

„Eliminacja ołowiu” – spotkanie informacyjne w lipcu 2021 r.

Szanowni właściciele nieruchomości,

w ramach naszych dążeń do dostarczania właścicielom nieruchomości informacji na temat ich obowiązków wynikających z przepisów prawa Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) będzie publikował serię kwartalnych biuletynów, zarówno online, jak i w wersji dostarczanej pocztą elektroniczną. Każdy biuletyn będzie omawiał jeden aspekt obowiązującego prawa i nie będzie obejmował wszystkich przepisów i zasad, które mają zastosowanie. Prosimy odwiedzić [stronę HPD](#), aby przeczytać ten biuletyn (i poprzednie biuletyny) w innych językach.

Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny, a jej zamiarem 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.

Obowiązki właściciela przy zmianie najemcy mieszkania

Realizacja wymaganych prac, które należy przeprowadzić w mieszkaniu w czasie, gdy będzie ono puste

Kiedy w lokalu zmieniają się najemcy, właściciele budynków wybudowanych przed 1960 rokiem są zobowiązani przepisami prawa lokalnego nr 1 do przeprowadzania prac wynikających z wykorzystania farb na bazie ołowiu, skupionych na zapewnieniu bezpieczeństwa dla nowych najemców, zanim wprowadzą się do mieszkania (niezależnie od tego, czy mają oni dzieci). Prace te muszą również być przeprowadzone w przypadku mieszkań wybudowanych w latach od 1960 do 1978, jeśli właściciel wie o wykorzystaniu farby na bazie ołowiu. Sytuacja ta jest określana jako „zmiana najemcy”. Obowiązują następujące wymagania:

- Zniwelowanie wszelkich zagrożeń związanych z wykorzystaniem farb na bazie ołowiu oraz istniejących uszkodzeń. Będzie to obejmowało przynajmniej zdrapanie powierzchni na mokro i malowanie.
- Usunięcie farby na bazie ołowiu z powierzchni ze śladem zębów lub zabezpieczenie takich powierzchni twardym, odpornym na przebicie materiałem.
- Usunięcie farby na bazie ołowiu z powierzchni ciernych na wszystkich drzwiach i ościeżnicach.
- Usunięcie farby na bazie ołowiu z powierzchni ciernych na oknach bądź zapewnienie instalacji wymiennych kanałów okiennych lub zasuw na powierzchniach ciernych.
- Zadbanie o to, aby wszystkie nieosłonięte podłogi, parapety i studnie okienne w mieszkaniu były gładkie i możliwe do czyszczenia.

Wszystkie prace muszą być przeprowadzone z wykorzystaniem [praktyk w zakresie bezpiecznej pracy](#) przez uprawniony do tego podmiot. Po przeprowadzeniu powyższych prac konieczne jest również, aby

podmiot zewnętrzny, który nie jest powiązany z właścicielem lub kontrahentem i przyprowadzał prace naprawcze lub usuwanie farby, zajął się oczyszczeniem mieszkania z kurzu. Usunięcie farby z powierzchni ciernych na drzwiach oraz oknach będzie jednorazową czynnością, jeśli zostanie ona przeprowadzona prawidłowo i udokumentowana.

Naruszenia:

Od sierpnia 2004 roku HPD nakłada wymagania dotyczące zmiany najemcy podczas wszystkich inspekcji, w sytuacji, gdy dziecko poniżej szóstego roku życia będzie przeprowadzało się do lokalu. Właściciel jest zobowiązany do przechowywania dokumentacji kontroli przez przynajmniej 10 lat w sytuacji, gdy najemca potwierdza, że zmiana najemcy nastąpiła w ciągu 10 lat od daty kontroli. Istnieją trzy rodzaje naruszeń, które mogą zostać wykryte:

Nakaz nr 621: To naruszenie klasy C stwierdzane podczas inspekcji w lokalach, w których zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia, kiedy HPD określa również domniemane naruszenie związane z wykorzystaniem farb na bazie ołowiu (nakaz nr 616) na zniszczonych powierzchniach ciernych okien i drzwi oraz gdy najemca potwierdza, że zmiana najemcy nastąpiła po 2 sierpnia 2004 r. (data wejścia w życie prawa lokalnego nr 1). Właściciel może zakwestionować naruszenie poprzez dostarczenie wyników badania XRF **WSZYSTKICH** (złuszczających się oraz nienaruszonych) powierzchni ciernych na drzwiach oraz oknach, jeśli wyniki wykażą, że na wspomnianych powierzchniach nie ma farby na bazie ołowiu.

Naruszenie nr 621 ma szerszy zakres niż naruszenie nr 616, ponieważ naruszenie nr 616 dotyczy tylko złuszczającej się farby na powierzchniach ciernych na oknach i/lub drzwiach, natomiast naruszenie nr 621 wymaga, aby właściciel zajął się **WSZYSTKIMI** powierzchniami ciernymi na oknach oraz drzwiach, niezależnie od tego, czy złuszczają się czy nie, ponieważ takie działanie może być wymagane w ramach zmiany najemcy.

