

## „Eliminacja ołowiu” – broszura informacyjna na czerwiec 2022 r.

Do właścicieli nieruchomości!

W ramach naszych dążeń do dostarczania właścicielom nieruchomości informacji na temat ich obowiązków wynikających z przepisów prawa Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) będzie publikował serię kwartalnych biuletynów zarówno online, jak i w wersji dostarczanej pocztą elektroniczną. Każdy biuletyn będzie omawiał jeden aspekt obowiązującego prawa, ale nie będzie obejmował wszystkich przepisów i zasad, które mają zastosowanie. Biuletyn będzie dostępny w innych wersjach językowych na [stronie internetowej HPD](#) w ciągu najbliższych dwóch tygodni pod nagłówkiem *Briefings*.

*Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny i nie ma na celu udzielania porad prawnych. Niniejsza informacja nie jest kompletnym ani ostatecznym zestawieniem wszystkich obowiązków właścicieli i najemców w zakresie praw i zasad dotyczących budynków mieszkalnych w Nowym Jorku.*

---

### PRZYPOMNIENIE:

**Należy powiadomić HPD o zdaniu lokalu, który został zwolniony z obowiązku spełniania wymagań poziomu testowego 1,0 mg/cm<sup>2</sup>.**

Wszelkie zwolnienia z przepisów prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. przyznane lokalowi mieszkalnemu, w którym poziom testowy wynosi 1,0 mg/cm<sup>2</sup>, uznaje się za uchylone i nieobowiązujące od pierwszego zdania tego lokalu przez najemcę po 1 grudnia 2021 r., a właściciel jest zobowiązany do zgłoszenia takiego zdania do HPD. Właściciele muszą zgłosić zdanie lokalu za pomocą wymaganego [oświadczenia pod przysięgą](#), dostępnego również w innych wersjach językowych na [stronie internetowej HPD](#).

Więcej informacji można znaleźć na stronie [z często zadawanymi pytaniami \(FAQ\)](#).

---

### METODY PRACY ZABEZPIECZAJĄCE PRZED OŁOWIEM: CZĘSTO ZADAWANE PYTANIA

Zatrucie farbą na bazie ołowiu może powodować problemy rozwojowe u dzieci poniżej szóstego roku życia. Aby ograniczyć narażenie na farbę na bazie ołowiu, prawo lokalne nr 1 z 2004 r. nakłada na właścicieli budynków zbudowanych przed 1960 r. lub budynków zbudowanych między 1960 a 1978 r., o których właściciel wie, że są pokryte farbą ołowiową, obowiązek identyfikacji i usunięcia zagrożeń związanych z farbą ołowiową w mieszkaniach, w których zamieszkuje dziecko poniżej szóstego roku życia. „Zamieszkuje” odnosi się do dziecka poniżej 6. roku życia, które mieszka w lokalu mieszkalnym, lub do dziecka, które regularnie spędza 10 lub więcej godzin tygodniowo w lokalu mieszkalnym. Miasto Nowy Jork zakazało sprzedaży farb na bazie ołowiu znacznie wcześniej niż Stany Zjednoczone i dlatego przepisy miejskie koncentrują się na budynkach mieszkalnych zbudowanych przed 1 stycznia 1960 r. Jednakże w mieście Nowy Jork nadal obowiązują również federalne przepisy dotyczące farb na bazie ołowiu, a właściciele powinni być świadomi, że wymagania dotyczące bezpiecznych metod pracy obejmują także budynki mieszkalne wybudowane przed 1 stycznia 1978 r. Więcej informacji na temat federalnych wymogów dotyczących farb na bazie ołowiu można znaleźć na stronie internetowej Agencji Ochrony Środowiska Stanów Zjednoczonych (Environmental Protection Agency, EPA): [www.epa.gov/lead](http://www.epa.gov/lead).

