

الطلاء الرصاص تقرير سبتمبر

ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص

تعزيزاً لالتزامنا بتزويد مالكي العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، سنتنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Housing Preservation and Development, HPD) سلسلة من النشرات ربع السنوية عبر الإنترنت وعبر البريد الإلكتروني. وستقوم كل نشرة على حدة بإبراز جانب واحد من القانون، ولا يُقصد من هذه النشرات تغطية كافة القوانين والقواعد المنطبقة بصورة شاملة.

تركز هذه النشرة تحديداً على المتطلبات المتعلقة بممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص، وتقدم إجابات لبعض الأسئلة المتداولة من أجل مساعدة مالكي العقارات على فهم مسؤولياتهم بشكل أفضل بموجب المتطلبات والعقوبات الفيدرالية والمحلية التي قد يتعرضون لها في حالة عدم اتباع ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص. كما توفر أيضاً معلومات حول المساعدة المالية التي قد تكون متاحة لمالكي العقارات المؤجرة من أجل معالجة مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص.

ممارسات العمل الرائدة:

أسئلة مكررة

قد يتسبب التسبب الناجم عن الدهانات المحتوية على الرصاص في مشكلات خاصة بنمو الأطفال الأقل من عُمر ست أعوام. وللحد من التعرض لمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص، يتطلب القانون المحلي 1 لسنة 2004 من مالكي العقارات المبنية قبل عام 1960 أو العقارات المبنية بين عامي 1960 و1978، والتي يكون مالكوها على دراية بوجود دهان محتوي على الرصاص، من أجل تحديد وإصلاح أخطاء الدهان المحتوي على الرصاص في الشقق التي يقيم بها أطفال عمرهم أقل من ستة أعوام. وقد حظرت مدينة نيويورك بيع الدهان المحتوي على الرصاص بشكل عاجل قبل أن تقوم الولايات المتحدة الأمريكية بحظره، ولذلك وضعت قواعد تركز على المباني السكنية التي تحتوي على 3 وحدات سكنية أو أكثر من الوحدات المبنية قبل 1 يناير 1960.

1. ما هي ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص؟

ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص هي متطلبات عملية تضمن بقاء المستأجرين آمنين من التعرض لغبار الطلاء المحتوي على الرصاص أثناء تنفيذ العمل الذي يؤثر على الأسطح المطلية. وتشتمل بعض هذه المتطلبات على:

- الحد من تشتت الغبار، وهو ما يعني عدم كشط الطلاء الجاف (الذي ينتج عنه الغبار)، وذلك باستخدام الأغشية البلاستيكية على الأرضيات من أجل منع التراب من الاستقرار في الشقوق الموجودة بالأرضية، وباستخدام التغطية البلاستيكية بين مساحات العمل من أجل الحد من انتشار الغبار من مساحات العمل إلى المساحات غير المخصصة للعمل.
- التنظيف بشكل يومي، بما يتضمن المسح واستخدام المكانس ذات مرشح الهواء الجسيماني عالي الكفاءة (HEPA).
- القيام بإجراء اختبارات إزالة يومية للغبار في أماكن العمل للتحقق من وجود الرصاص. ويعتمد النوع المحدد من الاختبارات المقبول على سبب إجراء العمل.

2. من يضع المتطلبات المحددة لممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص؟

في مدينة نيويورك، تخضع ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص لكل من الوكالات الفيدرالية والمحلية. وقد وضعت وكالة حماية البيئة (Environmental Protection Agency, EPA) الأمريكية وإدارة السلامة والصحة المهنية (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) المعايير الفيدرالية العامة المتعلقة بسلامة كل من الساكن والعامل. كما تضع أيضاً وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (Housing and Urban Development, HUD)

الأمريكية معايير الإسكان الذي يحصل على المساعدة الفيدرالية، مثل الإسكان العام وبرنامج قسيمة إسكان القسم الثامن (Section 8/Housing Choice Voucher program) ومحلياً، وضعت كلٌّ من إدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) معايير متعلقة بممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص.

