

Biuletyn dla właścicieli nieruchomości – czerwiec 2022 r.

Szanowni Państwo,

Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) okresowo przekazuje właścicielom budynków mieszkalnych aktualizacje nowych przepisów oraz informacje o dostępnych materiałach i środkach, które mają pomóc w zachowaniu zgodności z nowojorskim kodeksem utrzymania budynków mieszkalnych (New York City Housing Maintenance Code), prawem stanu Nowy Jork dotyczącym mieszkań wielorodzinnych (New York State Multiple Dwelling Law) oraz innymi odpowiednimi kodeksami miejskimi. Ten i poprzednie biuletyny są dostępne w innych językach na [stronie HPD](#).

Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny i jej celem nie jest udzielenie 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.

Zaświadczenie o zakazie nękania (Certificate of No Harassment, CONH)

Ustawa miejscowa 140 z 2021 r. (obowiązuje od 31 października 2021 r.) stanowi przedłużenie i wniesienie poprawek do programu pilotażowego zaświadczenia o zakazie nękania do 27 września 2026 r. Wymaga od właścicieli niektórych budynków uzyskania certyfikatu o zakazie nękania (CONH) wydanego przez Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa przed uzyskaniem pozwolenia od Wydziału Budownictwa (Department of Buildings, DOB) na prace objęte ustawą. Zgodnie z bardziej szczegółowymi ustaleniami w ustawie i przepisach miasta Nowy Jork prace objęte ustawą obejmują: (1) wyburzenie całości lub części Budynku Pilotażowego, oprócz wyburzeń wewnątrz prowadzonych w ramach remontu zajmowanych lokali w celu realizacji remontu lokali, w których wydanie zezwolenia jest niezbędne do wykonania prac związanych z kwestiami zdrowia i bezpieczeństwa publicznego, które doprowadziły do wydania naruszenia przez agencję Miasta; (2) zmianę sposobu użytkowania lub zajmowania całości lub części lokalu lub części budynku obsługującego lokale; (3) wszelkie zmiany skutkujące dodaniem lub usunięciem kuchni lub łazienek, zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby lokali mieszkalnych lub jakąkolwiek zmianą układu, konfiguracji lub umiejscowienia jakiegokolwiek części lokalu mieszkalnego; (4) wniosek o nowe lub zmienione świadectwo użytkowania; oraz (5) demontaż instalacji centralnego ogrzewania i zastąpienie jej indywidualnie opomiarowanym systemem grzewczym.

Budynki objęte Programem Pilotażowym obejmują: (1) budynki o znacznym stopniu zagrożenia według Wskaźnika Kwalifikacji Budynków, (2) budynki, które są objęte pełnym nakazem opuszczenia terenu (z wyjątkiem nakazów opuszczenia wydanych z powodu pożaru) od 21 października 2016 r. do 31 października 2021 r. (3) budynki z wydanym nakazem, a następnie zwolnione z Alternatywnego Programu Egzekucyjnego (Alternative Enforcement Program, AEP) w dniu lub po 31 października 2021 r. (4) budynki, w których zarządca powołany w ramach Programu 7A został zwolniony po 31 października 2021 r., chyba że budynek jest objęty pożyczką remontową od HPD lub Korporacji osiedlowej miasta (Housing Development Corporation, HDC), oraz (5) budynki, w których po 31 października 2016 r. zostało stwierdzone nękanie przez sąd lub przez Program odnowienia domów i dzielnic stanu nowy Jork (New York State Homes and Community Renewal).

Przypominamy, że budynki z pokojami jednoosobowymi i budynki w kilku Dzielnicach Specjalnych w całym mieście są również zobowiązane do uzyskania zaświadczenia o zakazie nękania przed wykonaniem prac objętych umową. Budynki te podlegają odrębnemu statutowi i regulaminowi.

Aby dowiedzieć się więcej o programie pilotażowym CONH, zobaczyć listę budynków objętych ustawą miejscową 140 z 2021 r., uzyskać dostęp do portalu internetowego HPD w celu złożenia wniosku CONH lub uzyskania papierowego wniosku o udział w programie, odwiedź: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

Wydział Budownictwa (DOB)

Zapraszamy na „**Budynki po godzinach**” — Departament Budownictwa Miasta Nowy Jork przedłuży godziny pracy w swoich [biurach okręgowych](#) (od 16:00 do 19:00) w każdy wtorek, aby ułatwić właścicielom domów, właścicielom małych firm, najemcom i zarządcom budynków uzyskanie odpowiedzi na pytania dotyczące DOB. Nie zachodzi potrzeba umawiania się!