

Biuletyn informacyjny dla właścicieli nieruchomości – sierpień 2021

Szanowni Państwo,

Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) okresowo udostępnia właścicielom budynków mieszkalnych aktualizacje nowych przepisów oraz informacje o dostępnych materiałach i zasobach, które mają pomóc w zachowaniu zgodności z nowojorskim kodeksem utrzymania budynków mieszkalnych, prawem stanu Nowy Jork dotyczącym mieszkań wielorodzinnych oraz innymi odpowiednimi kodeksami miejskimi. Ten i poprzednie biuletyny są dostępne w innych językach na [stronie HPD](#).

Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny i jej założeniem nie jest udzielanie porad prawnych. Niniejsza informacja nie jest kompletnym ani ostatecznym zestawieniem wszystkich obowiązków właścicieli i najemców w zakresie praw i zasad dotyczących budynków mieszkalnych w Nowym Jorku.

Przypomnienie o corocznej rejestracji nieruchomości

Właściele nieruchomości, którzy są zobowiązani do rejestracji, powinni złożyć wniosek o rejestrację tak szybko, jak to możliwe. Formularze rejestracyjne są dostępne za pośrednictwem [internetowego systemu rejestracji nieruchomości \(PROS\)](#). Należy pamiętać o wprowadzeniu odpowiednich zmian do formularza, **wydrukowaniu** go, podpisaniu i opatrzeniu datą oraz przesłaniu go do HPD zgodnie z zawartymi w nim instrukcjami. Płatność należy przelać bezpośrednio do Wydziału Finansów (Department of Finance, DOF). Dokładamy wszelkich starań, aby jak najszybciej zatwierdzić wnioski o rejestrację i jesteśmy wdzięczni za ich terminowe składanie. W ten sposób można uniknąć niedogodności, gdy rejestracja wygaśnie i nie będzie można między innymi poświadczać naruszeń, składać wniosków o zwolnienie ani wypisywać się z AEP. Nasze Biuro Pomocy w Rejestracji odnotowuje opóźnienia w otrzymywaniu zapytań, dlatego w przypadku pytań ogólnych zachęcamy do zapoznania się z sekcją najczęściej zadawanych pytań na naszej stronie internetowej poświęconej [rejestracji](#).

Gotowość na wypadek zagrożenia

Sztormy przybrzeżne

Z dniem 1 sierpnia w mieście Nowy Jork rozpoczął się sezon sztormów przybrzeżnych i w związku z tym HPD pragnie się upewnić, że właściele nieruchomości są przygotowani na ich wystąpienie. Tegoroczna prognoza Narodowej Służby Oceanicznej i Atmosferycznej (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) dla Atlantyku przewiduje sezon sztormów przybrzeżnych powyżej normy.

Aby otrzymywać bieżące informacje o sztormach przybrzeżnych i innych sytuacjach kryzysowych, należy zapisać się do miejskiego systemu alarmowego na stronie www.NYC.gov/NotifyNYC ORAZ dokonać corocznej rejestracji w HPD, aby umożliwić kontakt w nagłych wypadkach na terenie

nieruchomości. Podczas rejestracji należy podać dokładny, poufny numer telefonu dostępny 24 godziny na dobę. Rejestracja roczna w HPD odbywa się na stronie <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/register-your-property.page>

NYC jest podzielone na 6 stref ewakuacji w razie wystąpienia sztormów przybrzeżnych. Burmistrz może wydać nakaz ewakuacji dla wszystkich stref, zanim sztorm przybrzeżny dotrze do NYC. W tym roku rozszerzono strefy ewakuacyjne, więc **aby dowiedzieć się, czy dana nieruchomość znajduje się w strefie ewakuacyjnej lub uzyskać oznakowanie strefy zalewowej**, należy wejść na stronę:

<http://www1.nyc.gov/assets/em/html/know-your-zone/knowyourzone.html>

Jak przygotować siebie i swoich lokatorów na nadejście sztormu przybrzeżnego:

- Przy podpisywaniu umowy najmu oraz raz na 3 lata należy rozdać wszystkim mieszkańcom przewodnik postępowania w sytuacjach kryzysowych w blokach mieszkalnych NYC. Dodatkowe informacje na temat przewodnika są dostępne na stronie <https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
- Należy poinformować lokatorów o zasadach korzystania z wind – szczególnie te osoby, które są od nich zależne. Starać się utrzymać windy w użyciu tak długo, jak to możliwe, a jeśli trzeba będzie je wyłączyć z eksploatacji – wstrzymać się do momentu tuż przed nadejściem sztormu lub ewakuacji.
- W miarę możliwości należy jasno komunikować się z lokatorami przed sztormem, w trakcie i po nim. Właściciele budynków powinni ocenić swoją zdolność do przekazywania krytycznych informacji wszystkim lokatorom za pomocą systemów budynkowych (np. domofonów, systemów sygnalizacji pożaru), poczty elektronicznej lub wiadomości tekstowych.
- Należy rozważyć ustanowienie alternatywnych środków komunikacji na wypadek przerwy w dostawie prądu lub innych zakłóceń w regularnej komunikacji telefonicznej między personelem budynków, zarządcami budynków i właścicielami budynków.
- Należy opracować plan ewakuacji dla nieruchomości, jak również plan ratunkowy. Przekazać plany pracownikom i lokatorom w budynku.
- Należy przeprowadzić ocenę nieruchomości bezpośrednio po przejściu sztormu.
- Należy upewnić się, że pracownicy budynku wiedzą, co robić w typowych sytuacjach awaryjnych – na przykład z kim należy się kontaktować w przypadku zalania, przerw w dostawie prądu i innych typowych problemów związanych z przerwami w dostawie prądu.
- Należy szybko odpowiadać agencjom miejskim, które mogą zwracać się do właściciela nieruchomości po przejściu sztormu.
- Więcej informacji można znaleźć w poniższych dokumentach:
 - [Przewodnik planowania awaryjnego i ewakuacji dla właścicieli/zarządców budynków mieszkalnych](#)
 - Przygotowanie na wypadek zagrożenia (w załączeniu)
 - Przed sztormem i zaraz po nim: co należy wiedzieć (w załączeniu)
 - [Broszura kampanii Ready New York na temat przygotowania na wypadek huraganu](#)
 - [Broszura jest dostępna w innych językach na stronie kampanii Ready NY](#)
 - [Indywidualna lista kontrolna przygotowania na wypadek zagrożenia / planowania ewakuacji](#)

