BIULETYN INFORMACYJNY DLA WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ OBJĘTYCH PROGRAMEM HCV

Wydanie: lipiec 2024 r. **Część 1, nr 1**

WPROWADZENIE DO BIULETYNU

Witamy w biuletynie informacyjnym HCV Landlord Letters! Niniejszy biuletyn zapewni właścicielom wynajmującym swoje mieszkania narzędzia do utrzymania zgodności z wymogami dotyczącymi standardu mieszkań zgodnie z przepisami wydanymi przez Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych (United States Department of Housing and Urban Development – „HUD"). Niniejszy biuletyn wydawany jest w czasie, kiedy pojawia się konieczność pilnej aktualizacji informacji. Niniejszy biuletyn *nie jest* wyczerpującym źródłem informacji i *nie powinien* być wykorzystywany jako przewodnik dotyczący zgodności z federalnym programem wsparcia w zakresie potrzeb mieszkaniowych (housing choice voucher program).

Niniejsze wydanie biuletynu HCV Landlord zawiera podstawowe informacje na temat standardów NSPIRE, wskazuje źródła dalszych informacji, a w szczególności opisuje wymóg dotyczący czujników dymu. Pytania dotyczące niniejszego pisma lub wymogów HUD mogą Państwo kierować do swojego Lokalnego Administratora.

OD 29 GRUDNIA 2024 R.
WYMAGANE BĘDĄ SZCZELNE BATERIE
W PRZYPADKU WSZYSTKICH ZASILANYCH BATERYJNIE CZUJNIKÓW DYMU

WPROWADZENIE DO STANDARDÓW NSPIRE

HUD opublikował nowe wymagania dotyczące inspekcji mieszkań objętych programem wsparcia mieszkaniowego „Sekcja 8", określane jako Krajowe Standardy Fizycznej Inspekcji Nieruchomości (National Standards for the Physical Inspection of Real Estate – NSPIRE). Nowe zasady zastępują obecne standardy dla mieszkań (Housing Quality Standards – „HQS") dla lokali objętych programem „Sekcja 8". **1 stycznia 2025 r. NYS HCR przejdzie na standardy NSPIRE**.

11 maja 2023 r. HUD opublikował ostateczne zasady dotyczące NSPIRE. Zgodnie z nimi NSPIRE „wprowadza w życie nowe podejście do definiowania i oceny standardu mieszkań". Zawiadomienie PIH 2023-28. Celem NSPIRE jest zapewnienie, że lokatorzy mieszkań HUD, w tym najemcy objęci programem „Sekcja 8", mieszkają w bezpiecznych, nadających się do zamieszkania lokalach. NSPIRE zapewnia również, że elementy i komponenty znajdujące się wewnątrz i na zewnątrz budynków, a także i w samych mieszkaniach HUD są „odpowiednie pod względem funkcjonalności, sprawne technicznie i wolne od zagrożeń dla zdrowia i bezpieczeństwa".

NSPIRE oferuje następujące korzyści dla właścicieli wynajmowanych mieszkań:

- Większa spójność inspekcji
- Możliwość udziału w tworzeniu standardów
- Dostęp do danych z inspekcji
- Wiarygodne dane i czytelne raporty sprzyjające zarządzaniu portfolio i ocenie ryzyka

NSPIRE – STANDARDY I UCHYBIENIA

W ramach NSPIRE istnieją 63 standardy, z których każdy zawiera listę uchybień wyszczególnionych w ramach danego standardu. Uchybienia te mogą dotyczyć niektórych lub wszystkich obszarów podlegających kontroli. Uchybienia podzielone są na kategorie w zależności od ich wagi; kategorie te obejmują wagi „Mało istotne", „Umiarkowanie istotne", „Poważne" i „Zagrażające życiu".

Kategoria „Zagrażające życiu" (Life-Threatening – „LT") obejmuje uchybienia, które, jeśli są widoczne w mieszkaniu lub gdzie indziej na terenie nieruchomości, stwarzają wysokie ryzyko śmierci mieszkańca. Takie uchybienia należy zlikwidować w ciągu 24 godzin od wykrycia.

