

## 物业业主公告 - 2020 年 2 月

为落实《纽约市房屋维护法》(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有关可用材料和资源的新法规和新信息。

本公告重点介绍物业业主在紧急维修、窗户防护栏安装年度通知、炉灶旋钮盖年度通知、臭虫年度登记、室内过敏原危害、替代执法计划及其他方面的责任。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和承租人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。

---

### HPD 紧急维修：

如收到 HPD 签发的 C 级即时危害违规，物业业主应积极响应。如果住宅业主未纠正即时危害违规，HPD 可能采取行动，通过[紧急维修计划 \(Emergency Repair Program, ERP\)](#) 纠正这些情况。

HPD 可能展开紧急维修工作以处理：

- “C”级危害违规和指令；
- [纽约市房屋局 \(Department of Buildings, DOB\)](#) 指令和紧急情况声明以及特定电梯违规转介；
- [纽约市健康与心理卫生局 \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#) 局长指令；
- 及其他住房相关条件的违规。

所有此类工作均将对相关建筑收费。本市遵守关于采购、承包和工资的法律。此类作业除维修费用之外，还将加收相关行政管理费用，势必远高于业主自行维修的价格。本市将通过[纽约市财政局 \(Department of Finance, DOF\)](#) 向物业收取紧急维修费及相关费用和/或因派遣承包商尝试修缮而产生的费用。如果业主不予支付，本市将申请相关物业的税收留置权。税收留置权会产生利息，并且如果长期拖欠，可能会将物业出售和/或抵债，以充抵欠款。

### 窗户防护栏年度通知：

1 月 1 日至 1 月 15 日期间，您还需要向所有承租人寄送[窗户防护栏安装年度通知](#)，要求承租人告知是否有 10 岁或以下儿童居住于公寓之中。如果公寓中有 10 岁或以下的儿童居住，或者如果房客另行要求安装窗户防护栏，则您需要为所有窗户妥善安装核准的防护栏，包括一楼浴室、公寓内通向阳台或露台的窗户以及此类建筑物内各公共区域的窗户（如有）。

本法的例外情况为通往安全出口的窗户，以及需要设为次要出口的一楼窗户（该建筑物二楼及以上带安全出口）。请注意，如果您的建筑物建于 1960 年以前，您需要向承租人寄送[年度通知书](#)，询问是否有 6 岁以下儿童居住在含铅油漆单元以及是否有 10 岁或以下的儿童居住在需要安装窗户防护栏的单元。

如果您在 2 月 15 日之前仍未收到承租人的答复，您必须亲自检查公寓，确定是否有 10 岁或以下的儿童居住。如果确有儿童居住，您必须检查是否已妥善安装并维护核准的窗户防护栏。您必须做出一切合理努力，寻找合适时间进行检查，如有需要，还应完成安装或维修。如果承租人拒绝您入内，致使您无法在 3 月 1 日前进入公寓检查并安装或完成任何必要的窗户防护栏，您必须在信中说明情况，并将其寄送至：

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

信中应提供建筑物内不遵守规定的承租人名单。其中还应包括：

- 您的姓名和联系方式。
- 您向承租人寄送公寓检查通知的日期和时间。
- 您试图进入公寓的日期和时间（包括任何周末和夜晚）。
- 不遵守规定之承租人的公寓编号、姓名及其联系信息。

有关房东安装维护窗户防护栏的更多信息，请访问[健康与心理卫生局网站](#)。

## 炉灶旋钮盖年度通知：

拥有多户住宅物业的业主亦须向承租人提供[年度通知](#)（HPD 网站的[炉灶旋钮盖](#)页面提供多语版本），向承租人告知以下有关事项：

- 炉灶旋钮盖将在发放年度通知书后三十天内提供；
- 如果任何家庭要求业主提供炉灶旋钮盖，无论该单元是否有 6 岁以下的儿童居住，业主均须为其提供；以及
- 承租人可通过书面形式谢绝接受房东提供的炉灶旋钮盖。如果承租人未以书面形式谢绝业主，则业主仍有责任向已知或出于合理原因应该知道有六岁以下儿童居住的任何家庭提供炉灶旋钮盖

