

## "الإحاطة الشهرية بعنوان تفوق على الرصاص"

موضوع) بشأن الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص إلى مالكي العقارات - الإخطار السنوي والفحص

قد يتسبب التسمم الناجم عن الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص في إحداث مشكلات في نمو الأطفال الذين عمرهم أقل من ست سنوات. وللحد من التعرض لمخاطر الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص، يشترط [القانون المحلي 1 لسنة 2004](#) على مالكي العقارات المبنية قبل عام 1960 أو العقارات المبنية بين عامي 1960 و1978، والتي يكون المالك على دراية بوجود طلاء يحتوي على مادة الرصاص فيها، تحديد مخاطر الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص في الشقق التي يقيم بها أطفال عمرهم أقل من ست سنوات، ومعالجتها.

ويحيل القانون المحلي 1 لسنة 2004 مسؤولية تطبيق وإنفاذ الأحكام المتعددة الواردة بالقانون 1 إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Housing Preservation and Development, HPD) بمدينة نيويورك.

وتعزيزًا لالتزامنا بتزويد مالكي العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، ستنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) سلسلة من النشرات ربع السنوية [عبر الإنترنت](#) وعبر البريد الإلكتروني.

وستبرز كل نشرة جانبًا من القانون، ولا يُقصد بهذه النشرات تغطية جميع القوانين والقواعد المنطبقة بصورة شاملة. وتركز هذه النشرة تحديدًا على المتطلبات المتعلقة بالفحص والإخطارات السنوية.

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط، وليس مُعدًا لتقديم المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بالملاك والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

### الإخطار السنوي

خلال الفترة بين 1 و16 يناير، يُطلب من مالكي العقارات توزيع [إخطار سنوي](#) على المستأجرين الحاليين للاستفسار عما إذا كان هناك أطفال عمرهم أقل من ست سنوات يُقيمون بالوحدة أو سيقومون فيها. ويجب تقديم هذه النشرة باللغتين [الإنجليزية](#) و [الإسبانية](#).

ويمكن للمالكين الوصول إلى الإخطار السنوي من خلال زيارة صفحة الويب الخاصة بالدهان الذي يحتوي على مادة الرصاص ([Lead-based Paint](#)) لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD).

ويمكن للمالكين توزيع الإخطار بأي من الطرق التالية:

- البريد من الدرجة الأولى، ويُوجّه إلى عنوان مستأجر الوحدة السكنية؛
- التسليم باليد إلى مستأجر الوحدة السكنية؛
- إرفاق الإخطار بفاتورة إيجار شهر يناير، إذا كانت فاتورة الإيجار تُسلم بعد الخامس عشر من ديسمبر على ألا تتجاوز السادس عشر من يناير؛
- تسليم الإخطار المذكور مع [الإخطار السنوي](#) المطلوب من إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH) فيما يتعلق بتركيب قضبان النوافذ.

عند استلام الإخطار السنوي، يتعين على الشاغل حتى تاريخ 15 فبراير أن يقدم ردًا إلى المالك يشير بما إذا كان هناك أطفال عمرهم أقل من ست سنوات يقيمون بالوحدة من عدمه.

## الفحص:

إذا لم يستلم المالك هذا الرد الكتابي بحلول 15 فبراير، ولم تكن لديه دراية فعلية بما إذا كان هناك أطفال عمرهم أقل من ست سنوات يقيمون بالوحدة، يلتزم في هذه الحالة بمعاينة الوحدة السكنية الخاصة بالشاغل، في وقت معقول وبناءً على إخطار معقول، من أجل التأكد من عدم وجود أي أطفال عمرهم أقل من ست سنوات.

وإذا حدث، في الفترة بين 16 فبراير و 1 مارس، أن أجرى المالك محاولات معقولة من أجل التمكن من دخول الوحدة السكنية لتحديد ما إذا كان هناك أطفال عمرهم أقل من ست سنوات يعيشون في تلك الوحدة السكنية دون النجاح في الدخول إلى الوحدة، يتعين على المالك إخطار إدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) بهذه الحالة من خلال كتابة خطاب إلى:

Department of Health and Mental Hygiene  
Re: Lead-Annual Notice and Investigation  
125Worth Street, Room 930, CN-59A,  
New York, NY 1001

إذا أبلغ المستأجر عن وجود طفل عمره أقل من ست سنوات بالوحدة السكنية ردًا على الإخطار السنوي، أو في حالة تحديد المالك لشقة ما يقيم بها أحد الأطفال بناءً على محاولات الدخول التي يُجريها، يجب عليه إجراء معاينة بصرية للطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص. وتشتمل هذه المعاينة البصرية على تفتيش الوحدة للتأكد من عدم وجود تقشّر بالطلاء أو وجود أسطح مطلية بمادة قابلة للمضغ أو أسطح ذات حالة مندهورة أو أسطح معرضة للاحتكاك أو أسطح خاضعة للتأثيرات الخارجية.

