

Biuletyn do właścicieli nieruchomości – styczeń 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. Niniejszy biuletyn zostanie udostępniony w innych wersjach językowych na [stronie internetowej HPD](#) w ciągu najbliższych dwóch tygodni.

Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny i nie ma na celu udzielania 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.

Drzwi z funkcją samozamykania

Pożar może być jednym z najbardziej niszczących zdarzeń, które mogą wystąpić w budynku: zagraża życiu lokatorów i strażaków oraz powoduje ogromne i kosztowne szkody w nieruchomości. **Drzwi z funkcją samozamykania zapobiegają rozprzestrzenianiu się ognia i dymu z jednego mieszkania na cały budynek.** Jak można było zauważyć w wiadomościach dotyczących ostatnich pożarów budynków, inspektorzy straży pożarnej FDNY wskazali wadliwe drzwi z funkcją samozamykania w mieszkaniach i korytarzach publicznych jako jedną z głównych przyczyn utraty życia i znacznych uszkodzeń budynków. Mają Państwo obowiązek zadbania o to, by drzwi w Państwa budynku były wyposażone w funkcję samozamykania. Należy je prewencyjnie sprawdzać pod kątem odpowiedniego stanu technicznego.

Drzwi zapewniające dostęp do korytarzy wewnętrznych (np. holów) i klatek schodowych w mieszkaniach wielorodzinnych muszą być wyposażone w funkcję samozamykania (dotyczy to drzwi do mieszkań i drzwi na zewnątrz budynku). Właściciele nieruchomości mogą wyposażyć drzwi w urządzenia takie jak górne samozamykacze drzwi, przemysłowe samozamykacze drzwi lub podłogowe sprężynowe samozamykacze drzwi. Wszystkie drzwi z funkcją samozamykania muszą być utrzymywane w dobrym stanie technicznym i okresowo sprawdzane.

Niezapewnienie funkcji samozamykania w drzwiach jest uznawane za stwarzanie bezpośredniego zagrożenia (klasa C) i spowoduje podjęcie awaryjnych napraw przez HPD, jeśli właściciel nieruchomości nie będzie się stosować do wymogów i nie zaświadczy terminowo skorygowania stanu w HPD w ciągu 21 dni. Jeśli wydział HPD będzie musiał wykonać naprawę awaryjną, kosztami naprawy zostanie obciążony właściciel nieruchomości. Jeśli właściciel nie zapłaci, Urząd Miasta ustanowi zastaw podatkowy na nieruchomości. Zastaw podatkowy będzie oprocentowany i może zostać sprzedany i/lub zajęty w celu odzyskania należnej kwoty. Ponadto właściciel nieruchomości może ponieść kary cywilne związane z nieprzestrzeganiem przepisów.

Należy pamiętać, że zgodnie z [prawem lokalnym nr 115 z 2018 roku](#) właściciele nieruchomości są również zobowiązani do umieszczania ogłoszeń przypominających lokatorom o zamykaniu drzwi podczas ewakuacji przed pożarem.

Więcej informacji na temat innych wymogów bezpieczeństwa pożarowego można znaleźć na stronach internetowych HPD poświęconych [osłonom gątek kuchennych](#) i [czujnikom dymu](#). Można również pobrać ulotkę HPD dotyczącą [bezpieczeństwa pożarowego](#), aby dowiedzieć się więcej o tym, jak zapobiegać pożarom w budynkach mieszkalnych.

Aktualizacje wniosków o oddalenie zawiadomienia

Wniosek o oddalenie zawiadomienia jest procesem, który właściciele nieruchomości mogą wykorzystać do usunięcia starego naruszenia, jeśli stan został skorygowany, ale upłynął termin certyfikacji. Począwszy od stycznia 2022 roku wydział HPD wprowadził następujące aktualizacje do [wniosku o oddalenie zawiadomienia](#).

1. Naruszenia związane ze stosowaniem farb na bazie ołowiu:

- Właściciele/agenci nie będą zobowiązani do przedłożenia dokumentów potwierdzających wraz z wnioskiem o oddalenie zawiadomienia w przypadku otwartych postępowań dotyczących naruszeń związanych ze stosowaniem farb na bazie ołowiu. Po potwierdzeniu przez HPD usunięcia nieprawidłowości w stanie fizycznym prześlemy właścicielowi **pismo w sprawie defektu** z instrukcjami, jakie dokumenty są wymagane i jak je złożyć, aby zakończyć proces oddalenia zawiadomienia w sprawie naruszenia.
- Właściciele potrzebujący pomocy przy remoncie w związku z usunięciem szkodliwej farby w celu ponownego wynajmu lokalu i prowadzeniu ewidencji o numerach porządkowych 614, 621, 622, 623, 618, 619 i 620 powinni skontaktować się bezpośrednio z główną jednostką audytu HPD pod numerem 212-863-5501 i wybrać opcję nr 5.

