

Biuletyn informacyjny dla właścicieli nieruchomości – wrzesień 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.

Zbliża się sezon grzewczy w Nowym Jorku

Sezon grzewczy w Nowym Jorku rozpoczyna się 1 października, a kończy 31 maja. W tym okresie właściciele nieruchomości są zobowiązani do zapewnienia temperatury wewnątrz pomieszczeń na poziomie co najmniej 68°F (20°C), jeżeli temperatura spadnie poniżej 55°F (12,78°C) w ciągu dnia (w godzinach od 6.00 do 22.00). W godzinach od 22.00 do 6.00 minimalna temperatura, jaką należy utrzymać wewnątrz pomieszczeń, to 62°F (16,67°C), niezależnie od temperatury na zewnątrz.

W celu zapewnienia, że kocioł jest gotowy na zimę, zachęcamy do podjęcia pewnych czynności:

- Jeśli w przypadku określonego budynku istnieje obowiązek złożenia raportu z przeglądu kotła w Departamencie Budynków (Department of Buildings, DOB), należy się upewnić, że przegląd kotła został przeprowadzony, a zalecane naprawy wykonane. Obowiązek składania okresowych raportów z przeglądu kotła dotyczy budynków mieszkalnych:
 - o zajmowanych przez co najmniej 6 rodzin,
 - o zajmowanych przez mniej niż 6 rodzin w przypadku kotłów o mocy wynoszącej 350 000 btu/godz. i większej,
 - o wielofunkcyjnych,
 - o z lokalami jednopokojowymi.

Więcej informacji na temat wymagań znajduje się na [stronie internetowej Departamentu Budynków dotyczącej kotłów](#).

Kary cywilne

HPD może wszcząć postępowanie sądowe w sprawie nałożenia kar cywilnych w związku z naruszeniami przepisów dotyczących ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę. Agencja może dochodzić nałożenia

następujących kar, obowiązujących od daty wydania zawiadomienia o naruszeniu do dnia usunięcia naruszenia:

- 250–500 USD dziennie za każde pierwsze naruszenie przepisów dotyczących ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę
- 500–1000 USD dziennie za każde kolejne naruszenie w tym samym budynku w tym samym i/lub w kolejnym roku kalendarzowym od pierwszego naruszenia lub w tym samym i/lub w kolejnym sezonie grzewczym

Jeżeli właściciel nie zapłaci kar cywilnych nałożonych przez sąd, HPD zatwierdzi orzeczenie w odniesieniu do właściciela i nieruchomości oraz będzie dochodził wykonania orzeczenia.

Uprawnienie do wniesienia opłaty na poczet zaspokojenia kar cywilnych

Niektórzy właściciele mogą być uprawnieni do zaspokojenia kary poprzez wniesienie opłaty w wysokości 250 USD i terminowe przekazanie zawiadomienia o naprawie. Zawiadomienie o naruszeniu jasno określa, czy w przypadku danego naruszenia możliwe jest wniesienie opłaty w celu zaspokojenia kar cywilnych, w zależności od tego, czy naruszenie przepisów dotyczących ogrzewania jest pierwszym takim naruszeniem w bieżącym lub poprzednim sezonie grzewczym, czy też naruszenie przepisów dotyczących zaopatrzenia w ciepłą wodę jest pierwszym takim naruszeniem w bieżącym lub poprzednim roku kalendarzowym. Jeżeli właściciel zdecyduje się przekazać zawiadomienie o naprawie wraz z płatnością w celu zaspokojenia kary, takie zawiadomienie i płatność można przekazać pocztą lub za pomocą aplikacji [eCertification](#). Stan musi zostać naprawiony w ciągu 24 godzin od wydania zawiadomienia o naruszeniu (taka sama data jak data przeglądu), a płatność w wysokości 250 USD należy przekazać w ciągu 10 dni. Wymaganą kwotę można wpłacić kartą kredytową lub debetową (w przypadku kart kredytowych obowiązuje opłata za usługę w wysokości 2%) lub przesłać czekiem potwierdzonym lub przekazem pieniężnym. Jeśli zawiadomienie o naprawie i płatność nie zostaną przekazane w ciągu 10 dni, HPD może dochodzić wydania nakazu naprawy i nałożenia kar cywilnych w sądzie ds. mieszkaniowych.

