

Biuletyn informacyjny dla właścicieli nieruchomości – listopad 2021

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.

WAŻNE DATY (WYSZCZEGÓLNIONO PONIŻEJ)

1 GRUDNIA: Zmiana poziomu ołowiu w farbie związana z wymogami prawa lokalnego 1 z 2004 roku

OD 1 GRUDNIA DO 31 GRUDNIA: Roczny raport o obecności pluskiew (online)

DO 15 STYCZNIA: Farby na bazie ołowiu – Coroczna ankieta dotycząca obecności dziecka poniżej 6. roku życia – dostarczana wszystkim lokatorom w budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem.

DO 15 STYCZNIA: Balustrady okienne – Coroczna ankieta dotycząca obecności dziecka poniżej 11. roku życia – dostarczana wszystkim lokatorom w budynkach wielorodzinnych (budynki z 3 lub więcej lokalami).

INNE ZAWIADOMIENIA ORAZ INSPEKCJE WYMAGANE W 2022 ROKU

Zagrożenia alergenowe w domach

Oslony na gałki do piecyków kuchennych

Farby na bazie ołowiu

Z dniem 1 grudnia zmienia się definicja farby na bazie ołowiu w związku z wymogami prawa lokalnego 1 z 2004 roku

- Z dniem **1 grudnia 2021 r.**, zgodnie z prawem lokalnym 66 z 2019 roku i zasadami przyjętymi przez Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (HPD), definicja farby na bazie ołowiu zostanie zmieniona na farbę o zawartości ołowiu na poziomie co najmniej **0,5 mg/cm²** lub większym, 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**. Wydział Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast USA zatwierdził kartę PCS dla przyrządu XRF Viken Detection Model Pb200i testowanego na poziomie 0,5 mg/cm². W związku z tym przyrząd ten będzie wymagany do prowadzenia testów XRF w mieście Nowy Jork, dopóki inny taki przyrząd, dostępny w handlu, testowany na poziomie 0,5 mg/cm², nie otrzyma zatwierdzonej karty PCS na tym poziomie działania.

Więcej informacji na temat tej zmiany można znaleźć w biuletynie dotyczącym ołowiu (October_2021 Lead Bulletin) lub zapoznać się z [najczęściej zadawanymi pytaniami \(FAQ\)](#). Oba dokumenty są dostępne w innych językach na [stronie internetowej HPD](#), w zakładce z *informacjami*.

Coroczny raport o obecności pluskiew

Właściciele budynków wielorodzinnych są zobowiązani złożyć do HDP [roczny raport o obecności pluskiew w formie elektronicznej](#). Okres składania raportów rozpoczyna się 1 grudnia i trwa do 31 grudnia. Więcej informacji dotyczących raportów o obecności pluskiew znajduje się w biuletynie [z października 2021 roku](#) lub na [stronie internetowej HPD](#).

Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu oraz coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych (1 stycznia – 16 stycznia)

Między 1 stycznia a 16 stycznia przepisy obowiązujące w Nowym Jorku wymagają od właścicieli niektórych typów budynków dystrybucji corocznych zawiadomień dla lokatorów dotyczących farby na bazie ołowiu i balustrad okiennych. Coroczne zawiadomienia muszą być odebrane od najemcy do 15 lutego. Coroczne zawiadomienie dla każdego najemcy może być wysłane indywidualnie lub przy wykorzystaniu zatwierdzonej formy łączonej, gdy dla danego budynku wymagane jest doręczenie obu zawiadomień. Wzory zawiadomień zamieszczono poniżej.

Balustrady okienne

Właściciele nieruchomości muszą korzystać z corocznego zawiadomienia, aby ustalić, czy w mieszkaniu mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze. Jeżeli ustalono, że w mieszkaniu mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze, właściciel musi zapewnić i odpowiednio zainstalować zatwierdzone balustrady okienne we wszystkich oknach, w tym w łazienkach na pierwszym piętrze oraz oknach prowadzących na balkon lub taras w mieszkaniu, w którym mieszka dziecko, a także w każdym oknie części wspólnej, jeżeli istnieje w takich budynkach. Wyjątkiem od tego prawa są okna, które otwierają się na wyjście przeciwpożarowe i okna na pierwszym piętrze, które są wymagany wyjściem awaryjnym w budynku, w którym znajdują się wyjścia przeciwpożarowe na drugim piętrze i powyżej. Najemca może również zażądać zamontowania balustrady okiennej, nawet jeśli w mieszkaniu nie mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze.

