

## 致业主的公告 – 2021 年 2 月

尊敬的物业业主：

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，纽约市房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPD 网站](#) 以阅读本公告（和过往公告）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之全部责任的完整或最终声明。

---

### 即将进行的网络研讨会

#### ***虫害和霉菌：为业主提供的关于《室内过敏原法》的指南*** **2021 年 3 月 2 日（星期二），下午 6:00 – 晚上 8:00**

根据《无哮喘住房法案》(Asthma-Free Housing Act)（即 2018 年《55 号地方法》(Local Law 55)），纽约市的住宅楼业主必须采取相关措施，以确保建筑内无老鼠、蟑螂和霉菌（这些统称为室内过敏原）。在这堂课上，我们将讨论业主在识别和消除室内过敏原危害和其他虫害方面的责任，并且回顾年度检查的要求、何时指定授权承包商，以及如何消除 HPD 违规行为。

主题包含：

- 消除和预防老鼠、蟑螂和其他害虫的侵扰；
- 识别当前和未来的霉菌来源；
- 消除霉菌污染和虫害的正确方法；
- 回顾作为《无哮喘住房法案》立法基础的市法律和州法律；
- 年度通知、年度检查要求和年度臭虫报告（即 2017 年的《69 号地方法》(Local Law 69)）；以及
- 纠正和消除 HPD 违反室内过敏原危害行为的步骤

提前注册参加本次会议：

<https://zoom.us/meeting/register/tJUrf--ppjojH92ZTpwLOGP5xaaDmrKoj16G>

注册后，您将收到一封确认邮件，其中包含加入会议的信息

#### ***住宅物业管理介绍***

**2021 年 3 月 16 日（星期二），下午 6:00 – 晚上 8:00**

了解纽约市住宅物业管理的基本知识，包括纽约市政府机构的作用和要求。这堂课还将提供有关基本记录保存、如何发布空置公寓广告和住房歧视法律的信息。课程结束后，您将有机会在 HPD 登记您的出租房产。

主题涵盖：

- HPD 物权登记
- 拥有纽约市出租房产的利与弊
- 纽约市政府机构的角色和职责，包括：
  - 房屋保护和开发局 (HPD)：执行住房质量标准
  - 财政局 (Department of Finance, DOF)：房产税和留置权
  - 房屋局 (Department of Buildings, DOB)：锅炉、电梯、外墙
  - 健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)：铅、霉菌、害虫
  - 环保局 (Department of Environmental Protection, DEP)：水和下水道、保险
- 会计核算
- 发布空置公寓广告
- 公平住房和歧视法律

提前注册参加本次会议：

<https://zoom.us/meeting/register/tJEpfu-vrz4pGdUZI9fDpP91HfTHRmMIBCg3>

注册后，您将收到一封确认邮件，其中包含加入会议的信息。

---

## 窗栅栏年度通知

在 1 月 1 日至 1 月 15 日之间，您必须向所有的租户发送[窗栅栏年度通知](#)，要求租户通知您公寓内是否有 10 岁或更年幼的儿童居住。如果公寓内有 10 岁或更年幼的儿童居住，或者如果租户要求安装窗栅栏，您必须在所有窗户上提供并妥善安装经批准的窗栅栏，包括公寓一楼的卫生间和通往阳台或露台的窗户，以及此类建筑内各公共区域的窗户（如果有）。本法的例外情况为消防通道的窗户以及一楼规定为次要出口的窗户（因为消防通道在二楼及二楼以上）。请注意，如果您的建筑在 1960 年之前建造，您可以向您的租户发送[年度通知](#)，该通知将针对居住在收到含铅油漆通知要求的单元内的 6 岁以下儿童而进行询问，并且将针对居住在有窗栅栏单元内的 10 岁或更年幼的儿童而进行询问。

如果您在 2 月 15 日之前仍未收到租户对于通知表的答复，您必须检查公寓，以确认是否有 10 岁或更年幼的儿童居住在公寓内。如果公寓内的确有儿童居住，您必须确认是否妥善安装和维护了经批准的窗栅栏。你必须付诸行动，以找到合适的时间进行检查，然后在需要的时候进行安装或维修。如果房客拒绝您进入公寓，并且您无法在 3 月 1 日之前进入公寓检查并进行任何必要的窗栅栏安装或维修，您必须在信函中说明情况，并将信函寄至：

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program  
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A  
New York, NY 10013

信函应随附您的建筑内未遵守规定的租户名册。信函还必须包括：

- 您的姓名和联系方式。
- 你通知租客你需要检查公寓的日期和时间。
- 您试图访问公寓的日期和时间（包括周末和晚上）。
- 公寓号和未遵守规定的租户姓名及其联系信息。

房东如需了解更多关于窗栅栏的信息，请访问[健康与心理卫生局网站](#)。

## 炉火旋钮安全罩年度通知

多户住宅的业主必须向租户发送[年度通知](#)（可在 HPD 网站上找到多语言版本的[炉火旋钮安全罩](#)），通知必须告知租户：

- 炉灶旋钮盖将在发放年度通知后三十天内提供；
- 业主必须向任何提出要求的家庭提供炉火旋钮安全罩，无论是否有六岁以下的儿童居住在该单元内；以及
- 租户可通过书面形式谢绝接受房东提供的炉火旋钮安全罩。如果租户未以书面形式谢绝业主，则业主仍有责任向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的任何家庭提供炉火旋钮安全罩。

业主有义务保留以下证明文件：任何谢绝炉火旋钮安全罩的通知、要求提供炉火旋钮安全罩的住宅单元的通知，以及业主向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的家庭提供炉火旋钮安全罩的证明文件。业主无需向 HPD 提交通知。

## 室内过敏原危害

根据 [2018 年颁布的《55 号地方法》](#)，多户住宅的业主需要：

- 每年对所有居住单元展开老鼠、蟑螂和霉菌等室内过敏原危害检查，并响应租户直接提出或来自 HPD 的任何投诉。新租户搬入前，务必对空置公寓进行彻底清洁，以清除霉菌和害虫。
  - [调查报告示例](#)
- 提供[租户和房东应了解的室内过敏原信息和《55 号地方法》说明](#)，并在与每名租户签订的租约中明确列出业主确保建筑无室内过敏原的责任。
- 消除虫害。采用**病虫害综合治理 (Integrated Pest Management, IPM)**，以解决虫害。评估和纠正可能导致虫害的任何潜在缺陷（例如潮湿）时，必须遵守《55 号地方法》第 27-2017.9 节和《纽约市法规》(Rules of the City of New York) 第 28 条第 54-04 节的安全工作实践。[IPM 要求](#)。
- 消除霉菌状况。有关霉斑修复以及建筑具体要求（工作实践和所需承包商）的更多信息，请参见我们的[“过敏原危害”](#)网页。

## 替代执法计划 (Alternative Enforcement Program, AEP)

HPD 选择了 250 个处于严重不良状况的多户住宅参加[替代执法计划 \(AEP\)](#)。选择标准包括违反《房屋维护法》“B”级危害和“C”级即时危害违规的数量，以及 HPD 执行作业所产生紧急维修费用的具体金额。如不予纠正规定情况，则可能会导致产生紧急维修费用、留置权和高昂费用。如被选中参加此计划，则建筑物需要接受频繁的检查，并接获修缮命令、要求进行系统更换，并支付高昂的费用。保留准确的违规记录，并积极纠正 C 级违规，可使您的建筑物免于被选中参加此计划。如果您的建筑被选中参加此计划，请联系 AEP（**212-863-8262**）。