Opłata za przegląd

HPD nalicza opłatę w wysokości 200 USD za wszystkie przeglądy wykonane po pierwszych dwóch, jeżeli w wyniku przeglądów zostanie wykryte naruszenie przepisów dotyczących ogrzewania w tym samym sezonie grzewczym (od października do maja) lub naruszenie przepisów dotyczących zaopatrzenia w ciepłą wodę w roku kalendarzowym. Opłata ta jest naliczana niezależnie od kar cywilnych, jakie mogą zostać nałożone przez sąd ds. mieszkaniowych. Opłata ta zostanie naliczona właścicielowi za pośrednictwem Wydziału Finansów (Department of Finance) na rachunku wystawianym raz na kwartał po przeglądzie. Niezapłacone opłaty stają się zadłużeniem właściciela pod zastaw lokalu. Od zastawu pod należności podatkowe będą naliczane odsetki, a lokal, na którym ustanowiono zastaw, może zostać sprzedany i/lub przejęty w celu odzyskania należności w ramach miejskiej sprzedaży aktywów, na których ustanowiono zastaw pod należności podatkowe.

Federalna Agencja Zarządzania Kryzysowego: pozostałości po huraganie Ida w Nowym Jorku:

Rozpocznij procedurę naprawczą

1. Zrób zdjęcia zniszczonego domu i rzeczy osobistych.
2. Sporządź listę zniszczonych/utraconych przedmiotów.

3. Zaoszczędź czas. Jeśli posiadasz ubezpieczenie, **złóż roszczenie o odszkodowanie w swojej firmie ubezpieczeniowej**. Jeśli nie posiadasz ubezpieczenia lub Twoje roszczenie o odszkodowanie zostało odrzucone, przejdź do kroku czwartego.
4. Wniosek można złożyć na 3 sposoby:
 - na stronie internetowej DisasterAssistance.gov
 - za pośrednictwem [aplikacji mobilnej FEMA](#)
 - telefonicznie pod numerem (800) 621-3362, **numer dla połączeń za pośrednictwem urzędów TTY: (800) 462-7585**

Dokumenty do przekazania Federalnej Agencji Zarządzania Kryzysowego

- Dokument określający posiadane ubezpieczenie. (Uwaga: Federalna Agencja Zarządzania Kryzysowego nie może zapewnić pomocy w odniesieniu do strat objętych ochroną ubezpieczeniową).
- Dokument potwierdzający zajmowanie lokalu lub akt własności
- Dowód tożsamości

[Więcej informacji na temat procedury składania wniosków znajduje się tutaj.](#)

Zasoby dla właścicieli lokali mieszkalnych związane z następstwami COVID-19

Pandemia COVID-19 przyniosła wiele wyzwań zarówno właścicielom lokali, jak i najemcom. Poniżej przedstawiamy zestawienie zasobów, które pomogą w uzyskaniu płatności za czynsz, pożyczek, ochrony przed zajęciem obciążonej nieruchomości, a także indywidualnej pomocy.

Najpierw krótkie przypomnienie: **wszyscy najemcy mają prawo do pozostawania w zajmowanych mieszkaniach, chyba że sędzia sądu mieszkaniowego zarządził eksmisję i przeprowadzi ją city marshal lub Biuro Szeryfa Miejskiego (Office of the City Sheriff)**. Nielegalne jest eksmitowanie najemców przez zmianę zamków, stosowanie siły lub przemocy, odcinanie niezbędnych mediów (ogrzewania, elektryczności, wody itp.) czy też stwarzanie warunków prowadzących do innych naruszeń przepisów dotyczących budynków i zdrowia. Prawo chroni najemców, którzy mają umowę najmu **lub** mieszkają w lokalu nieprzerwanie od co najmniej 30 dni (bez umowy najmu). Dotyczy to indywidualnie każdego współlokatora i członka rodziny, który zamieszkuje lokal. Przepisy te obejmują budynki jedno-, dwu- i wielorodzinne.

