

Biuletyn do właścicieli nieruchomości – luty 2022 r.

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 nie ma na celu udzielania porad prawnych. Niniejsze informacje nie są kompletnym ani ostatecznym zestawieniem wszystkich obowiązków właścicieli i najemców w zakresie praw i zasad dotyczących budynków mieszkalnych w Nowym Jorku.

Coroczny raport o występowaniu pluskiew

Zawiadomienia o naruszeniu przepisów są wystawiane od **lutego 2022 r.** za niezłożenie [rocznego raportu o występowaniu pluskiew](#).

Właściciele mieszkań wielorodzinnych są zobowiązani do złożenia rocznego raportu o występowaniu pluskiew w Wydziale Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa miasta Nowy Jork (Department of Housing Preservation and Development, HPD) między 1 a 31 grudnia i dostarczenia informacji za poprzedni rok od 1 listopada do 31 października. Aby dowiedzieć się, jakie informacje należy przekazać, odwiedź [stronę internetową wydziału HPD](#) lub zapoznaj się z [biuletyinem](#) z października 2021 r. Termin składania wniosków upłynął, ale nadal można złożyć wniosek, zanim zostanie wydane zawiadomienie o naruszeniu przepisów.

Aby spełnić ten wymóg, należy złożyć raport, korzystając z powyższego łącza. Nie trzeba wysłać osobnego dokumentu poświadczającego – naruszenie zostanie automatycznie usunięte po złożeniu raportu.

Coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych

W okresie od 1 do 15 stycznia należało rozesłać do wszystkich mieszkań [coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych](#) z prośbą o powiadomienie najemcy, jeśli w mieszkaniu mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze. Od właścicieli nieruchomości wymaga się zapewnienia i odpowiedniego zainstalowania zatwierdzonych zabezpieczeń na wszystkich oknach, w tym oknach łazienkowych na pierwszym piętrze i oknach prowadzących na balkon lub taras w mieszkaniu, w którym mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze, a także w każdym oknie części wspólnej, jeśli takowa jest dostępna. Wyjątkiem od tego prawa są okna, które otwierają się na wyjście przeciwpożarowe, i okna na pierwszym piętrze, które są wymagany wyjściem awaryjnym w budynku, w którym znajdują się wyjścia przeciwpożarowe na drugim piętrze i powyżej. Należy pamiętać, że jeśli budynek został zbudowany przed

1960 rokiem, można wysłać lokatorom połączone [powiadomienie roczne](#), w którym pyta się zarówno o dziecko w wieku poniżej 6. roku życia przebywające w lokalu w związku z wymogami powiadomienia o farbie na bazie ołowiu, jak i o dziecko w wieku 10. roku życia lub młodsze przebywające w lokalu w związku z balustradami okiennymi.

Jeśli do 15 lutego nie otrzymasz od najemcy odpowiedzi na formularz, masz obowiązek sprawdzić, czy w mieszkaniu nie mieszka dziecko poniżej 10. roku życia. Jeśli w domu mieszka dziecko w odpowiednim wieku, należy sprawdzić, czy zatwierdzone balustrady okienne są prawidłowo zamontowane i konserwowane. Należy podjąć starania i wyznaczyć czas na przeprowadzenie kontroli, a następnie, w razie potrzeby, instalację lub naprawy. Jeśli lokator odmawia dostępu i nie można przeprowadzić kontroli i niezbędnych instalacji lub napraw balustrad okiennych do dnia 1 marca, należy opisać sytuację na piśmie i wysłać pismo na adres:

Department of Health and Mental Hygiene – Window Falls Prevention Program
125 Worth Street: 6th floor – Box CN 58
New York, NY 10013

Pismo powinno zawierać spis lokatorów w budynku (budynkach), którzy nie zastosowali się do przepisów. Pismo musi także zawierać:

- Twoje imię i nazwisko oraz dane kontaktowe.
- Daty i godziny, w których powiadomiono najemcę o konieczności przeprowadzenia kontroli mieszkania.
- Daty i godziny, w których podjęto próbę odwiedzenia mieszkania (w tym weekendy i wieczory).
- Numery mieszkań i nazwiska lokatorów, którzy nie zastosowali się do przepisów, oraz ich dane kontaktowe.

Więcej informacji dla wynajmujących na temat balustrad okiennych można znaleźć na stronie internetowej [Wydziału Zdrowia i Higieny Psychiczej \(Department of Health and Mental Hygiene\)](#).

Coroczne zawiadomienie dotyczące osłon na gałki do piecyków kuchennych

Właściele budynków wielorodzinnych są zobowiązani do dostarczenia najemcom [corocznego zawiadomienia](#) (dostępnego w wielu językach na stronie internetowej HPD [poświęconej osłonom na gałki do piecyków kuchennych](#)), które musi informować najemców, że:

- Osłony na gałki do piecyków kuchennych zostaną udostępnione w ciągu trzydziestu dni od dystrybucji corocznego zawiadomienia;
- Właściciel musi zapewnić osłony na gałki do piecyków kuchennych każdemu gospodarstwu domowemu, które ich zażąda, niezależnie od tego, czy w lokalu mieszka dziecko w wieku poniżej sześciu lat; oraz
- Najemcy mogą zrezygnować z osłon na gałki do piecyków kuchennych, składając pisemną odmowę właścicielowi wynajmowanej nieruchomości. Jeśli lokator nie przedłoży właścicielowi pisemnej odmowy, właściciel pozostaje zobowiązany do zapewnienia osłon na gałki do piecyków kuchennych w każdym gospodarstwie domowym, co do którego właściciel wie lub powinien wiedzieć, że mieszka w nim dziecko poniżej szóstego roku życia.

