

إحاطة بعنوان "التخلص من الرصاص" لشهر يونيو 2022

أعزاءنا ملاك العقارات،

تعزيرًا لالتزامنا بتزويد ملاك العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، سنتنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) سلسلة من النشرات بشكل ربع سنوي عبر الإنترنت وعبر البريد الإلكتروني. وستبرز كل نشرة جانبًا واحدًا من القانون، ولا يُقصد من هذه النشرات تغطية جميع القوانين والقواعد السارية بصورة شاملة. ستتوفر هذه النشرة بلغات أخرى على [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#) خلال الأسبوعين المقبلين، تحت عنوان *إحاطات*.

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط، وليس لتوفير المشورة القانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات الملاك والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

تذكير:

يجب عليك إخطار إدارة HPD عند تسليم وحدة معفاة بموجب مستوى الاختبار 1.0 مجم/سم².

أي إعفاء من القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 مُنح لشقة بموجب مستوى الاختبار 1.0 مجم/سم² يُعد لاغياً ولا يعمل به بدءًا من أول تسليم لتلك الوحدة بعد 1 ديسمبر 2021، ويجب على المالك الإبلاغ عن هذا التسليم لإدارة HPD. يجب على المالك الإبلاغ عن التسليم باستخدام [الإقرار المشفوع بقسم](#) المطلوب، وهو متاح أيضًا بلغات أخرى على [صفحة ويب](#) إدارة HPD.

يتوفر المزيد من المعلومات في قسم [الأسئلة الشائعة](#).

ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص:

الأسئلة الشائعة

يمكن أن يسبب التسمم بالطلاء المحتوي على الرصاص مشكلات في النمو لدى الأطفال دون عمر السادسة. للحد من التعرض لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص، يلزم القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (القانون المحلي 1) ملاك المباني التي تم بناؤها قبل عام 1960، أو المباني التي تم بناؤها بين عامي 1960 و1978 حيث يعلم المالك أن بها طلاء يحتوي على الرصاص، بتحديد ومعالجة المخاطر الناجمة عن الطلاء المحتوي على الرصاص في الشقق التي يقيم فيها أطفال دون عمر السادسة. بموجب القانون رقم 1، يعني مصطلح "يقيم" أن طفلاً دون عمر السادسة يعيش في الشقة أو يقضي في الشقة 10 ساعات أو أكثر أسبوعياً بشكل روتيني. حظرت مدينة نيويورك بيع الطلاء المحتوي على الرصاص في وقت أبكر بكثير مما فعلت الولايات المتحدة، وبالتالي، فهي لديها قواعد تركز على المباني السكنية التي تم بناؤها قبل 1 يناير 1960. ومع ذلك، لا تزال اللوائح الفيدرالية المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص سارية أيضاً في مدينة نيويورك، وينبغي أن يدرك الملاك أن متطلبات ممارسات العمل الآمن هذه تشمل المساكن التي تم بناؤها قبل 1 يناير 1978. يمكنك العثور على مزيد من المعلومات حول المتطلبات الفيدرالية المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص في موقع وكالة حماية البيئة الأمريكية (Environmental Protection Agency, EPA) الإلكتروني: www.epa.gov/lead.

1. ما هي ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص؟

تعتبر ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص متطلبات عملية تضمن بقاء المستأجرين في مأمن من غبار الطلاء المحتوي على الرصاص أثناء تنفيذ الأعمال المتعلقة بالأسطح المطلية. بموجب القانون المحلي رقم 1، تهدف بعض هذه المتطلبات إلى:

- التقليل من تناثر الغبار، مما يعني عدم كشط الطلاء الجاف (الذي ينتج عنه غبار)، واستخدام أغطية بلاستيكية على الأرضيات لمنع الغبار من الاستقرار في الشقوق الموجودة على الأرض، واستخدام أغطية بلاستيكية بين مناطق العمل لتقليل انتشار الغبار من مناطق العمل إلى المناطق خارج نطاق العمل.
- التنظيف يوميًا، بما في ذلك باستخدام ممسحة وتنظيف ومكانس HEPA.
- قبل أن يقوم المستأجر بإعادة إشغال المنطقة، تأكد من أن الأسطح خالية من الغبار الملوث بالرصاصة.
- الاستعانة بمقاولين مؤهلين، عند الاقتضاء.