Farba na bazie ołowiu

Właściciele nieruchomości muszą korzystać z corocznego zawiadomienia, aby ustalić, czy w lokalu mieszkalnym mieszka dziecko w wieku poniżej 6 lat. „Mieszka” w odniesieniu do farby na bazie ołowiu w prawie NYC oznacza rutynowe spędzanie 10 lub więcej godzin tygodniowo w lokalu mieszkalnym. Po ustaleniu, że w mieszkaniu mieszka dziecko w wieku poniżej 6 lat, właściciel musi przeprowadzić coroczną inspekcję w tym mieszkaniu oraz w częściach wspólnych budynku w poszukiwaniu zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu, które następnie muszą zostać usunięte przy użyciu certyfikowanych wykonawców i bezpiecznych praktyk pracy. Właściciele muszą prowadzić rejestr dystrybucji corocznych zawiadomień dotyczących farby na bazie ołowiu, zbierania zawiadomień, coroczne inspekcje i prowadzić wszystkie działania wymagane na mocy ustawy o zapobieganiu zatruciu ołowiem wśród dzieci w Nowym Jorku, określanej również jako prawo lokalne nr 1 z 2004 r., z późniejszymi zmianami, przez co najmniej 10 lat. HPD udostępniło dla Państwa [WZÓR Corocznego zawiadomienia dotyczącego zapobiegania zagrożeniom farbą na bazie ołowiu – zapytanie dotyczące dziecka – formularz podsumowujący](#), ale można też skorzystać z podobnego dokumentu, aby prowadzić rejestr dystrybucji corocznego zawiadomienia o farbie na bazie ołowiu w przypadku, gdy zapisy dotyczące farby na bazie ołowiu w Państwa nieruchomości są kontrolowane przez HPD. Inne przykładowe zawiadomienia i więcej zasobów dotyczących ustawy lokalnej 1 z 2004 r. są dostępne na [stronie internetowej HPD](#) dotyczącej farb na bazie ołowiu.

Poniższa tabela określa, kiedy wymagane są coroczne zawiadomienia dotyczące balustrad okiennych i farb na bazie ołowiu:

	Coroczne zawiadomienie dotyczące balustrad okiennych	Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu
Budynki wielorodzinne (3 lokale lub więcej)	Wymagane, niezależnie od roku budowy	- Wymagane, dla wszystkich budynków zbudowanych przed rokiem 1960. - Wymagane również dla budynków zbudowanych w latach 1960–1978, jeśli właściciel wie, że jest tam farba na bazie ołowiu. - Muszą być dostarczone w języku angielskim i hiszpańskim.
Prywatne lokale mieszkalne (1 lub 2 mieszkania, w których przynajmniej jeden lokal nie jest zamieszany przez właściciela)	Nie jest wymagane, ale zalecane	- Wymagane, dla wszystkich budynków zbudowanych przed rokiem 1960. - Wymagane również dla budynków zbudowanych w latach 1960–1978, jeśli właściciel wie, że jest tam farba na bazie ołowiu. - Muszą być dostarczone w języku angielskim i hiszpańskim.

W zależności od tego, który formularz jest wymagany dla danego budynku, właściciel może dostarczyć lokatorom każdy wymagany formularz osobno lub użyć formularza łączonego:

- Coroczne [zawiadomienie](#) dotyczące balustrad okiennych
- Coroczne zawiadomienie dotyczące farb na bazie ołowiu w [języku angielskim](#) i [hiszpańskim](#)
- łączone zawiadomienie coroczne dotyczące farb na bazie ołowiu i balustrad okiennych w języku [angielskim](#) i [hiszpańskim](#)

Zagrożenia alergenowe w domach

Coroczne przypomnienie o wymogach dotyczących zagrożeń alergenowych w domach

Właściciele budynków wielomieszkaniowych są zobowiązani przez [prawo lokalne 55 z 2018 r.](#) do:

- Przeprowadzania corocznych inspekcji mieszkań pod kątem zagrożeń alergenowych w domach, takich jak myszy, karaluchy, szczury i pleśń, oraz reagowania na wszelkie skargi otrzymane bezpośrednio od lokatorów lub HPD. Zapewnienia, że puste mieszkania są dokładnie wyczyszczone i pozbawione szkodników i pleśni, zanim wprowadzi się do nich nowy lokator.
o [Wzór raportu z inspekcji](#)
- Dostarczenia [arkusza informacyjnego „Co najemcy i wynajmujący powinni wiedzieć o alergenach w domach i prawie lokalnym 55”](#) oraz zawiadomienia do umowy najmu każdego najemcy, które jasno określa obowiązki właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania budynku wolnego od alergenów wewnątrz pomieszczeń.
- Usunięcia inwazji szkodników. Aby rozwiązać problem inwazji szkodników, należy stosować wytyczne w zakresie **zintegrowanego zwalczania szkodników** (Integrated Pest Management, IPM). Podczas oceny i usuwania wszelkich podstawowych usterek (takich jak wilgoć), które mogły spowodować zagrożenie, należy przestrzegać zasad bezpiecznej pracy określonych w sekcji 27-2017.9 prawa lokalnego 55 i 28 Zasad miasta Nowy Jork sekcja 54-04. [Wymagania IPM.](#)
- Usunięcia pleśni. Więcej informacji na temat usuwania pleśni i specyficznych wymagań dla danego budynku (praktyki pracy i wymagania wykonawcy) można znaleźć na naszej stronie internetowej poświęconej [zagrożeniom alergenowym](#).