### *1. Na czym polegają metody pracy zabezpieczające przed ołowiem?*

Metody pracy zabezpieczające przed ołowiem to praktyczne wymagania, które zapewniają najemcom ochronę przed pyłem z farby na bazie ołowiu podczas wykonywania prac mających wpływ na malowane powierzchnie. Zgodnie z prawem lokalnym nr 1 niektóre z tych wymagań to:

- Ograniczenie rozprzestrzeniania się pyłu, co oznacza, że **NIE** wolno skrobać farby na sucho (co powoduje powstawanie pyłu), należy natomiast rozkładać plastikowe osłony na podłogach, aby zapobiec osadzeniu się pyłu w szczelinach podłogi, oraz rozwieszać plastikowe osłony między miejscami pracy, aby zminimalizować rozprzestrzenianie się pyłu z miejsc pracy do obszarów poza nimi.
- Codzienne sprzątanie, w tym mopowanie i odkurzanie metodą HEPA.
- Zanim najemca wróci do pomieszczenia należy się upewnić, że powierzchnie są wolne od skażonego ołowiem pyłu.
- Tam, gdzie jest to wymagane, należy korzystać z usług wykwalifikowanych wykonawców.

### *2. Kto ustala wymagania dotyczące metod pracy zabezpieczających przed ołowiem?*

W mieście Nowy Jork metody pracy zabezpieczające przed ołowiem są obecnie regulowane zarówno przez instytucje federalne, jak i lokalne. Amerykańska Agencja Ochrony Środowiska (EPA) oraz Administracja Bezpieczeństwa i Higieny Pracy (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) ustanawiają ogólne normy federalne dotyczące bezpieczeństwa osób i pracowników oraz kwalifikacji pracowników. Amerykański Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (Department of Housing and Urban Development, HUD) ustala również standardy dla mieszkań, które otrzymują pomoc federalną, takich jak mieszkania publiczne i programy Section 8 / Housing Choice Voucher. Na poziomie lokalnym standardy dotyczące metod pracy zabezpieczających przed ołowiem ustanawia zarówno Wydział Zdrowia i Higieny Psychiczej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), jak i HPD.

### *3. Skąd mam wiedzieć, czy muszę stosować metody pracy zabezpieczające przed ołowiem?*

Wymagania federalne i lokalne nieznacznie się różnią, dlatego najlepszym rozwiązaniem jest stosowanie najsurowszych wymagań, aby mieć pewność, że przestrzega się obu zestawów przepisów. Oznacza to, że jeśli budynek został zbudowany przed 1978 r., należy stosować metody pracy zabezpieczające przed ołowiem, gdy przeprowadza się naprawy lub renowacje, które naruszają więcej niż 2 stopy kwadratowe farby w jednym pomieszczeniu bądź 10% małych elementów lub wymagają usunięcia okien. Tego wymogu należy przestrzegać bez względu na to, czy w danym lokalu lub budynku są dzieci, czy też nie, ponieważ zgodnie z przepisami federalnymi wszystkie budynki mieszkalne zbudowane przed 1 stycznia 1978 roku są uważane za zawierające pewną ilość farby ołowiowej wewnątrz, na zewnątrz lub w obu tych miejscach. Zgodnie z przepisami EPA bezpieczne metody należy również stosować przy pracach zewnętrznych, jeśli naruszone zostanie ponad 20 stóp kwadratowych farby.

HPD przygotował przykładowe [formularze](#) dokumentacji dotyczącej bezpiecznych metod pracy dla właścicieli, aby pomóc im w przestrzeganiu prawa lokalnego nr 1.

### *4. Jakie kary grożą właścicielom nieruchomości, którzy nie stosują metod pracy zabezpieczających przed ołowiem?*

Najemcy mogą dzwonić pod numer 311 i składać skargi, jeśli w zajmowanych mieszkaniach, wolnych mieszkaniach lub częściach wspólnych budynku prowadzone są prace bez odpowiednich planów ochrony najemców, które są przestrzegane przez wykonawców/pracowników (więcej szczegółów na temat tego, kiedy wymagany jest plan ochrony najemców i jak go wypełnić, można znaleźć na stronie internetowej [Wydziału Budynków](#) (Department of Buildings)). W przypadku naruszania powierzchni

malowanych plany ochrony lokatorów muszą zawierać opis sposobu ograniczania, kontrolowania i czyszczenia pyłu w celu ochrony lokatorów. Agencje miejskie będą reagować na takie skargi i mogą nakładać kary za wykroczenia. Wydział Budynków (Department of Buildings, DOB) może również przeprowadzać inspekcję prowadzonych prac. **Jeśli zostanie stwierdzone, że właściciel nieruchomości nie przestrzega metod pracy zabezpieczających przed ołowiem, DOHMH i DOB mogą nałożyć na niego szereg kar na poziomie miejskim. Kary od DOHMH mogą wynosić od 200 do 2 000 USD, a kary od DOB – od 1 250 do 25 000 USD.**

### *5. Co zrobić, jeśli wiem, że w moim budynku nie ma farby na bazie ołowiu?*

Właściciele nieruchomości mogą wynająć certyfikowanego przez EPA inspektora ds. farb na bazie ołowiu lub specjalistę ds. oceny ryzyka, aby przetestował pomalowane powierzchnie w celu stwierdzenia, czy nie ma na nich farby na bazie ołowiu, lub aby zidentyfikował miejsca, w których znajduje się farba na bazie ołowiu, co pomoże w spełnieniu wymogów. Jest to jedyny sposób, aby mieć pewność, że w budynku nie ma farby na bazie ołowiu.

