

业主公告 - 2022 年 6 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法规》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供新法规和新信息相关的可用材料和资源。请访问 [HPD 网站](#)，以查看本公告（及之前公告）的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面的所有责任的完整或最终声明。

自闭门

2022 年《第 62 号地方法》(Local Law 62) 将“自闭门”定义为一种带有装置的门，该装置可以确保门在打开和释放后能够回到原来的闭合位置并自动上锁。

2022 年《第 63 号地方法》(Local Law 63) 还对《纽约市行政法典》(New York City Administrative Code) 涉及自闭门纠正、纠正违规行为的虚假证明和自闭门违规处罚的条款进行了修订。业主必须对自闭门进行妥善保养和维修。未能对自闭门进行妥善保养和维修的业主将承担 C 级即时危害违规责任。

《地方法》作出的如下变更将于 2022 年 7 月 16 日生效：

- 《第 63 号地方法》将房东必须纠正违规行为，以对自闭门进行妥善保养和维修的时间从 **21 天缩短到 14 天**。
- 它明确指出，所有通往 R-1 和 R-2 入住组别内部走廊或楼梯的门都必须配备一种装置，以确保门在打开和释放后能够自动关闭和上锁。
- 未能纠正自闭门违规行为的新民事处罚：
 - 250 美元 - 500 美元，再加上从应纠正违规行为之日起至违规行为被纠正之日止每天 250 美元的罚款。
- 对所有违规行为提供虚假证明处罚的变更：对任何违规行为故意作出虚假证明的个人，将对其虚假证明的每一项违规行为承担民事处罚。对于不涉及暖气违规和铅违规的其他违规行为的虚假证明，相关的民事处罚如下：
 - 对每一项即时危害违规行为的虚假证明罚款 500 美元 - 1,000 美元
 - 对每一项危害违规行为的虚假证明罚款 250 美元 - 500 美元
 - 对每一项非危害违规行为的虚假证明罚款 50 美元 - 250 美元

《地方法》还规定，自 2023 年 1 月 1 日起：

- 在 14 天的纠正期结束后，HPD 将在 20 天内对自闭门违规行为进行复检，无论业主是否已提交纠正证明。
- HPD 将通知租户复检事宜，以及如果时间不便，如何重新安排复检时间。

消防安全提示

从 6 月份起，在进行所有公寓检查时，HPD 检查员将检查公寓门的内侧，以确认门上是否根据《纽约市消防法》(NYC Fire Code) 张贴**消防安全提示**。

要求的提示有两个版本。请根据您的建筑是**防火**建筑还是**非防火**建筑选择合适的版本 - 并确保按照要求尽快在每个公寓张贴该提示。如果 HPD 发现标识缺失/损坏或与建筑类型不符，HPD 将向您发送通知。HPD 还会将缺失/损坏/错误的标识报告给纽约市消防局 (New York City Fire Department)，以便采取适当行动。您应该及时在每个公寓张贴提示。贴好适当的标识后，不必通知 HPD 或 FDNY。

根据《纽约市消防法》第 FC401.6 节和消防局法规 (3 RCNY 401-06) 第 401-06 节的要求，消防安全提示必须张贴在每个住宅单元的门上，以便租户知道在遇到火灾时该如何应对。请参阅第 401-06(e) 节了解消防安全提示的设计、内容和粘贴、维护和更换，以及存档要求。（注意：第 401-06 节将消防安全提示称为“火灾和应急准备提示”。）所有公寓业主和代管人必须遵守第 401-06 节的其他规定，包括：

- 分发当前版本（2021 年）的《纽约市公寓楼应急准备指南》(NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide)（简称《指南》，并随附每栋建筑的《建筑信息表》(Building Information Section)、《个人应急准备/疏散计划清单》(Individual Emergency Preparedness/Evacuation Planning Checklist)，以及《消防安全提示证明表》(Fire Safety Notice Certification Form)。
- 在建筑大堂公共区域张贴《建筑信息表》、《消防安全提示》和《飓风区提示》(Hurricane Zone Notice)，在楼梯间的门上张贴“关门”提示。

您可以访问消防局网站，以查看第 401-06 节和所有上述材料：

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page>（材料）

炉灶旋钮盖和永久性炉灶安全旋钮

《行政法典》第 27-2056.4 节规定，多户住宅的业主必须每年通知租户，他们可以索要炉灶旋钮盖或带有燃气灶集成上锁机制的永久性炉灶安全旋钮。[2022 年《第 44 号地方法》\(Local Law 44\)](#) 最近对第 27-2056.4 节和 HPD 炉灶旋钮规则的修订导致了以下变更：

- (1) 业主仍然需要在每年 1 月 16 日或之前向租户分发关于提供可限制炉灶旋钮使用的安全装置的通知。为了反映法规变化，通知也相应做了修改，在提供任何通知时必须使用新通知。请点击[此处](#)以查看新通知示例。
- (2) 租户在收到必要年度通知后，必须以书面形式明确向业主索要任何一种装置。
- (3) 除了炉灶旋钮盖，租户也可以索要带有集成上锁机制的永久性炉灶安全旋钮。
- (4) 如果没有适用于炉灶的此类装置，或业主在过去一年内已满足租户的两次更换要求，或业主没有收到安装此类装置的要求，则业主无须提供炉灶旋钮盖或永久性炉灶安全旋钮。
- (5) 业主必须对分发年度通知、租户的书面回应、更换此类装置请求列表和已提供此类装置的单元列表备案。业主还必须备案租户要求提供炉灶旋钮盖或带有集成上锁机制的永久性炉灶安全旋钮，但由于没有适用于炉灶的此类装置而未能提供的情况。

了解您所在的地区

飓风季已于 6 月 1 日开始，您是否制定了飓风应对计划？

国家海洋和大气管理局 (National Oceanic and Atmospheric Administration) 预测，今年飓风季的影响将高于平均水平。请访问 nyc.gov/know_your_zone，以了解更多关于纽约市飓风防备的信息，包括：

- 您是否居住在飓风疏散区
- 与沿海风暴和飓风相关的危险
- 如何为您和家人制定应急计划
- 如何注册以了解紧急事件预警和最新动态