

إحاطة بعنوان "تفوق على الرصاص" لشهر يوليو 2021

السادة مالكي العقارات،

تعزيزاً لالتزامنا بتزويد مالكي العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، ستنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) سلسلة من النشرات ربع السنوية عبر الإنترنت وعبر البريد الإلكتروني. وستبرز كل نشرة جانباً واحداً من القانون، ولا يُقصد من هذه النشرات تغطية جميع القوانين والقواعد السارية بصورة شاملة. تفضلُ بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة والنشرات السابقة بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لغرض توفير المعلومات فقط، وليس لمنح المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بأصحاب الممتلكات والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المرتبطة بنظام الإسكان في مدينة نيويورك.

مسؤولية المالك عند تناوب إشغال الشقة

أكمل العمل المطلوب في الوحدات أثناء خلوها

في حال تغيير المستأجرين في إحدى الوحدات السكنية، يتعين على ملاك المباني المبنية قبل 1960 بموجب القانون المحلي رقم 1 إكمال الأنشطة المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص، والتي تركز على جعل الوحدة آمنة للمستأجر الجديد، على أن يتم ذلك قبل بدء إشغال المستأجر الجديد لها (بغض النظر عما إذا كان المستأجر الجديد لديه طفل). يجب أيضاً تنفيذ هذه الأنشطة في الوحدات التي تم بناؤها في 1960-1978 إذا كان المالك لديه معرفة بالطلاء المحتوي على الرصاص. هذا يُشار إليه باسم «تناوب إشغال الشقة». المتطلبات هي:

- معالجة جميع مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص وأي عيوب أساسية مشابهة، في حالة وجود مثل هذه العيوب الأساسية. وهذا -على الأقل- قد يعني الطلاء والخدوش الرطبة.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على الأسطح القابلة للمضغ، والتي عليها آثار أسنان أو القيام بتغطية السطح بمادة تغليف صلبة مقاومة للتآكل.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص بالكامل من الأسطح المعرضة للاحتكاك في جميع الأبواب وإطاراتها.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص بالكامل من الأسطح المعرضة للاحتكاك في جميع النوافذ، أو تولى استبدال وتركيب مجاري النوافذ أو النوافذ المنزلقة على الأسطح المعرضة للاحتكاك.
- الحرص على الحفاظ على نعومة ونظافة جميع الأرضيات المكشوفة، وكذلك عتبات النوافذ وآبار النوافذ، في الوحدة السكنية.

يجب أن يتم تنفيذ جميع الأعمال باستخدام [ممارسات عمل آمنة](#) ومن قبل مقاول معتمد بشكل مناسب. بعد أي من الأعمال المذكورة أعلاه، يجب أيضاً إجراء مسح الغبار بواسطة طرف ثالث لا علاقة له بالمالك أو المقاول الذي أجرى الإصلاح أو إزالة الطلاء. إذا تمت إزالة الطلاء من أسطح احتكاك الأبواب والنوافذ بشكل صحيح وتوثيقه، فلن يتعين إجراء هذا سوى مرة واحدة.

المخالفات

تقوم HPD بفرض شرط التناوب خلال جميع عمليات التفتيش في الشقق التي يقيم فيها طفل أقل من ستة أعوام إذا انتقلت الأسرة إلى الشقة بعد أغسطس 2004 وأثناء عمليات تدقيق السجلات، يتعين على المالك الاحتفاظ بها لمدة 10 سنوات على الأقل حيث يؤكد المستأجر حدوث التناوب في غضون 10 سنوات من تاريخ المراجعة. هناك ثلاث مخالفات يمكن إصدارها:

الأمر رقم 621: هذه مخالفة من الفئة C يتم إصدارها خلال أي عملية من عمليات التفتيش لأي شقة يقيم فيها طفل لا يتجاوز عمره ستة أعوام عندما تصدر HPD أيضًا مخالفة تنطوي على وجود طلاء من المفترض احتواؤه على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب المتهالكة، وحيث يؤكد المستأجر تناوب إشغال الوحدة السكنية بعد 2 أغسطس 2004 (وهو تاريخ العمل بالقانون المحلي رقم 1). يمكن للمالك الطعن في هذا الانتهاك من خلال تقديم نتائج اختبار XRF لجميع أسطح احتكاك الأبواب أو النوافذ (المتقشرة والسليمة) إذا أظهرت النتائج عدم وجود طلاء محتوي على الرصاص على تلك الأسطح.

المخالفة رقم 621 أكثر اتساعًا من المخالفة رقم 616 التي سترافقها؛ لأن المخالفة رقم 616 توثق فقط طلاء التقشير على سطح (أسطح) احتكاك الأبواب و/أو النوافذ، لكن المخالفة رقم 621 تتطلب من المالك معالجة جميع أسطح احتكاك النوافذ والأبواب، سواء أتم تقشيرها أم لا؛ نظرًا لأن هذا النشاط كان مطلوبًا كجزء من تناوب إشغال الشقة.