Przypominamy, że od 1 grudnia 2021 r. próg, który określa zawartość farby na bazie ołowiu zgodnie z prawem lokalnym nr 1, został obniżony z 1,0 mg/cm<sup>2</sup> do 0,5 mg/cm<sup>2</sup>. Więcej informacji na temat zmiany progu dla farb na bazie ołowiu można znaleźć na stronie [często zadawanych pytań](#) HPD oraz w [brozurze informacyjnej](#) na październik 2021 roku.

Jeśli farba w budynku została poddana testom, należy zachować wszystkie dokumenty dotyczące testów i/lub usuwania farby. W razie potrzeby należy przedstawić dokumentację w HPD, DOHMH lub DOB. Jeśli przeprowadzono testy i nie wykryto w nich ołowiu lub usunięto wykryty ołów, a budynek został zbudowany przed 1 stycznia 1960 roku, warto złożyć w HPD wniosek o zwolnienie z domniemanego występowania farby na bazie ołowiu, dzięki czemu kilka wymogów prawa miasta Nowy Jork dotyczącego ołowiu nie będzie miało zastosowania do budynku. Więcej informacji na temat zwolnień można znaleźć na [stronie internetowej](#) HPD.

### *6. Czy mogę samodzielnie stosować metody pracy zabezpieczające przed ołowiem?*

Tylko pod warunkiem posiadania odpowiednich certyfikatów.

- Jeśli wykonywane prace nie są związane z naruszeniami dotyczącymi farb na bazie ołowiu lub nakazami wydanymi przez Miasto, przeprowadzający prace właściciel budynku lub wykonawca musi posiadać certyfikat EPA dla firmy remontowej (znany również jako certyfikat remontu, naprawy i malowania – Renovation, Repair, and Painting lub „RRP”) i zatrudnić pracowników remontowych z certyfikatem EPA.
- Jeśli prace są związane z naruszeniem przepisów lub ich celem jest trwałe usunięcie farby ołowiowej, przeprowadzający prace właściciel budynku lub wykonawca musi posiadać certyfikat EPA dla firmy zajmującej się usuwaniem farby ołowiowej (znany również jako certyfikat działań związanych z farbą na bazie ołowiu) i zatrudnić do wykonania tych prac pracowników i kierowników posiadających certyfikat EPA.
- Ponadto prawo lokalne nr 1 wymaga, aby prace w budynkach mieszkalnych, w których dziecko w wieku poniżej 6 lat spędza rutynowo 10 lub więcej godzin tygodniowo, wymagające usunięcia farby na powierzchni większej niż 100 stóp kwadratowych w pokoju lub usunięcia 2 lub więcej pomalowanych okien, były wykonywane przez wykonawcę posiadającego certyfikat EPA w zakresie usuwania farby. Agencja Ochrony Środowiska wymaga natomiast, by wykonawca posiadał certyfikat w zakresie remontów, więc aby postępować zgodnie z przepisami EPA i prawa lokalnego nr 1, wykonawca musi posiadać certyfikat EPA zarówno w zakresie remontów, jak i usuwania farby.

- W każdym przypadku, niezależnie od tego, czy do wykonania prac potrzebna jest firma remontowa z certyfikatem EPA, czy firma zajmująca się usuwaniem farby ołowiowej, zgodnie z prawem lokalnym nr 1 wymaga się również, by inspektor ds. farb na bazie ołowiu z certyfikatem EPA lub specjalista ds. oceny ryzyka niezależny od właściciela i wykonawcy wykonującego prace pobrał próbki pyłu w celu potwierdzenia, że obszar jest wolny od pyłu skażonego ołowiem.