2. Proces autocertyfikacji po wniosku o oddalenie zawiadomienia (CV-1)

- Ten proces jest dostępny dla właścicieli, u których wyniki wniosku o oddalenie zawiadomienia spełniają określone kryteria. Prosimy o uważne zapoznanie się z kryteriami zawartymi w instrukcjach dotyczących wniosku o oddalenie zawiadomienia.
- Formularz CV-1 został zaktualizowany o nowe instrukcje i dodatkowe naruszenia, które **nie** kwalifikują się do oddalenia zawiadomienia w ramach procesu autocertyfikacji po wniosku o oddalenie zawiadomienia.
- Formularz CV-1 można teraz wydrukować ze strony internetowej HPD.
- Numery porządkowe 567, 568 i 569 dotyczące naruszenia przepisów o zwalczaniu szkodników mogą być teraz brane pod uwagę jako część procesu autocertyfikacji po zwolnieniu, jeśli właściciel/agent przedłoży zaktualizowane oświadczenie o zgodności (AF-6) wraz z autocertyfikacją po wniosku o oddalenie zawiadomienia. Wszystkie dokumenty muszą być złożone razem w tym samym dniu, aby przypadki naruszenia przepisów o zwalczaniu szkodników zostały rozpatrzone.

3. **Mieszkania własnościowe i lokale spółdzielcze:**

HPD będzie przyjmować i rozpatrywać wnioski o oddalenie zawiadomienia od indywidualnych właścicieli mieszkań własnościowych i udziałowców spółdzielni bez względu na status rejestracyjny nieruchomości i przeprowadzi jedynie ponowną kontrolę otwartych postępowań w sprawie naruszeń w mieszkaniach wymienionych we wniosku o oddalenie zawiadomienia. Właściciele mieszkań własnościowych i udziałowcy spółdzielni muszą złożyć formularz „**Oświadczenie o własności**” dla każdego mieszkania wraz z wnioskiem o oddalenie zawiadomienia.

Opłata za rozpatrzenie wniosku o oddalenie zawiadomienia w celu przeprowadzenia ponownej inspekcji jednego mieszkania wynosi 250,00 USD. Jeżeli właściciel mieszkania własnościowego lub udziałowiec spółdzielni składa wniosek o oddalenie zawiadomienia dla więcej niż jednego mieszkania w tym samym budynku, opłata za rozpatrzenie wniosku o oddalenie zawiadomienia wynosi 300,00 USD lub więcej w zależności od liczby naruszeń, które wymagają ponownej kontroli. HPD będzie nadal stosować skalę naruszeń (wymienionych w instrukcji wniosku o oddalenie zawiadomienia), jeśli właściciel mieszkania własnościowego lub posiadacz udziałów w spółdzielni składa wniosek dla wielu lokali w tym samym czasie.

Coroczne zawiadomienie i dochodzenie w sprawie stosowania farb na bazie ołowiu

Prawo lokalne nr 1 z 2004 roku (Local Law 1) wymaga od właścicieli prowadzenia działań związanych z farbą na bazie ołowiu. Właściciele muszą również przechowywać dokumentację dotyczącą tych działań przez co najmniej 10 lat i poświadczyć zgodność z tymi działaniami w ramach corocznej rejestracji nieruchomości. **Kary za zaniechanie tych działań i nieprowadzenie dokumentacji mogą być surowe.**

Między **1 a 16 stycznia** właściciele mieszkań zbudowanych przed 1960 rokiem (lub między 1960 a 1978, jeśli właściciel wie, że stosowano farbę na bazie ołowiu) byli zobowiązani do dostarczenia rocznego zawiadomienia (w języku angielskim i hiszpańskim) do każdego lokatora i do odebrania tego wypełnionego zawiadomienia od lokatora do 15 lutego.

Czym jest zawiadomienie?

