

موجز معلومات حملة التخلص من الرصاص "Get Ahead of Lead" لشهر نوفمبر 2020

عزيزنا مالك العقار،

تعزيزاً لالتزامنا بتزويد ملاك العقارات بالمعلومات الخاصة بالتزاماتهم بموجب القانون، سنتشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) مجموعة من النشرات ربع السنوية على الإنترنت و عبر البريد الإلكتروني. سنتسلط كل نشرة الضوء على جانب واحد من القانون وليس الهدف منها أن تغطي بشكل شامل جميع القوانين والقواعد المنطبقة. قم بزيارة [موقع HPD الإلكتروني](#) لقراءة هذه النشرة والنشرات السابقة بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض معلوماتية فقط وليس الغرض منه تقديم المشورة القانونية. هذه المعلومات ليست بياناً كاملاً أو نهائياً بجميع واجبات الملاك والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

ابدأ عام 2021 ممتثلاً للقانون المحلي 1 لعام 2004

يقتضي القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (القانون المحلي 1) تنفيذ الملاك لإجراءات متعلقة بالاطلاء المحتوي على الرصاص. يجب على الملاك أيضاً الاحتفاظ بسجلات هذه الإجراءات لمدة 10 أعوام على الأقل، واعتباراً من مايو 2020، الإقرار بالامتثال لتنفيذ هذه الإجراءات كجزء من تسجيل العقار السنوي. **يمكن أن تكون عقوبات عدم تنفيذ تلك الإجراءات وعدم الاحتفاظ بهذه السجلات كبيرة.** ولمساعدتك على الامتثال، قامت HPD بتوضيح الخطوات التي يتعين عليك اتخاذها بشكل تفصيلي أدناه وقامت بوضع نماذج استمارات يمكن للملاك استخدامها لتوثيق الامتثال. نماذج الاستمارات هذه متاحة على [موقع HPD الإلكتروني](#) والرابط موجود أدناه في الوصف.

1. أرسل الإخطار السنوي لتحديد إذا ما كان هناك طفل عمره أقل من 6 أعوام يعيش في أحد الوحدات السكنية أو يقضي فيها 10 ساعات أو أكثر أسبوعياً بشكل روتيني. قم بإجراء تحريات إذا لم يستجب المستأجر.

- يتعين على ملاك المساكن متعددة الوحدات التي تم بناؤها قبل عام 1960 (أو ما بين 1960 و 1978 إذا كان المالك يعلم بوجود طلاء محتوي على الرصاص) تسليم [إخطار سنوي](#) (باللغة الإنجليزية و [اللغة الإسبانية](#))، بين 1 يناير و 16 يناير، إلى كل مستأجر وجمع الإخطارات المستكملة من المستأجرين بحلول 15 فبراير. احتفظ بدليل يثبت استلام هذا الإخطار واحتفظ بالإخطار المستكمل الذي تلقته من المستأجر. هذا الإخطار مهم لأنه يحدد إذا ما كان على المالك أن يقوم بتنفيذ إجراءات مطلوبة أخرى بموجب القانون المحلي 1، كالفحص السنوي واتباع ممارسات العمل الآمنة.
 - يطلب الإخطار السنوي من المستأجر الإفصاح عما إذا كان هناك طفل يبلغ أقل من ستة أعوام يقيم في الوحدة السكنية.
 - **"يقيم"** تعني أن طفلاً عمره أقل من ستة أعوام "يقضي 10 ساعات أو أكثر في الوحدة السكنية أسبوعياً بشكل روتيني"، ويتضمن ذلك الطفل الذي يعيش في الشقة والطفل الذي يقوم فقط بالزيارة لهذه الفترة الزمنية.
 - مهم: يجب على الملاك استخدام الإخطار السنوي الذي تم تحديثه في يناير 2020 لأنه يحتوي على هذا التعريف الجديد لكلمة "يقيم".
 - يلزم فحص جميع هذه الوحدات السكنية التي تم تحديد إقامة طفل فيها كما هو مُعرّف أعلاه بحثاً عن وجود مخاطر طلاء محتوي على الرصاص على النحو الموصوف أدناه في النقطة رقم 2.