2. من الذي يحدد متطلبات ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص؟

في مدينة نيويورك، تخضع ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص حاليًا لإدارة الوكالات الفيدرالية والمحلية. وضعت وكالة حماية البيئة الأمريكية (EPA) وإدارة الصحة والسلامة المهنية (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) معايير فيدرالية عامة تتعلق بسلامة كل من السكان والعاملين ومؤهلات العاملين. كذلك تحدد وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (Department of Housing and Urban Development, HUD) الأمريكية معايير المساكن التي تتلقى المساعدة الفيدرالية، مثل الإسكان العام والقسم 8/برامج قسيمة اختيار الإسكان. محليًا، وضعت كل من إدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) وHPD معايير تتعلق بممارسات العمل الآمن ضد الرصاص.

3. كيف أعرف إذا ما كان يتعين علي استخدام ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص؟

تختلف المتطلبات الفيدرالية والمحلية اختلافًا طفيفًا، لذا فإن تطبيق المتطلبات الأكثر صرامة هو أفضل نهج للتأكد من اتباعك لمجموعي القواعد. هذا يعني أنه إذا تم تشييد مبنائك قبل عام 1978، ينبغي لك استخدام ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص إذا كنت ستقوم بأي عمليات إصلاح أو تجديد سينتج عنها كشط أكثر من قدمين مربعتين من الطلاء في غرفة واحدة، أو 10% من جزء صغير، -أو تنطوي على إزالة النوافذ. ينبغي اتباع هذا المطلب سواء كان يقيم أي أطفال في الوحدة أو المبنى المحدد أم لا لأنه بموجب اللوائح الفيدرالية، يُفترض أن يوجد بجميع المباني السكنية التي تم بناؤها قبل 1 يناير 1978 على قدر من الطلاء المحتوي على الرصاص سواء في الداخل أو الخارج، أو كلاهما. بموجب لوائح وكالة EPA، يجب عليك أيضًا استخدام ممارسات العمل الآمن لإجراء الأعمال الخارجية إذا تم كشط أكثر من 20 قدمًا مربعًا من الطلاء.

أنشأت إدارة HPD نماذج لـ [قوالب](#) حفظ سجلات ممارسات العمل الآمن حتى يستخدمها المالك للمساعدة في اتباع القانون المحلي رقم 1.

4. ما هي الجزاءات التي قد تفرض على ملاك العقارات إذا لم يستخدموا ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص؟

يمكن للمستأجرين الاتصال بالرقم 311 وتقديم شكوى عندما يتم العمل في أي من الشقق المشغولة أو الشقق الشاغرة أو المناطق المشتركة من المبنى دون وضع خطط حماية مناسبة للمستأجرين لبيتبعها المقاولون/العمال (راجع موقع [إدارة المباني الإلكتروني](#) لمزيد من التفاصيل حول متى تكون خطة حماية المستأجر مطلوبة وكيفية إكمالها). عندما يتم كشط الأسطح المطلية، يجب أن تتضمن خطط حماية المستأجر بعض الوصف حول كيفية احتواء الغبار والتحكم فيه وتنظيفه لحماية المستأجرين. ستستجيب وكالات المدينة لهذه الشكاوى وقد تحرر مخالفات. قد تقوم إدارة المباني (Department of Buildings, DOB) أيضًا بإجراء عمليات تفتيش استباقية للعمل الجاري. إذا تقرر أن مالك العقار لم يتبع ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص، توجد جزاءات متعددة على مستوى المدينة يمكن فرضها من قبل إدارة DOHMH وDOB. يمكن أن تتراوح الجزاءات المفروضة من إدارة DOHMH بين 200 دولار و2000 دولار والمفروضة من إدارة DOB بين 1250 دولارًا و25000 دولار.

5. ماذا لو علمت أن المبنى الخاص بي ليس به طلاء يحتوي على الرصاص؟

يمكن لملاك العقارات تعيين مفتش أو مقيم مخاطر متخصص في الطلاء المحتوي على الرصاص معتمد من وكالة EPA لاختبار الأسطح المطلية لتحديد ما إذا كان لا يوجد طلاء يحتوي على الرصاص أو تحديد مكان الطلاء المحتوي على الرصاص على وجه التحديد للمساعدة في هذا الامتثال. هذه هي الطريقة الوحيدة للتأكد من أن المبنى الخاص بك خال من الطلاء المحتوي على الرصاص.

تذكير بأنه اعتبارًا من 1 ديسمبر 2021، تم تخفيض الحد الأدنى الذي يحدد الطلاء المحتوي على الرصاص بموجب القانون المحلي رقم 1 ليصل إلى 0.5 مجم/سم² بدلاً من 1.0 مجم/سم². يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول التغيير في الحد الأدنى للطلاء المحتوي على الرصاص في قسم [الأسئلة الشائعة](#) بصفحة إدارة HPD و [إحاطة](#) أكتوبر 2021.