- Roczne zawiadomienie nakłada na najemcę obowiązek ujawnienia, czy dziecko w wieku poniżej sześciu lat „zamieszkuje” w lokalu mieszkalnym. „Zamieszkuje” odnosi się do dziecka, które mieszka w lokalu mieszkalnym, lub do dziecka, które regularnie spędza 10 lub więcej godzin tygodniowo w lokalu mieszkalnym.
- Istnieją dwie wersje rocznego zawiadomienia, z których mogą korzystać właściciele. Wystarczy podać tylko jedną. Jedna wersja łączy zawiadomienie na podstawie prawa lokalnego nr 1 z zawiadomieniem dotyczącym zabezpieczeń okiennych (wymagane dla wszystkich budynków czynszowych z trzema lub większą liczbą lokali, niezależnie od roku budowy), a druga wersja jest samodzielnym zawiadomieniem na podstawie Prawa lokalnego nr 1:
 - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice ion Annual](#) (Coroczne zawiadomienie „Chroń swoje dziecko przed zatruciem ołowiem i upadkiem z okna”)

- [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (Roczne zawiadomienie o zapobieganiu zagrożeniom związanym z farbą na bazie ołowiu – zapytanie dotyczące dziecka)
- Zawiadomienie musi być dostarczone lokatorowi co najmniej w języku angielskim i hiszpańskim oraz w dwóch egzemplarzach (po dwie kopie każdego z nich), aby lokator mógł zachować jedną kopię, a drugą z nich zwrócić właścicielowi.
- Prosimy zachować dokumentację dostarczenia tego zawiadomienia, upewnić się, że Państwa lokatorzy wiedzą, gdzie zwrócić to zawiadomienie, oraz zachować wypełnione zawiadomienie otrzymane od lokatora.

Co zrobić, jeśli lokator nie odpowiada?

- Jeśli lokator nie zwróci wypełnionego zawiadomienia do 15 lutego, właściciel musi przeprowadzić inspekcje uzupełniające między **16 lutego a 1 marca**, aby spróbować ustalić, czy dziecko poniżej szóstego roku życia mieszka lub regularnie spędza więcej niż 10 godzin tygodniowo w lokalu mieszkalnym. Właściciel musi prowadzić dokumentację dotyczącą prób nawiązania kontaktu z lokatorem w celu przeprowadzenia dochodzenia.
- Jeśli właściciel NIE otrzyma wypełnionego zawiadomienia od lokatora i nie może ustalić na podstawie tych dalszych badań, czy jest tam dziecko w wieku poniżej sześciu lat, właściciel musi również powiadomić [Wydział Zdrowia i Higieny Psychiczej](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) na piśmie, że nie otrzymał zawiadomienia z powrotem od lokatora. Powiadomienie z wydziału DOHMH przez właściciela należy wysłać na adres:
Department of Health and Mental Hygiene – Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

Dlaczego właściciel musi zbierać te informacje?

- To zawiadomienie jest ważne, ponieważ określa, gdzie właściciel musi wykonać inne niezbędne czynności wymagane przez Prawo lokalne nr 1, takie jak przeprowadzenie corocznego dochodzenia i przestrzeganie zasad bezpiecznej pracy określonych w prawie. Wszystkie lokale mieszkalne, w których uznano, że zamieszkuje dziecko, jak określono powyżej, a także wspólne obszary tych budynków, muszą być kontrolowane co najmniej raz w roku pod kątem zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu.
- Prosimy zapoznać się z [wytycznymi](#) z grudnia 2019 roku zamieszczonymi na stronie internetowej HPD, aby uzyskać więcej informacji na temat wymaganego rocznego dochodzenia w sprawie zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu w lokalach i budynkach, w których przebywa dziecko w wieku poniżej sześciu lat, oraz bezpiecznych praktyk roboczych.

Jak właściciel może wszystko kontrolować?

- Wydział HPD stworzył formularze, aby pomóc właścicielowi w udokumentowaniu, że zawiadomienie zostało wysłane, otrzymane z powrotem, a jeśli nie lokator go nie zwrócił – że wykonano wszelkie kontrole uzupełniające: zob. [przykładowe formularze dotyczące dostarczenia rocznego zawiadomienia o zachowaniu zgodności z przepisami](#).
- HPD stworzyło również formularz, który ma pomóc właścicielowi w dokumentowaniu corocznych dochodzeń: zob. [przykładowe formularze dotyczące corocznych dochodzeń w sprawie zachowania zgodności z przepisami](#).