Department of Housing Preservation & Development
nyc.gov/hpd

THE CITY OF NEW YORK
DEPARTMENT OF HOUSING PRESERVATION AND DEVELOPMENT
OFFICE OF ENFORCEMENT AND NEIGHBORHOOD SERVICES

Biuletyn dla właścicieli nieruchomości – maj 2021 r.

Szanowni Właściciele 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. Odwiedź 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.

Rejestracja nieruchomości

Właściciele budynków mieszkalnych są prawnie zobowiązani do corocznej rejestracji w HPD. Kolejny cykl rejestracji nieruchomości ma się rozpocząć 1 czerwca 2021 r. i zakończyć 31 sierpnia bieżącego roku. Budynki wymagają zarejestrowania, jeśli nieruchomość mieszkalna jest budynkiem wielorodzinnym (3 i więcej lokali mieszkalnych), niezależnie od tego, czy właściciel zamieszkuje w budynku, lub prywatnym mieszkaniem (1–2 lokale mieszkalne), jeśli nie mieszka tam ani właściciel, ani jego najbliższa rodzina. Rejestracji budynku należy również dokonać w przypadku zmiany właściciela lub zmiany danych w ważnym dowodzie (np. nowy zarządca lub zarząd obiektu). HPD wykorzystuje dane kontaktowe podane w procesie rejestracji do wszystkich oficjalnych powiadomień, wysyłania ogólnych informacji oraz w przypadku nagłych wypadków na terenie nieruchomości.

Gdy nowe formularze rejestracyjne będą dostępne, otrzymasz wiadomość e-mail z wydziału HPD. Możesz natychmiast przejść do naszego Systemu Rejestracji Nieruchomości Online, zaktualizować wszystkie informacje, które wymagają zmiany, uiścić opłatę rejestracyjną w wysokości 13 USD na rzecz DOF i wydrukować formularz. Następnie właściciel i zarządca powinni złożyć na dokumencie podpis, opatrzyć go datą i wysłać do wydziału HPD, jak wskazano na formularzu. Jest on łatwo dostępny, a jego wypełnienie nie zajmuje dużo czasu. Zarejestruj się wcześniej, aby mieć pewność, że Twój formularz zostanie przetworzony na czas i dotrzymać terminu! Pytania dotyczące rejestracji można kierować na adres register@hpd.nyc.gov.
Odwiedź stronę internetową wydziału HPD, aby uzyskać więcej informacji.

Współpracuj z nami, aby pomóc mieszkańcom Nowego Jorku znaleźć mieszkanie

Właściciele nieruchomości w Nowym Jorku mają możliwość zapełnienia pustostanów i zwiększenia swoich przychodów operacyjnych, jednocześnie służąc nowojorczykom potrzebującym pomocy. Wydział Usług Społecznych (Department of Social Services, DSS) oferuje dofinansowanie czynszu dla osób i rodzin opuszczających system schronisk. Te rodziny i osoby otrzymają dopłaty do czynszu, które wyrównują różnicę między czynszem a kwotą, którą byliby w stanie zapłacić sami. Miasto może również opłacić prowizje pośrednikom w imieniu kwalifikujących się klientów oraz, w niektórych przypadkach, premię dla właścicieli nieruchomości za wskazanie lokali.

W tym trudnym pod względem ekonomicznym czasie wynajem na rzecz klientów DSS może pomóc właścicielom nieruchomości ustabilizować dochody. Miasto opłaca większość czynszu, a udział ten może wzrosnąć, jeśli dochody najemcy spadną, dlatego miejskie subsydia czynszowe mogą pomóc w zabezpieczeniu właścicieli przed niepewną sytuacją.

Więcej informacji na temat miejskich subsydiów czynszowych można znaleźć tutaj: https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf. Jeśli masz mieszkanie do wynajęcia, zadzwoń na linię wsparcia Wydziału ds. Zaangażowania Publicznego pod numer 929-221-0047 lub wypełnij formularz online na stronie http://nyc.gov/homesupportunit.

Balustrady okienne ratują życie

Każdego roku małe dzieci doznają obrażeń lub giną w wyniku upadku z niezabezpieczonych okien. **Są to zgony i urazy, którym można zapobiec.** Wraz ze wzrostem temperatur i częstszym otwieraniem okien Wydział Zdrowia i Higieny Psychicznej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), Wydział ds. Dzieci miasta Nowy Jork (Administration for Children's Services, ACS) oraz Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) apelują do wynajmujących, właścicieli domów i najemców o podjęcie działań zapobiegających upadkom z okien. Prawidłowo zamontowane balustrady okienne mogą uchronić dzieci przed wypadnięciem z otwartych okien. Od lutego 2021 r. troje dzieci w wieku 10 lat i młodszych wypadło z okien, które nie były wyposażone w zabezpieczenia okienne i doznało obrażeń bez skutku śmiertelnego.

Prawo lokalne nr 57 wymaga od właścicieli nieruchomości zapewnienia i odpowiedniego zainstalowania zatwierdzonych zabezpieczeń okiennych 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 istnieje, w takich budynkach. Wyjątkiem od tego prawa są okna, które otwierają się na wyjście przeciwpożarowe i okna na pierwszym piętrze, które są wymaganym wyjściem awaryjnym w budynku, w którym znajdują się wyjścia przeciwpożarowe na drugim piętrze i powyżej. Aby uzyskać więcej informacji na temat instalacji zabezpieczeń okiennych dla różnych typów okien, odwiedź stronę Balustrady okienne – Właściciele nieruchomości – Wydział Zdrowia NYC.

