

Biuletyn do właścicieli nieruchomości – marzec 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. Niniejsza informacja nie jest kompletnym ani ostatecznym zestawieniem wszystkich obowiązków właścicieli i najemców w zakresie praw i zasad dotyczących budynków mieszkalnych w Nowym Jorku.

Przypomnienie o wyłączeniu dot. farby ołowianej:

Termin 1 marca 2022 r. był ostatnim dniem złożenia wniosku o zwolnienie z obowiązku przestrzegania prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. polegającego na przeprowadzeniu testów farby ołowiowej na poziomie 1,0 mg/cm². HPD przyjmuje obecnie wyłącznie wnioski o wyłączenie z obowiązku przestrzegania prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. w zakresie badania farby na bazie ołowiu na poziomie 0,5 mg/cm².

Z dniem 1 grudnia 2021 r., zgodnie z prawem lokalnym nr 66 z 2019 roku i zasadami przyjętymi przez Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (HPD), definicja farby na bazie ołowiu została zmieniona w prawie lokalnym nr 1 z 2004 r. (Ustawie o zapobieganiu zatruciu ołowiem wśród dzieci miasta Nowy Jork (The New York City Childhood Poisoning Prevention Act)) na farbę o zawartości ołowiu na poziomie **co najmniej 0,5 mg/cm²** ustalonym na podstawie analizy laboratoryjnej lub pomiaru przeprowadzonego z użyciem przyrządu XRF z zatwierdzoną kartą PCS i zaprogramowanego na poziomie testowania wynoszącym 0,5 mg/cm². Od lutego 2022 r. Amerykański Departament ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (U.S. Department of Housing and Urban Development) zatwierdził kartę PCS dla dwóch przyrządów XRF do badań na poziomie 0,5 mg/cm²: Viken Detection model Pb200i i SciAps model X-550. W związku z tym tylko te urządzenia mogą być używane do prowadzenia badań XRF w Nowym Jorku, zgodnie z prawem lokalnym nr 1 z 2004 r., dopóki inne dostępne na rynku urządzenia, testowane na poziomie 0,5 mg/cm², nie uzyska zatwierdzenia PCS na tym poziomie testowania.

Więcej informacji na temat tej zmiany można znaleźć w [Biuletynie](#) z października 2021 roku dostępnym również w innych językach na [stronie internetowej](#) lub na stronie [z często zadawanymi pytaniami \(FAQ\)](#).

Należy powiadomić HPD o zdaniu lokalu, który został zwolniony z obowiązku spełniania wymagań poziomu testowego 1,0 mg/cm².

Wszelkie zwolnienia z przepisów prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. przyznane lokalowi mieszkalnemu, w którym poziom testowy wynosi 1,0 mg/cm², uznaje się za uchylone i nieobowiązujące od pierwszego zdania tego lokalu przez najemcę po 1 grudnia 2021 r., a właściciel jest zobowiązany do zgłoszenia

takiego zdania do HPD. Właściciele muszą zgłosić zdanie lokalu za pomocą wymaganego [oświadczenia pod przysięgą](#), dostępnego również w innych wersjach językowych na [stronie internetowej](#) HPD. Więcej informacji można znaleźć na stronie [z często zadawanymi pytaniami \(FAQ\)](#).

ZDANIE LOKALU

Realizacja wymaganych prac, które należy przeprowadzić w lokalu w czasie, gdy będzie on pusty

Kiedy w lokalu zmieniają się najemcy (sytuacja ta jest określana jako „**zdanie lokalu**”), właściciele budynków wybudowanych przed 1960 rokiem są zobowiązani przepisami prawa lokalnego nr 1 do przeprowadzania prac wynikających z wykorzystania farb na bazie ołowiu skoncentrowanych na zapewnieniu bezpieczeństwa nowym najemcom przed ich wprowadzeniem się do lokalu (niezależnie od tego, czy mają oni dzieci). Prace te muszą również być przeprowadzone w przypadku lokali wybudowanych w latach od 1960 do 1978, jeśli właściciel wie o wykorzystaniu farby na bazie ołowiu. 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 do żucia 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 lokalu były gładkie i możliwe do czyszczenia.

