

Biuletyn dla właścicieli nieruchomości – Maj 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.

Rejestracja nieruchomości

Właściele budynków mieszkalnych są prawnie zobowiązani do corocznej rejestracji w HPD. Kolejny cykl rejestracji nieruchomości ma się rozpocząć 1 czerwca 2022 r. i zakończyć 31 sierpnia 2022 r. Budynki wymagają zarejestrowania, jeśli nieruchomość mieszkalna jest mieszkaniem wielorodzinnym (3 i więcej lokali mieszkalnych), niezależnie od tego, czy właściciel zamieszkuje w lokalu, 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 następnie przejść do naszego Systemu Rejestracji Nieruchomości Online, zaktualizować wszystkie informacje, które wymagają zmiany, uiścić opłatę rejestracyjną w wysokości 13 USD na rzecz Wydziału Finansów i od razu 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.

Prawidłowo usuwaj pleśń

Właściele 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 jakiegokolwiek 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.

Właściciele nieruchomości, którzy nie mają obowiązku korzystać z takich usług profesjonalistów niezależnie od tego, czy proces usuwania realizowany jest przez likwidatora pleśni, czy przez nich samych / ich przedstawiciela, mają obowiązek stosować bezpieczne praktyki robocze w zakresie usuwania pleśni. Obejmują one:

- Usuwanie stojącej wody i naprawianie przecieków lub uszkodzeń zwiększających wilgoć.
- Izolowanie obszaru roboczego za pomocą folii plastikowej i przykrywanie dróg wyjściowych.
- Ograniczanie rozprzestrzeniania się kurzu. Korzystanie z metod, takich jak zabezpieczenie otworów (np. drzwi, przewodów wentylacyjnych) oraz delikatne zraszanie zapleśniałego obszaru wodą z mydłem przed czyszczeniem.
- Czyszczenie pleśni wodą z mydłem lub detergentem. Całkowite osuszanie wyczyszczonego obszaru.
- Usuwanie i utylizacja materiałów, których nie można doczyścić.
- Wyrzucanie odpadków po czyszczeniu do wytrzymałych plastikowych worków.
- Usuwanie widocznego kurzu z obszaru roboczego za pomocą mokrego mopa lub odkurzacza z filtrem HEPA.
- Pozostawianie obszaru roboczego w stanie suchym, bez pleśni, kurzu i resztek.

Wydział Budownictwa (Department of Buildings, DOB): Program badania dodatkowych szyldów biznesowych bez nakładania kar (No Penalty Business Accessory Sign Inspection Program) oraz Program badania tarasów i murów oporowych bez nakładania kar (No Penalty Deck and Retaining Wall Inspection Program)

Dnia 27 kwietnia 2022 r. władze miasta ponownie wprowadziły Program badania dodatkowych szyldów biznesowych bez nakładania kar oraz Program badania tarasów i murów oporowych bez nakładania kar, które pomogą właścicielom nieruchomości i małym przedsiębiorcom w zapewnianiu bezpieczeństwa swoich nieruchomości bez zagrożenia karami finansowymi – co ograniczy biurokrację i usunie przeszkody w krytycznych badaniach i zasobach w dziedzinie bezpieczeństwa. Programy gwarantują małym przedsiębiorcom, właścicielom domów i innym właścicielom nieruchomości we wszystkich pięciu dzielnicach stan ich nieruchomości, zapewniając jednocześnie wartościowe porady i właściwą konserwację.

Na podstawie programów właściciele nieruchomości i przedsiębiorcy będą mogli zażądać darmowych oględzin ze strony inspektora DOB **niegroźących nałożeniem kar w zakresie wszelkich dodatkowych szyldów**, tarasów, ganków lub murów oporowych znajdujących się na ich nieruchomościach – dzwoniąc pod numer 311 od 27 kwietnia 2022 r. do 31 maja 2022 r. Jeśli wskutek inspekcji okaże się, że te zewnętrzne konstrukcje są w stanie niezapewniającym bezpieczeństwa, ale naprawy zostaną dokonane niezwłocznie, nie będą nakładane żadne kary.