

新法條

住宅大樓的吸菸政策披露： 須知事項

一般資訊

在 2017 年 8 月，紐約市通過了地方法 147，該法條要求擁有三個以上住宅單位的住宅大樓制定吸菸政策，並與現有和未來的租戶分享或披露。本指南將解釋此法條之目的，並提供如何滿足此法條要求的建議。

為何紐約市通過了地方法 147？

- 地方法 147 將保護紐約市民免受二手菸的危害，同時也將幫助紐約市民在選擇住所時做出明智的決定。二手菸是來自燃燒任何用於吸食的產品或吸菸者吐出的煙霧。
- 二手菸並沒有安全接觸量；接觸二手菸可能會增加罹患某些疾病的風險。
- 接觸二手菸的不吸菸成人會有較高風險罹患中風、心臟病與肺癌。
- 接觸二手菸的兒童有較高的風險罹患哮喘和其他呼吸系統疾病、中耳疾病和嬰兒猝死症 (Sudden Infant Death Syndrome, SIDS)。

該法條要求建物所有人制定一份吸菸政策，並與目前和未來的租戶分享。為什麼吸菸政策對於建物所有人和租戶都很重要？

- 煙霧通常會在公寓之間散播。
- 租戶可以根據建物的吸菸政策，決定是否要住在該建物內。這將有助於租戶了解他們在家中接觸到二手菸的風險。
- 對於有年幼子女的家長及長時間待在家中的年長者等對象而言，這是非常重要的資訊。長時間待在家中，就可能意味著接觸更多的二手菸。

如何遵守此法條

此法條規範的內容為何？

此法條要求擁有三個或以上住宅單位的建物所有人必須：

- 制訂吸菸政策並與目前和未來的租戶分享。
- 告知在房產中可吸菸和禁菸的區域，包括所有室內和室外地點。（《潔淨空氣法案》(Smoke-Free Air Act) 禁止在公共室內區域吸菸或非菸草產品和使用電子菸。）
- 每年向租戶提供有關吸菸政策的通知。
- 如果吸菸政策有變更，則通知所有租戶。

此法條並無規定住房內禁菸。

- 如果建物決定禁菸，該政策不會禁止吸菸者入住此建物，而是會禁止人們在建物的任何地方吸菸，包括家中。
 - 建物可以選擇對新租戶實施吸菸政策，而允許現有租戶繼續在其公寓房內吸菸。
 - 建物可以選擇僅禁止單位內某些類型的吸菸（例如，禁止菸草和大麻，但不禁止電子菸）。

* 建物可以實施無菸政策，但如果居民不同意該政策，必須豁免租金穩定房型和租金管制房型的租戶。因此，可能會有某些建物同時包含無菸單位和豁免單位。

吸菸政策應該包括哪些內容？

吸菸政策應包括禁止吸菸的地方、禁止吸菸的產品類型，以及有關《潔淨空氣法案》的資訊。您可以在以下連結取得建物吸菸政策範例

<https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/smoke/smoking-sample-policy-residential.pdf>。

我應該如何披露吸菸政策？

如果您是住宅建物所有人，可以採用以下方式分享吸菸政策：

- 向所有租戶單獨提供紙本政策 或
- 將政策張貼於建物內明顯位置，例如建物大廳

吸菸政策也必須納入所有住宅單位租約和出售交易文件中，包括包含多個住宅單位的建物中的產權公寓和合作公寓。

您可以考慮調查您的租戶，以了解他們支持的政策類型。如果您需要調查範例，可參考以下連結 <http://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/epi/sample-smokefree-survey.pdf>。

建物的吸菸政策是否需要於特定地點註冊登記？

不需要，建物不需要提交其吸菸政策。

成本影響

這項措施要花費多少成本？

這項措施預期不會給建物帶來額外的成本。

採用禁菸建物政策有哪些潛在的成本效益？

- 當住戶搬出時，禁菸單位的營業額成本（為新租戶準備房產的成本）比允許吸菸的單位少數千美元。
- 禁菸政策可以降低香菸引發火災的風險。香菸是引發多單位建物火災的主要原因，也是紐約市火災相關死亡的主要原因。

生效日期和執法事宜

新法條何時生效？

此法條於 2018 年 8 月 28 日生效。

此法條將由誰執法？

- 衛生局將依照《潔淨空氣法案》的規定進行監控來執行這項新法條。
- 衛生局將不會監控個別建物的專屬政策。建物所有人必須確保租戶遵守其吸菸政策。
- 如果建物所有人並未依照規定方式分享吸菸政策，將被處以 100 美元罰款。如果同一住宅大樓內的多位租戶都未收到吸菸政策的通知，則建物所有人將被視為違規。
- 如果在法律生效之後租戶沒有收到吸菸政策，或者政策沒有張貼在其建物的明顯位置，他們可以致電311 詢問有關吸菸政策的披露情況。