Wszystkie prace muszą być przeprowadzone z wykorzystaniem [praktyk w zakresie bezpiecznej pracy](#) przez uprawnionego do tego wykonawcę. Po przeprowadzeniu powyższych prac konieczne jest również, aby strona trzecia, która nie jest powiązana z właścicielem ani wykonawcą przeprowadzającym prace naprawcze lub usuwanie farby, zajęła się oczyszczeniem lokalu z kurzu. Usunięcie farby z powierzchni ciernych na drzwiach oraz oknach będzie jednorazową czynnością, jeśli zostanie ona przeprowadzona prawidłowo i udokumentowana.

Przypomnienie o corocznym zawiadomieniu dotyczącym farb na bazie ołowiu

Jeśli właściciel lokalu nie otrzymał wypełnionego corocznego zawiadomienia od najemcy i nie może ustalić na podstawie tych dalszych badań, czy w lokalu znajduje się dziecko w wieku poniżej sześciu lat do dnia **1 marca**, właściciel musi również powiadomić DOHMH na piśmie, że nie otrzymał zawiadomienia od najemcy (kopia tego zawiadomienia powinna być przechowywana przez właściciela). Zawiadomienie właściciela do wydziału DOHMH należy wysłać na adres:

Department of Health and Mental Hygiene – Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

Alternatywny program egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program – AEP)

Na dzień 31 stycznia 2022 roku HPD wybrało do udziału w [Alternatywnym programie egzekwowania przepisów](#) (AEP) mieszkania wielorodzinne znajdujące się w trudnej sytuacji. Właściciele i zarządcy budynków wybranych do programu AEP zostali powiadomieni i poinformowani, w jaki sposób mogą zostać z niego wykluczeni. W razie braku pewności, czy Twój budynek został wybrany, odwiedź stronę internetową HPD, korzystając z powyższego linku, aby zapoznać się z listą budynków z 2022 roku, które zostały wytypowane do udziału w programie 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**.

Aktualizacje wniosków o oddalenie zawiadomienia:

Od stycznia 2022 r. nowe wnioski należy składać za pomocą zaktualizowanego formularza [wniosku 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.

Więcej informacji na temat zaktualizowanych zmian można znaleźć w [biuletynie](#) ze stycznia 2022 r.

Webinaria „Eliminacja ołowiu”

[Cykl webinarium HPD pt. „Eliminacja ołowiu”](#) może pomóc Ci dowiedzieć się więcej o Twoich obowiązkach i zobowiązaniach wynikających z prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. (przepisy i zasady dotyczące farb na bazie ołowiu).

Jeśli nie udało Ci się wziąć udziału w webinarium HPD: **Przewodnik właściciela lokalu dot. zwolnień w zakresie farb na bazie ołowiu oraz procesu składania wniosków** z 24 lutego 2022 r. jest teraz dostępny na naszej [stronie internetowej](#).

Osoby zainteresowane udziałem w tych webinarium na żywo powinny wypatrywać nadchodzących biuletynów.

Przypomnienie dot. bezpieczeństwa pożarowego

Drzwi z funkcją samozamykania nigdy nie powinny być blokowane, ponieważ mogą one pomóc w powstrzymaniu pożaru przed rozprzestrzenieniem się na cały budynek, a właściciele nieruchomości są zobowiązani do zapewnienia, aby wszystkie drzwi miały funkcję samozamykania i nie były niczym zagrodzone. We wszystkich typach mieszkań wielorodzinnych wymaga się, aby następujące drzwi miały funkcję samozamykania:

- Drzwi wejściowe do budynku
- Drzwi wejściowe do lokalu
- Drzwi do schodów przeciwpożarowych
- Drzwi do wieży strażackiej
- Drzwi grodziowe
- Drzwiczki do zsypu na śmieci
- Inne drzwi prowadzące do ogólnodostępnego holu/piętra (pomieszczenia gospodarcze w budynku, garaże itp.)

W najbliższych miesiącach HPD i nowojorska straż pożarna będą przekazywać bardziej szczegółowe informacje na temat obowiązków właściciela nieruchomości. W międzyczasie na stronie <https://www.fdnysmart.org/resources/> można znaleźć materiały pomocnicze oraz informacje na temat bezpieczeństwa przeciwpożarowego.