إذا ثبتت إيجابية نتيجة اختبار الاحتواء على الرصاص لأي من أسطح احتكاك النوافذ أو الأبواب السليمة أو المتقشرة أو لم يتم اختبار هذه الأسطح بعد، فيجب على المالك تقليص حجم هذه الأسطح تصديقًا لأحكام المخالفة 621. يجب على المالك استخدام مقاولين معتمدين لتقليص حجم هذه الأسطح، وتوظيف مقاول معتمد من طرف ثالث لأداء مسح الغبار، وتقديم جميع المستندات المطلوبة للحصول على الشهادة.

الأمر رقم 622: هذه مخالفة من الفئة C يتم إصدارها خلال أي عملية من عمليات التفتيش لأي شقة يقيم فيها طفل لا يتجاوز عمره ستة أعوام عندما تصدر HPD مخالفة (الأمر رقم 617) تنطوي على وجود طلاء محتوي على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب المتهالكة بعد قيام HPD باختبار سطح واحد على الأقل من أسطح احتكاك الأبواب أو النوافذ المتهالكة وتبين إيجابية نتيجة اختبارها، ويؤكد المستأجر تناوب إشغال الوحدة السكنية بعد 2 أغسطس 2004 (وهو تاريخ العمل بالقانون المحلي رقم 1). لا يمكن للمالك الطعن في هذا الانتهاك من خلال تقديم نتائج اختبار XRF لجميع أسطح احتكاك الأبواب أو النوافذ؛ لأن HPD قامت باختبار سطح واحد على الأقل من أسطح احتكاك النوافذ أو الأبواب لمعرفة احتوائه على الرصاص وتبين إيجابية نتيجة اختبارها.

المخالفة رقم 622 أكثر اتساعًا من المخالفة رقم 617 التي سترافقها؛ لأن المخالفة رقم 617 توثق فقط طلاء التقشير على سطح (أسطح) احتكاك الأبواب و/أو النوافذ، لكن المخالفة رقم 622 تتطلب من المالك معالجة جميع أسطح احتكاك النوافذ والأبواب، سواء أتم تقشيرها أم لا؛ نظرًا لأن هذا النشاط كان مطلوبًا كجزء من تناوب إشغال الشقة.

يجب تقليص حجم سطح (أسطح) احتكاك النوافذ والأبواب المتهالكة التي اختبرتها HPD، تصديقًا لأحكام هذه المخالفة. إذا ثبتت إيجابية نتيجة اختبار الاحتواء على الرصاص لأي من أسطح احتكاك النوافذ أو الأبواب السليمة أو لم يتم اختبار هذه الأسطح بعد، فيجب أيضًا على المالك تقليص حجم هذه الأسطح تصديقًا لأحكام هذه المخالفة. يجب على المالك استخدام مقاولين معتمدين لتقليص حجم هذه الأسطح، وتوظيف مقاول معتمد من طرف ثالث لأداء مسح الغبار، وتقديم جميع المستندات المطلوبة للحصول على الشهادة.

الأمر رقم 623: هذه مخالفة من الفئة B يتم إصدارها عندما يتعذر على المالك تقديم مستندات تناوب إشغال الوحدة السكنية عند طلب ذلك من قِبَل الإدارة ويحدد التفتيش وحدة انتقل إليها المستأجر في غضون 10 سنوات من طلب المستند. يتم إصدار هذه المخالفة لكل وحدة سارية. يمكن للمالك الطعن على هذه المخالفة من خلال تقديم مستندات تناوب الإشغال المطلوبة أو تقديم اختبارات XRF سلبية النتيجة الخاصة بجميع أسطح احتكاك الأبواب أو النوافذ في الوحدة (متقشرة وسليمة).

يجب على المالك تقليص حجم أي من أسطح احتكاك النوافذ أو الأبواب التي ثبتت إيجابية نتيجة اختبارها أو لم يتم اختبارها بعد، تصديقًا للمخالفة 623. يجب على المالك استخدام مقاولين معتمدين لتقليص حجم هذه الأسطح، وتوظيف مقاول معتمد من طرف ثالث لأداء مسح الغبار، وتقديم جميع المستندات المطلوبة للحصول على الشهادة.

