

先铅一步 (Get Ahead of Lead)” 月度简报

话题: 年度通知和调查

含铅油漆中毒会给六岁以下儿童带来发育问题。为限制接触含铅油漆, 《[2004 年 1 号地方法](#)》规定, 1960 年之前建造的建筑, 或 1960 年至 1978 年间建造的建筑 (前提是业主知道使用了含铅油漆) 的业主需要确定有六岁以下儿童居住的公寓内是否有含铅油漆危险, 并予以消除。

《2004 年 1 号地方法》要求纽约市房屋保护和开发局 (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) 实施并执行《1 号地方法》的多项规定。

为履行承诺, 向业主提供有关其法律规定的信息, HPD 将[在线](#)以及通过电子邮件发布一系列季度公告。

每个公告将重点介绍法律某一方面的规定, 并不意味着完整涵盖所有适用法律和法规。本公告专门针对年度通知和调查相关要求。

本出版物仅供参考, 并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面所负所有责任的完整或最终声明。

年度通知

1 月 1 日至 1 月 16 日期间, 业主需要向当前租户分发[年度通知](#), 询问是否有六岁以下儿童居住在或即将入住所租住的单元。业主必须提供此通知的[英语](#)和[西班牙语](#)版本。

业主可以访问 [HPD 网站“含铅油漆”\(Lead-based Paint\) 页面](#) 获取年度通知。

业主可以通过以下任一方式分发此通知:

- 一类邮件, 邮寄至住房单元的租户;
- 亲自交给住房单元的租户;
- 如果租金账单将于 12 月 15 日至 1 月 16 日期间送达, 则可随附于 1 月租金账单; 或者
- 将上述通知与健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene) 关于安装窗栅栏的[年度通知](#)一同递送。

住户在收到年度通知后, 必须在 2 月 15 日之前回复业主, 说明是否有六岁以下儿童居住在住房单元内。

调查：

如果业主未在 2 月 15 日之前收到相关书面回复，且未通过其他方式获悉是否有六岁以下儿童居住于此，则必须在合理的时间，并在事先发出合理通知的情况下，检查该住户的住房单元，确定是否居住有六岁以下儿童。

如果 2 月 16 日至 3 月 1 日期间，业主通过合理方式尝试走访住房单元来确定是否居住有六岁以下儿童，但未能进入单元，则业主需要寄信至健康与心理卫生局，告知此类情况：

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

如果租户根据年度通知要求报告居住有六岁以下儿童，或者业主通过尝试到访确定有儿童居住在公寓内，则业主必须进行含铅油漆外观检查。此外观检查包括查明出现油漆剥落、腐蚀表面、表面下方恶化、摩擦表面和受影响表面现象的单元。

每年应至少进行一次外观检查，必要时可能要增加检查次数，例如：

- 业主知道或应该知道存在可合理预见的导致含铅油漆危害的情况，例如公寓出现泄漏现象；
- 租户针对可能导致含铅油漆危害或需要进行检查的情况提出投诉；
- 相关部门发布违规通知，或命令整改可能导致含铅油漆危害的违规行为。

业主需要以书面形式通知租户调查结果，并且必须提供经调查收到或产生的任何报告副本。任何与外观检查有关的文件和住户的年度通知必须由业主保存。此外，《1 号地方法》所要求的文件必须由业主转交给业主的业权继承人。

有关如何进行适当的含铅油漆外观评估的信息，请访问

<https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>，在线查看“HUD 外观评估培训”课程。

合规性/记录保存：

请注意，HPD 可能会对《1 号地方法》规定的业主责任相关记录进行审计。

业主需要保留所执行的任何工作记录。

记录包括调查报告、年度检查文件以及已签署的年度通知副本。此类记录必须保留 10 年（自文件签署之日起）。

一般提醒

- 提供给此类多户住房的租户或承租人的所有租约必须包含**英语**和**西班牙语**版本的**租赁/开始居住**通知（需要分发两份）。此类多户住房的业主必须为住户提供**含铅油漆宣传册**的**英语**和**西班牙语**版本。业主可以访问 [HPD 网站“含铅油漆” \(Lead-based Paint\) 页面](#) 查找宣传册。
- 调查并消除含铅油漆危害，在公寓重租时由训练有素的工人采用安全工作实践进行这些工作。公寓重租意味着住房单元空置且可被租给新的住户。有关安全工作实践的更多信息，请参阅《[2004 年 1 号地方法工作实践指南](#)》。
- 根据《2004 年 1 号地方法》规定的安全工作实践，整改任何有待解决的含铅油漆违规行为（根据之前的含铅油漆法律发出）并保留有关所执行工作的记录。
- 业主必须保留所有与上述含铅油漆活动相关的记录。

有关含铅油漆安全工作实践和如何整改 HPD 违规行为的更多信息，请参阅 HPD 网站：<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

有关 LeadFree NYC 计划中所列举措的更多信息，请访问 nyc.gov/leadfree.