Jeśli którekolwiek ze złuszczających się lub nienaruszonych farb na powierzchniach ciernych na oknach lub drzwiach wykażą pozytywny wynik w trakcie testów pod kątem występowania farby na bazie ołowiu lub nie zostaną przetestowane, właściciel będzie zobligowany do usunięcia takiej farby, zgodnie z przepisami dotyczącymi naruszenia nr 621. Właściciel musi skorzystać z usług certyfikowanego wykonawcy zajmującego się usuwaniem farby, wynająć firmę zewnętrzną do oczyszczenia lokalu z kurzu oraz przedłożyć wszelkie wymagane dokumenty do uzyskania certyfikacji.

Nakaz nr 622: To naruszenie klasy C stwierdzane podczas inspekcji w lokalach, w których zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia, kiedy HPD określa również naruszenie związane z wykorzystaniem farb na bazie ołowiu (nakaz nr 617) na zniszczonych powierzchniach ciernych okien i drzwi po tym, jak HPD przetestowało przynajmniej jedną zniszczoną powierzchnię cierną na drzwiach lub oknie, a testy dały wynik pozytywny, oraz gdy najemca potwierdza, że zmiana najemcy nastąpiła po 2 sierpnia 2004 r. (data wejścia w życie prawa lokalnego nr 1). Właściciel nie może zakwestionować tego naruszenia poprzez dostarczenie wyników testu XRF w zakresie wszystkich powierzchni ciernych na drzwiach i oknach, ponieważ przynajmniej jedna powierzchnia cierna na oknie lub drzwiach uzyskała dodatni wynik pod kątem użycia farby na bazie ołowiu.

Naruszenie nr 622 ma szerszy zakres niż naruszenie nr 617, ponieważ naruszenie nr 617 dotyczy tylko złuszczającej się farby na powierzchniach ciernych na oknach i/lub drzwiach, natomiast naruszenie nr 622 wymaga, aby właściciel zajął się **WSZYSTKIMI** powierzchniami ciernymi na oknach oraz drzwiach, niezależnie od tego, czy złuszczają się czy nie, ponieważ takie działanie może być wymagane w ramach zmiany najemcy.

Zniszczone powierzchnie okna i/lub drzwi przetestowane przez HPD muszą być naprawione w celu potwierdzenia uporania się z naruszeniem. Jeśli którekolwiek z nienaruszonych farb na powierzchniach ciernych na oknach lub drzwiach wykażą dodatni wynik w trakcie testów pod kątem występowania farby na bazie ołowiu lub nie zostaną przetestowane, właściciel będzie zobligowany do usunięcia takiej farby, zgodnie z przepisami dotyczącymi tego naruszenia. Właściciel musi skorzystać z usług certyfikowanego wykonawcy zajmującego się usuwaniem farby, wynająć firmę zewnętrzną do oczyszczenia lokalu z kurzu oraz przedłożyć wszelkie wymagane dokumenty do uzyskania certyfikacji.

Nakaz nr 623: To naruszenie klasy B stwierdzane w sytuacji, gdy właściciel nie dostarczy dokumentacji dotyczącej zmiany najemcy, gdy zostanie o to poproszony przez wydział, a inspekcja zidentyfikuje mieszkanie, do którego najemca wprowadził się w ciągu 10 lat od wystosowania wniosku o dokumentację. Naruszenie jest wydawane dla kwalifikującego się lokalu. Właściciel może zakwestionować naruszenie poprzez dostarczenie wszelkich wymaganych dokumentów związanych ze zmianą najemcy oraz negatywnych wyników testów XRF dla **WSZYSTKICH** (złuszczających się oraz nienaruszonych) powierzchni ciernych na drzwiach oraz oknach w lokalu.

Aby potwierdzić usunięcie problemu skutkującego stwierdzeniem naruszenia nr 623, właściciel musi dokonać naprawy wszelkich powierzchni ciernych na drzwiach lub oknach, które uzyskały dodatni wynik testu lub nie zostały poddane testom. Właściciel musi skorzystać z usług certyfikowanego wykonawcy zajmującego się usuwaniem farby, wynająć firmę zewnętrzną do oczyszczenia lokalu z kurzu oraz przedłożyć wszelkie wymagane dokumenty do uzyskania certyfikacji.