Kategoria „Poważne" obejmuje uchybienia, które, jeśli są widoczne w mieszkaniu lub gdzie indziej na terenie nieruchomości, stwarzają wysokie ryzyko trwałej niepełnosprawności, poważnych obrażeń lub choroby mieszkańca lub poważnie zagrażają bezpieczeństwu fizycznemu mieszkańca lub jego mienia. Takie uchybienia należy zlikwidować w ciągu 30 dni.

„Umiarkowanie istotne" uchybienia obejmują te, które – jeśli są widoczne w mieszkaniu lub gdzie indziej na terenie nieruchomości – stwarzają umiarkowane ryzyko wystąpienia niepożądanego zdarzenia mającego wpływ na zdrowie człowieka wymagającego wizyty lekarskiej; powodują tymczasowe szkody; lub – jeśli nie zostają zlikwidowane – powodują lub pogarszają stan przewlekły, który może mieć długotrwałe niekorzystne skutki zdrowotne; lub powodują zagrożenie dla bezpieczeństwa fizycznego mieszkańca lub jego mienia. Takie uchybienia należy zlikwidować w ciągu 30 dni.

Kategoria „Mało istotne" obejmuje uchybienia, które są krytyczne dla warunków mieszkaniowych, ale nie stanowią istotnego zagrożenia dla zdrowia lub bezpieczeństwa mieszkańca. Są one traktowane jako uchybienia nie powodujące braku „zaliczenia" i nie mają one ram czasowych na korektę.

Jeśli uchybienie nie zostanie usunięte w wymaganym terminie, PHA musi rozpocząć egzekwowanie umowy HAP, co może obejmować wstrzymanie lub przerwanie płatności w ramach programu pomocy, wypowiedzenie umowy lub relokację.

WAŻNY ELEMENT NORM NSPIRE: ALARMY PRZECIWPOŻAROWE

OD 29 GRUDNIA 2024 R. DLA WSZYSTKICH ZASILANYCH BATERYJNIE CZUJNIKÓW DYMU WYMAGANE BĘDĄ SZCZELNE BATERIE

Bezpieczeństwo przeciwpożarowe ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia lokatorom bezpiecznych mieszkań nadających się do zamieszkania. Pożar jest niezwykle niebezpieczną, zagrażającą życiu sytuacją, w związku z czym jedna z najważniejszych norm w ramach NSPIRE dotyczy czujników dymu. Norma dotycząca czujników dymu obejmuje trzy różne uchybienia, z których wszystkie kwalifikowane są jako powodujące zagrożenie dla życia („LT"), co oznacza, że każde z nich musi zostać usunięte w ciągu **24 godzin**.

Czujnik dymu to samodzielne urządzenie, które wykrywa obecność dymu, zazwyczaj pojawiającego się podczas pożaru, i generuje ostrzegawczy sygnał wizualny lub dźwiękowy. Miejsce podlegające kontroli za pomocą czujników dymu obejmuje zarówno wnętrza budynków, jak i samych mieszkań.

- Czujniki dymu muszą być zainstalowane wysoko na ścianach lub sufitach.
    - W przypadku montażu na suficie, czujnik dymu musi znajdować się w odległości większej niż 10 cm od ściany.
    - W przypadku montażu na ścianie, górna krawędź czujnika dymu nie może znajdować się bliżej niż 10 cm lub dalej niż 30,5 cm od sufitu.
- Czujniki dymu powinny być zainstalowane w odległości co najmniej 3 m od urządzeń kuchennych.
- Czujniki dymu ***nie*** powinny być:
    - instalowane w pobliżu okien, drzwi lub kanałów wentylacyjnych, gdzie przeciągi mogą zakłócać ich działanie
    - malowane, oklejane naklejkami dekoracyjnymi lub innymi ozdobami
- W mieszkaniu musi znajdować się co najmniej jeden zasilany bateryjnie lub przewodowo czujnik dymu, w dobrym stanie technicznym, w następujących lokalizacjach:
    - Na każdym poziomie mieszkania;
    - W każdym pokoju;
    - W promieniu 6,4 m od drzwi do pokoju, mierząc wzdłuż ścieżki przemieszczania się między pomieszczeniami; oraz
    - Jeśli czujnik dymu zamontowany poza pokojem oddzielony jest drzwiami od sąsiedniej części mieszkalnej, musi on być również zamontowany po stronie drzwi w części mieszkalnej.
- Jeśli czujnik dymu jest zasilany bateryjnie, musi być wyposażony w *szczelną baterię*. Uszczelnione baterie wystarczają na cały okres eksploatacji czujnika, który wynosi 10 lat.

