

Biuletyn informacyjny dla właścicieli nieruchomości – grudzień 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.

COROCZNE RAPORTY 2021:

Z terminem do 31 grudnia 2021 roku: raporty o obecności pluskiew: właściciele budynków wielorodzinnych są zobowiązani złożyć do HDP [coroczny raport o obecności pluskiew](#). Okres składania raportów rozpoczyna się 1 grudnia i trwa do 31 grudnia. Więcej informacji na temat zgłaszania pluskiew można znaleźć w [biuletynie](#) z października 2021 r. lub na [stronie internetowej HPD](#).

Z terminem do 31 sie 2021 roku: rejestracja nieruchomości: roczny termin rejestracji minął, ale nadal można rozpocząć proces rejestracji w [Internetowym Systemie Rejestracji Nieruchomości \(Property Registration Online System, PROS\)](#) HPD. W przypadku nieotrzymania potwierdzenia rocznej rejestracji nieruchomości na lata 2021–2022 prosimy sprawdzić [HPDONLINE](#) lub swoje konto [PROS](#) w celu zweryfikowania, czy rejestracja była prawidłowa. Pytania można kierować na [stronę internetową HPD](#) lub skontaktować się drogą elektroniczną z Działem Pomocy ds. Rejestracji pod adresem Register@hpd.nyc.gov lub telefonicznie **(212-863-7000)**. *Prosimy mieć na uwadze, że z powodu pandemii wirusa COVID-19 nasze biura nie przyjmują rejestracji osobistych.*

Nowość!

Zaplanuj spotkanie online

Możesz teraz umówić się na spotkanie online, aby porozmawiać z przedstawicielem Działu Rejestracji o swoich problemach z rejestracją nieruchomości! Spotkania są możliwe za pośrednictwem wideokonferencji lub telefonu.

Usługi dostępne w ramach spotkania

1. Pomoc przy wypełnianiu formularza ponownej rejestracji
2. Pomoc dla osób rejestrujących się po raz pierwszy
3. Nieruchomość sprzedana nowemu właścicielowi
4. Odpowiedź na zawiadomienie o rejestracji otrzymane przez HPD

COROCZNE RAPORTY 2022: niniejsze coroczne ogłoszenia należy dostarczyć w styczniu 2022 roku.

- **1 stycznia – 16 stycznia Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu oraz coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych:** coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych jest wymagane we wszystkich wynajmowanych budynkach z 3 lub więcej jednostkami niezależnie od roku, w którym budynek został zbudowany. Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu jest wymagane we wszystkich wynajmowanych budynkach, nawet tych, które mają 1–2 lokale mieszkalne, jeśli budynek został zbudowany przed 1960 rokiem lub jeśli został zbudowany w latach 1960–1978 i właściciel wie, że jest tam farba na bazie ołowiu. W zależności od budynku wymagania można spełnić za pomocą następujących zawiadomień.
 - Połączone [Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu oraz coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych](#) w języku angielskim i [hiszpańskim](#)
 - Osobne [Coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych](#) w języku angielskim i [hiszpańskim](#)
 - Osobne [Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu](#) w języku angielskim i [hiszpańskim](#)

Najemcy są zobowiązani do zwrotu tych zawiadomień do 15 lutego zgodnie z instrukcjami podanymi na zawiadomieniach. Polecamy wykorzystać nasz [WZÓR Corocznego zawiadomienia dotyczącego zapobiegania zagrożeniom farbą na bazie ołowiu – zapytanie dotyczące dziecka – formularz podsumowujący](#) lub podobny dokument, aby prowadzić rejestr dystrybucji corocznego zawiadomienia o farbie na bazie ołowiu w przypadku, gdy zapisy dotyczące farby na bazie ołowiu w Państwa nieruchomości są kontrolowane przez HPD.

