



GOING SOLAR FOR NO MONEY DOWN

67-69 St. Nicholas Ave HDFC signed a contract this fall to go solar through a Power Purchase Agreement. This HDFC in Northern Manhattan is using a smart financing mechanism to get solar panels on their roof for no money down. They'll start saving right away and contribute to a greener, healthier city. A third party company, Sunwealth, will pay for and own the panels, and sell the electricity they produce back to the HDFC at a cheaper rate than Con Edison. After ten years, the HDFC will have the option to buy the panels for a discounted rate.

67-69 St. Nicholas Ave HDFC first started looking into solar when a shareholder brought the idea to the board as a way to save money on electric bills. After contacting several different installers, the HDFC found UHAB's Co-ops Go Solar program, which offers free technical assistance to walk HDFCs through every step of the process of going solar.

The HDFC had been interested in solar for a while, but the option to get solar on their roof for no money down made it possible. Clara Meregildo, a board member, explained, "We knew the HDFC couldn't afford to purchase the solar panels at this time, so when we found out we had cost effective options of 'leasing' or 'lease to buy' that made the decision process easier."

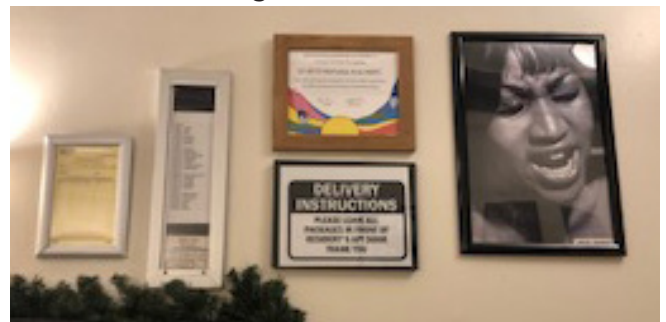
Going solar is an accomplishment for any co-op, but it's especially impressive that 67-69 St. Nicholas signed a contract to install solar just a year after getting off the Third Party Transfer list. By working with community leaders, the HDFC coalition, and their councilmember, they brought their building back from the brink of foreclosure. "It was stressful and a lot of work, but it was worth it," said Clara. "Although the HDFC still faces many challenges the Board and Shareholders are committed to making sure our

HDFC survives as affordable homeownership for future generations."

Solar panels provide an alternate source of electricity, reducing New York City's reliance on dangerous fossil fuels that release harmful pollutants into our neighborhoods. Being part of the just transition to clean electricity motivated 67-69 St. Nicholas HDFC to take the leap to solar power. "The Board all agreed from the start to contribute to NYC's green energy initiatives for the HDFC and going Solar is a great start," Clara explained. Now that they've checked solar off their to-do list, this HDFC is exploring options to modernize their oil-burning heating system.

With a Power Purchase Agreement, solar is a cost-saving option for all HDFCs, not just those with large reserves. Clara advises fellow HDFC co-ops: "Consider the tax credit advantages, your buildings' contribution to green energy and of course the savings on electrical bills!"

To learn more about solar and explore financing options, contact UHAB at (212) 479-3337 or weinstein@uhab.org.



A solar certificate from UHAB's June Solstice Celebration hangs in the lobby at 67-69 St. Nicholas HDFC, marking the co-op's residents as energy champions.

NEW ENERGY CODES: WHAT DO HDFCS HAVE TO DO?

Over the last decade, the City has begun reducing greenhouse gas emissions to deal with the effects of climate change. This article will help to introduce two major packages of energy codes: the Greater Greener Buildings Plan and the Climate Mobilization Act. Together, these codes track and reduce greenhouse gas emissions across the city.

According to the United Nations, reducing greenhouse gas emissions 80% by 2050 (80x50 for short), will prevent the worst impacts of climate change. After years of advocacy from environmental justice groups, workers, homeowners, tenants, and youth, New York City passed the Climate Mobilization Act (CMA) in April 2019. This package of bills establishes rules for how NYC will achieve its goal of reducing greenhouse gas emissions by 80% by 2050.

Before 80x50, the City passed another package of bills in 2009 called the Greener Greater Buildings Plan (GGBP). Since buildings contribute 70% of all greenhouse gas emissions in our city, the law largely focuses on buildings, both the CMA and GGBP are necessary to mitigate the impacts of climate change by directly reducing greenhouse gas emissions.

There are two major local laws in GGBP that building owners should be aware of: Local Law 87 and Local Law 84. **Local Law 87/09** requires buildings at or above 50,000 square feet to undergo energy audits and retro-commissioning measures. In an audit, an architect or engineer evaluates energy consumption and efficiency of a building. The retro-commissioning measures ensure your building takes action on any inefficiencies found during the audit. This process saves your building energy costs in the long run. A building must complete their retro-commissioning measures not more than 4 years prior to the due date

of their energy efficiency report. The energy efficiency reports (EER) are due every 10 years, in whatever calendar year shares its last digit with your tax lot. For example, if your tax lot is 0034, your EER is next due in 2024. For the year 2020, buildings with a tax block number ending in 0 must submit their first energy efficiency report by the end of the calendar year.

Local Law 84/09 requires buildings at or above 50,000 square feet to “benchmark” their energy efficiency, which then will translate into a letter grade based on their energy usage. The size threshold was lowered to 25,000 square feet by **Local Law 133/16**. The score is based on data analyzed from your electricity, fuel (oil or gas), and water consumption. It’s calculated and reported using the Environmental Protection Agency’s Energy Star Portfolio Manager. Benchmarking is a useful tool to keep track of your energy consumption, and can help you strategically plan to improve your score by lowering emissions—which will save money, too. Local Law 33/18 mandates that all buildings with a benchmarking score post their score near each public

entrance within 30 days of receiving their score. **Local Law 95/19**, part of the Climate Mobilization Act, adds

Energy Grade	Energy Star Score
A	85-100
B	70-84
C	55-69
D	1-54
F	Non-Compliant
N	No ES Score or Exempt

another adjustment to the grading system. It doesn’t affect what you need to do—if you had to benchmark before, you still do. **Continued on page 5**

SUMMER INTERNSHIPS AT UHAB

We are looking for summer interns for our energy efficiency and solar programs at UHAB! Interns will work with UHAB Member Services to expand the citywide Co-ops Go Solar campaign.

Training will be provided on topics like environmental sustainability and energy efficiency, as well as solar, weatherization, and efficiency programs. If you are a young person interested in learning about community-controlled housing and energy justice, building up your resume, or starting on a career path to green jobs, this opportunity is a great fit for you! Youth who live in HDFCs are especially encouraged to participate.

Email klein@uhab.org if you are interested in applying.

ASK UHAB: WHERE THERE'S (NOT) A WILL, THERE'S (STILL) A WAY

Ask UHAB is our new advice column for HDFC shareholders. If you have a question for our experienced HDFC troubleshooting team, email klein@uhab.org or call 212 479 3346 — **or come to our Ask UHAB open house in person on February 10th from 6:00 – 8:00 PM at 185 E 163rd St in the Bronx.**

Dear Cheryl,

My 97-year old neighbor, Ms. Tortoise, may she rest in peace, passed away a month ago. She didn't leave a will. Her three grandchildren, two nephews, and four second cousins three times removed have all showed up at board meetings demanding to speak to the board about the fate of her apartment. Some of the heirs want to sell, and some want to move in. As the board president, I'm at my wits' end. Where do I go from here?

Sincerely,
Sheila

DEAR SHEILA,

Of course, ideally, Ms. Tortoise would have left a will in place that established an executor for the will—the person that oversees how the estate is divided up. In the will, it's helpful to establish clear percentages of the estate or any savings to go to each heir, to minimize post-mortem fighting. However, it's not a perfect world, and shareholders often pass on without a will. The heirs need to sort this out in Surrogate's Court. As the board president, you don't need to discuss Ms. Tortoise's affairs with every heir—the only person you need to deal with is the executor. If there's no established executor, the judge in Surrogate's Court will assign one.