Odroczenia oraz kary: Właściciel ma możliwość wnioskowania o odroczenie terminu korekty stanu dla wszystkich stwierdzonych naruszeń poprzez dokładne przestrzeganie instrukcji zawartych w zawiadomieniu o stwierdzeniu naruszenia. Grzywna za nieusunięcie wykroczeń wynikających z naruszeń nr 621 oraz 622 wynosi 250 USD za każdy dzień trwania naruszenia, zaś maksymalna kwota wynosi 10 000 USD. Grzywna za nieusunięcie wykroczeń wynikających z naruszenia nr 623 wynosi 1500 USD za każdy dzień trwania naruszenia.

Więcej informacji na temat wymagań dla właściciela i przeprowadzania zmiany najemcy lub przechowywania dokumentacji związanej ze zmianą można znaleźć w części [Lead-Based Paint – HPD \(nyc.gov\)](#).

Trwające naruszenia związane z farbą na bazie ołowiu

Właściciele powinni dołożyć wszelkich starań służących usunięciu wszystkich problemów, które stanowią naruszenia związane z wykorzystaniem farby na bazie ołowiu, tak aby dokumentacja budynku HPD odzwierciedlała dokładnie zagrożenia związane z farbą na bazie ołowiu, wobec których podjęto działania. Wiele miast i agencji stanowych regularnie sprawdza te informacje, aby określić, czy wymagane są dodatkowe działania. HPD zapewnia informacje w karcie Find Building Information na swojej stronie głównej, która łączy użytkownika z bazą danych pod nazwą HPDONLINE. Korzystanie z karty oznaczonej jako „Overdue Lead Paint Violation Correction” zlokalizowanej na pasku narzędziowym po lewej pozwala właścicielowi sprawdzić, jakie naruszenia są otwarte i jakie dokumenty są wymagane do ich zamknięcia, niezależnie od tego, czy inspekcja jest nadal wymagana lub czy oba warunki trzeba nadal spełnić. HPD zapewnia bardzo szczegółowe informacje na temat tego, jak radzić sobie z naruszeniami, w webinarium pod tytułem [Lead Based Paint Violations – Understanding Work and Documentation Dates – YouTube](#).

Wydział Zdrowia i Higieny Psychiczej miasta Nowy Jork (NYC Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)

Zajęcia z zakresu bezpiecznych praktyk pracy w sytuacji wykorzystania ołowiu

Zostań certyfikowanym renowatorem EPA

Zajęcia z zakresu renowacji, napraw i malowania (Renovation, Repair and Painting, RRP) są sponsorowane przez Wydział Zdrowia i Higieny Psychiczej miasta Nowy Jork w ramach programu zapobiegania zatruciom ołowiem (Lead Poisoning Prevention Program, LPPP) i dostępne nieodpłatnie. Zajęcia szkoleniowe RRP zapewniają informacje na temat bezpiecznej pracy w obszarach, w których wykorzystano farby z ołowiem, i są prowadzone przez kompetentnego, certyfikowanego trenera. Oprócz zajęć RRP prowadzone są również zajęcia z zakresu bezpiecznych praktyk pracy w sytuacji wykorzystania ołowiu, zgodnie z prawem lokalnym nr 1 miasta Nowy Jork. Po pomyślnym ukończeniu zajęć uczestnik będzie mógł zostać certyfikowanym renowatorem EPA!

Kto powinien wziąć udział w tym szkoleniu?

Każda osoba pracująca za wynagrodzenie w docelowym lokalu lub lokalu zamieszkałym przez dziecko, wybudowanym przed 1978 rokiem, musi przejść szkolenie i uzyskać certyfikat zgodnie z zasadami EPA dotyczącymi RRP. Certyfikat w zakresie renowacji jest wymagany przez EPA, jeśli właściciel nadzoruje prace renowacyjne i naprawcze. Obejmuje to: wykonawców, nadzorców, właścicieli, złote rączki, majsterkowiczów oraz pracowników zajmujących się bieżącymi naprawami.

Informacje na temat rejestracji można znaleźć na stronie DOHMH pod adresem:

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>.

Programy pożyczkowe HPD w zakresie przeprowadzania umiarkowanych prac naprawczych w starszych budynkach obejmują teraz finansowanie pod kątem napraw powierzchni pokrytych farbami z ołowiem

Ostatnio HPD współpracowało z rodziną, która mieszka w zabytkowym domu dwurodzinnym wybudowanym w 1901 roku. Właściciel domu był na emeryturze, a podczas rutynowej wizyty lekarza okazało się, że dziecko mieszkające w domu ma podniesiony poziom ołowiu we krwi, co szybko powiązано z wykorzystaniem farb zawierających ołów w domu. Właściciele skontaktowali się z jedną z firm zajmujących się usuwaniem ołowiu i uzyskali ceny za usługę przekraczające 15 000 USD. W ramach [programu redukcji zagrożeń związanych z ołowiem i zapewniania zdrowych warunków mieszkaniowych \(Lead Hazard Reduction & Healthy Homes Program\)](#) od HPD przyznano właścicielowi dofinansowanie na poziomie 13 000 USD. Dzięki temu właściciel był w stanie zniwelować zagrożenia związane z wykorzystaniem farb z ołowiem poprzez usunięcie i wymianę elementów takich jak drzwi, listwy wieńczące, listwy przypodłogowe, ściany kartonowo-gipsowe oraz pomalowane ścianki, szafki i sufity, a także zabezpieczenie listw przy kominku oraz podłóżnic przy schodach.

