

业主公告-2021 年 4 月

尊敬的业主您好，

纽约市房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 定期为住宅业主提供现有材料及资源的更新信息和相关立法，以支持业主遵守《纽约市房屋维护法》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法律。您可以登陆 [HPD 官方网站](#) 以阅读本公告的其它语言版本。

本公告内容仅供参考，不作为任何法律意见。本公告内容不可作为对纽约市住房相关法律法规及业主和租户义务的最终陈述。

网络研讨会预告

HPD 关于含铅涂料违规事项的研讨会：了解和处理含铅涂料违规行为：2021 年 4 月 27 日（星期四），上午 11:00 - 中午 12:30

参会以了解 HPD 发布的含铅涂料违规行为。本次网络研讨会内容包括 HPD 发布含铅涂料违规行为的一般性原则、收到违规通知后如何纠正建筑违规行为，以及如何遵循 HPD 程序消除违规行为。研讨会将通过违规实例、实践经验、及时提示，以帮助您了解处理违规行为的全流程。席位有限-请您[立即报名](#)。

自动闭合门

火灾是影响建筑安全的最具破坏性事件之一，它危及您的租户和消防人员的安全，并对您的财产造成巨大和昂贵的损失。自动闭合门可以防止火灾从单个公寓蔓延至整栋建筑。纽约市消防局 (Fire Department Of New York, FDNY) 在近期新闻中提到，如果起火的公寓门是紧闭的，那么波及皇后区整栋楼 133 个单元的严重火灾影响程度将会被降低。您应该主动检查楼门和房门以确保其处于正常的关闭状态。

在多人住宅中，通往室内的走廊和楼梯间的门必须是自动关闭的（这包括公寓门和通往建筑物外部的门）。业主可选择在门上安装装置，如顶门闭门器、重型闭门器或地板弹簧闭门器。所有自动闭合的门都应保持良好的维修状态。

住宅门无法自动闭合属于违规行为（C 类），如果业主未能在收到通知的 21 天内遵守规定，并及时向 HPD 出具改正证明，则 HPD 将对其进行紧急维修。我们将对业主收取维修费用。如果业主未支付费用，市政府将对该物业发起留置税。留置税将产生利息，并可

能被出售和/或取消抵押品赎回权以收回欠款。此外，业主可能会因不遵守规定而受到民事处罚。

请注意，依照《2018 年第 115 号地方法》([Local Law 115 of 2018](#))，业主必须张贴通知，指示租户在逃离火灾时将房门关闭。

更多关于消防安全要求的信息，请参阅 HPD 关于[炉灶旋钮开关罩](#)和[烟雾探测器](#)的安全说明页面。您也可以查看 HPD [《消防安全传单》](#)来了解更多关于如何预防住宅建筑火灾的信息。

臭虫问题注册

提交年度臭虫报告的截止日期已过。如果您在 2020 年 12 月 1 日-2020 年 12 月 31 日期间没有填写报告，您将收到违规通知。您可以随时在网上填写[年度臭虫报告](#)以消除警告。您无需再提交单独的认证文件。

如果您无法登陆网上填报系统，请先确认您是否已成功注册。业主可访问[资产网上注册系统 \(Property Registration Online System, PROS\)](#) 以进行注册。如果您已填报但并未受到 2021-2021 年度资产注册确认通知，您可以查看 [HPDONLINE](#) 或您的 [PROS](#) 账户。如您有任何疑问，请联系 [HPD 官方网址](#) 或通过电子邮件 Register@hpd.nyc.gov 或拨打电话：**212-863-7000** 联系注册助理。

如果您已经填报但忘记账户登录密码，请点击 [Sign in \(登录\)](#) 页面底部的 **FORGOT YOUR PASSWORD (忘记密码)**。系统将要求您输入注册 HPD 臭虫问题填报时使用的电子邮箱。如果邮箱属实，在您点击 submit (提交) 按钮之后，密码将会发送到邮箱中。

所有关于臭虫问题填报的相关事宜，请发送邮件至 EnforcementDesk@hpd.nyc.gov，将会有专人处理您的问题。请您在邮件中注明楼号或地址，以便我们能够在回答您的问题之前查阅您的申请记录。

DOHMH COVID-19 常见问答题的更新

纽约市健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 最近更新了针对住宅楼的 COVID-19 常见问答题。该常见问答题涉及了 COVID 阳性病例、保持社交距离、面罩、手部卫生和清洁流程，以及一般的建筑操作。请点击此链接查阅：<https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/imm/covid-19-residential-buildings-faq.pdf>

建筑局《2016 年第 152 号地方法》：必须定期检查燃气管道系统

根据纽约市《2016 年第 152 号地方法》(Local Law 152 of 2016) 的要求, 除了一户和两户住宅外, 所有建筑都必须每四年对其燃气管道系统进行一次检查。此次检查的参数只包括外露的可视燃气管道, 即从燃气管道进入建筑物的点到各个租户空间的燃气管道。埋在地下的管道不在检查范围内。请您遵循以下时间表配合检查。

