

“解决铅问题”月度简报

主题：HPD 网站更新、“居住”的定义及年度通知

为进一步履行向物业业主提供法律义务相关信息的承诺，房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 将采用在线和电子邮件形式发布一系列季度公告。每份公告仅重点介绍法律的一个方面，而非全面涵盖所有适用法律法规。请访问 [HPD 网站](#)，阅读本公告及过往公告的其他语言版本。

本公告专门关注 HPD 网站的更新、“居住”的定义，及同时提醒物业业主必须在 1 月和 2 月提供和收集铅年度通知。

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之全部责任的完整或最终声明。

HPD 网站更新

为遵守城市指南并确保 HPD 网站更易于访问，[HPD 网站](#) 于 2019 年 12 月 10 日进行了全面的重新设计更新。您将注意到，每个房屋质量主题均设有单独页面。相关页面提供业主和承租人信息、要求、表单等。如需轻松访问“铅”页面，请访问 [HPD 主页](#)，并点击位于左侧工具栏上的“[房屋质量/安全](#)”(Housing Quality / Safety)。此时，您将被转至“[含铅油漆](#)”页面。

“居住”的新定义

自 2020 年 1 月 1 日起，“居住”被定义为“通常每周在一个住所中逗留 10 小时或更久”，其中既包括居住在公寓中的儿童，也包括以这种频率来访的儿童。

请注意，[纽约市健康与心理卫生局 \(NYC Department of Health and Mental Hygiene\)](#) 以及 HPD 的文件将就此做出变更。

年度通知

《2004 年 1 号本地法案》(Local Law 1) 要求业主针对含铅油漆展开相关活动。业主仍须保留此类活动记录至少 10 年，并且自 2020 年 5 月起，在进行年度物业登记时，需要提供已开展此类活动的合规证明。**如果没有开展这些活动并妥善保留相关记录，可能会受到严厉处罚。**

1月1日至1月16日期间，1960年前所建造多户住宅建筑物的业主（如果业主知道存在含铅油漆，则为1960年至1978年期间）必须向每名承租人分发年度通知，并在2月15日截止前收回承租人填妥的通知。

通知包含哪些内容？

- 年度通知规定，承租人应披露是否有6岁以下的儿童居住于该住所（包括每周居住或通常逗留10小时或更久的儿童）。
- 年度通知有两种版本。业主可自行择其一提供给承租人。一种是将《含铅油漆危害》通知与《窗户防护栏》通知相结合，另一种则是单独的《含铅油漆危害》通知：
 - [年度通知：预防儿童铅中毒和窗户坠落 \(Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice\) \(Proteja a su Niño del Envenenamiento por Plomo y de las Caídas por las Ventanas Notificación Anual\)](#)
 - [年度通知：预防含铅油漆危害 - 关于儿童的征询 \(Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint hazards – Inquiry Regarding Child\) \(Aviso Anual Para Medidas de Precaución con los Peligros de Plomo en la Pintura-Encuesta Respecto al Niño\)](#)
- 向承租人分发通知时，必须至少提供英文和西班牙文版本，且一式两份（每份通知两份），以便承租人保留一份副本，并将另一份副本返还给业主。
- 保留此通知已送达的证据，确保您的承租人知道将此通知返还至何处，并保留从承租人处收到的已填妥通知。

如果承租人没有做出回应，该怎么办？

- 如果承租人在2月15日前仍未返还填妥的通知，业主必须于2月16日至3月1日期间执行跟进检查，以确定是否有6岁以下的儿童居住在该住所或通常在该住所内逗留超过10小时。业主必须记录曾试图联系承租人以展开调查的详细信息。
- 如果业主并未收到承租人填妥的通知，且无法根据这些跟进调查来确定是否有6岁以下的儿童，业主还必须向DOHMH提交书面通知，说明没有收到承租人的回复通知（业主还应保留此通知的副本）。业主致DOHMH的通知应邮寄至：

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

业主为何需要收集这些信息？

- 此通知将确定业主必须在何处执行《1号本地法案》所规定的其他必要活动，例如开展年度调查和遵循安全工作实践，重要性不言而喻。所有被确定有儿童居住的住所（如上文所述）均须接受含铅油漆危害检查。
- 有关6岁以下儿童所居住单元和建筑物之含铅油漆危害年度调查和安全工作实践的更多信息，请参阅HPD网站发布的[2019年12月简报](#)。

业主如何跟踪一切？

- HPD创建了各类表格，用以协助业主记录通知已发送、已收回或在承租人未返还通知时所执行的任何跟进检查，请参见[《年度通知合规性分发表格范本》](#)。