Dla właścicieli istniejących budynków z trzema lub większą liczbą elementów wymagających naprawy/wymiany istnieją również dwa inne programy pożyczkowe HPD, które oferują przystępne cenowo finansowanie dla prac naprawczych:

- Program pożyczkowy w zakresie napraw domów wielorodzinnych (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP) Szczegóły są dostępne na [stronie HRP](#).
- Program konserwacyjny w zakresie zapewniania ekologicznych warunków mieszkaniowych (Green Housing Preservation Program, GHPP) Szczegóły są dostępne na [stronie GHPP](#).

PRZYPOMNIENIE: Niższe poziomy kurzu w przypadku zanieczyszczenia ołowiem na dzień 1 czerwca 2021 r.

Obszary, w których wyniki dotyczące drobinek kurzu zanieczyszczonych ołowiem są poniżej następujących poziomów, mogą być oczyszczone w celu ponownego zamieszkania. Poziomy zostały zredukowane w czerwcu 2019 roku i ponownie **1 czerwca 2021 r.** zgodnie z lokalnym prawem nr 1. Prosimy zapoznać się z przedstawionymi poniżej wcześniej akceptowalnymi poziomami oraz nowymi poziomami, które będą wymagane od 1 czerwca 2021.

Próbki pobrane przez 1 czerwca 2019 r.

- Podłogi: 40 mikrogramów ołowiu na stopę kwadratową
- Parapety okienne: 250 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową
- Studzienki okienne: 400 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową

Próbki pobrane pomiędzy 1 czerwca 2019 roku i 1 czerwca 2021:

- Podłogi: 10 mikrogramów ołowiu na stopę kwadratową
- Parapety okienne: 50 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową
- Studzienki okienne: 100 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową

Próbki pobrane w dniu lub po 1 czerwca 2021 roku:

- Podłogi: 5 mikrogramów ołowiu na stopę kwadratową
- Parapety okienne: 40 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową
- Studzienki okienne: 100 mikrogramów ołowiu/stopę kwadratową

ZAKTUALIZOWANO W 2021: Informator mieszkaniowy

[Informator mieszkaniowy](#) to przewodnik HPD dotyczący zasad mieszkalnictwa oraz przepisów obowiązujących właścicieli i najemców.

Właściciele i najemcy są względem siebie objęci zobowiązaniami prawnymi. HPD stanowi jedną z wielu miejskich oraz stanowych agencji, które zajmują się egzekwowaniem tych zobowiązań. Niniejsza broszura została zaprojektowana z myślą o wspieraniu właścicieli oraz najemców w zrozumieniu zasad i przepisów wpływających na mieszkalnictwo oraz zapewnianiu informacji na temat sposobów uzyskania wsparcia.

Wewnątrz tego przewodnika znajdują się informacje na temat praw i obowiązków właścicieli i najemców, bezpiecznego mieszkania w lokalu, zasoby dotyczące przystępnych cenowo mieszkań lub wsparcia w wynajmie oraz przydatne dane do kontaktu w sprawie innych problemów związanych z mieszkalnictwem.

Właściciele są zobowiązani do zamieszczania [powiadomienia na temat przewodnika z informacjami dotyczącymi mieszkalnictwa](#) w swoich budynkach, aby poinformować najemców, że przewodnik stanowi dostępne źródło informacji, oraz zapewnić wskazówki dotyczące sposobu jego otrzymania. Brak takiego powiadomienia może stanowić naruszenie.

Prosimy odwiedzić stronę [HPD](#), aby zapoznać się ze zaktualizowanym Informatorem mieszkaniowym. Przewodnik jest również dostępny w innych językach.

Czujniki dymu i tlenku węgla

Prawo miasta Nowy Jork wymaga zainstalowania i konserwacji czujników dymu i tlenku węgla. Zarówno właściciele nieruchomości, jak i najemcy są odpowiedzialni za dbanie o to, aby wszyscy mieszkańcy Nowego Jorku byli bezpieczni w swoich domach, w związku z tym muszą chronić ich przed zagrożeniami związanymi z pożarem i zatruciem tlenkiem węgla (tlenek węgla to bezwonny i wysoce toksyczny gaz).

Właściciele domów muszą zadbać o to, aby najemcy mieli w wynajmowanych lokalach czujniki dymu i tlenku węgla.

Prosimy odwiedzić [stronę internetową wydziału HPD](#), aby uzyskać więcej informacji.