3. كيف أعرف ما إذا كنت أحتاج إلى استخدام ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص؟

تختلف مجموعة المتطلبات الفيدرالية والمحلية قليلاً، لذلك فإن تطبيق المتطلبات الأكثر صرامة يعتبر هو الطريقة الأفضل للتأكد من اتباعك لمجموعتي القواعد. إذا كان المبنى الخاص بك قد تم بناؤه قبل 1978، فيجب عليك استخدام ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص إذا كنت تعتزم إجراء أي إصلاح أو تجديد من شأنه أن يبعثر أكثر من قدمين مربعين من الطلاء في غرفة واحدة. ويجب اتباع هذا الشرط، سواء كان هناك أطفال في الوحدة أو المبنى أم لا، لأن كافة المباني السكنية التي بُنيت قبل 1 يناير 1978 -وفقاً للوائح الفيدرالية- تعتبر محتوية على قدر من الطلاء المحتوي على الرصاص، سواء دهاناتها في الأماكن الداخلية أو الأماكن الخارجية أو كليهما.

4. ما هي العقوبات التي قد يواجهها مالكو العقارات في حالة عدم استخدام ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص؟

يُمكن للمستأجرين الاتصال على 311 وتقديم الشكاوى في أي وقت يتم فيه إجراء عمل -سواء في شقق مأهولة بالسكان أو شقق خالية أو مناطق مشتركة بالمبنى- دون وضع خطط حماية مناسبة للمستأجر لمتبعها المقاولون والعمال (انظر الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة المباني (Department of Buildings) للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول الحالات التي يُطلب فيها وضع خطة حماية للمستأجرين وكيفية إكمال هذه الخطة). عندما تتم إزالة الأسطح المطلية بالدهان، يجب أن تتضمن خطط حماية المستأجرين وصفاً لكيفية السيطرة على الغبار والتحكم فيه وتنظيفه من أجل حماية المستأجرين. وسوف تكون وكالات المدينة سريعة التجاوب مع هذه الشكاوى وقد تصدر مخالفات. وقد تُجري إدارة المباني (Department of Buildings, DOB) بعض عمليات التفتيش الاستباقية للأعمال الجارية. إذا وُجد أن مالك العقار لم يتبع ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص، فهناك العديد من العقوبات المنصوص عليها على مستوى المدينة والتي يُمكن إصدارها بواسطة إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH) وإدارة المباني (DOB). وقد تتراوح العقوبات المفروضة من إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH) بين 200 و2000 دولار، وقد تتراوح العقوبات المفروضة من إدارة المباني (DOB) بين 1250 و25000 دولار.

5. ماذا لو كنت أعرف أن عقاري ليس به دهان يحتوي على الرصاص؟

يمكن لمالكي العقارات التعاقد مع مفتش أو مقيم لمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص، يكون معتمداً من وكالة حماية البيئة (EPA)، لاختبار الأسطح المطلية لتحديد ما إذا لم يكن هناك دهان محتو على الرصاص أو التعرف -بشكل محدد- على مكان وجود الدهان المحتوي على الرصاص من أجل المساعدة في الامتثال للقواعد. وهذه هي الطريقة الوحيدة للتأكد من أن عقارك خالٍ من الدهان المحتوي على الرصاص.

إذا كنت قد اختبرت دهان المبنى الخاص بك، فتأكد من أن لديك جميع سجلات الاختبار و/أو إزالة التلوث. وقد تحتاج إلى تقديم هذه السجلات إلى إدارة HPD أو DOHMH أو DOB عند الطلب. إذا أكملت الاختبار ولم تجد أي رصاص، أو قمت بإزالة الرصاص الذي وجدته، وكان عقارك مبنياً قبل 1 يناير 1960، فربما قد ترغب في تقديم طلب إلى إدارة HPD من أجل الحصول على إعفاء من افتراض وجود دهان محتو على الرصاص حتى لا تُطبق المتطلبات العديدة التي ينص عليها قانون مدينة نيويورك الخاص بالرصاص على عقارك. للمزيد من المعلومات حول الإعفاءات، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة HPD في نوفمبر.

6. هل يمكنني القيام بممارسة العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص بنفسى؟

من الناحية الفنية، نعم يمكنك هذا، ولكن إذا كنت معتمداً أيضاً بشكل مناسب. إذا لم يكن عمالك الذي تقوم به متعلقاً بانتهاكات الدهان المحتوي على الرصاص أو الأوامر الصادرة من المدينة، فيجب عليك أو على المقاول الخاص بك أن يكون لديك أو لديه

شهادة اعتماد من وكالة حماية البيئة (EPA) كشركة تجديدات وتوظيف متخصصي تجديدات معتمدين من وكالة حماية البيئة (EPA). إذا كان العمل بسبب إصدار مخالفات، فيجب عليك أو على المقاول الخاص بك أن يكون لديك أو لديه شهادة من وكالة حماية البيئة (EPA) كشركة متخصصة في إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص وتوظيف عاملين ومشرفين متخصصين في الحد من الرصاص ومعتمدين لدى وكالة حماية البيئة (EPA) لإنجاز العمل. وفي كل حالة على حدة، قد يُطلب أيضًا أخذ عينات من قبل العمال المعتمدين من وكالة حماية البيئة (EPA) بشكل مستقل عن شركتك من أجل تأكيد أن المنطقة خالية من الغبار المُلوّث بالرصاص.