- **Zawiadomienie dotyczące osłon na gałki do piecyków kuchennych:** mimo że zawiadomienie to nie musi być dostarczone w styczniu, HPD zaleca dostarczenie [Zawiadomienia dotyczącego osłon na gałki do piecyków kuchennych](#) do lokatorów wraz z powyższymi wymaganymi zawiadomieniami. Nie należy zapominać o prowadzeniu dokumentacji dotyczącej dystrybucji zawiadomienia i dostępności osłon.

COROCZNE INSPEKCJE 2022:

- **16 lutego – 1 marca** Jeśli lokatorzy nie zwrócili Corocznego zawiadomienia dotyczącego farb na bazie ołowiu (opisanego powyżej) do 15 lutego, należy przeprowadzić inspekcję w celu ustalenia, czy lokal zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia. (Przypomnienie: „zamieszkuje” w przypadku farby na bazie ołowiu oznacza, że dziecko spędza w domu co najmniej 10 godzin tygodniowo). Jeśli nie ma możliwości uzyskania dostępu do mieszkania lokatora, aby ustalić, czy zamieszkuje w nim dziecko poniżej szóstego roku życia, do 1 marca, właściciel musi dostarczyć zawiadomienie zgłaszające ten fakt do Wydziału Zdrowia i Higieny Psychiczej.
- W przypadku wszystkich wynajmowanych lokali, dla których stwierdzono, że zamieszkuje w nich dziecko poniżej szóstego roku życia, oraz w częściach wspólnych należy przeprowadzić inspekcję wizualną pod kątem zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu. HPD zaleca, aby każdy prowadzący takie dochodzenie wziął udział w [szkoleniu online z zakresu oceny wizualnej](#)

oferowanym przez federalny Wydział Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD), aby osoba ta wiedziała, na co zwracać uwagę. Zalecamy również, aby wyniki były przechowywane we wzorze [Formularza podsumowującego coroczną wizualną inspekcję pod kątem zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu](#) lub w podobnym formularzu w celu udokumentowania kontroli w przypadku, gdy dokumentacja dotycząca farby na bazie ołowiu w danej nieruchomości jest kontrolowana przez HPD.

- HPD zaleca, aby w przypadku, gdy przeprowadzana jest już wizualna inspekcja pod kątem zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu, przeprowadzić również w tym czasie coroczną wymaganą inspekcję pod kątem **zagrożeń alergenowych w domach**, takich jak myszy, karaluchy, szczury i pleśń, chociaż inspekcja alergenów w domach nie jest ograniczona jedynie do lokali mieszkalnych, w których zamieszkuje dziecko poniżej 6. roku życia. Należy również sporządzić dokumentację takiej inspekcji. W tym celu HPD udostępniło [wzór formularza inspekcji](#), ale można opracować własny w celu zachowania tych samych informacji. Inspekcję alergenów w domach należy przeprowadzić przynajmniej raz w roku kalendarzowym.

WIADOMOŚCI DOTYCZĄCE EGZEKWOWANIA PRAWA:

Wydział Ochrony Środowiska: jak opisano w zawiadomieniu o naruszeniu HPD, naruszenia klasy B i klasy C w zakresie usuwania pleśni wydanych przez HPD w budynkach liczących 10 lub więcej lokali są wymagane do skorygowania przez licencjonowanego specjalistę ds. usuwania pleśni. 18 grudnia 2020 r. weszła w życie zasada ogłoszona przez Wydział Ochrony Środowiska (Department of Environmental Protection, DEP), która pozwala na wystawianie wezwań do stawiennictwa, jeśli właściciel nie zatrudni licencjonowanego specjalisty ds. usuwania pleśni. Zgodnie z wcześniejszymi wymogami firmy te są zobowiązane do złożenia zawiadomienia o swoich pracach w DEP. Więcej informacji na temat specyfiki nowego wykazu kar można znaleźć na stronie <https://rules.cityofnewyork.us/rule/32126/>. HPD kieruje naruszenia do DEP, jeśli okaże się, że prace zostały ukończone na tych warunkach w odpowiedzi na naruszenie HPD bez odpowiednich zgłoszeń. Jeśli DEP również nie posiada zapisów o złożeniu dokumentacji przez odpowiednich wykonawców, DEP wyda orzeczenie o nieprawidłowościach do właściciela nieruchomości. Orzeczenia te skutkują karami płatnymi na rzecz Urzędu Postępowań, Rozpraw i Przesłuchań Administracyjnych wynoszącymi od 800 do 2400 dolarów.