Remember: every shareholder needs a will! It can be unpleasant to think about, but it will be even more unpleasant for your successors without one.

SINCERELY,
CHERYL

NEW CODES AND RULES FOR 2020

NYC Energy codes have been updated. See page 2 for more information. FDNY has updated the fire plan distribution requirements with the deadline of April 30, 2020. If your HDFC hasn't already started Annual Bedbug Reporting, be sure to start filing before December 31, 2020. Housing lottery rules under Local Law 64 are undergoing amendment, so stay tuned to uhab.coop for news about how your co-op may be affected.

Last June, New York State passed sweeping changes to rent laws that affect tenants and landlords. The laws offer new protections for tenants that can help slow displacement and stop harassment. Tenant leaders and housing organizations across the state (including UHAB) worked together as the Housing Justice for All coalition to advocate for a more affordable city. Building owners are responsible for complying with these new laws. Check www.uhab.coop for a full list of changes.

The new 2020 Apartment Management Checklist contains explanations of all the latest laws, rules, regulations, and requirements that your co-op board and shareholders need to know. As a UHAB member, get a 25% savings off the retail price.

To order your 2020 Checklist go to <https://bit.ly/2RiY8nW> and use the code UHABSave, or contact Emily at (212) 479-3318 or ng@uhab.org.

CHANGES TO FLIP INSURANCE

Across the country and the insurance industry, insurance premiums are increasing, partially because of an increase in number of natural disasters and in lawsuits, with estimated increases of premiums of ~20% in New York State.

Our Fire and Liability Insurance Program has been a stable source of property insurance for HDFCs for 35 years and fortunately for FLIP members, the expected increase is closer to 12%. The biggest change FLIP members can expect to see is the shrinkage in coverage of Umbrella Liability Insurance.

With such high increases in premiums across the industry, we encourage you to get a quote for FLIP. If you already are a FLIP covered co-op, stay in touch with UHAB and Gallagher to explore options for additional liability coverage should your co-op need it.

Please contact David with questions or concerns about FLIP: avina@uhab.org or 212-479-3374.

BALANCING YOUR STEAM HEATING SYSTEM: PART 1

Heating season is in full swing. In this article, we'll talk about ways to optimize your comfort this winter. Heating systems are best adjusted in the spring and summer when the heat is off, so make sure to track heating conditions this winter to set yourself up for upgrades and fine tuning in the spring and summer. Look out for Part 2 in our spring issue on how to tackle heating issues in your building.

Most HDFC co-ops use steam heating systems with coil radiators (see diagram). Most steam heating systems are one-pipe, meaning steam and water travel up and down the same pipe. It's easy to tell which kind you have: if there's only one pipe coming out of your coil radiator, it's a one-pipe system. If you see two pipes, it's a two-pipe system. Without proper maintenance, steam heating systems can quickly become unbalanced, delivering too much heat to certain apartments and not enough to others. Luckily, there are steps you can take to balance your system and improve your comfort.

Insulation and air sealing are important parts of heating system optimization. Caulk is an inexpensive way to seal up gaps and cracks. Don't forget to check the basement, skylight, and bulkhead doors for drafts as well. Consider insulating your roof cavity for added warmth. Make sure shareholders remove or properly cover window air conditioners over the winter; it's a big cause of energy loss. Shareholders can also add thick insulating curtains and rugs to keep in the warmth. Make sure no furniture is blocking your radiator. Radiators provide radiant heat, which works in the same way as sunlight. If the radiator is "shaded" by a couch or decorative cover, much of its heat will be lost.

Coil radiators aren't very adjustable. The steam valve should be either all the way on or all the way off; leaving it halfway open will only cause water and steam to get blocked in the pipes and cause problems. What makes radiators more or less hot is the boiler's firing rate, not the steam valve.

One-pipe radiators should be at a very slight angle to encourage water to drain out through the pipe. You'll often see a block of wood or other prop under one end of the radiator to create this slight angle. You can measure radiators with a level to make sure water can escape.

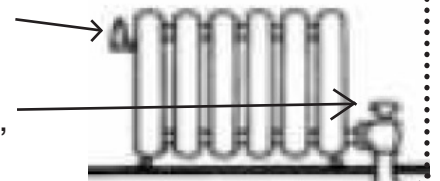
In some buildings, it's the shareholder's responsibility to fix radiators; in some buildings, it's the co-op's responsibility. Since radiators are part of a building system but also inside the shareholder's apartment, it's a gray area. We recommend the building takes responsibility for the radiators to centralize coordination and communication. If one radiator is broken, it will affect everyone's heat; a building-wide problem is a building-wide responsibility. Track what apartments have heating problems now, and in the summer you can deal with issues.

In our spring newsletter, we'll go over to learn how to properly size, test, and replace faulty air valves, and other summertime heating system maintenance.

One Pipe Steam Radiator

air vent (must be properly sized, needs replacement often)

steam valve (DO NOT leave partially open on a 1-pipe system, must be fully open or closed.)



SHAREHOLDER TIPS: INCREASING PARTICIPATION IN YOUR BUILDING

Martha Clanton-Thurman is an expert at increasing participation in her Bronx co-op. Her building, 463 East 177th Street HDFC, has had trouble reaching quorum for elections, so Martha came up with a solution to get people to the meetings: hold elections just before a potluck dinner.

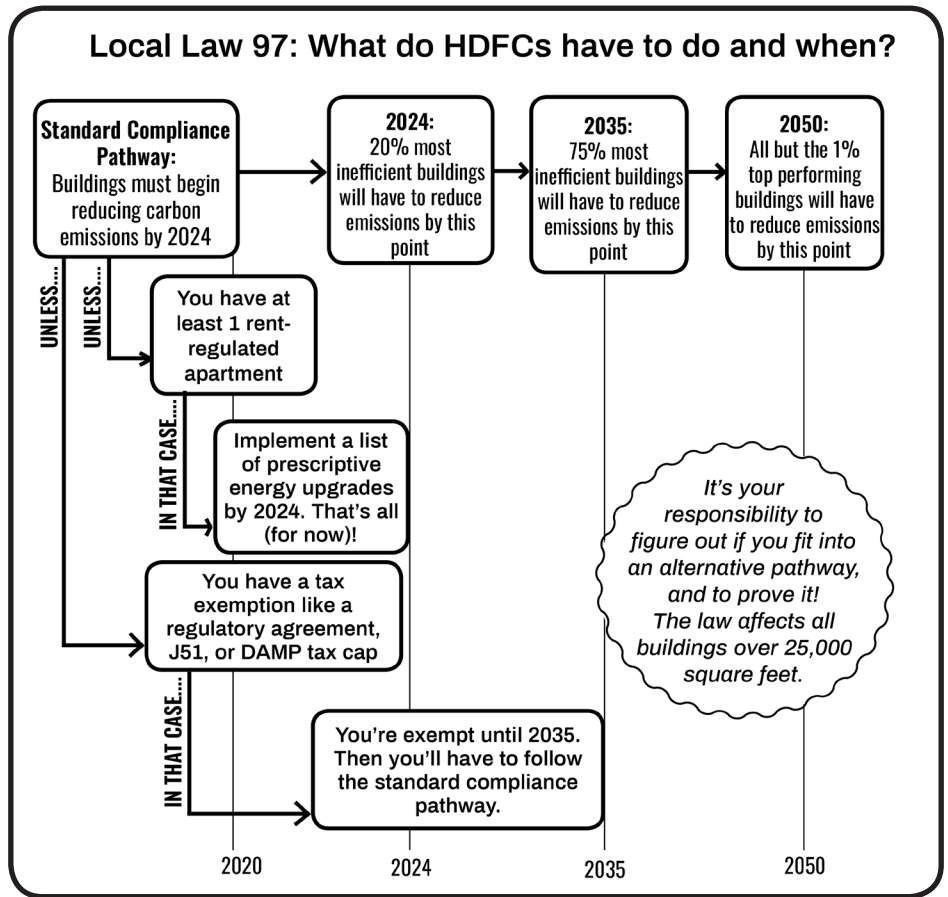
"I did this pre-Thanksgiving potluck, and I'd go around and knock on doors a week before, and tenants would volunteer their favorite dish. Tenants who didn't even speak to each other would get excited about this. Some people didn't even know what potluck was, so that was exciting. And then before we could eat, we had to do the election. So we got that out of the way. You need to devise little things to bring the building together, so the board can do what they need to do."