- تأكد من معرفة المستأجرين لديك جهة إعادة إرسال هذا الإخطار. إذا لم يُعد المستأجر إرسال الإخطار المستكمل بحلول 15 فبراير، يجب على المالك القيام بتحريات للمتابعة بين 16 فبراير و1 مارس لمحاولة تحديد إذا ما كان هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يعيش في الوحدة السكنية أو يقضي فيها أكثر من 10 ساعات أسبوعياً بشكل روتيني. يجب أن يحتفظ المالك بسجلات للمحاولات التي قام بها للتواصل مع المستأجر لإجراء الفحص.
- إذا لم يتلق المالك الإخطار المستكمل من المستأجر ولا يستطيع التحديد، بناءً على تحريات المتابعة هذه، إذا ما كان هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام في الوحدة السكنية، يجب على المالك أيضاً إبلاغ [إدارة الصحة والسلامة العقلية \(DOHMH\)](#) كتابةً بعدم تلقي إخطار من المستأجر. ينبغي إرسال إشعار المالك الموجه إلى DOHMH عن طريق البريد إلى العنوان التالي:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

- ينبغي أيضاً أن يحتفظ المالك بنسخة من الإشعار الموجه إلى DOHMH.
- قامت HPD بوضع استمارات لمساعدة المالك على توثيق إرسال الإخطار السنوي، أو تلقيه من المستأجر، أو أي تحريات متابعة تم إجراؤها في حالة عدم إعادة إرسال المستأجر للإخطار: [نماذج استمارات للامتثال لتسليم الإخطار السنوي](#)

2. قم بإجراء الفحص السنوي وإصلاح الطلاء المتهاك.

- بمجرد معرفة المالك للوحدات التي يعيش بها أطفال أو يقضون فيها 10 ساعات أو أكثر أسبوعياً بشكل روتيني، يجب على المالك إجراء فحص بصري للبحث عن مخاطر محتملة للطلاء المحتوي على الرصاص.
- **لست بحاجة إلى الاستعانة بمتخصص لإجراء الفحص البصري السنوي.** ومع ذلك، توصي HPD بشدة أن يحصل كل من يقوم بإجراء هذا الفحص على [التدريب المتاح عبر الإنترنت](#) الذي توفره وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الفيدرالية لمساعدة الشخص على معرفة ما يبحث عنه. هذا الفحص هو فحص بصري للبحث عن الطلاء المتقشر والأسطح القابلة للمضغ من قِبل الأطفال (مثل عتبات النوافذ) والطبقات تحت السطحية المتهاكلة وأسطح الاحتكاك (الأبواب أو النوافذ المطلية) وأسطح التصادم. يجب أن يشمل الفحص كل سطح في كل غرفة في الوحدة السكنية، بما في ذلك الأسطح الداخلية للخزانات والدواليب. ينبغي للشخص الذي يجري الفحص الاحتفاظ بسجلات لتدوين ما رآه وقد وضعت إدارة HPD نماذج استمارات لتقديم المساعدة بهذا الشأن: [نماذج استمارات للامتثال للفحص السنوي](#) (ملاحظة: يُرجى الاطلاع على النقطة رقم 4 من هذه النشرة لمعرفة متطلبات الفحص والاختبار الإضافية بموجب التغييرات الأخيرة في القانون المحلي 1).
- بعد استكمال الفحص البصري، يتعين على المالك تقديم نسخة من نتائج الفحص إلى المستأجر.
- يجب أيضاً على المالك إجراء هذا الفحص البصري في أي مناطق عامة مشتركة (مثل الردهة أو الرواق أو بيت الدرج) في المبنى الذي يقيم به الطفل.
- **بعد ذلك، يجب على المالك إصلاح أي طلاء متهاك على الفور.** إذا كان هناك طلاء متقشر موجود على سطح ما، يجب على المالك افتراض وجود طلاء يحتوي على الرصاص والاستعانة بمقاول معتمد على نحو ملائم لإكمال الإصلاحات بشكل آمن وسريع. لمزيد من المعلومات حول ممارسات العمل الآمنة ومتطلبات الاعتماد بالنسبة للمقاولين، راجع علامة تبويب ممارسات العمل الآمنة (Safe Work Practices) على [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD ونشرة](#) سبتمبر 2019 الخاصة بالأسئلة الشائعة (FAQ). يجب الاحتفاظ بجميع الوثائق المتعلقة بأي أعمال يقوم بها المتعاقدون الملائمون.
- إذا كان المالك يعتقد أنه لا يوجد رصاص في الطلاء لأن الحائط جديد، على سبيل المثال، يمكن للمالك الاستعانة بمقاول معتمد على نحو ملائم لاختبار الطلاء المتقشر والاحتفاظ بأدلة موثقة تؤكد أن السطح المطلي

لا يحتوي على الرصاص. لمزيد من المعلومات حول اختبار الطلاء المحتوي على الرصاص، راجع النقطة رقم 4 أدناه.