Coroczne zawiadomienie dotyczące osłon na gałki do piecyków kuchennych

Właściciele budynków wielorodzinnych są zobowiązani do dostarczenia najemcom [Corocznego zawiadomienia](#) (dostępnego w wielu językach na stronie internetowej HPD poświęconej [osłonom na gałki do piecyków kuchennych](#)), które musi informować najemców, że:

- Osłony na gałki do piecyków kuchennych zostaną udostępnione w ciągu trzydziestu dni od dystrybucji corocznego zawiadomienia;
- Właściciel musi zapewnić osłony na gałki do piecyków kuchennych każdemu gospodarstwu domowemu, które ich zażąda, niezależnie od tego, czy w lokalu mieszka dziecko w wieku poniżej sześciu lat; oraz
- Najemcy mogą zrezygnować z osłon na gałki do piecyków kuchennych, składając pisemną odmowę właścicielowi wynajmowanej nieruchomości. Jeśli lokator nie przedstawi właścicielowi pisemnej odmowy, właściciel pozostaje zobowiązany do zapewnienia osłon na gałki do piecyków kuchennych w każdym gospodarstwie domowym, co do którego właściciel wie lub powinien wiedzieć, że mieszka w nim dziecko poniżej szóstego roku życia.

Obowiązkiem właściciela jest przechowywanie udokumentowanego potwierdzenia wszelkich powiadomień o odmowie przyjęcia osłon na gałki do piecyków kuchennych, powiadomień z mieszkań, które zwróciły się z prośbą o zamontowanie osłon na gałki do piecyków kuchennych oraz udokumentowanego potwierdzenia, że właściciel podjął próbę dostarczenia osłon na gałki do piecyków kuchennych do gospodarstwa domowego, co do którego wie lub powinien wiedzieć, że zamieszkuje w nim dziecko poniżej szóstego roku życia. Właściciele nie są zobowiązani do składania zawiadomień do HPD.

NYC Department of Finance (DOF)

Oszczędzaj na nieopłaconych orzeczeniach Rady Kontroli Środowiskowej (Environmental Control Board)!

Nowy Jork oferuje tymczasowy program pozwalający na wpłatę zmniejszonej kwoty za kwalifikujące się orzeczenia Rady Kontroli Środowiskowej (ECB).

Nieopłacone orzeczenia ECB mogą kwalifikować się do zmniejszenia w ramach programu [FAIRER \(Fine and Interest Reduction Enabling Recovery\)](#).

W zależności od tego, czy odbyła się rozprawa i czy orzeczenie zostało wydane w czasie pandemii COVID-19, oszczędności mogą wynieść do 75%. Oszczędności obejmują zniesienie wszelkich odsetek związanych z orzeczeniami.

Program FAIRER jest dostępny od 20 września do 20 grudnia 2021 roku. Aby wziąć udział w programie, wejdź na stronę www.nyc.gov/mysummons. Uwaga: jeśli nie posiada Pan/Pani żadnych niezapłaconych orzeczeń ECB, nie ma potrzeby podejmowania żadnych działań.

Aby dowiedzieć się więcej o programie FAIRER, w tym o kryteriach kwalifikowalności i innych ważnych informacjach, odwiedź stronę www.nyc.gov/fairer. W przypadku pytań prosimy [kontaktować się z nami online](#) lub zadzwonić pod nr 311.

Rejestracja nieruchomości

Termin rejestracji nieruchomości upływał w dniu 1 września: jeżeli rejestracji nieruchomości dokonano po tej dacie, HPD będzie zatwierdzać zgłoszenia jak najszybciej zgodnie z kolejnością ich otrzymania. W takiej sytuacji może dojść do opóźnienia w procesie składania wniosków o zwolnienie, przyznanie certyfikacji itp. W sezonie 2022-2023 prosimy o dokonanie rejestracji nieruchomości z odpowiednim wyprzedzeniem, przed upływem ostatecznego terminu.

Więcej informacji na temat procedury rejestracji oraz tego, kto jest zobowiązany do jej dokonania, można uzyskać [na stronie internetowej HPD](#) lub kontaktując się drogą elektroniczną z Działem Pomocy ds. Rejestracji, pod adresem (Register@hpd.nyc.gov) lub drogą telefoniczną (212-863-7000).

Prosimy mieć na uwadze, że z powodu pandemii wirusa COVID-19 nasze biura nie przyjmują rejestracji osobistych.