Pomoc finansowa w spłacie czynszu przez najemców:

Jeżeli najemcy mają problemy ze spłatą czynszu, możesz polecić im poniższe zasoby. W przypadku ERAP możesz nawet się zgłosić w ich imieniu:

1. [**Program Interwencyjnej Pomocy Dotyczącej Najmu \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)**](#) zapewnia pomoc w spłacie zaległości czynszowych, bieżącego czynszu i opłat za media kwalifikującym się gospodarstwom domowym o niskim i umiarkowanym poziomie dochodów. **Wszelkie płatności zostaną przekazane bezpośrednio właścicielowi lokalu/nieruchomości w imieniu najemcy.**

Właściciele lokali mogą zgłosić się do programu ERAP w imieniu najemców. Etap składania wniosków już się rozpoczął. Za pośrednictwem tego [ogólnostanowego portalu](#) można się zgłosić, poznać wymagania dla właścicieli lokali oraz sprawdzić status wniosku.

Właściciele kwalifikujących się lokali mieszkalnych mogą uzyskać następujące świadczenia:

- opłacenie zaległego czynszu z maksymalnie 12 miesięcy,
- dodatkowa pomoc w opłacie czynszu przez maksymalnie 3 następne miesiące,
- opłaty za energię elektryczną i gaz z maksymalnie 12 miesięcy w celu pokrycia zaległości w opłatach za media narosłych na dzień 13 marca 2020 r. lub po tej dacie.

2. [Pomoc doraźna One Shot Deal](#) może ułatwić spłatę zaległych rat kredytu hipotecznego Tobie lub zaległego czynszu Twoim najemcom.

Zarówno właściciele, jak i najemcy lokali mogą się zgłosić w celu uzyskania tej doraźnej pomocy za pośrednictwem [strony internetowej ACCESS HRA](#) lub [aplikacji mobilnej ACCESS HRA](#). HRA skontaktuje się telefonicznie, aby przeprowadzić rozmowę sprawdzającą kwalifikacje do udziału w programie. Więcej informacji na temat programu, kryteriów udziału i warunków można uzyskać pod numerem Infolinii HRA 718-557-1399.

Właściciele i najemcy muszą udowodnić, że w przyszłości będą w stanie spłacać kredyt hipoteczny lub czynsz. Właściciele występujący o pomoc w spłacie kredytu hipotecznego będą musieli ustanowić zastaw na rzecz HRA.

3. [Program zapobiegania bezdomności Homepage](#) oferuje nowojorczykom usługi zapobiegające bezdomności. **Właściciele mogą kierować najemców do Homepage za pośrednictwem [strony wyszukiwania Homepage](#).** Personel Homepage oceni potrzeby danego gospodarstwa domowego i zaoferuje różne usługi, w tym:
 - zapobieganie eksmisji,
 - pomoc w uzyskaniu świadczeń publicznych,
 - interwencyjną pomoc dotyczącą najmu.
4. [Środki i Usługi dla Najemców w Potrzebie \(Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN\)](#) to program oferujący środki finansowe, w tym pomoc w opłaceniu czynszu. Status imigracyjny nie jest brany pod uwagę. Aby uzyskać więcej informacji lub skontaktować się z dostawcą usług, można zadzwonić pod numer 311 lub wyszukać [tutaj](#). Osoby fizyczne i rodziny wspierane przez FASTEN muszą spełniać następujące kryteria:
 - mieć dochody nieprzekraczające 50% średniego dochodu na danym obszarze (area median income, AMI);
 - doświadczać niestabilności mieszkaniowej, takiej jak niezdolność do opłacenia pełnej kwoty czynszu;
 - utracić dochody lub ponosić większe wydatki wskutek COVID-19.

Zapobieganie zajęciu obciążonej nieruchomości i pożyczki dla właścicieli lokali:

5. [Ochrona wynikająca z Deklaracji o trudnościach](#) może **pomóc właścicielom małych nieruchomości mieszkaniowych w zapobieganiu zajęciu** na podstawie Ustawy o zapobieganiu eksmisji i zajmowaniu obciążonych nieruchomości w związku z kryzysem COVID-19 (COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA).