NEW ENERGY CODES (Continued from page 2)

The **Climate Mobilization Act** contains a handful of ambitious laws that change the rules for energy use and production in New York City’s buildings. **Local Law 92/19** requires new construction to cover all available roof area in solar and/or green roofs. **Local Law 94/19** requires any building replacing or doing intensive roof work to get green roofs or solar as well. Small projects like roof membrane or resurfacing work will not require compliance. (This law will have a delay for affordable housing.)

Local Law 97/19 is the centerpiece of the CMA: it outlines strict rules for buildings to reduce their greenhouse gas emissions. All buildings over 25,000 square feet will have to take action to comply with Local Law 97, but there are different pathways. If you don’t have rent-regulated units, you’ll have to comply with emissions limits. HDFCs with tax exemptions, including Article XI, the DAMP tax cap, a J51, or a regulatory agreement with income restrictions, will have until 2035 to start complying.

Buildings with rent-regulated apartments don’t have to comply with standard emissions limits. Instead,



they must implement certain prescriptive measures, like switching to LED bulbs and optimizing their heating system, by 2024. This less expensive alternative pathway was designed to protect rent-regulated tenants, and may change in the future.

There’s still a lot we don’t know about how this law will be implemented and enforced, so stay tuned!

Green energy codes are primarily aimed at addressing climate change, but they also have direct benefits for building owners and residents. Creating a more energy efficient home and building reduces operating costs, which frees up capital that can be reinvested into your building and neighborhood. Reducing greenhouse gas emissions from your building not only combats climate change, it also affects the air quality and temperature of the neighborhood. This is good news for everyone, especially children, the elderly, and those with illnesses such as asthma and heart disease. These new local laws push buildings to become more sustainable, more comfortable and more affordable.

For more information, contact David Avina at avina@uhab.org or 212-479-3374.

TAX SEASON IS HERE!

Did you know that HDFCs need to file Corporate Taxes by March 15, 2020?

UHAB offers tax assistance services at an affordable price. Whether you have last filed your co-op’s taxes last year or if it has been several years since your last filing, UHAB has options to assist you. Don’t delay -- the deadline is fast approaching. We offer:

- Tax assistance with corporate taxes
- Assistance with payroll tax preparation
- Compilation statements

Please contact Fabio at eugenio@uhab.org or (212) 479-3355 for more information.

RESOURCES FOR CO-OP SALES

Market and Match is a free resource for UHAB members that offers a toolkit to HDFCs with vacant units to be matched with prospective shareholders. Access a pool of prospective buyers, who have attended a mandatory Limited-Equity Co-ops workshop. UHAB screens and vets applicants for income and credit score to match candidates with your HDFC. To sign up for Market and Match, contact Emily at (212) 479-3318 or ng@uhab.org.

HomeOwnership Lending provides low-cost loans for purchasers in HDFCs. HomeOwnership Lending understands the needs of the limited-equity co-op community. The Lending You Home program was designed with a comprehensive knowledge of low- and moderate-income borrowers' needs to make truly affordable housing an attainable dream.

If your HDFC is selling a unit, Lending You Home provides a good option for qualified buyers in need of financing. Access to share loans provides housing to low- and middle-income families and preserves your HDFC for future generations. HomeOwnership Lending offers:

- Personalized service • Fixed interest rate • 15 year term loans
- Low closing costs • No hidden fees • Fast approval
- Purchase & refinance loans • Minimum credit score: 640
- Se habla Español

For more information ontact HomeOwnership Lending at (212) 479-3368 or hol@uhab.org or homeownershiplending.org.



BUILDING FOR US CLOSING SOON!

UHAB's exhibit "Building for Us: Stories of Homesteading and Cooperative Housing," explores the histories of some of the limited-equity cooperatives around the city and the work that residents put in to save and preserve the city's housing stock, one building at a time. Building For Us is up at **Interference Archive**, a volunteer-run library, gallery, and archive of materials related to social movements, **until February 2nd**. It features artifacts, photos, and documents from UHAB's archives, as well as oral histories of long-time HDFC residents.

You can see Building For Us for free at Interference Archive at 314 7th St in Brooklyn. The archive is open 12-5 pm on Fridays, Saturdays, and Sundays, and 1-9 pm on Thursdays.

We are so grateful to all of the volunteers at Interference Archive who worked with us to make Building For Us possible, and to all of the wonderful HDFC shareholders who participated in oral histories, donated materials, attended events at the archive, supported the preservation of their co-op, and told their stories along the way.

If you'd like to share your co-op's story or get tips on how to document the history of your co-op, please contact Eliza at (212) 479-3346 or klein@uhab.org.