إذا كنت قد قمت باختبار طلاء المبنى الخاص بك، فتأكد من أن لديك جميع سجلات الاختبار و/أو الحد من الطلاء. قد تحتاج إلى تقديم هذه السجلات إلى إدارة HPD أو DOHMH أو DOB، إذا طُلب منك هذا. إذا أكملت الاختبار ولم تُعثر على أي رصاص، أو قمت بحد مستوى الرصاص الذي وجدته، وتم تشييد مبنائك قبل 1 يناير 1960، فقد ترغب في تقديم طلب إلى إدارة HPD للحصول على إعفاء من افتراض وجود طلاء محتو على الرصاص بحيث لا يتم تطبيق عدة متطلبات قوانين مدينة نيويورك المتعلقة بالرصاص على مبنائك. للمزيد من المعلومات عن الإعفاءات، يُرجى مراجعة [الموقع الإلكتروني](#) لإدارة HPD.

6. هل يمكنني القيام بممارسات العمل الآمن ضد الرصاص بنفسني؟

فقط إذا كنت معتمدًا أيضًا بشكل صحيح.

- إذا لم يكن العمل الذي تقوم به متعلقًا بالمخالفات أو الأوامر المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص الصادرة عن المدينة، يجب أن تكون لديك أنت أو المقاول الخاص بك شهادة وكالة EPA كشركة تجديد (تُعرف أيضًا باسم التجديد والإصلاح والطلاء أو شهادة "RRP") وتوظيف عمال تجديد معتمدين من وكالة EPA.
- إذا كان العمل متعلقًا بمخالفات أو كان هدفك هو إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص بشكل دائم، يجب أن تكون لديك أنت أو المقاول الخاص بك شهادة وكالة EPA كشركة لمكافحة الطلاء المحتوي على الرصاص (تُعرف أيضًا باسم شهادة أنشطة الطلاء المحتوي على الرصاص) وتوظيف عمال ومشرفين متخصصين في الحد من الرصاص معتمدين من وكالة EPA لإنجاز الأعمال.
- بالإضافة إلى ذلك، يتطلب القانون المحلي رقم 1 أن يتم تنفيذ العمل في المساكن حيث يقضي الأطفال دون عمر السادسة 10 ساعات أو أكثر أسبوعيًا بشكل روتيني التي تتضمن كشط أكثر من 100 قدم مربعة في غرفة أو ينطوي على إزالة نافذتين أو أكثر من النوافذ المطلوبة من قبل مقاول معتمد من وكالة EPA متخصص في الحد من الطلاء. ومع ذلك، تطلب وكالة EPA أن يكون هذا المقاول معتمدًا في تخصص التجديد، لذلك، لا تباع كل من متطلبات وكالة EPA والقانون المحلي رقم 1، يجب أن يكون المقاول معتمدًا من وكالة EPA في كل من التخصصين التجديد والحد من الطلاء.
- في كل حالة، سواء كان العمل يتطلب شركة تجديد معتمدة من وكالة EPA أو شركة للحد من مستوى الطلاء المحتوي على الرصاص، بموجب القانون المحلي رقم 1، يلزم أيضًا أخذ عينات من الغبار ويجب أن يتم هذا من قبل مفتش أو مقيم مخاطر متخصص في الطلاء المحتوي على الرصاص معتمد من وكالة EPA مستقل عن المالك والمقاول الذي قام بالعمل، للتأكد من خلو المنطقة من الغبار الملوث بالرصاص.

7. كيف أتأكد من أن المقاول مؤهل؟

تنظم وكالة EPA تدريبات للعمال ومتطلبات إصدار الشهادات وتوضح الخطوات المطلوبة المحددة إذا كان الطلاء المحتوي على الرصاص سيتم الحد منه أو كشطه أثناء الإصلاح أو التجديد أو الدهان. يتضمن ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص المطلوبة التي تركز على الإعداد والتنظيف والاختبار للتأكد من أن التنظيف قد تم بشكل صحيح.

بالنسبة لأعمال الإصلاح أو التجديد أو الدهان (RRP) التي تتضمن أي عمل ينطوي على كشط أكثر من قدمين مربعين من الطلاء في الغرفة أو ينطوي على إزالة النوافذ، ينبغي لمالك العقارات التأكيد قبل بدء العمل على ما يلي:

- أن الشركة هي شركة تجديد معتمدة من وكالة EPA مع الاحتفاظ بنسخة من شهادتها في سجلاتك.
 - أن الشخص الذي يجري العمل هو معتمد تجديد معتمد من وكالة EPA مع الاحتفاظ بنسخة من شهادته في سجلاتك.
- يحتوي موقع وكالة EPA الإلكتروني على معلومات حول [برنامج التجديد والإصلاح والدهان \(RRP\)](#). في صفحة الويب هذه، يمكنك أيضًا البحث عن شركة معتمدة من وكالة EPA.