3. أكمل العمل المطلوب في الوحدات الشاغرة

عندما يتغير المستأجرون في إحدى الوحدات السكنية، يتعين على الملاك بموجب القانون المحلي 1 إكمال إجراءات معينة خاصة بالطلاء المحتوي على الرصاص تركز على جعل الوحدة آمنة للمستأجر الجديد وقبل قيام المستأجر الجديد بإشغال الوحدة (بغض النظر عما إذا كان المستأجر الجديد لديه طفل عند إشغال الوحدة لأول مرة). ويشار لهذا الأمر باسم "انتقال المستأجرين". يجب على الملاك:

- معالجة جميع مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص وأي عيوب كامنة، عند وجود مثل تلك العيوب الكامنة. على أقل تقدير، قد يعني هذا الكشط الرطب والطلاء.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة الطلاء المحتوي على الرصاص على الأسطح القابلة للمضغ من قبل الطفل التي يوجد بها دليل لعلامات أسنان أو تغليف السطح بغلاف صلب مقاوم للتقرب.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة كل الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على أسطح الاحتكاك على جميع الأبواب وأطر الأبواب.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة كل الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على أسطح الاحتكاك على جميع النوافذ أو اتخاذ التدابير اللازمة لتثبيت قنوات أو منزلقات بديلة للنوافذ على أسطح الاحتكاك.
- جعل جميع الأرضيات غير المغطاة وعتبات النوافذ وأبواب النوافذ في الوحدة السكنية مستوية وقابلة للتنظيف.

يتاح المزيد من المعلومات حول متطلبات انتقال المستأجرين في [نشرة](#) مارس 2020.

يجب إجراء جميع الأعمال باتتبع [ممارسات العمل الآمنة](#) ويجب القيام بها من قبل مقاول معتمد بشكل ملائم. يجب على الملاك بعد ذلك الإقرار بالامتثال لمتطلبات انتقال المستأجرين في [إخطار عقد الإيجار/بدء الإشغال](#) (هذه النسخة سارية في الأول من يناير 2020) الذي يتم تقديمه إلى المستأجر الجديد مع عقد الإيجار وتقديم الوثائق إلى المستأجر الجديد عند الطلب، إلى جانب نسخة من [منشور](#) إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH). تعرف على المزيد حول متطلبات [إخطار عقد الإيجار/بدء الإشغال](#) أدناه. قامت إدارة HPD بوضع نماذج استمارات ليقوم المالك بتوثيق استكمال الفحص الخاص بانتقال المستأجرين: [نماذج استمارات للامتثال لمتطلبات الوحدات الشاغرة عند انتقال المستأجرين](#).

[عقد الإيجار/بدء الإشغال](#): يتعين على ملاك العقارات تقديم [إخطار عقد الإيجار/بدء الإشغال لمنع مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص](#) (هذه النسخة سارية في الأول من يناير 2020 ومتاحة أيضًا باللغة الإسبانية) إلى السكان الجدد كشكل من أشكال الاستفسار عما إذا كان هناك طفل دون سن السادسة سيقوم (يقضي 10 ساعات أو أكثر أسبوعيًا بشكل روتيني) في الوحدة، بالإضافة إلى نسخة من [كتيب](#) DOHMH. يجب أيضًا على الملاك الإقرار في هذا الإخطار بأنهم قد قاموا بالأعمال المطلوبة الخاصة بانتقال المستأجرين قبل شغل الوحدة من قبل السكان الجدد. يكون هذا الإخطار مطلوبًا أيضًا عند تجديد عقد الإيجار.