7. كيف أتأكد من أن المقاول مؤهل؟

تنظم وكالة حماية البيئة متطلبات التدريب وإصدار شهادات الاعتماد وتحدد الخطوات المحددة المطلوبة في حالة إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص أو بعثرة الدهان أثناء عمليات الإصلاح أو التجديد أو الطلاء. وهذا يتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص المطلوبة والتي تركز على الإعداد والتنظيف والاختبار من أجل التأكد من إنجاز عملية التنظيف بشكل صحيح.

ولإجراء الإصلاحات أو التجديدات أو الطلاء (Repair, Renovation and Painting, RRP)، ينبغي على مالكي العقارات التأكد -قبل بدء العمل- مما يلي:

- أن الشركة هي شركة تجديد معتمدة بواسطة وكالة حماية البيئة (EPA) وأن تحصل على نسخة من شهادة اعتمادها لتحتفظ بها ضمن سجلاتك.
- أن الشخص الذي يقوم بالعمل هو أخصائي تجديد مُعتمد من قبل وكالة حماية البيئة (EPA) وأن تحصل على نسخة من شهادة اعتمادها لتحتفظ بها ضمن سجلاتك.

ويحتوي موقع وكالة حماية البيئة (EPA) على [معلومات حول برنامج الإصلاحات والتجديدات والطلاء \(RRP\)](#). في صفحة الويب هذه، يمكنك أيضًا البحث عن شركة معتمدة من وكالة حماية البيئة (EPA).

وإضافة إلى هذا، يُوفر موقع وكالة حماية البيئة [معلومات حول الحد من أثر الدهان المحتوي على الرصاص](#) وكذلك توجيهات [حول الفرق بين عمليات الإصلاحات والتجديدات والطلاء \(RRP\) وبين الإزالة](#).

8. ما هي الوثائق الأخرى التي يجب أن تكون لدى لإثبات القيام بممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص؟

بموجب المادة 14 من قانون صيانة المساكن بمدينة نيويورك (NYC Housing Maintenance Code)، يُطلب من مالكي العقارات الاحتفاظ بسجلات الدهان المحتوي على الرصاص للعقارات متعددة الوحدات السكنية لمدة لا تقل عن 10 سنوات. قد تخضع كافة الأعمال المخالفة وغير المخالفة لطلب السجلات عقب إصدار المخالفة أو كجزء من عمليات التدقيق المُسبقة وفقًا [للقانون المحلي 70 لسنة 2019](#). ويمكن العثور على المزيد من المعلومات حول إجراءات التدقيق المُسبقة هذه في [النشرة رقم \(2\) إلى مالكي العقارات - يونيو 2019](#).

قد تشمل بعض السجلات المطلوبة على دليل يثبت اتباع ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص في حالة إجراء أعمال إصلاح أو تجديد أو طلاء كان من شأنها بعثرة مساحة تزيد عن قدمين مربعين من الدهان في غرفة واحدة بشقة يقيم بها طفل أقل من عمر 6 أعوام. إذا حدث هذا، فيجب على مالك العقار أن يزود إدارة HPD بما يلي:

- شهادة اعتماد الشركة من وكالة حماية البيئة (EPA)؛
- شهادة اعتماد الشخص الذي أجرى العمل من وكالة حماية البيئة (EPA)؛ و
- إفادة من إحدى الشركات المعتمدة لدى وكالة حماية البيئة (EPA) تقر فيها بأن العمل قد أُجري وفقًا للفقرة 27-11.2056 من المادة 14 من قانون صيانة المساكن والتي تتضمن تاريخ بدء العمل وتاريخ إنجازه وتشتمل أيضًا على العنوان ومعلومات الاتصال الخاصة بالشركة التي أنجزت العمل؛ و
- وصف العمل الذي جرى في كل غرفة وموقعه أو الفوائد المحررة نظير العمل المُنجَز؛ و

- نتائج اختبار إزالة الغبار الملوث بالرصاص من مختبر مستقل معتمد من ولاية نيويورك؛ و
- إفادة من الشخص المعتمد الذي أخذ عينة الغبار يؤكد فيها العنوان وتاريخ أخذ العينة ونسخة من شهادة اعتماد هذا الشخص لدى وكالة حماية البيئة؛ و
- قوائم المراجعة المُكتملة في حالة السماح للسكان بالدخول -بشكل مؤقت- إلى مساحة العمل.