UHAB FUEL Cheaper oil for HDFCs



HDFC co-ops come together for lower fuel prices through bulk purchasing



Easy application, no commitment, and no cancellation fees










Track fuel prices on our website to find the best deal



Efficiency testing, education, and assistance for healthier buildings






para HDFC 2020



JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
<p>1 de julio: Semestral o 1er trimestre 2020-21 impuestos de propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)</p> <p>Pagar cargo anual de agua en propiedades con facturación estipulada/‘Frontage’</p>			<p>1 de Octubre: 2do Trimestre 2020-21 impuestos a la propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)</p>		
<p><i>¿Ha hecho ya la inspección anual de su caldera? Vaya a “DOB Now” en la red para registrarse y comparta su correo electrónico con la compañía que hace la inspección.</i></p>		<p>Tanques de aceite >1,100 galones deben ser registrados con el NYS DEC cada 5 años</p>	<p>1 de octubre: Comienza la temporada de calefacción.</p> <p><u>OCTUBRE ES EL MES DE LAS COOPERATIVAS</u></p>	<p><i>Multas por falta de suficiente calefacción pueden ser de \$250 a \$500 por cada día posterior a la violación</i></p>	<p>Antes del 31 de Diciembre: El reporte anual de inspección de caldera debe ser entregado a “DOB Now”</p> <p><i>nyc.gov/dobnow</i></p>
<p>Para el 31 de Jul: Declaración de impuestos de nomina del 2do trimestre debe ser enviada</p>	<p><i>¿Tiene su superintendente un contrato actualizado?</i></p>	<p><u>Cambio de Hora:</u> Instale nuevas baterías en todas las alarmas contra humo y actualicé cualquier cronometro.</p>	<p>Para oct 31: Declaración de impuestos de nomina del 3er trimestre debe ser enviado (enviar antes de Nov. 2)</p>	<p>Asegúrense de mantener al día el seguro de compensación de los trabajadores. Las multas por no tener seguro son \$2000 cada diez días!</p>	
<p>Asegúrese de instalar números que brillen en la oscuridad en todas las puertas de los apts.</p> <p>La junta o gerente debe revisar mensualmente el portal de HDP/ECB</p> <p>Asegúrese de usar contratista con licencias. Para verificar licencia de electricistas o plomeros llame a (212) 566-4100 o vaya a: on.nyc.gov/2CBrPxd</p>	<p>1 de agosto: 2da fecha limite para el reporte de Benchmarking. Multa de \$1,000 hasta esta fecha.</p> 	 <p>Para 1 de Sept: Fecha de vencimiento para someter la registraci3n Anual de Viviendas Múltiples (MDR)</p> <p>Puede usar la pagina de HPD de Registraci3n de Propiedad en la red/Sistema (PROS)</p>	<p>6-12 a oct: Semana para prevenir incendios! Se tiene que distribuir noticias anuales de preparaci3n para emergencias del sitio web FDNY a todos los residentes y empleados del edificio.</p> <p><i>Ha actualizado el alquiler para sus inquilinos?</i></p>	<p>1 de nov: 3ra fecha limite para el reporte de Benchmarking. Multas de \$1,500 hasta esta fecha.</p> 	<p>Antes del 31 de dic:</p> <p>Enví el reporte anual de la inspección del ascensor a DOB.</p> <p>Inspección Anual de Pintura con Plomo</p> <p>Fecha limite para cumplir con LL87. Edificios >50,000 pies cuadrados con el numero de bloque que termina con 0 tienen que efectuar auditoria de eficiencia energética.</p> <p>Enví reporte anual de infestaci3n de chinches</p>
	<p><i>¿Ya programaron fecha para las elecciones de este año?</i></p>	<p>Contacte su contador público para planear su auditoria financiera anual.</p>	<p>Finales del año— Renovaci3n de seguro de su HDFC</p> <p>Llame a UHAB para un estimado de FLIP</p>	<p>Si necesita asistencia con supervisi3n de elecciones, presupuestos, creaci3n de políticas, asistencia con prestamos y mas contacte al (212)479-3334 o a help@uhab.org para informaci3n acerca de servicios a bajo costo de UHAB</p> <p>HDFCs con Acuerdos Regulatorios tienen que someter reportes anuales a HPD</p>	





Sacar esta hoja para ver el calendario completo en español.

2020 HDFC Management Calendar

	JANUARY	FEBRUARY	MARCH	APRIL	MAY	JUNE
REAL ESTATE TAX & WATER BILL PAYMENTS	Jan 1: Semi-annual or 3rd Quarter 2019-20: Real Estate taxes due to the Dept. of Finance (interest-free grace period of 15 days)	 <p>It's Winter! Heat must be provided until May 31. Daytime indoor temperature must be $\geq 68^{\circ}\text{F}$ when it is $< 55^{\circ}\text{F}$ outside. Nighttime indoor temperature must $\geq 62^{\circ}\text{F}$</p>	Mar 15: Apply for SCHE & DHE for tax exemption, and SCRIE & DRIE for maintenance increases; Max annual income: \$58,399. <i>Apply for STAR.</i>	Apr 1: 4th Quarter 2019-20 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days)	May 1: Request due for Waiver to file RPIE (Real Property Income and Expense) Statement in paper form.	Jun 1: RPIE statements electronic forms due
BOILER	Between Jan-Dec 31st Annual Boiler Inspection must be performed and filed online at DOB Now Note: All violations must be fixed before filing	<p>Daytime indoor temperature must be $\geq 68^{\circ}\text{F}$ when it is $< 55^{\circ}\text{F}$ outside. Nighttime indoor temperature must $\geq 62^{\circ}\text{F}$</p>	<i>Check if your NYC Fire Dept. permit for fuel storage tank needs to be renewed.</i>	Operating Certificate for boilers (from DEP) must be renewed every 3 years. Check your last filing on DOB website.	May 31: Heating season ends Now is the time to upgrade, clean, and/or repair your heating system!	
PAYROLL	by Jan 31: File all 4th quarter and annual reports with NYS & IRS; print and distribute W-2 forms	by Jan 31: Prepare and distribute 1099s for independent contractors to whom the HDFC pays more than \$600 for the year by Feb 28: Provide copies of 1099 filings to IRS and SSA		April 15: Deadline to file individual income taxes. If your building installed solar panels last year, shareholders can claim tax credits. by April 30: 1st quarter Payroll Reports due		
NYC REQUIREMENTS	by Jan 15: Deliver annual Window Guard and Lead Paint Notices to all Occupants. Between Jan 1 and Dec 31: Self-inspection of elevators for annual elevator inspection and lead paint inspections reports must be done.	Feb 1st: Final deadline for Benchmarking report from 2018  Feb 15: Deadline for tenants to return Window Guard and Lead Paint Notices	By March 1 Owners must notify DOHMH of tenants who did not return Window Guard and Lead Paint Notices. Be sure file your 2019 Benchmarking report before May 1st	Distribute Fire Safety Plan to all residents once every three years by April 30th  Its spring! Be sure to get a brown bin to help NYC make compost. Call UHAB for more info.	by May 1: 1st deadline for Benchmarking filings from 2019 for ALL buildings over 25,000 square feet. Failure to submit filings will result in fines of \$500 that aggregate quarterly. <i>When you receive your energy score make sure to display it by every public entrance!</i> Starting May 21st: Required Annual Multiple Dwelling Registration must be done by HDFC Board; Registration is open until September 1st. Penalties will be assessed for failure to file.	
BOARD OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES	Review last year's expenses for new budget	Adopt budget with maintenance increase of at least 2% (per Bylaws).	by Mar 15: Annual Corporate Taxes for 2019 are due.	Distribute your Annual Financial Statement to all shareholders	 <p><i>Set timers for outside lights at building entrances from sunset to sunrise each day.</i></p>	

JULY	AUGUST	SEPTEMBER	OCTOBER	NOVEMBER	DECEMBER
<p>Jul 1: Semi-annual/1st Quarter 2020-21 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days)</p> <p>Pay annual water bill (for properties on frontage or DEP per unit Programs)</p>			<p>Oct 1: 2nd Quarter 2020-21 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days)</p>		
<p><i>Have you done your Annual Boiler Inspection? Log on DOB Now and share your registered email address with your boiler inspection company.</i></p>		<p>Oil tanks of more than 1,100 gallons must be registered with NYS DEC every 5 years.</p>	<p>Oct 1: Heating season begins and is in effect until May 31.</p> <p><u>OCTOBER IS CO-OP MONTH!</u></p>	<p>Fines for failure to maintain heat and hot water: \$250 to \$500 per day for initial violation; \$500 to \$1,000 per day for each subsequent violation</p>	<p>By Dec 31: Annual Boiler Inspection Report must be filed on DOB Now: Safety website</p> <p>nyc.gov/dobnow</p>
<p>by July 31: 2nd quarter Payroll Reports due</p>	<p><i>Does your superintendent have an updated contract?</i></p>	<p><u>Daylight Savings ends:</u> Install new batteries in all smoke detectors and update any timers</p>	<p>by Oct 31: 3rd quarter Payroll Reports due (submit by Nov. 2nd)</p>	<p>Be sure to maintain Disability and Workers Compensation Insurance for your employees. Penalties are \$2000 for every ten-day period!!</p>	
<p>Be sure to install glow-in-the-dark apartment number signs on all residential apartment doors.</p> <p>Board or manager should look at HPD/ECB portal monthly</p> <p>Be sure to use licensed contractors. To verify an electrician's or plumber's license call (212)566-4100 or go to on.nyc.gov/2CbrPxd</p>	<p>Aug 1: 2nd deadline to file Benchmarking report. \$1,000 total fines for noncompliance up to this point.</p>	<p>By Sept 1: Deadline for board to fill out Annual Multiple Dwelling Registration (MDR). Tip: use HPD'S Property Registration Online System (PROS).</p>	<p>Oct 4-Oct 10: <i>Fire prevention week!</i> Annual fire and emergency preparedness bulletin from the FDNY website must be distributed to building residents and staff.</p> <p><i>Have you updated your renters' lease?</i></p>	<p>Nov 1st: 3rd deadline to file Benchmarking report. \$1,500 total fines for non-compliance up to this point.</p>	<p>Due By Dec 31: Annual Elevator Inspection with third-party Report due with DOB. Annual Lead-based Paint Inspection due. LL 87 compliance due for buildings over 50,000 square feet and block number ending in 0. File bedbug annual report</p>
	<p><i>Have you scheduled Annual Elections for this year?</i></p>	<p>Contact your CPA to begin planning for annual financial statements</p>	<p>Renew HDFC Insurance. Call UHAB to ask for a FLIP quote.</p>	<p>If you need assistance with election oversight, budgets, policy creation, loan packaging and more, call (212) 479-3334 or email help@uhab.org for information about UHAB's low cost services. <u>HDFCs with Regulatory Agreements</u> must file Annual Reports with HPD.</p>	