4. اختبر جميع الوحدات المشغولة من قبل المستأجرين بحثًا عن الطلاء المحتوي على الرصاص

يقتضي القانون المحلي 31 لعام 2020، ساري المفعول في أغسطس 2020، على نحو جديد أن يقوم الملاك بإجراء اختبار لجميع الوحدات الإيجارية المشغولة من قبل المستأجرين في المباني التي تم بناؤها قبل عام 1960 بحثًا عن وجود طلاء محتوي على الرصاص عن طريق الاستعانة بمفتش أو مسؤول تقييم مخاطر مستقلين معتمدين من قبل وكالة حماية البيئة (EPA)، وذلك بحلول أغسطس 2025. في حالة حضور طفل دون عمر 6 أعوام للإقامة في إحدى الوحدات، يجب أن يتم إجراء الاختبار في غضون عام واحد أو بحلول الموعد النهائي في 9 أغسطس 2025، أيهما أقرب. يجب على المالك تزويد

المستأجر بنتائج الاختبار. يجب أيضًا تلبية هذا المتطلب إذا كان المبنى الإيجاري قد تم بناؤه بين عامي 1960 و1978 وكان المالك على علم فعلي بوجود الطلاء المحتوي على الرصاص.

تقدم بطلب للحصول على إعفاء من تطبيق القانون المحلي 1 لعام 2004

إذا كان مالك العقار يعتقد أن مبناه أو إحدى الوحدات الفردية خاليان من الطلاء المحتوي على الرصاص أو كان يرغب في إجراء أعمال الحد من الرصاص للتأكد من ذلك، يمكن أن يقوم المالك بالاستعانة بمفتش أو مسؤول تقييم مخاطر معتمد من وكالة EPA لإجراء اختبار من أجل تحديد ما إذا كان هناك طلاء يحتوي على الرصاص في مبانيه والعمل بشكل استباقي لتقليل المسؤوليات المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص. انظر النقطة رقم 4 أعلاه بخصوص متطلب اختبار الوحدات الإيجارية الذي يجب إجراؤه بحلول العام 2025.

إذا كشف الاختبار عن وجود طلاء محتوي على الرصاص، يمكن أن يقوم المالك بالاستعانة بشركة متخصصة في الحد من الرصاص معتمدة من وكالة EPA لإزالة الطلاء المحتوي على الرصاص أو تطويقه أو تغليفه. ينص القانون المحلي 1 على الإعفاء من بعض أحكام القانون بناءً على تقديم نتائج الاختبارات والوثائق المطلوبة. يتضمن [طلب الإعفاء](#) المحدث الخاص بإدارة HPD الآن تعليمات تفصيلية وإقرارات كتابية مشفوعة بقسم. قامت HPD بإصدار نشرة تتضمن [الأسئلة الشائعة](#) تقدم معلومات أكثر تفصيلاً حول عملية التقدم بطلب الإعفاء.

تتضمن الآن برامج قروض الإصلاح متوسط المستوى للمباني القديمة الخاصة بإدارة HPD تمويلًا لإصلاحات الطلاء المحتوي على الرصاص

بالنسبة لملاك المباني القائمة التي تحتوي على 3 وحدات أو أكثر بحاجة إلى إصلاح/استبدال لأنظمة المباني الكبرى، يوجد برنامجاً قروض خاصان بإدارة HPD يوفران تمويلًا ميسور التكلفة لأعمال الإصلاح:

- يوفر برنامج قروض إصلاح الإسكان متعدد الأسر (HRP) قروضًا للإصلاح منخفضة الفائدة (تصل إلى 3%) من أجل استبدال الأنظمة الكبرى للمباني، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، استبدال الأسقف والنوافذ و/أو الأعمال التي تُجرى على أغلفة المباني الخارجية (وفقًا للقانون المحلي 11 وإصلاح شقوق الملاط) وإجراء تطويرات بأنظمة التدفئة و/أو الأنظمة الكهربائية و/أو أنظمة السباكة. للاطلاع على التفاصيل، يُرجى زيارة [صفحة الويب الخاصة ببرنامج HRP](#).
- يوفر برنامج الحفاظ على المساكن الصديقة للبيئة (GHPP) قروضًا دون فائدة وقابلة للإعفاء من سدادها كليًا أو جزئيًا من أجل تمويل التحسينات المتعلقة بكفاءة استخدام الطاقة وترشيد استهلاك المياه، إلى جانب توفير قروض منخفضة الفائدة (تصل إلى 3%) واجبة السداد لتمويل تطويرات الأنظمة المطلوبة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، استبدال الأسقف والنوافذ والغلايات. ويجب أن تتضمن نطاقات العمل الخاصة بالمشاريع تدابير خاصة بكفاءة استخدام الطاقة التي يُتوقع أن توفر نسبة 20% على الأقل من استهلاك الطاقة (التدفئة والكهرباء) السنوي، وفقًا لما تحدده معاينة يجريها طرف ثالث لمستويات استهلاك الطاقة. للاطلاع على التفاصيل، يُرجى زيارة [صفحة الويب الخاصة ببرنامج GHPP](#).