التأجيل والعقوبات: يحظى المالك بفرصة طلب تأجيل موعد التصحيح لجميع المخالفات من خلال اتباع التعليمات المقدمة مع إخطار المخالفة بعناية. تبلغ عقوبة عدم الامتثال لأحكام المخالفتين 621 و622 ما قيمته 250 دولارًا في اليوم لكل مخالفة، بحد أقصى 10000 دولار. تبلغ عقوبة عدم الامتثال للمخالفة 623 ما قيمته 1.500 دولار لكل مخالفة.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول متطلبات المالك لإجراء تناوب إشغال الوحدة السكنية أو الاحتفاظ بالسجلات المتعلقة بتناوب الإشغال في الطلاء المحتوي على الرصاص - HPD (nyc.gov).

المخالفات المعلقة بخصوص الدهان المحتوي على الرصاص يجب على المالكين بذل قصارى جهدهم لإغلاق المخالفات المعلقة بخصوص الطلاء المحتوي على الرصاص حتى يعكس سجل مباني HPD بدقة ما إذا كانت مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص قد تمت معالجتها أم لا. تقوم العديد من وكالات المدن والولاية بمراجعة هذه المعلومات بانتظام لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى مزيد من إجراءات إنفاذ القانون. توفر HPD معلومات من خلال علامة التبويب Find Building Information على صفحتها الرئيسية، والتي ترتبط بقاعدة بيانات تسمى HPDONLINE. باستخدام علامة التبويب المسماة "تصحيح مخالفة طلاء الرصاص المستحقة" على شريط الأدوات الأيمن، يمكن للمالك معرفة المخالفات التي لم يتم إغلاقها وما إذا كانت المستندات المطلوبة لإغلاق المخالفة، وما إذا كان الفحص لا يزال مطلوبًا أو ما إذا كانت لا تزال هناك حاجة إلى استيفاء كلا الشرطين. توفر HPD معلومات تفصيلية عن طريقة تسوية المخالفات من خلال Webinar الخاص بنا، الذي بعنوان [Lead Based Paint Violations - Understanding Work and Documentation Dates - YouTube](#).

الدورات التدريبية التابعة لإدارة الصحة والسلامة العقلية في مدينة نيويورك (NYC Department of Health & Mental Hygiene, DOHMH)

دورات ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص

بادر بأن تصبح من مجددي الوحدات السكنية المعتمدين من وكالة حماية البيئة (EPA)

يرعى برنامج الوقاية من التسمم بالرصاص (LPPP) التابع لوزارة الصحة والصحة العقلية في مدينة نيويورك فصول التدريب على التجديد والإصلاح والطلاء (RRP) التي يتم تقديمها مجانًا. توفر فصول تدريب RRP معلومات حول كيفية العمل بأمان في المناطق التي تحتوي على طلاء الرصاص، ويتم تدريسها على يد مدرب معتمد ذي خبرة واسعة. وبالإضافة إلى منهج RRP، يتم تدريس متطلبات ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص بموجب القانون المحلي لمدينة نيويورك رقم 1. إذا أكملت هذا الفصل بنجاح، فستكون مؤهلاً لأن تصبح من مجددي الوحدات السكنية المعتمدين من وكالة حماية البيئة (EPA)!

من ينبغي له الحصول على هذا التدريب؟

يجب أن يكون أي شخص يعمل للحصول على تعويض في السكن المستهدف أو في منشأة يشغلها أطفال تم بناؤها قبل عام 1978، مدربًا ومعتمدًا في قواعد RRP الخاصة بوكالة حماية البيئة EPA. شهادة التجديد هذه مطلوبة من قبل وكالة حماية البيئة (EPA) إذا كنت تشرف على أعمال التجديد والإصلاح. وتشمل هذه الشهادة ما يلي: المقاولين، والمشرفين، والملاك، والعمال اليدوية، والأشخاص الذين يقومون بأعمال الصيانة المنزلية بأنفسهم، وعمال صيانة دور الرعاية النهارية.

للحصول على معلومات عن طريقة التسجيل، يرجى زيارة صفحة DOHMH على الإنترنت:

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>

إن برامج قروض إعادة تأهيل المنازل المتوسطة لدى إدارة HPD تتضمن الآن تمويل إصلاحات الدهان المحتوي على الرصاص

في الآونة الأخيرة، عملت HPD مع عائلة تعيش في منزل تاريخي يشتمل على عائلتين، تم بناؤه عام 1901. صاحب المنزل متقاعد، وكشفت زيارة الطبيب الروتينية أن الطفل الذي يعيش في المنزل لديه مستويات مرتفعة من الرصاص في الدم، والتي سرعان ما أرجعوا سببها إلى طلاء الرصاص في المنزل. اتصل المالكون ببعض شركات مكافحة الرصاص، وقدموا عروض أسعار تزيد عن 15000 دولار. وافق برنامج [تقليل مخاطر الرصاص والمنازل الصحية](#) التابع لـ HPD على منح المالك منحة لمعالجة مشكلة الرصاص بقيمة 13000 دولار. وبهذا، كان المالك قادرًا على الحد من مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص عن طريق إزالة واستبدال مكونات مثل الأبواب، وقوالب التاج وقوالب الألواح؛ وتركيب الألواح الصخرية وطلاء الجدران والخزائن والأسقف؛ وتغليف قوالب الموقد ودرجات السلالم.