Calendario de Administración

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
PAGOS DE IMPUESTOS DE PROPIEDAD Y DE AGUA/ALCANTARILLADO	<p>1 de Enero: Semestral o 3er. Trimestre 2019-20 impuestos de propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)</p>	 <p>¡Es invierno! El edificio debe proveer calefacción hasta el 31 de mayo. Temperatura dentro durante el día debe ser $\geq 68^{\circ}\text{F}$ si afuera esta $< 55^{\circ}\text{F}$. Temperatura dentro durante la noche debe ser $\geq 62^{\circ}\text{F}$.</p>	<p>Marzo 15: Solicita a SCHE y DHE para recibir exención de impuestos; SCRIE y DRIE para asistirle con aumentos de mantenimiento; Ingreso anual máximo: \$58,399. <i>Solicita a STAR</i></p>	<p>1 de Abril: 4to Trimestre 2019-20 impuestos de propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)</p>	<p>1 de Mayo: El permiso de excepción por el RPIE (ingresos & gastos de propiedad) formulario puede ser solicitado.</p>	<p>1 de jun: RPIE formulario electrónico debe ser entregado</p>
CALDERA	<p>Entre el Enero 1 y Dic 31, la inspección anual de la caldera debe ser efectuada y sometida en la red a DOB. <i>Nota:</i> Todas las violaciones deben ser corregidas antes de someter el reporte.</p>	<p>Temperatura dentro durante el día debe ser $\geq 68^{\circ}\text{F}$ si afuera esta $< 55^{\circ}\text{F}$. Temperatura dentro durante la noche debe ser $\geq 62^{\circ}\text{F}$.</p>	<p><i>Renueve el permiso para el tanque de aceite (\$90 al año) con el NYC Dpto. de Bomberos</i></p>	<p>Certificado de operación de calderas (de DEP) se debe renovar cada 3 años. Revise su última certificación en la página electrónica de DOB.</p>	<p>31 de Mayo: Se termina la temporada de calefacción Ahora es el tiempo para que mejore, limpie y/o repare su sistema de calefacción.</p>	
NOMINA DE SALARIOS	<p>Para el 31 de Enero: Someter 4to Trimestre y Reportes Anuales con NYS & IRS; imprima y entregue los formularios de W-2</p>	<p>Antes del 31 de Enero: preparar y entregar el formulario 1099 a contratistas independientes a quienes el HDFC ha pagado más de \$600 al año para el 28 de Feb. Proveer copias de 1099 a IRS y SSA</p>		<p>15 de abril: Fecha limite para declaración de impuestos de ingresos individuales. Si su edificio instalo paneles solares el año pasado, pueden tomar créditos de impuestos. Para el 30 de abril: Declaración de impuestos de nomina del 1er trimestre debe ser enviada</p>		
REQUERIDO POR LA CIUDAD DE NUEVA YORK	<p>Antes del 15 de enero: Entregue Aviso Anual de Rejas de seguridad para Ventanas y pintura con plomo</p> <p>Entre enero 1 y diciembre 31: Auto-inspección para inspección anual del ascensor y de la pintura con plomo</p>	<p>1 de feb: Ultima fecha limite para el reporte de Benchmarking del año 2018.</p> <p>15 de feb: Fecha limite para inquilinos devolver os Aviso Anuales de Rejas para las ventanas y pintura con plomo.</p>	<p>Antes del 1 de marzo: Dueños deben reportar al Dpto. de Salud los inquilinos que no devolvieron el Aviso de Rejas en las Ventanas.</p>  <p>Asegúrese de enviar el reporte de Benchmarking para 1er de Mayo.</p>	<p>Antes abril 30: Distribuya el plan de seguridad contra incendios a todos los residentes</p> <p>Es la primavera! Asegúrese de obtener el bote marrón para ayudar a NYC a hacer mas abono. Llame a UHAB para mas información.</p>	<p>Para 1 de mayo: Primera fecha limite para el reporte de Benchmarking del año 2019 para TODOS los edificios $> 25,000$ pies cuadrados. No cumplir resultara en multas de \$500 que aumentan cada 3 meses.</p> <p><i>Cuando reciba su calificación de energía asegúrese de exponerla en cada entrada.</i></p> <p>Empezando el 21 de Mayo: La junta debe completar Registración de Vivienda Múltiple; tiene hasta el 1 de Septiembre. Hay sanciones si no se regis-</p>	
RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA	<p>Revise los gastos del año pasado para su nuevo presupuesto.</p>	<p>Adopte presupuesto con aumento de por lo menos de 2% (según estatutos).</p>	<p>Antes del 15 de Marzo: Fecha límite para los Impuestos Corporativos del HDFC 2019</p>	<p>Distribuir el estado financiero anual a todos los accionistas</p>	 <p>Usa cronometro para mantener las luces de la entrada del edificio encendidas por la noche.</p>	



For English, turn to page 1

La Edición de Administración | Invierno 2020 | Papel 71

ENERGÍA SOLAR SIN PAGO INICIAL

67-69 St. Nicholas Ave HDFC firmó un contrato este otoño para instalar paneles solares a través de un acuerdo de compra de energía. Esto HDFC en el Alto Manhattan emplea un mecanismo financiero útil para instalar paneles solares en el techo sin pago inicial. Van a ahorrar enseguida y contribuir a una ciudad más sostenible y saludable. Una compañía externa, Sunwealth, va a invertir y será propietario de los paneles para vender la electricidad que producen al HDFC a menos costo que Con Edison. Después de 10 Años, el HDFC tendrá la opción de comprar los paneles a un precio descontado.

67-69 St. Nicholas Ave HDFC empezó a investigar sobre energía solar cuando una accionista presentó la idea como manera de ahorrar dinero en las facturas de electricidad. Después de contactar diferentes instaladores, el HDFC encontró el programa de UHAB, Co-ops Go Solar, el cual ofrece asistencia técnica gratis para acompañar a las cooperativas en cada paso del proceso de obtener energía solar.

El HDFC llevaba tiempo con interés en energía solar y ahora ese interés se convirtió en realidad con la opción sin pago inicial. Clara Meregildo, miembro del comité de directores, explicó: “Sabíamos que la situación económica del HDFC no nos permitiría comprar los paneles solares en este momento, entonces cuando nos enteramos que hay opciones económicas de ‘arrendar’ o ‘arrendar para comprar’ la decisión y el proceso fue más fácil.”