الآن، من خلال جزء من مبادرة التخلص من الرصاص بمدينة نيويورك (Lead-Free NYC) التي أطلقتها المدينة، يقدم أيضًا كلا البرنامجين تمويلًا بلا فائدة وقابلًا للإعفاء من سدادها يصل حتى 10000 دولار لكل وحدة سكنية من أجل الحد من الطلاء المحتوي على الرصاص، وذلك للمباني الإيجارية المؤهلة المبنية قبل عام 1960. من خلال هذه المبادرة، يحصل الملاك على المساعدة في جعل مبانيهم أكثر أمانًا وسلامة للمستأجرين الحاليين والمستقبليين وفي الامتثال لمتطلبات القانون المحلي الخاص بالرصاص لمدينة نيويورك.

يُتاح التمويل من أجل الحد من الرصاص من خلال هذه البرامج فقط مع نطاق عمل أوسع للإصلاح متوسط المستوى.

لمعرفة المزيد، يُرجى التواصل عبر البريد الإلكتروني hpdpres@hpd.nyc.gov.

تذكيرات:

تسجيل العقار: انقضى الموعد النهائي للتسجيل السنوي ولكن لا يزال بإمكانك تسجيل عقارك في [نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت \(PROS\)](#) الخاص بإدارة HPD. إذا لم تتلق تأكيدًا بتسجيل عقارك السنوي لعام 2020-2021، يمكنك التحقق عبر [HPDONLINE](#) أو عبر حسابك على [PROS](#) للتحقق من صحة تسجيلك. للأسئلة، يُرجى الذهاب إلى [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#) أو التواصل مع وحدة المساعدة في التسجيل عبر البريد الإلكتروني (Register@hpd.nyc.gov) أو عبر الهاتف (212-863-7000). يُرجى العلم بأن مكاتبنا ليست مفتوحة حاليًا للمساعدة في التسجيل بالحضور شخصيًا بسبب فيروس COVID-19.

تقديم التقرير السنوي بشأن بق الفراش: يتعين على ملاك العقارات متعددة الوحدات تقديم [تقرير سنوي بشأن بق الفراش](#) إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك (HPD). تبدأ فترة التقديم في 1 ديسمبر وتنتهي في 31 ديسمبر. يُتاح المزيد من المعلومات حول تقديم تقرير بق الفراش في [نشرة](#) أكتوبر لعام 2020 أو يُرجى زيارة [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#).

منع انتشار فيروس COVID-19

لا يزال فيروس COVID-19 يشكل تهديدًا خطيرًا لمدينتنا، ونحن بحاجة إلى مساعدتك لتذكير أهالي نيويورك بالبقاء يقظين بشأن اتباع الاحتياطات الملائمة. لقد أحرزنا تقدمًا كبيرًا خلال الأشهر العديدة الماضية، ولكن الزيادة الأخيرة في معدلات الإصابة تُظهر أننا لا يمكننا التساهل الآن.

يُرجى مراجعة مخططات المعلومات البيانية أدناه ومشاركتها مع المستأجرين والمشرفين. فهي تقدم نصائح مفيدة حول كيفية الحفاظ على السلامة ومنع الانتشار في الأجزاء المختلفة للمبنى السكني: الردهة وغرفة الغسيل والحديقة وغرفة المعيشة والمطبخ والحمام. نحن نحثك على وضع الملصق أو المنشور في المبنى الخاص بك بحيث يستطيع السكان رؤيته.

[\[تنزيل الملصق\]](#) [\[تنزيل المنشور\]](#)

نحن نحتاج إلى العمل معًا، الآن أكثر من أي وقت سابق، لوقف انتشار فيروس COVID-19. لمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة [زيارة \[nyc.gov/prevent-the-spread\]\(https://nyc.gov/prevent-the-spread\)](https://nyc.gov/prevent-the-spread). لطلب نسخة مطبوعة من الملصق، يُرجى التواصل عبر البريد الإلكتروني hpdcomm@hpd.nyc.gov