UCHYBIENIA WG. STANDARDÓW DOTYCZĄCYCH CZUJNIKÓW DYMU

Uchybienie 1: Czujnik dymu nie jest zainstalowany tam, gdzie jest to wymagane

Uchybienie to sklasyfikowane jest jako zagrażające życiu i musi zostać usunięte w ciągu 24 godzin. Uchybienie to dotyczy zarówno obszarów kontroli jednostkowej, jak i wewnętrznej:

- Czujnik dymu nie jest zainstalowany w każdym pokoju *oraz*
- Czujnik dymu nie jest zainstalowany poza pokojem *oraz*
- Czujnik dymu nie jest zainstalowany na każdym poziomie mieszkania.

Uchybienie 2: Czujnik dymu jest zasłonięty

Uchybienie to sklasyfikowane jest jako zagrażające życiu i musi zostać usunięte w ciągu 24 godzin. Uchybienie to dotyczy zarówno mieszkań, jak i wewnętrznych obszarów podlegających kontroli, gdy czujnik dymu jest przykryty/zasłonięty innym przedmiotem, w tym między innymi plastikową torbą, czepkiem kąpielowym, opaską zaciskową, taśmą malarską lub pokryty farbą.

Uchybienie 3: Podczas testu czujnik dymu nie generuje alarmu dźwiękowego lub wizualnego

Uchybienie to sklasyfikowane jest jako zagrażające życiu i musi zostać usunięte w ciągu 24 godzin. Uchybienie to dotyczy zarówno mieszkań, jak i wewnętrznych obszarów podlegających kontroli, gdy podczas testu czujnik dymu nie generuje alarmu dźwiękowego lub wizualnego. Dotyczy to również sytuacji, gdy alarm nie ustaje po przeprowadzeniu testu.

DODATKOWE MATERIAŁY DOTYCZĄCE NSPIRE

Więcej informacji na temat standardów i norm NSPIRE można znaleźć w następujących źródłach:

- 88 FR 30442: Ustawa o ulgach regulacyjnych na rzecz wzrostu gospodarczego i ochronie konsumentów (Economic Growth Regulatory Relief and Consumer Protection Act): Wdrożenie Krajowych Standardów Fizycznej Kontroli Nieruchomości (National Standards for the Physical Inspection of Real Estate – NSPIRE)
  - https://www.federalregister.gov/documents/2023/05/11/2023-09693/economic-growth-regulatory-relief-and-consumer-protection-act-implementation-of-national-standards
- Ostateczna wersja standardów
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/6092-N-05nspire_final_standards.pdf
- Webinarium Get Ready (PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/Joint%20HCV%20NSPIRE%20Policy%20Webinar.pdf
- Jak czytać standard NSPIRE (Wersja PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/200730_NSPIRE_Standard_V1.3_Publication_Template_Guide.pdf
- Lista standardów
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Strona główna NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- Oficjalne komunikaty i proponowane zasady NSPIRE
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/notices
- Webinarium NSPIRE: Wprowadzenie do standardów NSPIRE
  - https://youtu.be/vI-BGnV6O0Q?si=QMwCaw_KxGZn8DdI
- Zawiadomienie PIH 2023-28
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH2023-28.pdf

Aby uzyskać więcej informacji na temat NSPIRE lub programu pomocy mieszkaniowej Housing Choice Voucher, prosimy skontaktować się z Państwa Lokalnym Administratorem.

Aby uzyskać dostęp do Portalu Właściciela Mieszkania, prosimy skorzystać z linku https://section8.hcr.ny.gov/Account/Login

Informacje na temat zasobów mieszkaniowych w Nowym Jorku znajdą Pastwo na stronie New York State Homes and Community Renewal: http://hcr.ny.gov

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. Homes and Community Renewal