Prawo zobowiązuje też właścicieli do wysyłania corocznego zawiadomienia do najemców budynków wielorodzinnych (budynków mieszczących 3 lub więcej mieszkań) w celu ustalenia, czy wymagane są zabezpieczenia okienne. Formularz corocznego zawiadomienia dotyczącego zabezpieczenia okien dla budynków wielorodzinnych jest połączony z formularzem corocznego zawiadomienia dotyczącego farb na bazie ołowiu, wymaganym przez prawo lokalne nr 1 z 2004 roku. Więcej informacji na temat corocznego zawiadomienia można znaleźć w biuletynie z lutego 2021 r., jeśli proces ten nie został jeszcze zakończony.

Prawidłowo usuwaj pleśń

Właściciele nieruchomości mieszkalnych liczących 10 lub więcej lokali są zobowiązani zlecić licencjonowanemu przez Wydział Pracy stanu Nowy Jork rzeczoznawcy i likwidatorowi pleśni (ci dwaj wykonawcy muszą być całkowicie niezależnymi od siebie podmiotami) ocenę i likwidację pleśni, gdy zajmuje ona ponad 1 m kw. powierzchni. Aby znaleźć licencjonowanego specjalistę ds. likwidacji pleśni w swojej okolicy, użyj narzędzia wyszukiwania licencjonowanych specjalistów ds. likwidacji pleśni Wydziału Pracy stanu Nowy Jork (NYS Department of Labor). Ci licencjonowani pracownicy muszą spełniać wymogi Kodeksu administracyjnego miasta Nowy Jork sekcja 24-154 oraz artykułu 32 prawa pracy stanu Nowy Jork.

Prawo lokalne 61 z 2018 r. ustanowiło minimalne standardy przeprowadzania oceny i likwidacji pleśni dla budynków mieszczących 10 lub więcej lokali mieszkalnych lub znajdujących się na działce strefowej mającej powyżej 2322 m kw. powierzchni użytkowej innej niż mieszkalna. Prawo wymaga też, aby osoba posiadająca licencję na usuwanie pleśni złożyła formularz zgłoszeniowy planu prac związanych z usuwaniem pleśni (Mold Remediation Work Plan Notification Form) **oraz** plan prac związanych z usuwaniem pleśni (Mold Remediation Work Plan) w Wydziale Ochrony Środowiska miasta Nowy Jork (Department of Environmental Protection, DEP). Osoba posiadająca licencję do przeprowadzenia oceny pleśni jest zobowiązana złożyć formularz oceny stanu po wykonaniu prac związanych z usuwaniem pleśni (Post-Remediation Assessment Form) oraz certyfikat stanu po wykonaniu prac związanych z usuwaniem pleśni (Mold Post-Remediation Certification). **Te formularze są dostępne na stronie internetowej wydziału DEP (**https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page**), a wykonawcy mają obowiązek złożenia ich online.** Jeśli wykonawca ma jakiekolwiek problemy ze złożeniem tych formularzy, powinien napisać na adres **moldhelp@dep.nyc.gov**.

Kary dla właściciela nieruchomości za przeprowadzenie prac bez odpowiednich zgłoszeń wynoszą od 800 USD do 10 000 USD. Link do strony wydziału DEP do składania wniosków https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page.

Po złożeniu wymaganych dokumentów wykonawcy muszą dostarczyć kopie potwierdzające złożenie tych dokumentów właścicielowi, a wydział HPD wymaga złożenia kopii tych samych dokumentów z certyfikatem dokonania korekty w przypadku naruszeń klasy B i klasy C w zakresie usuwania pleśni wydanych w budynkach liczących 10 lub więcej lokali.

Inspekcje związane ze stosowaniem farb na bazie ołowiu: naruszenia za nieprzestrzeganie warunków wymiany

Wydział HPD egzekwuje wymóg spełnienia warunków wymiany podczas wszystkich inspekcji lokali, w których zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia. W lokalach, w których zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia ORAZ w których występuje farba ołowiowa na zniszczonych powierzchniach ciernych okien i drzwi, ORAZ najemca potwierdza, że wymiana nastąpiła po 2 sierpnia 2004 r. (data wejścia w życie prawa lokalnego nr 1), wydział HPD zasądzi grzywnę za nowe wykroczenie z nakazem likwidacji naruszenia nr 621 lub 622. W związku z tymi wykroczeniami egzekwowany będzie wymóg spełnienia przez lokal warunków wymiany poprzez usunięcie farby ołowiowej znajdującej się na **wszystkich powierzchniach ciernych okien i drzwi w lokalu** w ciągu 21 dni**.** Może to obejmować powierzchnie cierne okien i drzwi, które nie stwarzają bezpośredniego zagrożenia w momencie inspekcji, ale które musiałyby zostać usunięte w momencie wymiany. Właściciel musi oddzielnie poświadczyć odpowiednio likwidację stanu stanowiącego wykroczenie związane z zagrożeniem farbą na bazie ołowiu stwierdzone na konkretnej powierzchni ciernej okna lub drzwi (nakaz likwidacji naruszenia nr 616 lub 617) **oraz** ukończenie prac związanych z wymianą na wszystkich powierzchniach ciernych okien i drzwi (nakaz likwidacji naruszenia 621 lub 622).

Właściciel ma możliwość wnioskowania o odroczenie terminu korekty stanu dla wszystkich stwierdzonych naruszeń poprzez dokładne przestrzeganie instrukcji zawartych w zawiadomieniu o stwierdzeniu naruszenia. W przypadku nakazu likwidacji naruszenia nr 621 właściciel może również zakwestionować naruszenie poprzez dostarczenie badania XRF wykazującego, że żadna z powierzchni ciernych okien lub drzwi nie wykazuje dodatniego wyniku na obecność farby ołowiowej.

Grzywna za nieusunięcie wykroczeń wynosi 250 USD za każdy dzień trwania naruszenia, do maksymalnej kwoty 10 000 USD.