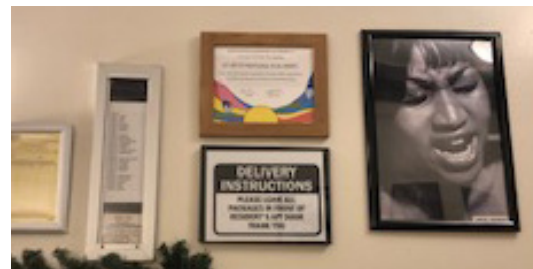
Adoptar energía solar es un logro para cualquier cooperativa, pero es particularmente impresionante que 67-69 St. Nicholas ha firmado un contrato para instalar energía solar a solo un año de salir de la lista TPT. Tras trabajar con líderes comunitarios, la coalición de HDFC, y su miembro del consejo, pudieron salvar su edificio de un juicio hipotecario. “Fue estresante y un montón de trabajo,” dijo Clara, “pero valió la pena y aunque el HDFC todavía enfrenta desafíos el comité de directores y los accionistas estamos

comprometidos a que nuestro HDFC sobreviva como propiedad de vivienda asequible para las generaciones que vienen.”

Los paneles solares proveen una fuente de electricidad alternativa, reduciendo nuestra dependencia en combustibles fósiles peligrosos. Participar en la nueva transición a energía no contaminable motivó a 67-69 St. Nicholas HDFC hacia la energía solar. “Desde el principio, el comité de directores estaba de acuerdo con contribuir y participar en las iniciativas de energía sostenible de NYC y adoptar energía solar es un inicio prometedor” explicó Clara. Ahora que pueden cruzar energía solar de su lista de quehaceres, este HDFC esta explorando las opciones para modernizar su sistema de calefacción de aceite combustible.

Un acuerdo de compra de energía, permite que la energía solar sea una opción económica para todos, no solo los HDFCs con grandes reservas. Clara de 67-69 St. Nicholas les aconseja a otros HDFCs a “considerar la ventaja de los créditos tributarios, la contribución de su edificio a energía sostenible, y no se olviden de los ahorros en las facturas de electricidad.”

Para aprender más sobre energía solar contacte con David al (212) 479-3374 o avina@uhab.org.



Un certificado solar de la Celebración del Solsticio de Junio de UHAB cuelga en el vestíbulo de 67-69 St. Nicholas HDFC, marcándolos como campeones de energía.

CÓDIGOS DE ENERGÍA: – ¿QUE DEBEN HACER LOS HDFCS?

En la última década, la ciudad de Nueva York ha empezado a reducir emisiones de gases invernaderos para combatir los efectos del cambio climático. Este artículo ayudará a introducir dos paquetes de códigos de energía: El Gran Plan de Edificios Sostenibles y el Acta de Movilización Climática. Juntos, estos códigos rastrean y reducen las emisiones de gases invernaderos en toda la ciudad.

Según las Naciones Unidas, reducir emisiones de gases invernaderos a 80% para el 2050 va a prevenir los peores impactos del cambio climático. En Abril del año 2019, luego de años de apoyo de grupos para justicia ambiental, trabajadores, dueños de casa, inquilinos y jóvenes, el Acta de Movilización Climática (CMA) fue aprobada por la ciudad de Nueva York. Este paquete de leyes instituye reglas por las cuales la ciudad debe cumplir sus metas de reducir emisiones de gases invernaderos por 80% para 2050.

Antes de 80x50 la ciudad aprobó otro paquete de leyes en 2009 llamado el Gran plan de Edificios Sostenibles (GGBP). Dado que los edificios contribuyen 70% de todas las emisiones en esta ciudad, las leyes se enfocan en edificios, CMA y GGBP son necesarias para mitigar los impactos del cambio climático porque nos guían directamente a reducir las emisiones de gases invernaderos.

Hay dos leyes en específico en el GGBP que dueños de edificios deben saber: Ley Local 87 y Ley Local 84. **Ley Local 87/09** requiere que edificios de 50,000 pies cuadrados o más administren auditorias de energía y medidas de retro-comisionamiento. En una auditoria, un arquitecto o ingeniero evalúa el consumo de energía y la eficiencia de su edificio. La medida de retro-comisionamiento se encarga de que su edificio tome acción con las faltas descubiertas durante la

auditoria. Este proceso ayuda a su edificio a ahorrar en costos de energía a largo plazo. Un edificio debe completar su medida retro-comisionamiento no más de 4 años antes de la fecha límite de su reporte de eficiencia de energía (EER). Los reportes de eficiencia de energía (EER) deben ser entregados cada 10 años, en el mismo año donde el último número comparta el último número del lote de impuestos. Para el año 2020, edificios con el número de lote de impuestos terminando en 0 deben entregar sus EER para el fin del año.

Ley Local 84/09 requiere que edificios de 50,000 pies cuadrados o más hagan una evaluación comparativa, cual se va a convertir en una calificación basada en su uso de energía. El umbral de edificios que deben ser evaluados bajó a 25,000 pies cuadrados por la ley local 133. La calificación es basada en datos analizados de su electricidad, aceite y/o gas, y consumo de agua. Es calculada y reportada usando el portal de la Agencia de Protección Ambiental llamado

Energy Grade	Energy Star Score
A	85-100
B	70-84
C	55-69
D	1-54
F	Non-Compliant
N	No ES Score or Exempt

“Energy Star Portfolio Manager.” Crear un punto de referencia de consumo de energía en su edificio es útil para reducir las emisiones de gases invernaderos del edificio, cual también le ahorra en costos. **Ley local 33/18** cambio un poco los estándares de calificación y empezando este año se requiere exponer su calificación en cada entrada pública del edificio en los primeros 30 días de cuando lo recibe. **Ley Local 95/19**, parte del CMA, cambio los estándares de calificación – no cambia lo **continuar en página 15**

OPORTUNIDAD DE PASANTÍA DURANTE EL VERANO EN UHAB

Estamos buscando pasantías para el verano para nuestros programas de energía eficiente y solar en UHAB! Durante el periodo de prácticas, gente trabajara con el departamento entre UHAB, servicios para miembros, para crecer nuestra programa Cooperativas con Energía Solar.

Vamos a proveer entrenamiento en temas como sostenibilidad ambiental y energía eficiente, también energía solar, climatizar, y más. Si eres persona joven interesado en aprendiendo más de hogares controlado por la comunidad y justicia de la energía, crecer su currículum o empezando una carrera en trabajos sostenibles, esta oportunidad es perfecta para ti. Jóvenes quien vive en un HDFC so especialmente incentivados para participar. *Mande correo electrónico a avina@uhab.org si está interesado.*

PREGÚNTALE A UHAB: CUANDO (NO) HAY UN PODER, (TODAVÍA) SE PUEDE.

*Pregúntale a UHAB es nuestra nueva columna de consejos para accionistas de HDFC. Si usted tiene una pregunta para nuestro equipo de expertos, contacte avina@uhab.org o llame al 212-479-3374 -- o **asista en persona a nuestro evento de exhibición el 10 de Febrero de 6:00-8:00 PM en el 185 East de la Calle 163 en el Bronx.***

Querida Cheryl,

Mi vecina, Ms. Tortoise, que en paz descansa, falleció hace un mes a la edad de 97 años. Ella no dejó un testamento. Sus tres nietos, dos sobrinos, y cuatro primos han aparecido en las reuniones del comité de directores demandando hablar con el comité sobre el futuro de su apartamento. Algunos de ellos quieren vender, y otros quieren mudarse al apartamento. Como presidenta del comité no sé qué hacer. ¿Qué hago en esta situación?

*Sinceramente,
Sheila*

QUERIDA SHEILA,

En una situación ideal, Ms. Tortoise hubiera dejado su testamento y un ejecutor del testamento-- la persona que supervisa como se dividen los bienes. En el testamento, es importante dejar claro los porcentajes de bienes y ahorros que irán a cada heredero, para minimizar conflictos entre ellos. Sin embargo, no vivimos en un mundo ideal, y muchos accionistas fallecen sin dejar testamentos. Los herederos deben ir al Tribunal Testamentario. Como presidenta del comité, no necesitas discutir los asuntos de Ms. Tortoise con cada heredero--la única persona con quien necesitas hablar es con el ejecutor del testamento. Si no hay un ejecutor establecido, el Tribunal Testamentario asignará uno. Recuerda: ¡Cada accionista necesita un testamento! Puede ser desagradable hablar del tema, pero va a ser aún más desagradable para tus sucesores si no dejas un testamento.

