

Biuletyn dla właścicieli nieruchomości – czerwiec 2022 r.

Do właścicieli nieruchomości

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. 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

Prawo lokalne 62 z 2022 r. definiuje „drzwi z funkcją samozamykania” jako drzwi wyposażone w urządzenie, które pozwala zagwarantować, że po otwarciu i zwolnieniu blokady drzwi powracają do pozycji zamkniętej i samoczynnie się zamykają.

Prawo lokalne 63 z 2022 r. wprowadza również zmiany do Kodeksu Administracyjnego Miasta Nowy Jork w odniesieniu do działań naprawczych dotyczących drzwi z funkcją samozamykania, fałszywych zaświadczeń o skorygowaniu naruszenia oraz kar za naruszenia dotyczące drzwi z funkcją samozamykania. Właściciele są zobowiązani do konserwacji drzwi z funkcją samozamykania i utrzymywania ich w dobrym stanie technicznym. Właściciele, którzy nie konserwują drzwi z funkcją samozamykania i nie utrzymują ich w dobrym stanie technicznym, naruszają przepisy klasy C o bezpośrednim niebezpieczeństwie.

Prawo lokalne zawiera następujące zmiany, które zaczną obowiązywać od 16 lipca 2022 r:

- **Prawo lokalne nr 63 skraca okres, w którym wynajmujący musi skorygować naruszenie przepisów dotyczących utrzymywania lub konserwacji drzwi z funkcją samozamykania, z 21 do 14 dni.**
- Prawo wyjaśnia, że wszystkie drzwi zapewniające dostęp do wewnętrznych korytarzy lub schodów w grupach pomieszczeń R-1 i R-2 muszą być wyposażone w urządzenie, które pozwala zagwarantować, że drzwi te po otwarciu i zwolnieniu zamkną się i samoczynnie zatrzasną.
- **Nowe grzywny** za brak skorygowania naruszenia przepisów dotyczących drzwi z funkcją samozamykania:
 - 250–500 USD plus 250 USD za każdy dzień od daty wyznaczonej na usunięcie naruszenia do momentu jego usunięcia.

- **Zmiany kar za fałszywe zaświadczenia w przypadku wszystkich naruszeń: Osoba, która umyślnie złożyła fałszywe zaświadczenie o usunięciu jakiegokolwiek naruszenia, podlega grzywnie za każde fałszywe zaświadczenie o usunięciu naruszenia. Grzywny za fałszywe zaświadczenie o usunięciu naruszenia w przypadku naruszeń przepisów dotyczących niestosowania farb zawierających ołów i wyłączenia ogrzewania są następujące:**
 - 500–1000 USD za każde fałszywe zaświadczenie o usunięciu naruszenia stwarzającego bezpośrednie zagrożenie
 - 250–500 USD za każde fałszywe zaświadczenie o usunięciu naruszenia stwarzającego zagrożenie
 - 50–250 USD za każde fałszywe zaświadczenie o usunięciu naruszenia niestwarzającego zagrożenia

Prawo lokalne przewiduje również, że od 1 stycznia 2023 r.:

- po upływie 14-dniowego okresu na dokonanie korekty HPD przeprowadzi w ciągu 20 dni ponowną inspekcję pod kątem naruszeń przepisów dotyczących drzwi z funkcją samozamykania, **niezależnie od tego, czy właściciel złożył zaświadczenie o dokonaniu korekty.**
- HPD powiadomi lokatorów o działaniach związanych z ponowną inspekcją oraz sposobie zmiany terminu ponownej inspekcji w przypadku braku dostępu.

Informacja o bezpieczeństwie pożarowym

Począwszy od czerwca podczas wszystkich inspekcji mieszkań inspektorzy HPD będą sprawdzać, czy na wewnętrznej stronie drzwi lokali mieszkalnych widnieje **INFORMACJA O BEZPIECZEŃSTWIE POŻAROWYM**, której umieszczenie jest wymagane przez Kodeks Przeciwpowozarowy Nowego Jorku.

Istnieją dwie wersje wymaganego zawiadomienia. Prosimy wybrać odpowiednią wersję w zależności od tego, czy budynek jest [ognioodporny](#) czy [nieognioodporny](#), i upewnić się, że zawiadomienie zostanie jak najszybciej wywieszone w każdym lokalu mieszkalnym zgodnie z wymogami. Jeśli HPD stwierdzi brak/uszkodzenie oznakowania lub oznakowanie niewłaściwego typu budynku, wyśle Państwu zawiadomienie. Brakujące/uszkodzone/nieprawidłowe informacje zostaną również zgłoszone do Straży Pożarnej miasta Nowy Jork w celu podjęcia odpowiednich działań. Wymaganą informację należy wywiesić niezwłocznie w każdym lokalu mieszkalnym. Po umieszczeniu odpowiedniego oznakowania nie trzeba powiadamiać HPD ani FDNY.