ويجب إجراء معاينة بصرية مرة واحدة على الأقل سنويًا أو أكثر من مرة حسب الاقتضاء كأن تكون هناك إحدى الحالات التالية:

- إذا كان يعلم المالك أو كان عليه أن يعلم بوجود حالة قد تؤدي منطقيًا إلى التعرض لمخاطر الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص، كأن يكون هناك تسريب بالشقة؛
- إذا قدم المستأجر شكوى تتعلق بحالة من المرجح أن تتسبب في التعرض إلى مخاطر الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص أو إذا طلب إجراء معاينة؛
- في حالة قيام الإدارة بإصدار إخطار بمخالفة ما أو طلب تصحيح مخالفة ما من المرجح أن تتسبب في التعرض إلى مخاطر الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص.

يلتزم المالك بإخطار المستأجر كتابة بنتائج الفحص ويجب أن يقدم إلى المستأجر نسخة من أي تقرير يتم استلامه أو إصداره بناءً على الفحص. يلتزم المالك بالاحتفاظ بأي مستندات تتعلق بالمعاينات البصرية والإخطارات السنوية المعطاة إلى الشاغلين. وإضافة إلى هذا، يلتزم المالك بتحويل أي مستندات مطلوبة بموجب القانون المحلي 1 إلى من يخلفه في ملكية العقار.

للمزيد من المعلومات حول كيفية إجراء التقييم البصري السليم للطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص، يُرجى الاطلاع على دورة التدريب على التقييم البصري المعدة من قبل إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) عبر الإنترنت على الموقع الإلكتروني:

<https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm> .

## الامتثال/حفظ السجلات

يُرجى العلم بأن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) قد تقوم بمراجعة السجلات الخاصة بك والتي تتعلق بمسؤوليات والتزامات المالك بموجب القانون المحلي 1.

ويلتزم مالكو العقارات بالحفاظ على المستندات الخاصة بأي عمل يتم إجراؤه.

وتشتمل السجلات على تقارير الفحص والمستندات الخاصة بالمعاينات السنوية وتُسَخ من الإخطارات السنوية الموقع عليها. يجب حفظ هذه السجلات لمدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ المستند الموقع عليه.

#### التذكيرات العامة

- يجب أن تحتوي جميع عقود الإيجار المعروضة على المستأجرين الحاليين أو المستأجرين المحتملين في الوحدات المتعددة على إخطار بالتأجير/بدء فترة الإشغال بكل من اللغتين الإنجليزية والإسبانية (ويتعين عليك توزيع كلتا النسختين باللغتين). ويتعين على مالك هذه الوحدات المتعددة أن يزود شاغل هذه الوحدة السكنية المتعددة بكتيب حول الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص بكل من اللغتين الإنجليزية والإسبانية. ويمكن للمالكين الحصول على الكتيب من خلال زيارة صفحة الويب المتعلقة بالطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص (Lead-based Paint) الخاصة بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD).
- إجراء فحوصات حول أخطار الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص ومعالجة هذه الأخطار وإجراء جميع الأعمال المطلوبة عند انتهاء فترة إشغال الشقة باستخدام ممارسات العمل الآمنة والعاملين المدربين. ويُقصد بانتهاء فترة الإشغال أن تصبح الوحدة السكنية خالية ويتم إيجارها لشاغل جديد. لمزيد من المعلومات حول ممارسات العمل الآمنة، يُرجى الاطلاع على دليل ممارسات العمل بموجب القانون المحلي #1 لسنة 2004.
- تصحيح أي مخالفات قائمة فيما يتعلق بالطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص (من المخالفات الصادرة بموجب القوانين السابقة المتعلقة بالطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص) باستخدام ممارسات العمل الآمنة الواردة بالقانون المحلي 1 لسنة 2004 والحفاظ على سجلات حول العمل الذي تم إجراؤه.
- يتعين على المالكين الحفاظ على السجلات المتعلقة بجميع الأنشطة المذكورة أعلاه فيما يخص الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص.

للمزيد من المعلومات حول ممارسات العمل الآمنة الخاصة بالطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص وكيفية التعامل مع مخالفات إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، يرجى زيارة صفحة الويب الخاصة بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) على الرابط <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>

للمزيد من المعلومات حول المبادرات الواردة بخطة LeadFree بمدينة نيويورك، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني [nyc.gov/leadfree](http://nyc.gov/leadfree)