**SINCERAMENTE,
CHERYL**

CONSTRUYENDO PARA NOSOTROS: REPASANDO LA EXHIBICIÓN DE UHAB

La exhibición de UHAB, "Construyendo Para Nosotros: Historias de Homesteading y Viviendas Cooperativas," explora las historias de algunas de las cooperativas de ingresos limitados en la Ciudad y el trabajo que los residentes hicieron para preservar este tipo de vivienda, un edificio a la vez. Construyendo Para Nosotros está abierto en el Archivo Interferencia, una biblioteca, galería y archivo de materiales relacionados al movimiento social, mantenida por voluntarios, hasta febrero 2. La exhibición presenta artefactos, fotos y documentos de los archivos de UHAB, así como historias orales de residentes de muchos años en HDFCs.

Usted puede atender Construyendo por Nosotros gratis en el Archivo Interferencia en 314 7th St en Brooklyn. El archivo está abierto desde las 12pm a 5pm los viernes, sábado y domingo, y los jueves desde la 1pm a 9pm.

Estamos agradecidos con todos los voluntarios de Archivo Interferencia que trabajaron con nosotros para hacer posible Construyendo Para Nosotros, y también a todos los maravillosos accionistas de HDFC que participaron en historias orales, donaron materiales, asistieron a los eventos y contribuyeron con la preservación de sus cooperativas e compartieron sus historias del camino.

Si usted quiere compartir su historia u obtener consejos en como documentar la historia de su cooperativa, por favor comuníquese con David en (212) 479-3374 o avina@uhab.org.

ANUNCIO DE FLIP

Sobre toda la nación, primas de seguridad sobre toda la industria ha aumentado, en parte por todos los desastres naturales y demandas, estimada mente la aumentación de primas es aproximadamente 20% sobre el estado.

Nuestra programa de seguridad de fuego y responsabilidad ha estado un recurso de seguridad para HDFC por 35 años y afortunadamente para miembros de FLIP la aumentación es más como 12%. El cambio más grande a FLIP que podían ver es cubrimiento de responsabilidad umbral reduciendo.

Con primas de seguridad aumentadas sobre la industria, les animamos a recibir una cuota para FLIP. Si su cooperativa ya está bajo de FLIP, manténgase en comunicación con nosotros en UHAB y Gallagher para explorar cubrimiento adicional si su cooperativa lo necesita.

Si tiene cualquier pregunta, favor de contactar David Aviña en (212) 479-3374 o avina@uhab.org.

EMPAREJANDO SU SISTEMA DE CALEFACCIÓN

Temporada de calefacción ya está en su totalidad. En este artículo vamos a hablar de cómo puede optimizar su comodidad este invierno. Su sistema de calefacción es mejor arreglado durante la primavera y verano cuando su calefacción no está prendida, asegúrese de trazar las condiciones de temperatura sobre el edificio durante este verano para que pueda tener mejor idea en que pueda actualizar en la primavera y verano. Busca por parte 2 en la primavera para más información de cómo puede arreglar algunos de las problemas.

La mayoría de HDFCs usa sistema de calefacción de vapor con radiadores bucle (ve diagrama). La mayoría de estos sistemas don de una pipa, significando que agua y el vapor pasa por la misma pipa. Es fácil de deducir cual tiene: si hay una pipa saliendo de su radiador, es sistema de una pipa. Si ve dos pipas, es sistema de dos pipas. Sin mantenimiento apropiado, su calefacción de vapor se puede salir de equilibrio rápidamente, entregando demasiado calor a un apartamento y nada a otros. Afortunadamente, hay pasos que puede tomar para devolver balance a su sistema y su comodidad.

Insolación y sellar es otra parte importante de optimizar su sistema de calefacción. Sellador es una manera de bajo costos para sellar huecos u oyó. No se olvide de sótano, tragaluz, y puertas mampara para prevenir corriente. Considera insolación en su techo para complementar su calefacción.

Asegure que los accionistas sacan o cubren los aire condicionados de la ventana durante el invierno; es una gran causa de que el calor se salga. Accionistas también pueden usar cortinas gruesas y alfombras para complementar la calefacción. Asegura que ningún mueble este cubriendo su

radiator. Radiadores usa colar radiante similar como la luz del sol. Cubriendo el radiador causa perdida de calefacción.

Radiadores de bucle no son tan ajustables. La válvula de vapor debe ser totalmente abierta o cerrada; dejando la válvula a medias va causar bloque de agua en las pipas y causara problemas. Lo que hace su radiador sea más o menos caliente es la cadencia de tiro, no la válvula de vapor.

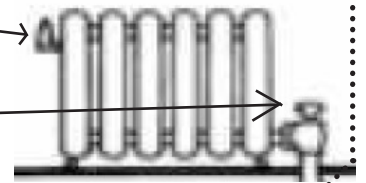
Radiadores de una pipa deben estar un poco inclinado para que el agua se salga por la pipa. Muchas veces puede ver un bloque de madera u otro soporte debajo del radiador para crear esta inclinación. Puede medir su radiador con un nivelador para asegurarse que el agua se pueda escapar.

En algunos edificios, es la responsabilidad de los accionistas que arreglen sus radiadores; en otros edificios es la responsabilidad de la cooperativa. Dado que los radiadores son parte del sistema del edificio, pero a la misma vez está dentro del apartamento del accionista, es un área que no está claro. Nosotros recomendamos que el edificio tome la responsabilidad de los radiadores. Traza cuales apartamentos tiene problemas de calefacción ahora, y en el verano lo puede corregir. En nuestro siguiente boletín de la primavera vamos a hablar de cómo remover, probar, y reemplazar respiradoras y otros mantenimientos para el verano.

Radiator de Una Pipa

Respiradero (debe ser del tamaño apropiado)

Válvula de vapor (NO deje abierta a medias)



CONSEJOS DE ACCIONISTAS: AUMENTAR LA PARTICIPACIÓN EN SU EDIFICIO

Martha Clanton-Thurman es una experta aumentando la participación en su HDFC del Bronx. Para su co-op, 463 E 177th St HDFC, ha sido un reto alcanzar quórum para elecciones, entonces a Martha se le ocurrió una solución para mejorar la asistencia en las reuniones: tener elecciones el mismo día que una “cena compartida” para el edificio.

“Hice esto antes de la cena de Acción de Gracias, fui a tocar puertas la semana antes como recordatorio y los accionistas ofrecieron sus platos preferidos para la cena. Accionistas que antes no se hablaban entre sí se emocionaron por el evento. Unos no sabían lo que era una “cena compartida”, y eso fue emocionante. Y antes que comer, hicimos la elección. Tenemos que idear mecanismos para reunir el edificio, para que el comité de directores pueda completar sus responsabilidades.”

