

Biuletyn informacyjny dla właścicieli nieruchomości – październik 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.

Sezon grzewczy rozpoczął się 1 październikast

Zgodnie z [Kodeksem Utrzymania Nieruchomości Mieszkalnych](#) (par. 27-2029) właściciele budynków są prawnie zobowiązani zapewnić swoim najemcom ogrzewanie. **Ogrzewanie należy zapewnić w okresie od 1 października do 31 maja, zgodnie z poniższymi warunkami:**

W ciągu dnia

Od godz. 6:00 do godz. 22:00, jeżeli temperatura na zewnątrz spadnie poniżej 55°F (12,8°C), temperatura w pomieszczeniach powinna wynosić co najmniej 68°F (20°C).

W nocy

Od godz. 22:00 do godz. 6:00, temperatura w pomieszczeniach powinna wynosić co najmniej 62°F (16,7°C).

Roczne raporty o infestacji pluskiew

Właściciele budynków wielorodzinnych są zobowiązani:

- składać w HPD Roczny raport o obecności pluskiew co roku w terminie od 1 do 31 grudnia. **Szczegółowe informacje dotyczące wymaganych dokumentów oraz procedury składania raportu znajdują się poniżej. Proces składania raportu zajmuje nie więcej niż 5-10 minut.**
 - **Uwaga:** Jeżeli budynek nie jest zarejestrowany w HPD do dnia **31 sierpnia 2022**, złożenie raportu nie jest możliwe. Właściciele nieruchomości mogą się zarejestrować w [Internetowym Systemie Rejestracji Nieruchomości \(Property Registration Online System, PROS\)](#), za pośrednictwem którego należy wypełnić formularz, uiścić wymaganą opłatę oraz przesłać formularz do HPD.
- Po złożeniu raportu i otrzymaniu potwierdzenia od HPD, właściciel nieruchomości jest zobowiązany:

- dostarczyć otrzymane od HPD potwierdzenie złożenia raportu mieszkańcom w momencie przedłużenia lub rozpoczęcia nowej umowy najmu LUB wywiesić jego kopię w dobrze widocznym miejscu na tablicy ogłoszeń w budynku wielorodzinnym.
- przechowywać informacje na temat sposobu udostępnienia treści raportu mieszkańcom.
- dostarczyć mieszkańcom lub umieścić na tablicy ogłoszeń kopię [Biuletynu informacyjnego Wydziału Zdrowia i Higieny Psychiczej w sprawie zwalczania pluskiew](#). Biuletyn informacyjny zawiera informacje na temat zapobiegania, wykrywania i usuwania pluskiew. Treść dokumentu należy udostępnić mieszkańcom w terminie 60 dni od daty złożenia rocznego raportu o obecności pluskiew.

Jakie informacje muszą być podane przez właścicieli nieruchomości?

Właściciele nieruchomości są zobowiązani do udzielenia następujących informacji dotyczących działań mających na celu zwalczanie pluskiew na terenie ich budynków w okresie od 1 listopada 2020 do 31 października 2021:

- 1. Liczba lokali mieszkalnych ogółem.** Całkowita liczba lokali w budynku wielorodzinnym (bez względu na to, czy lokal jest zamieszkały).
- 2. Liczba lokali mieszkalnych zainfekowanych pluskwami.** Liczba lokali zgłoszonych przez lokatora lub w inny sposób znanych właścicielowi nieruchomości, w których wystąpiła obecność pluskiew w okresie sprawozdawczym i które ujęto w każdym kolejnym rocznym raporcie.
- 3. Liczba lokali mieszkalnych, w których zastosowano środki zwalczania.** Liczba lokali mieszkalnych, w których zastosowano środki zwalczania w okresie sprawozdawczym.
- 4. Liczba lokali mieszkalnych zainfekowanych.** Liczba lokali, w których zgłoszono obecność pluskiew po zastosowaniu metod zwalczania w okresie sprawozdawczym i które ujęto w każdym kolejnym rocznym raporcie.

Czy właściciele nieruchomości muszą złożyć roczny raport o obecności pluskiew, nawet jeśli nie ma pluskiew w budynku?

Tak.

Czy właściciele nieruchomości są zobowiązani udostępnić informacje na temat historii obecności pluskiew dla każdego lokalu mieszkalnego?

Właściciele nieruchomości są zobowiązani złożyć zbiorczy raport obejmujący historię zwalczania pluskiew w budynkach wielorodzinnych dotyczący wszystkich lokali mieszkalnych – nie poszczególnych lokali.

Co należy zrobić, jeżeli najemca nie wyrazi zgody na udostępnienie historii zwalczania pluskiew w jego lokalu?

Właściciel lokali mieszkalnych jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania informacji na ten temat od wszystkich swoich najemców.

Czy hotele są zobowiązane składać roczny raport o obecności pluskiew?

Tak.

Czy składanie rocznego raportu o obecności pluskiew jest konieczne w przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową?

Tak, jeżeli właściciel któregoś z tych lokali przeznacza je na wynajem. Historia zwalczania pluskiew powinna być gromadzona przez właściciela w przypadku wszystkich należących do niego i przeznaczonych na wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową. Właściciel lokalu mieszkalnego jest w takim przypadku zobowiązany dostarczyć informacje na ten temat do zarządu spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, aby mogły one zostać ujęte w dostarczanej do HPD zbiorczej historii na temat zwalczania pluskiew w całym budynku.

Czy właściciel lokalu mieszkalnego może utworzyć jedno konto logowania, za pośrednictwem którego będzie mógł składać wszystkie roczne raporty o obecności pluskiew?

Tak.

Czy właściciele lokali mieszkalnych mogą utworzyć swój własny szablon potwierdzenia złożenia rocznego raportu o obecności pluskiew i przekazać go swoim najemcom lub umieścić na tablicy ogłoszeń w budynku? Nie. Właściciele lokali mieszkalnych mogą korzystać wyłącznie z dokumentów udostępnionych w formie elektronicznej przez HPD.

Czy właściciele lokali mieszkalnych są zobowiązani udostępniać roczny raport o obecności pluskiew najemcom, którzy podczas okresu sprawozdawczego odnowili lub podpisali nową umowę najmu? Właściciele lokali mieszkalnych są zobowiązani udostępnić historię zwalczania pluskiew każdorazowo przy okazji odnowienia lub podpisania nowej umowy najmu, o ile w przypadku danego lokalu doszło do złożenia rocznego raportu o obecności pluskiew.

U kogo można uzyskać pomoc w przypadku problemów ze sporządzeniem rocznego raportu o obecności pluskiew lub dostępem do portalu umożliwiającego składanie raportów? W takim przypadku należy kontaktować się drogą elektroniczną z HPD, pisząc na adres enforcementdesk@hpd.nyc.gov.

Co się stanie, jeśli nie złożę rocznego raportu o obecności pluskiew? W takim przypadku zostanie wydane powiadomienie o wykroczeniu.

Przypomnienie: Rejestracja nieruchomości

Termin rejestracji nieruchomości upłynął 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.