وهناك متطلبات إضافية تخص نوع الشركة التي يُمكن الاستعانة بها والوثائق المطلوبة إذا كان العمل من شأنه بعثرة ما يزيد عن 100 قدم مربع في غرفة أو إذا كان العمل يُنفذ على سبيل الاستجابة لمخالفة صادرة.

9. أين يمكنني الحصول على المزيد من التوجيهات المحلية؟

يمكن لمالكي العقارات الوصول إلى التوجيهات المحلية بشأن ممارسات العمل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص هنا:

- [HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices](#)
- [DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner's Order to Remediate Lead Paint Hazards](#)
- [NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint](#)
- [DOHMH Information for Building Owners](#)

وإضافة إلى هذا، يعتبر [LeadFreeNYC](#) نقطة بداية ممتازة لكافة الأسئلة حول القانون المحلي والقواعد المتعلقة بالرصاص والدهان المحتوي على الرصاص. وتقوم المدينة -بشكلٍ منظم- بإضافة المحتوى إلى هذا الموقع الإلكتروني وبإمكانه توجيه المواطنين إلى كل موقع إلكتروني مخصص لكل وكالة على حدة. وتقوم إدارة HPD حاليًا بتحديث توجيهات إضافية ونماذج لمساعدة مالكي العقارات في الاطلاع على اللوائح والالتزام بها. ترقبوا المزيد!

تقدم المدينة مساعدات مالية لمعالجة

مخاطر الدهان المحتوي على الطلاء

وتقدم إدارة HPD وDOHMH حاليًا منحا لمالكي العقارات الإيجارية المؤهلين لمعالجة مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص في الشقق والمناطق المشتركة بالعقار وسلام النجاة من الحرائق من خلال برنامج المنازل الصحية وتقليل مخاطر الرصاص (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program) الخاص بها.

ويوفر البرنامج تمويلًا في صورة منحة يتراوح متوسطه بين 8 و10 آلاف دولار لكل شقة (حسب الحاجة) من أجل معالجة مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص من خلال الجمع بين عملية الإزالة (إزالة مكونات الدهان المحتوي على الرصاص المتهاكلة واستبدالها) وبين أدوات التحكم المؤقتة (معالجة أسطح الطلاء المحتوي على الرصاص لجعلها في حالة سليمة). كما يمكن للبرنامج أيضًا -بصورة اختيارية- أن يمول بعض عمليات الإصلاح الأخرى المحددة والتي تكون مصممة من أجل معالجة مخاطر الطلاء غير المحتوي على الرصاص، مثل مخاطر التعثر/السقوط، ومخاطر الحريق، والأبواب والنوافذ غير الصالحة للعمل وغيرها. لا يُطلب من المالكين رد مبالغ المنح هذه.

يجب أن يكون المبنى مستوفيًا للمعايير التالية حتى يكون مؤهلاً؛ يجب أن يكون موجودًا في إحدى المناطق الإدارية الخمس؛ ويجب أن يكون قد تم بناؤه قبل عام 1960؛ ويجب أن تكون معظم الشقق مأهولة بالمستأجرين من ذوي الدخل المنخفضة أو الدخل المنخفضة جدًا؛ وأن تكون بعض الشقق في المبنى على الأقل يشغلها أسر لديها طفل واحد/أطفال عمرهم أقل من ستة أعوام؛ أو سيدة حامل، أو يزورها طفل عمره أقل من ستة أعوام بصورة متكررة. وإضافة إلى هذا، يجب على المالك، لمدة

خمسة أعوام بعد أعمال الإصلاح، أن يوافق على تأجير الوحدات المُعالجة للمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض وإعطاء الأولوية للأسرة التي لديها أطفال صغار. **بادر بالفرصة! تخلص من مشكلات الطلاء المحتوي على الرصاص الآن!** للتعرف على المزيد حول البرنامج وتنزيل طلب التقديم، قم بزيارة الموقع: nyc.gov/lead-reduction