Obowiązkiem właściciela jest przechowywanie udokumentowanego potwierdzenia wszelkich powiadomień o odmowie przyjęcia osłon na gałki do piecyków kuchennych, powiadomień z mieszkań, które zwróciły się z prośbą o zamontowanie osłon na gałki do piecyków kuchennych, oraz udokumentowanego potwierdzenia, że właściciel podjął próbę dostarczenia osłon na gałki do piecyków kuchennych do mieszkania, co do którego wie lub powinien wiedzieć, że zamieszkuje w nim dziecko poniżej szóstego roku życia. Właściciele nie są zobowiązani do składania zawiadomień do HPD.

Zagrożenia alergenowe w domach

[Prawo lokalne nr 55 z roku 2018](#) zobowiązuje właścicieli budynków wielomieszkaniowych do następujących działań:

- Przeprowadzanie corocznych inspekcji mieszkań pod kątem zagrożeń alergenowych w domach, takich jak myszy, karaluchy, szczury i pleśń, oraz reagowania na wszelkie skargi otrzymane bezpośrednio od lokatorów lub HPD. Zadbanie o to, by puste mieszkania były dokładnie wysprzątane i pozbawione szkodników i pleśni, zanim wprowadzi się do nich nowy lokator.

[o Wzór raportu z inspekcji](#)

- Dostarczenie [arkusza informacyjnego „Co najemcy i wynajmujący powinni wiedzieć o alergenach w domach i prawie lokalnym nr 55”](#) oraz dołączenie do każdej umowy najmu zawiadomienia, które jasno określa obowiązki właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania budynku wolnego od alergenów wewnątrz pomieszczeń.
- Usunięcie inwazji szkodników. Aby rozwiązać problem inwazji szkodników, należy stosować wytyczne dotyczące **zintegrowanego zwalczania szkodników** (Integrated Pest Management, IPM). Podczas oceny i usuwania wszelkich podstawowych usterek (takich jak wilgoć), które mogły spowodować zagrożenie, należy przestrzegać zasad bezpiecznej pracy określonych w sekcji 27-2017.9 prawa lokalnego 55 i 28 Zasad miasta Nowy Jork sekcja 54-04. [Wymagania dotyczące zintegrowanego zwalczania szkodników.](#)
- Usunięcie pleśni. Więcej informacji na temat usuwania pleśni i specyficznych wymagań dla danego budynku (w tym praktyk roboczych i wymaganych wykonawców) można znaleźć na naszej stronie internetowej poświęconej [zagrożeniom alergenowym](#).

Alternatywny program egzekwowania przepisów (AEP)

Wydział HPD zarejestrował 250 budynków wielorodzinnych znajdujących się w trudnej sytuacji w [alternatywnym programie egzekwowania przepisów](#) (Alternative Enforcement Program, AEP). Kryteria wyboru obejmują liczbę naruszeń kodeksu konserwacji lokali mieszkalnych stanowiących zagrożenie klasy „B” i stanowiących zagrożenie natychmiastowe klasy „C” oraz wysokość kosztów napraw interwencyjnych poniesionych w wyniku prac wykonywanych przez HPD. Niepoprawienie warunków kwalifikacyjnych może skutkować obciążeniem opłatami za wykonanie napraw interwencyjnych, objęciem zastawem i naliczaniem wysokich opłat. Zakwalifikowanie budynku do tego programu wiąże się z częstymi inspekcjami, wydawaniem nakazów poprawy, które wymagają wymiany instalacji, oraz wysokimi opłatami. Prowadzenie dokładnego rejestru naruszeń i usuwanie naruszeń klasy C pozwala zapobiec zakwalifikowaniu budynku do tego programu. Jeśli Twój budynek został zakwalifikowany do tego programu, skontaktuj się z AEP pod numerem telefonu **(212-863-8262)**.

Program pomocy w opłacaniu rachunków za wodę dla gospodarstw domowych o niskich dochodach (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP)

Program pomocy w opłacaniu rachunków za wodę dla gospodarstw domowych o niskich dochodach (Low-Income Household Water Assistance Program, LIHWAP) pomaga gospodarstwom domowym o niskich dochodach pokrywać koszty usług wodno-kanalizacyjnych. Program może pomóc gospodarstwom domowym, które mają zaległe rachunki za usługi wodno-kanalizacyjne.

LIHWAP to świadczenie oparte na rzeczywistej kwocie zaległości za wodę pitną i/lub ścieki, do maksymalnej wysokości 2500 USD na dostawcę wody pitnej lub usług kanalizacyjnych lub 5000 USD, jeśli usługi wodno-kanalizacyjne są połączone, na gospodarstwo domowe. Świadczenia są wypłacane bezpośrednio dostawcy lub dostawcom usług wodno-kanalizacyjnych w danym gospodarstwie domowym.

Aby dowiedzieć się, czy kwalifikujesz się do programu oraz jak złożyć wniosek, odwiedź stronę [programu pomocy w opłacaniu rachunków za wodę dla gospodarstw domowych o niskich dochodach \(Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP\) | OTDA \(ny.gov\)](#)

Umowa wykupu

Właściele, którzy zawarli umowę wykupu z prawowitym mieszkańcem swojego budynku, w wyniku której lokator opuścił lokal, muszą w ciągu 90 dni od jej zawarcia przekazać wszystkie informacje dotyczące umowy wykupu na adres buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Więcej informacji na temat wymogów dotyczących składania umów wykupu można znaleźć na naszej [stronie internetowej poświęconej umowom wykupu](#).