CÓDIGOS DE ENERGÍA (Contiuado de página 12)

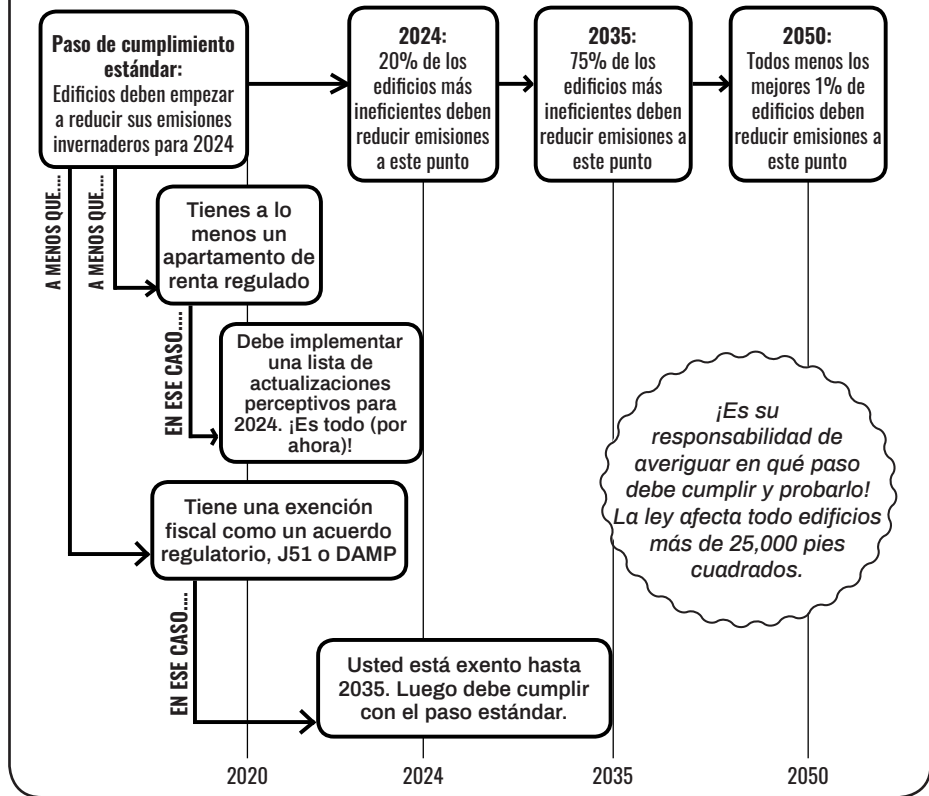
que necesita hacer si ya antes tuvo que hacer la evaluación comparativa.

El Acta de Movilización Climática consiste de varias leyes ambiciosas que cambian las reglas de uso y producción de energía para edificios en la ciudad de Nueva York. **Ley Local 92/19** requiere que las nuevas construcciones cubran todas las áreas disponibles con paneles solares y/o un techo ecológico. **Ley Local 94/19** requiere que cualquier edificio reemplazando o haciendo trabajo intensivo a su techo cumplan con LL92. Proyectos pequeños como revestimiento del techo no va requerir que cumplan con LL92. (Esta ley tiene retrasos para viviendas asequibles.)

Ley Local 97/19 es el centro de atención del CMA: construye en reglas estrictas para que los edificios reduzcan sus emisiones de gases invernaderos. Todos los edificios de más de 25,000 pies cuadrados algún día van a necesitar que cumplir con esta ley, pero hay diferentes pasos de cumplimiento.

Si no tiene apartamentos con renta regularizada, debe cumplir con los límites de emisiones. HDFC con exenciones de impuestos, incluyendo Artículo XI, DAMP, y J-51, o un acuerdo regulatorio con guías de ingresos, no tendrán que cumplir hasta el año 2035. Edificios con apartamentos de renta regularizada no debe cumplir con los límites

Ley Local 97: Que deben hacer los HDFCs y cuando?



de emisiones estándar. En lugar de eso, deben implementar medios perceptivos para el año 2024. Este paso con menos costos al edificio fue diseñado para proteger a los inquilinos, y podrá cambiar en el futuro.

¡De todas maneras hay mucho que no sabemos y que puede cambiar, esté en comunicación con UHAB para estar al tanto!

Los códigos de sostenibilidad son primariamente dirigidos a tomar acción contra el cambio climático, además, tienen beneficios directos para propietarios y residentes. Crear un hogar y edificio más eficiente reduce los costos de mantenimiento, ahorrándole dinero, cual puede reinvertir a su edificio o vecindario. Reduciendo las emisiones de gases invernaderos no solo combate el cambio climático, también mejora la calidad del aire que respiramos, cual es buena noticia para niño/as, ancianos, y los que tienen enfermedades de los pulmones o corazón. Estas nuevas leyes empujan a los edificios a crear una ciudad más sostenible, cómoda y asequible.

Para más información, contacte David Aviña en avina@uhab.org o (212) 479-3374.

¡LLEGÓ LA TEMPORADA DE IMPUESTOS!

¿Sabía que los HDFCs deben presentar Impuestos Corporativos antes del 15 de Marzo, 2020?

UHAB ofrece servicios de asistencia tributaria a un precio asequible. Ya sea que esté al día y haya presentado los impuestos de su cooperativa el año pasado o si han pasado varios años desde su última declaración, UHAB tiene opciones para ayudarlo. No demore: la fecha límite se acerca. Lo que ofrecemos:

- Asistencia con declaración de impuestos corporativos y la preparación de impuestos de nómina
- Compilación de estados financieros

Contacte a Fabio a eugenio@uhab.org o (212) 479-3355.



120 Wall St., 20th fl.
New York, NY 10005

RECURSOS PARA VENTAS

Mercadear y Combinar, un recurso gratis para miembros de UHAB, ofrece herramientas para apartamentos vacíos que pueda emparejar con accionistas potenciales. Puede tener acceso a grupos de accionistas potenciales, todos quien atendió un entrenamiento mandatorio de cooperativos de ingresos limitados. UHAB filtra y revisa candidatos para lineamientos de ingresos e revisas de los créditos, y empareja candidatos con sus apartamentos vacíos. Para inscribirse en Mercadear y combinar, comuníquese con Emily en (212) 479-3318 o ng@uhab.org.

Préstamos para Propietario provee bajo costo préstamos para compradores de HDFCs. Préstamos para Propietarios entiende la necesidad de la comunidad de cooperativas de ingresos limitados. El programa Prestar su Casa es diseñado con gran conocimiento de las necesidades de prestatarios de bajo o medio ingreso para hacer casa asequible un sueño alcanzable.

Si su HDFC va a vender un apartamento, Prestamos para su Casa será una buena opción para compradores cualificados quien necesita financiamiento. Préstamos para acciones ayuda a proveer viviendas para familias de bajo o medio ingreso y preservar su HDFC para generaciones del futuro. Préstamos para propietarios ofrece:

- Servicio personal • tarifa de interés estable • término de préstamos de 15 • Bajo costo de venta • sin tarifas escondidos • aprobamos rápido • Compra y refinanciar su préstamos • Mínimo calificación de crédito: 640

Comunicase con Préstamos para Propietarios en (212) 479-3368, hol@uhab.org, o homeownershiplending.org.

NUEVOS CÓDIGOS Y REGLAS PARA 2020

Los códigos de energía de la ciudad de Nueva York han sido actualizados, vea la página 12 para más información. El Departamento de Bomberos la ciudad ha actualizado los requisitos de distribución del plan contra incendios con la fecha límite del 30 de Abril, 2020. Si su HDFC no ha empezado a presentar su informe historial de chinches, asegúrese empezar a presentarlo antes del 31 de Diciembre, 2020. Las reglas de loterías de vivienda bajo la Ley Local 64 están siendo enmendadas, así que esté atento a uhab.coop para recibir noticias sobre cómo su cooperativa puede verse afectada.

La lista de verificación de manejo de apartamentos 2020 contiene explicaciones detalladas de las últimas leyes, reglas, regulaciones y requisitos que su junta directiva y accionistas deben saber. Como miembro de UHAB, puede obtener la lista de verificación por un ahorro de 25% del precio actual.

Para ordenar su lista de verificación 2020, visite <https://bit.ly/2RiY8nW> e introduzca el código de descuento "UHABSave" o comuníquese con David en (212) 479-3374 o avina@uhab.org.