بالإضافة إلى ذلك، يوفر موقع وكالة EPA الإلكتروني معلومات حول [الحد من الطلاء المحتوي على الرصاص](#) بالإضافة إلى تقديم إرشادات حول الفرق بين [أعمال RRP والحد من الطلاء](#).

8. ما هي الوثائق الأخرى التي يجب أن تكون لدي لإثبات أنه قد تم اتباع ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص؟

بموجب المادة 14 من قانون صيانة الإسكان بمدينة نيويورك، يتعين على ملاك العقارات الاحتفاظ بسجلات الطلاء المحتوي على الرصاص لمدة لا تقل عن 10 أعوام. يمكن أن تخضع جميع الأعمال المتعلقة بالمخالفات وغير المتعلقة بها لطلب إدارة HPD بتوفير السجلات بعد صدور أمر المفوض بالحد من الطلاء (Commissioner's Order to Abate, COTA) من إدارة DOHMH أو كجزء من تدقيق استباقي بموجب [القانون المحلي رقم 70 لعام 2019](#). يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول هذا التدقيق الاستباقي في [إحاطة](#) يناير 2021 أو من خلال مراجعة نموذج [أمر توفير السجلات](#).

ستتضمن بعض السجلات المطلوبة دليلاً على اتباع ممارسات العمل الآمن ضد الرصاص إذا تم إجراء عمليات إصلاح أو تجديد أو دهان أدت إلى كشط أكثر من قدمين مربعتين من الطلاء أو 10% من جزء في غرفة في شقة حيث يقيم طفل دون عمر 6 أعوام. في حالة حدوث ذلك، يجب على مالك العقار تزويد إدارة HPD بما يلي:

- شهادة وكالة EPA الخاصة بالشركة؛
- وشهادة وكالة EPA للشخص الذي قام بالعمل؛
- وقرار مشفوع بقسم من شركة معتمدة من وكالة EPA يفيد بأن العمل تم تنفيذه وفقاً للقسم 27-2056.11 من المادة 14 من قانون صيانة المساكن بما يتضمن تاريخ بدء وانتهاء العمل إلى جانب العنوان ومعلومات الاتصال الخاصة بالشركة التي أكملت العمل؛
- ووصف للعمل المنجز ومكانه في كل غرفة أو فواتير العمل؛
- ونتائج اختبار إزالة الغبار الملوث بالرصاص من مختبر مستقل معتمد من ولاية نيويورك؛
- وإقرار مشفوع بقسم من الشخص المعتمد الذي أخذ عينة الغبار يثبت صحة العنوان وتاريخ أخذها ونسخة من شهادة وكالة EPA لهذا الشخص؛
- وقوائم المراجعة التي تم إكمالها عندما/إذا تم السماح لشاغلي المبنى بالوصول المؤقت إلى منطقة العمل.

بموجب القانون المحلي رقم 1، توجد متطلبات إضافية لنوع الشركة التي يمكن الاستعانة بها والوثائق المطلوبة إذا كان العمل ينطوي على كشط أكثر من 100 قدم مربعة في الغرفة، أو ينطوي على إزالة نافذتين أو أكثر من النوافذ المطلوبة، أو إذا كان العمل يتم تنفيذه استجابة لمخالفة صادرة.

9. أين يمكنني الحصول على المزيد من الإرشادات المحلية؟

يمكن لملاك العقارات الوصول إلى الإرشادات المحلية لممارسات العمل الآمن ضد الرصاص من هنا:

- دليل إدارة HPD بخصوص ممارسات العمل بموجب القانون رقم 1 لسنة 2004
- [تعليمات إدارة DOHMH الموجهة للملاك بخصوص الامتثال لأمر المفوض لمعالجة مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص](#)
- [القسم 173.14 من قانون الصحة بمدينة نيويورك، معايير السلامة للحد من الطلاء المحتوي على الرصاص ومعالجته، والعمل الذي ينطوي على كشط الطلاء المحتوي على الرصاص](#)
- [معلومات إدارة DOHMH لملاك المباني](#)

بالإضافة إلى ذلك، يعد [LeadFreeNYC](#) منصة رائعة للشروع في معرفة إجابات جميع الأسئلة المتعلقة بالقانون المحلي والقواعد الخاصة بالرصاص وبالطلاء المحتوي على الرصاص. تضيف المدينة بانتظام المزيد من المعلومات إلى هذا الموقع الإلكتروني، ويمكنها بسهولة توجيه الجمهور إلى الموقع الإلكتروني المحدد لكل وكالة. إن إدارة HPD عاكفة على تحديث إرشادات ونماذج إضافية لمساعدة ملاك العقارات على البقاء على اطلاع والامتثال. استمروا في المتابعة!