Jak wspomniano powyżej, **właściciele nieruchomości są prawnie zobowiązani** do umieszczenia tymczasowego ogłoszenia z informacjami dotyczącymi zagrożenia w części wspólnej budynku przed wystąpieniem zagrożenia pogodowego, po wystąpieniu klęski żywiołowej oraz po otrzymaniu informacji o przerwie w dostawie mediów trwającej dłużej niż 24 godziny. Tutaj można zobaczyć [przykładowe](#) zawiadomienie.

Aby uzyskać więcej informacji na temat obowiązków właściciela nieruchomości w zakresie reagowania w przypadku katastrofy, należy odwiedzić stronę internetową HPD

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>

Ustawa o ochronie danych osobowych lokatorów

Na mocy ustawy lokalnej nr 63 z 2021 r. właściciele nieruchomości w budynkach wielorodzinnych, którzy wykorzystują inteligentne systemy dostępu (bez klucza – w tym między innymi breloczki, technologię elektroniczną lub komputerową, kartę identyfikacyjną wykorzystującą częstotliwość radiową, aplikację na telefon komórkowy, identyfikatory biometryczne lub jakąkolwiek inną technologię cyfrową) w celu przyznania dostępu do wielu mieszkań klasy A, do części wspólnych w takich lokalach wielorodzinnych lub do pojedynczego lokalu mieszkalnego, muszą uzyskać wyraźną zgodę najemcy (na piśmie lub za pośrednictwem aplikacji mobilnej) na gromadzenie danych referencyjnych od użytkownika w celu wykorzystania ich w inteligentnym systemie dostępu; mogą przy tym gromadzić jedynie minimalną ilość danych uwierzytelniających i danych referencyjnych niezbędnych do umożliwienia korzystania z inteligentnego systemu dostępu. Właściciel musi również dostarczyć lokatorom politykę przechowywania danych i prywatności. Inteligentny system dostępu musi mieć odpowiednie zabezpieczenia, aby chronić bezpieczeństwo i dane lokatorów i ich gości. Ustawa o ochronie danych osobowych lokatorów przewiduje również kary za niewłaściwe korzystanie z systemu lub danych zgromadzonych przez ten system.

Aby uzyskać kopię ustawy lokalnej nr 63 oraz więcej informacji na temat wymagań dotyczących inteligentnych systemów dostępu, należy odwiedzić stronę internetową www.hpd.nyc.gov.

Program pomocy w wynajmie mieszkania w sytuacji nagłej stanu Nowy Jork (ERAP)

Program pomocy w wynajmie mieszkania w sytuacji nagłej stanu Nowy Jork (Emergency Rental Assistance Program, ERAP) zapewnia pomoc nowojorskim gospodarstwom domowym, które zalegają z czynszem.

Pomoc w ramach ERAP obejmuje:

- Spłatę **zaległego czynszu** za okres nawet 12 miesięcy, licząc od dnia 13 marca 2020 roku.
- **Dodatkową zapomogę** w kwocie odpowiadającej stawce czynszu za 3 miesiące, jeśli przewiduje się, że gospodarstwo domowe wyda 30 procent lub więcej swojego miesięcznego dochodu brutto na opłacenie czynszu.
- Spłatę **zaległych rachunków za media** za okres nawet 12 miesięcy, licząc od dnia 13 marca 2020 roku

Już można składać wnioski. Wnioski mogą składać zarówno lokatorzy, jak i wynajmujący – płatności będą przekazywane na rzecz wynajmujących, a lokatorzy będą informowani o wszelkich płatnościach realizowanych w ich imieniu.

Zainteresowanych lokatorów i wynajmujących zachęcamy do jak najszybszego składania wniosków. Szczegółowe informacje na temat sposobu składania wniosków oraz kryteria kwalifikacji można znaleźć na stronie internetowej otda.ny.gov/erap. Na stronie internetowej NYS ERAP można znaleźć [przydatne dokumenty i filmy](#). Istnieją również organizacje społeczne pomagające nowojorczykom w składaniu wniosków w pięciu dzielnicach, których lista znajduje się na stronie nyc.gov/erap.