业主有义务保留关于拒绝接受炉灶旋钮盖之通知以及来自要求设置炉灶旋钮盖之居住单元之通知的书面文件证明，以及业主在知晓或合理了解住宅中有 6 岁以下儿童居住后尝试提供炉灶旋钮盖的书面证明文件。业主无需向 HPD 提交通知。

## 臭虫报告要求：

**提交臭虫年度报告的截止日期已过。**如果您未在 2019 年 12 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间提交，可能会收到违规通知。您可以随时提交报告，以处理此违规。

### 1. 向 HPD 提交年度臭虫报告

所有多户住宅物业业主必须尝试向承租人或单元业主索取臭虫侵害历史，包括是否曾针对臭虫侵害而采取根除措施，以及是否再次出现这种情况。每一年，均须通过[年度臭虫报告](#)提交申请的方式，向 HPD 提交此类信息。

### 2. 为承租人提供年度报告副本

完成年度报告后，在每次开始新租约以及每次进行续租约时，业主均须向每位承租人提供该文件，或将该通知张贴于此类多户住宅的显眼位置。同时，业主还应分发或张贴预防、检测和消除臭虫相关信息的[手册](#)。

### 3. 根据纽约州法律，向新承租人提供臭虫披露表

请注意，根据纽约州法律，业主应通过此[披露表](#)向新承租人披露过去一年的臭虫侵害历史。有关更多信息，请访问[纽约州住房与社区重建部 \(NYS Homes and Community Renewal\)](#) 网站。

请注意，如果您无法在线提交文件，也可以点击 <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/bedbugs.page> 获取表格。

## 室内过敏原危害：

根据 [《2018 年 55 号地方法》 \(Local Law 55 of 2018\)](#)，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，并响应承租人直接提出或来自 HPD 的任何投诉。新承租人搬入前，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[承租人和房东应了解的室内过敏原信息和《55 号地方法》说明书](#)，并在与每名承租人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《纽约市规则》(Rules of the City of New York) 第 28 章第 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物具体要求（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) :

每年 1 月 31 日当天或前后，HPD 将指定 250 栋状况极其糟糕的多户住宅建筑物参加[替代执法计划](#) (Alternative Enforcement Program, 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，可能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，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。

---

## 提醒：

[含铅油漆年度通知](#)需要于 1 月分发，并于 1 月和 2 月收回反馈。HPD 已创建所需通知和表格的示例，以跟踪您对这些要求的合规情况，这些示例均可在我们的网站上找到。

纽约市已全面实施[供暖季](#)规则。供暖季从 10 月 1 日开始，至次年 5 月 31 日结束。在此期间，无论白天（早上 6:00 至晚上 10:00）温度何时降至 55 华氏度以下，物业业主均需确保室内温度至少维持于 68 华氏度。晚上 10:00 至次日早上 6:00，不管室外温度如何，室内温度必须至少维持于 62 华氏度。

[物业登记](#)已过期，且已发出未提交指令。有关何人需要登记以及如何登记的更多信息，请访问 HPD 网页，或致电 212-863-7000 与登记援助部门联系。

请登记加入 [Notify NYC](#) 这一紧急事件相关信息的纽约市官方来源，以便接收有助于应对所在地区任何紧急情况的通知。您也可以致电 311 或将 [Notifying NYC](#) 应用程序下载至 iOS 或 Android 设备，以登记加入 Notify NYC。

加入我们的[近期培训计划](#)！根据《无哮喘住房法案》（2018 年 55 号地方法律），纽约市住宅业主需要采取相应措施，确保建筑物内没有老鼠、蟑螂和霉菌（统称为“室内过敏原”）。参与我们于 2 月 18 日（周二）或 3 月 23 日（周一）举办的深度培训，就业主责任展开讨论，了解如何识别并消除室内过敏原及其他害虫危害、如何审查年度检验要求、何时使用授权承包商以及如何纠正违反 HPD 规定的行为。请访问 [HPD 活动页面](#)，了解注册信息。