Zgodnie z paragrafem FC401.6 Kodeksu przeciwpowozarowego miasta Nowy Jork oraz paragrafem 401-06 przepisów Straży Pożarnej (3 RCNY 401-06) na drzwiach każdego lokalu mieszkalnego musi być wywieszona informacja o bezpieczeństwie pożarowym informująca lokatorów o sposobie postępowania w razie pożaru. Prosimy zapoznać się z sekcją 401-06(e), aby uzyskać informacje na temat projektu, treści i umieszczania informacji o bezpieczeństwie pożarowym, ich konserwacji i wymiany oraz wymagań dotyczących prowadzenia dokumentacji. (Uwaga: W sekcji 401-06 informację o bezpieczeństwie pożarowym określa się jako „informację o gotowości na wypadek pożaru i zagrożenia”). Wszyscy właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych są zobowiązani do przestrzegania pozostałych wymogów zawartych w sekcji 401-06, obejmujących:

- dystrybucję aktualnego (2021) przewodnika NYC dotyczącego gotowości na wypadek sytuacji kryzysowych w budynkach mieszkalnych („Przewodnik”), zawierającego część informacyjną na temat budynku, listę kontrolną do indywidualnego planowania na wypadek sytuacji kryzysowych / ewakuacji oraz formularz certyfikacji informacji o bezpieczeństwie pożarowym;

- umieszczenie w części wspólnej holu części informacyjnej dotyczącej budynku, informacji o bezpieczeństwie pożarowym i informacji o strefie zagrożonej huraganami, a na drzwiach klatki schodowej – informacji „Close the Door” (Zamknij drzwi).

Rozdział 401-06 oraz wszystkie wyżej wymienione materiały można znaleźć na stronie internetowej straży pożarnej pod adresem:

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page> (materiały)

Ośłony pokręteł kuchenek i stałe pokrętła zabezpieczające kuchenki

Sekcja 27-2056.4 Kodeksu Administracyjnego stanowi, że właściciele budynków wielorodzinnych muszą co roku informować lokatorów, iż mogą oni zażądać osłon na pokrętła kuchenek lub stałych pokręteł zabezpieczających kuchenki gazowe z wbudowanymi mechanizmami blokującymi. Ostatnie poprawki w sekcji 27-2056.4 wprowadzone [prawem lokalnym nr 44 z 2022 r.](#) oraz w przepisach HPD dotyczących pokręteł do kuchenek spowodowały następujące zmiany:

- (1) Właściciele lokali są nadal zobowiązani do przekazywania lokatorom corocznego zawiadomienia o zapewnieniu urządzeń ograniczających dostęp do pokręteł kuchenek do dnia 16 stycznia. Zawiadomienie zostało zmodyfikowane w celu odzwierciedlenia zmian w prawie. Nowe zawiadomienie musi być stosowane do wszystkich przekazywanych zawiadomień. Wzór nowego zawiadomienia znajduje się [tutaj](#).
- (2) Lokatorzy muszą pisemnie zażądać jednego z tych urządzeń po otrzymaniu wymaganego rocznego zawiadomienia.
- (3) Najemcy mogą zażądać stałych pokręteł zabezpieczających kuchenki z wbudowanym mechanizmem blokującym zamiast osłon na pokrętła kuchenek.
- (4) Właściciel nie musi zapewniać osłon na pokrętła pieca ani stałych pokręteł zabezpieczających piec, jeśli nie ma takiego dostępnego urządzenia dla danego pieca, jeśli właściciel zrealizował już dwa wnioski o wymianę takich urządzeń w ciągu poprzedniego roku lub jeśli właściciel nie otrzymał wniosku o instalację takich urządzeń.
- (5) Właściciele muszą prowadzić rejestr corocznych zawiadomień, pisemnych odpowiedzi lokatorów, listę wniosków o udostępnienie takich urządzeń oraz listy lokali, w których takie urządzenia zostały udostępnione. Właściciele muszą też dokumentować przypadki, w których zwrócono się z wnioskiem o osłony pokręteł kuchenek lub o stałe pokrętła zabezpieczające kuchenki ze zintegrowanymi mechanizmami blokującymi, ale nie zostały one dostarczone ze względu na niedostępność takich urządzeń w przypadku danej kuchenki.

Poznaj swoją strefę

Z dniem 1 czerwca nastąpiła pora huraganów – czy masz plan działań na wypadek huraganu?

Narodowa Administracja ds. Oceanów i Atmosfery (National Oceanic and Atmospheric Administration) przewiduje ponadprzeciętną częstotliwość występowania huraganów. Odwiedź stronę [nyc.gov/know your zone](https://nyc.gov/know-your-zone), aby dowiedzieć się więcej na temat przygotowania na huragany w Nowym Jorku, w tym takich kwestii jak:

- informacje o tym, czy mieszkasz w strefie ewakuacji przed huraganem;
- zagrożenia związane z burzami i huraganami przybrzeżnymi;
- tworzenie planu awaryjnego dla siebie i swojej rodziny;
- informacje o tym, gdzie się zarejestrować, aby otrzymywać powiadomienia o zagrożeniach i aktualizacje.