日期	社区所属住宅
2020 年 1 月 1 日 - 2020 年 12 月 31 日*	所有行政区的第 1、3、10 号社区
2021 年 1 月 1 日 - 2020 年 12 月 31 日*	所有行政区的第 2、5、7、13、18 号社区
2022 年 1 月 1 日 - 2020 年 12 月 31 日*	所有行政区的第 4、6、8、9、16 号社区
2023 年 1 月 1 日 - 2020 年 12 月 31 日*	所有行政区的第 11、12、14、15、17 号社区

*并在此后每四个日历年的 12 月 31 日之前完成

请注意: 受新冠疫情影响, 所有行政区的第 1、3、10 号社区所属建筑遵守检查的去处截止日期已延长至 2021 年 6 月 30 日。如果您的建筑处于上述范围, 您不需要在 2021 年 6 月 30 日前向楼宇局 (Department of Buildings, DOB) 提交燃气管道系统定期检查证明。

如果我所在的建筑需要进行检查, 但是建筑里没有燃气管道系统, 怎么办?

如果您的建筑需要检查, 但您的建筑没有燃气管道系统, 您必须向 DOB 提交由注册设计师 (纽约州持证专业工程师或注册建筑师) 准备的燃气管道系统定期检查证明, 说明该建筑没有燃气管道。

如果我所在的建筑需要进行检查, 而建筑里有燃气管道系统, 怎么办?

如果您的建筑需要检查, 而您的建筑又有燃气管道系统, 您必须聘请一名持证的管道工, 并按照上述时间表检查您建筑的燃气管道系统。

在检查后 30 天内, 您雇佣的持证管道工必须向您提供显示检查结果的燃气管道系统定期检查报告。

在检查后 60 天内, 您必须通过使用 DOB 网站上的在线门户, 向 DOB 提交由进行检查的持证管道工准备的燃气管道系统定期检查证书。

- 如果提交给 DOB 的燃气管道系统定期检查证明表明, 在燃气管道系统检查中发现了需要修缮的情况, 您必须在检查后 120 天内 (如果提交给 DOB 的燃气管道系统检查证明, 以表明需要更多的时间来修缮这些情况, 则可延长至 180 天), 向该部门提交由进行检查的持证管道工师傅编写的燃气管道系统定期检查证明, 说明这些情况已经得到修缮。

未能在规定日期内向 DOB 提交燃气管道系统定期检查证书, 可能会被处以 \$10,000 美元

的民事处罚。

请访问纽约市城市规划局 (Department of City Planning) 官方网站

<https://communityprofiles.planning.nyc.gov> 以确定您的建筑是否所属该区域。如需包含遵守检查要求的步骤指南在内的更多信息，请访问

<https://www1.nyc.gov/site/buildings/homeowner/local-law-152-of-2016.page>。如有其它疑问，请发送电子邮件至 LL152of16@buildings.nyc.gov 联系该部门。

纽约州房屋和社区更新厅年度租金登记

纽约州法律要求业主向纽约州房屋和社区更新厅 (Homes and Community Renewal, HCR) 提交公寓登记表，并向每个入住的租户提供一份与该租户单位有关的登记表副本。

年度登记信息反映的是登记年度 4 月 1 日的公寓信息，通过业主租金监管申请 (Owner Rent Regulation Application, ORRA) 在线系统提交。

未在 HCR 租金管理办公室 (Office of Rent Administration) 注册的受租金监管建筑的业主需要提交纸质的初始注册资料，提交适用于该建筑首次成为租金稳定对象的注册年度的资料。建筑通常是新建的，并且由于收到 421-A 税收优惠和/或纽约市监管协议而成为租金稳定的对象。

如需更多信息，请访问 www.hcr.ny.gov/rent-registration。

驱逐限制措施保护大多数租户在 5 月 1 日前不被驱逐

根据名为“《COVID-19 新冠疫情紧急驱逐和止赎法》(COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act)”的州立法，如果租户在 COVID-19 期间丧失收入能力或增加支出总额，或者在疫情期间有搬家方面的困难，房东则不能驱逐租户。**房东在采取任何驱逐行动之前，应就细节问题咨询法律顾问。**一般指引包括：

- 除了基于滋扰行为的案件之外，房东不得对租户进行驱逐程序。如果租户已经提供了完整的困难声明，至少在 2021 年 5 月 1 日之前，房东不得进行驱逐程序。
- 如果您已经提出了一个针对房东的未决驱逐案，在房东已向您、您的律师或房屋法庭提供了困难声明，您无法驱逐房客。
- 房东在提交驱逐通知之前，应该随时了解这些保护措施延期情况。
- 如果驱逐案已在审理中或房东想启动驱逐案，法院或房东必须向租户发出困难声明。

要了解更多信息，请访问市长办公室网站租客保护页面 www.nyc.gov/tenantprotection。