



#25 Zabezpieczenia okien

Kodeks Zdrowia Miasta Nowy Jork (New York City Health Code) [S. 131.15] wymaga od właścicieli lokali wielorodzinnych (3 mieszkania lub więcej) w Nowym Jorku dostarczenia, montażu i utrzymania zabezpieczeń okien, gdy w lokalu mieszka dziecko (lub dzieci) w wieku 10 lat lub młodsze. Najemcy, którzy nie mają dzieci lub dzieci nie mieszkają w danym lokalu, mogą również zażądać montażu zabezpieczeń okien, niezależnie od powodów.

Zabezpieczenia okien zatwierdzone przez Departament Zdrowia Miasta Nowy Jork (NYC Department of Health; DOH) muszą być prawidłowo zainstalowane zgodnie ze specyfikacjami DOH we wszystkich oknach, w tym w oknach łazienkowych, z wyjątkiem okien zapewniających dostęp do schodów przeciwpożarowych. W przypadku budynków z **wyjściami przeciwpożarowymi** powyżej parteru i pierwszego piętra, ale żadnym poniżej, jedno okno należy pozostawić niezabezpieczone, aby umożliwić drugie wyjście z mieszkania [zasada 4.10 Departamentu Budownictwa Miasta Nowy Jork].

Właściciel mieszkania ze stabilizowanym lub kontrolowanym czynszem może pobierać od najemcy tymczasową dopłatę. Maksymalna kwota tymczasowej dopłaty nie może przekroczyć 10 USD za zabezpieczenia okna. Najemca może zdecydować się na zapłatę jednorazową lub w równych ratach miesięcznych przez okres jednego, dwóch lub trzech lat. **Oplata ta nie wchodzi w skład czynszu bazowego za mieszkanie.** Pierwsza miesięczna rata może być pobrana pierwszego dnia miesiąca **następującego** po instalacji, bez oficjalnego nakazu ze strony Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR). Jeśli najemca opuści mieszkanie przed całkowitym uiszczeniem dopłaty, musi natychmiast zapłacić pozostałą kwotę. Właściciel może potrącić pozostałą, niezapłaconą część z depozytu zabezpieczającego najemcy. Gdy nowy najemca wprowadza się do mieszkania, w którym dla poprzedniego najemcy zainstalowano zabezpieczenia okien, nie może zostać obciążony kosztami z tytułu ich instalacji. Jeżeli opłata za zabezpieczenia okien została w pełni uregulowana, a właściciel wymieni je w związku z remontem lub wymianą okien, najemca zajmujący mieszkanie nie może zostać obciążony drugą dopłatą; sytuacja ta dotyczy każdego późniejszego najemcy.

Beneficjenci programów pomocy publicznej, posiadacze certyfikatów Sekcji 8, gospodarstwa domowe otrzymujące Zwolnienie z podwyżki czynszu dla osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption; SCRIE) lub Zwolnienie z podwyżki czynszu dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption; DRIE), zasiłki dodatkowe (Supplemental Security Income; SSI) lub płatności stanowe zgodnie z Sekcją 209 Ustawy o usługach społecznych (Social Service Law), nie będą zobowiązani do uiszczenia tej opłaty z własnej kieszeni. Zamiast tego, za pomocą dwustronnego czeku wystawionego przez lokalne Ośrodki Utrzymania Dochodów (Income Maintenance Centers), Administracja Zasobów Ludzkich (Human Resources Administration) zwróci właścicielom pieniądze po przedstawieniu przez najemcę szczegółowego rachunku na papeterii właściciela po zainstalowaniu zabezpieczeń okien. Beneficjenci zasiłków uzupełniających SSI lub płatności zgodnie z Sekcją 209 mogą skontaktować się z Okręgowym Biurem ds. Opieki Społecznej (Social Services District Office) z rachunkiem wystawionym przez właściciela po zamontowaniu zabezpieczeń okien.

Właściciele mieszkań wielorodzinnych są również odpowiedzialni za montaż zabezpieczeń okien w miejscach publicznych, jeśli w budynku mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze. Koszt zabezpieczeń okien zainstalowanych w miejscach publicznych nie może być przenoszony na najemców mieszkających z budynku.

Każdego roku, między 1 stycznia a 15 stycznia, właściciele muszą spełnić wymagania DOH i Kodeksu Administracyjnego Nowego Jorku (NYC Administrative Code) (S.17-123) i wysłać lub dostarczyć każdemu najemcy lub lokatorowi formularz zatwierdzony przez DOH w języku angielskim i hiszpańskim. Najemca musi wypełnić formularz i zwrócić go do właściciela, wskazując, czy w mieszkaniu mieszkają dzieci w wieku 10 lat lub młodsze lub jeśli najemca lub lokator z jakiegokolwiek powodu chce, aby właściciel zainstalował zabezpieczenia okien. Niedostosowanie się do tej procedury przez właściciela lub lokatora stanowi naruszenie Kodeksu Administracyjnego Nowego Jorku (17-123). Właściciele są również zobowiązani do dołączenia zatwierdzonego przez DOH specjalnego Zawiadomienia o najmie dla najemcy (Notice to Tenant) („Załącznik A”) w odniesieniu do: (1) wszystkich umów najmu **pustostanów** oraz (2) wszystkich **przedłużonych** umów najmu.

Zabezpieczenia okien i ich instalacja muszą być zgodne ze specyfikacjami DOH, w przeciwnym razie właściciel otrzyma nakaz ich wymiany lub naprawy. Jedynie zatwierdzone przez DOH zabezpieczenia, prawidłowo zainstalowane, kwalifikują się do tymczasowych dopłat. DOH na żądanie dostarczy właścicielom listę zatwierdzonych producentów zabezpieczeń okien oraz ich specyfikacje.

Właściciele i najemcy mogą uzyskać dodatkowe informacje i pomoc w zakresie procedur powiadamiania i przepisów DOH, jak również formularze Roczego zawiadomienia dla najemcy lub lokatora (Annual Notice to Tenant or Occupant) („Załącznik B”) dzwoniąc do Centrum Obsługi Mieszkańców Nowego Jorku (New York City Citizens Service Center) pod numer 311 lub logując się na stronie nyc.gov/311.

Najemca, który uważa, że właściciel nie zastosował się do przepisów dotyczących zabezpieczeń okien, powinien omówić ten problem z właścicielem. Jeśli właściciel nie odniesie się do obaw najemcy, może on zgłosić niezgodność lub nieprawidłowo zainstalowane zabezpieczenia dzwoniąc do Centrum Obsługi Mieszkańców Nowego Jorku pod numer 311 lub logując się na stronie nyc.gov/311.

Najemcy lub właściciele, którzy mają pytania dotyczące tymczasowej dopłaty, mogą skontaktować się z DHCR. Dane kontaktowe DHCR można znaleźć na końcu niniejszego arkusza informacyjnego.

Więcej informacji lub pomoc uzyskasz w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601