[Właściciele małych lokali mieszkalnych, którzy utracili dochody](#) lub ponieśli zwiększone koszty wskutek COVID-19, mogą się chronić przed zajęciem nieruchomości do co najmniej 31 sierpnia 2021 r. przy użyciu [formularza Deklaracji o trudnościach](#).

Formularz ten ([dostępny w różnych językach](#)) należy wypełnić, podpisać i dostarczyć do kredytodawcy hipotecznego oraz innych podmiotów, które mogą zabiegać o zajęcie nieruchomości jako środek zapobiegawczy. Jeżeli procedura zajęcia już się rozpoczęła, podpisz ten formularz i złóż go w sądzie. Zachowaj kopię podpisanego formularza (lub zrób jego zdjęcie).

Aby móc skorzystać z tego środka, właściciele mogą posiadać maksymalnie 10 lokali mieszkalnych łącznie, w tym własne główne miejsce zamieszkania. Obowiązują także inne wymagania. Właściciele lokali ponoszą nadal odpowiedzialność za wszelkie niespłacone raty kredytu hipotecznego oraz opłaty na rzecz kredytodawcy. Zachowaj dokumentację uiszczonych i należnych opłat.

6. [Wydział Finansów Miasta Nowy Jork \(New York City Department of Finance, DOF\)](#) może okazać pomoc w sprawie podatków od nieruchomości. Uprawnieni właściciele nieruchomości mogą skorzystać z planów spłat, zwolnień, odroczeń i innych form pomocy. Więcej informacji można uzyskać, [kontaktując się z DOF online](#) lub pod numerem 311.
7. [Nowojorski Fundusz Pożyczkowy \(New York Loan Fund\)](#) oferuje kredyty obrotowe kwalifikującym się właścicielom małych nieruchomości mieszkaniowych, którzy doznali utraty przychodów z wynajmu wskutek COVID-19. **Etap wstępnego składania wniosków już się rozpoczął.**

Informacje o kryteriach kwalifikacji można znaleźć, klikając [tutaj](#), a następnie przewijając stronę do sekcji „Residential Landlord Eligibility” (Kryteria dla właścicieli lokali mieszkalnych). Często zadawane pytania oraz listę organizacji, które pomagają w złożeniu wniosku, można znaleźć na dole [tej strony](#). Aby wypełnić zgłoszenie wstępne i nawiązać kontakt z uczestniczącym w programie pożyczkodawcą Funduszu Instytucji Finansowych na rzecz Rozwoju Społeczności (Community Development Financial Institutions Fund, CDFI), należy przejść do strony [nyloanfund.com](#).

Pożyczki te muszą zostać spłacone w ciągu 5 lat ze stałym oprocentowaniem 3%.

Pożyczki miejskie, które mogą pomóc w utrzymaniu lokali:

8. [HomeFix](#) oferuje przystępne pożyczki o niskim oprocentowaniu, nieoprocentowane lub potencjalnie bezzwrotne na cele remontowe dla kwalifikujących się właścicieli małych nieruchomości, którzy posiadają i zajmują budynek dla 1–4 rodzin. Ten program pożyczek prowadzony przez Wydział Konserwacji i Rozwoju Budownictwa Mieszkalnego Miasta Nowy Jork (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) oferuje kwoty do 150 000 USD na budynek czterorodzinny. Pomocy finansowej towarzyszą indywidualne usługi. Więcej informacji można uzyskać na stronie [nyc.gov/homefix](#) lub pod numerem 646-513-3470.
9. [Program Ekologicznej Konserwacji Budynków \(Green Housing Preservation Program\)](#) oferuje nisko oprocentowane i nieoprocentowane pożyczki na ulepszenia budynków związane z oszczędzaniem energii i wody, usuwaniem ołowiu, a także renowacją w ograniczonym zakresie osobom, które posiadają i zamieszkują budynek z co najmniej pięcioma lokalami i zajmujący mniej niż 4645 metrów kwadratowych. Więcej informacji można uzyskać pod adresem [nyc.gov/ghpp](#) lub pod adresem e-mail [hpdpres@hpd.nyc.gov](#).
10. [Program Zmniejszania Zagrożeń Ołowiowych i Promowania Zdrowych Mieszkań \(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program\)](#) oferuje umarzalne pożyczki w średniej kwocie 10 000 USD za lokal, które mają na celu eliminację zagrożeń związanych z farbami z zawartością ołowiu oraz innych zagrożeń zdrowia i bezpieczeństwa w kwalifikujących się budynkach wybudowanych przed