PROGRAM POMOCY W SYTUACJACH KRYZYSOWYCH PRZY WYNAJMIE MIESZKAŃ W STANIE NOWY JORK (NEW YORK STATE EMERGENCY RENTAL ASSISTANCE PROGRAM, ERAP)

Jeśli którykolwiek z lokatorów złożył podanie do programu ERAP, należy się upewnić, że część wniosku dla wynajmującego została wypełniona tak szybko, jak to możliwe. ERAP może zapewnić kwalifikującym się gospodarstwom domowym o niskich i średnich dochodach środki na pokrycie zaległości czynszowych z ostatnich 12 miesięcy oraz kosztów czynszu za 3 najbliższe miesiące, a także środki na zapłatę innych zobowiązań finansowych, takich jak na przykład rachunki za media. Właściele nieruchomości zamieszkiwanych przez najemców, którzy odmówili złożenia wniosku do ERAP lub opuścili lokal z zaległościami płatniczymi, mogą ubiegać się o pomoc z programu pomocy dla wynajmujących (Landlord Rental Assistance Program). 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.

HOMEOWNER HELP DESK:

Strona [Homeowner Help Desk](https://homeownerhelpny.org) to wspólna inicjatywa Centrum dla Dzielnic NYC (Center for NYC Neighborhoods), Biura prokuratora generalnego stanu Nowy Jork oraz Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa miasta Nowy Jork, która została uruchomiona w marcu 2021 roku i będzie działać do marca 2022 roku. Homeowner Help Desk dąży do rozwiązania problemu wysokiego ryzyka mieszkaniowego i wysiedleńczego poprzez łączenie zmagających się z problemami właścicieli domów z doradztwem mieszkaniowym, pomocą finansową i usługami prawnymi oraz poprzez podnoszenie świadomości na temat kradzieży aktów własności i oszustw. Problemy te w sposób nieproporcjonalny dotyczą niebiałych właścicieli nieruchomości w priorytetowych obszarach Help Desk w centralnym Brooklynie, południowo-wschodnim Queensie i północnym Bronksie.

NADCHODZĄCA SPRZEDAŻ AKTYWÓW, NA KTÓRYCH USTANOWIONO ZASTAW POD NALEŻNOŚCI PODATKOWE:

Sprzedaż zastawu w 2021 r. odbyła się 17 grudnia 2021 r. Jeśli Twoja nieruchomość została objęta sprzedażą zastawu i nie możesz dokonać płatności, skontaktuj się z Biurem Pomocy Właściciela Domu pod numerem 1-855-466-3456 lub odwiedź stronę <https://homeownerhelpny.org/get-help>, aby dowiedzieć się więcej o wypełnianiu deklaracji o trudnościach i uzyskać pomoc w każdej sprawie dotyczącej zastawu podatkowego.

AKTUALIZACJE PROGRAMU SECTION 8:

- HPD będzie publikować zaktualizowane wytyczne dotyczące zmian w polityce związanej z COVID, docierać do właścicieli nieruchomości uczestniczących w programie oraz aktualizować stronę internetową Section 8 HPD o powyższe zmiany.
 - Ceny najmu na zasadzie uczciwej wartości rynkowej dla Nowego Jorku zostały obniżone, a HPD stale je obserwuje we współudziale HUD. HPD będzie nadal stosować standardy płatności z 2021 r. i będzie aktualizować swoją stronę internetową ([Section 8 – HPD \(nyc.gov\)](https://www.hpd.nyc.gov/section8)), gdy standardy te ulegną zmianie. Prosimy o sprawdzanie strony internetowej pod kątem zmian w nadchodzących miesiącach.
-