بالنسبة إلى مالكي المباني الحالية التي تحتوي على 3 وحدات أو أكثر وفي حاجة إلى استبدال/إصلاح الأنظمة الرئيسية في العقار، هناك أيضًا برنامج قروض آخرا من إدارة HPD يقدمان تمويلًا ميسورًا لأعمال إعادة التأهيل:

- برنامج قرض إعادة تأهيل السكن متعدد العائلات (HRP) للاطلاع على التفاصيل، يُرجى زيارة صفحة الويب الخاصة ببرنامج [HRP](#).
- برنامج الحفاظ على السكن المرعي للاشتراطات البيئية (GHPP) للاطلاع على التفاصيل، يُرجى زيارة صفحة الويب الخاصة ببرنامج [GHPP](#).

تذكير: انخفاض مستويات الغبار الملوث بالرصاص اعتبارًا من **1 يونيو 2021**

من الممكن التصريح بإعادة الإشغال للمناطق التي تكون فيها كل نتيجة عينة الغبار الملوث بالرصاص أقل من المستويات التالية: تم تخفيض مستويات إزالة الغبار في يونيو 2019 وتم تخفيضها مرة أخرى في **12 يونيو 2021** وفقًا للقانون المحلي رقم 1. انظر أدناه لمعرفة المستويات المقبولة سابقًا والمستويات الجديدة التي ستكون مطلوبة اعتبارًا من 1 يونيو 2021.

العينات المأخوذة قبل 1 يونيو 2019:

الأرضيات: 40 ميكروجرامًا من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 250 ميكروجرامًا من الرصاص لكل قدم مربعة
آبار النوافذ: 400 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

العينات المأخوذة في الفترة بين 1 يونيو 2019 و 1 يونيو 2021:

الأرضيات: 10 ميكروجرامات من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 50 ميكروجرامًا من الرصاص لكل قدم مربعة
آبار النوافذ: 100 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

العينات المأخوذة بتاريخ 1 يونيو 2021 أو بعده:

الأرضيات: 5 ميكروجرامات من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 40 ميكروجرامًا من الرصاص لكل قدم مربعة
آبار النوافذ: 100 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

تم التحديث في 2021: أساسيات الإسكان

[أساسيات الإسكان \(ABC's of Housing\)](#) هو دليل HPD للقواعد واللوائح التنظيمية للمالكين والمستأجرين.

يتحمل الملاك والمستأجرون مسؤوليات قانونية بعضهم تجاه بعض. HPD واحدة من وكالات المدينة والولاية العديدة التي تنفذ هذه المسؤوليات. صُمم هذا الكتيب لمساعدة الملاك والمستأجرين على فهم القواعد واللوائح التي تؤثر في الإسكان ولتوفير المعلومات بشأن كيفية تلقي المساعدة.

ستجد داخل الدليل معلومات عن حقوق ومسؤوليات المالكين والمستأجرين، والبقاء في شقتك بأمان، وموارد للإسكان الجديد الميسور التكلفة أو المساعدة في الإيجار، ومعلومات الاتصال المفيدة للقضايا الأخرى المتعلقة بالإسكان.

يُطلب من المالكين نشر [إشعار دليل معلومات الإسكان](#) في مبانيهم لإبلاغ المستأجرين بأن الدليل هو مورد متاح وبالطريقة التي يمكن للمستأجرين بها الحصول على نسخة. وقد يؤدي عدم الامتثال لنشر هذا الإشعار إلى إصدار مخالفة.

يرجى زيارة [موقع HPD الإلكتروني](#) لمشاهدة النسخة المحدثة من أساسيات الإسكان.. وهذا الدليل متاح أيضاً بلغات أخرى.

أجهزة الكشف عن الدخان وكاشفات أول أكسيد الكربون

يتطلب قانون مدينة نيويورك تركيب وصيانة أجهزة الكشف عن الدخان وكاشفات أول أكسيد الكربون. يتحمل كل من مالكي العقارات والمستأجرين مسؤولياتهم لضمان بقاء جميع سكان نيويورك في أمان في منازلهم بعيداً عن مخاطر الحريق والتسمم بأول أكسيد الكربون (أول أكسيد الكربون غاز عديم الرائحة وعالي السمية).

يتعين على مالكي العقارات السكنية ضمان تزويد المستأجرين بكاشفات أول أكسيد الكربون والدخان.

تفضل بزيارة [موقع HPD على الإنترنت](#) للحصول على المزيد من المعلومات.