1960 rokiem. Więcej informacji można uzyskać pod adresem nyc.gov/lead-reduction lub pod adresem e-mail hpdlead@hpd.nyc.gov.

Pożyczki te muszą zostać spłacone w ciągu 5 lat ze stałym oprocentowaniem 3%.

Pomoc indywidualna dla właścicieli nieruchomości mieszkaniowych:

11. **Biuro Pomocy dla Właścicieli Lokali (Homeowner Helpdesk)** to nowy program, który pomaga właścicielom lokali wysiedlanych ze swoich domów i społeczności. Obecnie obsługuje Central Brooklyn, Southeast Queens i North Bronx. Właściciele lokali potrzebujący wsparcia mogą uzyskać **bezpłatną** pomoc finansową, prawną i techniczną ze strony społecznych doradców mieszkaniowych i ekspertów prawnych. Aby uzyskać pomoc w poniższych sprawach, zadzwoń pod numer **1-855-HOME-456** lub odwiedź [stronę internetową](#) programu Helpdesk:
 - Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych spowodowanych przez COVID-19
 - Ochrona przed oszustwami wykonawców i kredytowymi
 - Występowanie o pożyczki, granty, świadczenia i zwolnienia
 - Zapobieganie zajęciu nieruchomości
 - Pomoc prawna i wiele innych spraw
12. **Program Ambasador Właścicieli Lokali (Landlord Ambassador Program)** pomaga właścicielom nieruchomości we wdrażaniu najlepszych praktyk zarządzania budynkiem oraz oferuje bezpośrednią pomoc w nauce występowania o finansowanie z HPD. Osoby zainteresowane współpracą z ambasadorem właścicieli lokali mogą odwiedzić [tę stronę internetową](#) lub uzyskać informacje pod adresem e-mail hpdlap@hpd.nyc.gov.

Koszty zmiany miejsca zamieszkania

Jeżeli agencja miejska wyda nakaz opuszczenia budynku, HPD może wyświadczyć usługi wsparcia w związku ze zmianą miejsca zamieszkania na rzecz lokatorów budynku, którym nakazano opuścić swoje mieszkania. Właściciele ponoszą koszty zmiany miejsca zamieszkania przez lokatorów w przypadku, gdy na budynku ustanowiono zastawy powodujące konieczność przeprowadzki z powodu zaniedbania lub umyślnego działania właściciela lub w wyniku niewywiązania się z obowiązków w zakresie konserwacji i napraw w budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wcześniej HPD ustanowił zastaw okupacyjny na budynkach w celu zabezpieczenia kosztów usług związanych ze zmianą miejsca zamieszkania, świadczonych na rzecz lokatorów w tych okolicznościach, a właściciel budynku zobowiązany jest pokryć poniesione koszty. W 2019 roku Rada Miejska uchwaliła poprawki do ustawy o zmianie miejsca zamieszkania (Prawo Lokalne 159 z 2019 roku). W związku z powyższym w przypadku nakazów opuszczenia lokali wydanych 14 września 2021 roku lub później koszty poniesione przez miasto w celu wyświadczenia usług związanych ze zmianą miejsca zamieszkania nadal obciążają opuszczany budynek, jednak jeśli koszty pozostaną niepokryte, staną się one zastawem pod należności podatkowe na nieruchomości, a zastaw ten podlega naliczaniu odsetek i egzekucji tak jak inne podatki od nieruchomości. Rozliczenie odbywa się poprzez potwierdzenie sald rachunku bieżącego właściciela w odniesieniu do płatności podatku od nieruchomości.