### *7. Jak mogę się upewnić, że wykonawca ma odpowiednie kwalifikacje?*

EPA reguluje wymagania dotyczące szkoleń i certyfikacji pracowników oraz określa konkretne niezbędne kroki, jeśli farba na bazie ołowiu ma być usuwana lub naruszona podczas naprawy, remontu lub malowania. Obejmuje to między innymi wymagane metody pracy zabezpieczające przed ołowiem koncentrujące się na przygotowaniu, sprzątaniu i testowaniu w celu potwierdzenia, że czynności zostały wykonane prawidłowo.

W przypadku prac naprawczych, remontowych lub malarskich (RRP), do których zalicza się wszelkie prace, które mogą naruszyć więcej niż 2 stopy kwadratowe farby w pomieszczeniu lub wiązać się z usunięciem okien, przed rozpoczęciem prac właściciele nieruchomości powinni potwierdzić, że:

- Firma posiada certyfikat EPA w zakresie remontów – należy zachować kopię certyfikatu do swojej dokumentacji.
- Osoba wykonująca prace jest pracownikiem posiadającym certyfikat EPA – należy zachować kopię certyfikatu do swojej dokumentacji.

Na stronie internetowej EPA dostępne są informacje na temat [programu remontu, naprawy i malowania \(RRP\)](#). Na stronie internetowej można również wyszukać firmę posiadającą certyfikat EPA.

Ponadto na stronie internetowej EPA można znaleźć informacje na temat [usuwania farby na bazie ołowiu](#) oraz wskazówki dotyczące różnic między [RRP a usuwaniem farby](#).

### *8. Jakich jeszcze dokumentów potrzebuję, żeby wykazać zastosowanie metod pracy zabezpieczających przed ołowiem?*

Zgodnie z art. 14 kodeksu utrzymania mieszkań miasta Nowy Jork (NYC Housing Maintenance Code) właściciele nieruchomości są zobowiązani do przechowywania dokumentacji dotyczącej farb na bazie ołowiu przez okres nie krótszy niż 10 lat. Wszystkie prace związane lub niezwiązane z naruszeniem przepisów mogą stanowić podstawę do żądania wydania dokumentacji ze strony HPD po wydaniu przez DOHMH komisarycznego nakazu usunięcia naruszenia (Commissioner's Order to Abate, COTA) lub w ramach proaktywnego audytu zgodnie z [prawem lokalnym nr 70 z 2019 roku](#). Więcej informacji na temat tego typu kontroli można znaleźć w [broszurze informacyjnej](#) ze stycznia 2021 roku lub w przykładowym [nakazie wydania dokumentacji](#).

Niektóre z wymaganych dokumentów mogą obejmować dowody na przestrzeganie metod pracy zabezpieczających przed ołowiem w przypadku napraw, remontów lub malowania, które naruszyły więcej niż 2 stopy kwadratowe farby lub 10% elementu w pomieszczeniu w mieszkaniu, w którym zamieszkuje dziecko w wieku poniżej 6 lat. W takim przypadku właściciel nieruchomości musi dostarczyć do HPD:

- Certyfikat EPA firmy;
- Certyfikat EPA osoby, która wykonała prace;
- Oświadczenie firmy posiadającej certyfikat EPA, że prace zostały wykonane zgodnie z § 27-2056.11 art. 14 kodeksu utrzymania mieszkań, zawierające datę rozpoczęcia i zakończenia prac oraz adres i dane kontaktowe firmy, która je wykonała;
- Opis i lokalizację prac wykonanych w każdym pomieszczeniu lub faktury za te prace;

- Wyniki testu oczyszczania z pyłu skażonego ołowiem, przeprowadzonego przez niezależne laboratorium certyfikowane przez stan Nowy Jork;
- Oświadczenie certyfikowanej osoby, która pobrała próbkę pyłu, potwierdzające adres i datę pobrania próbki oraz kopię certyfikatu EPA tej osoby; oraz
- Wypełnione listy kontrolne, jeśli najemcy uzyskali tymczasowy dostęp do miejsca pracy.

Zgodnie z prawem lokalnym nr 1 istnieją dodatkowe wymagania dotyczące rodzaju firmy, z której usług można korzystać, oraz wymaganej dokumentacji, jeśli prace polegają na naruszeniu farby na powierzchni ponad 100 stóp kwadratowych w pomieszczeniu, obejmują usunięcie dwóch lub więcej pomalowanych okien lub jeśli wykonywane prace są odpowiedzią na naruszenie przepisów.

### *9. Gdzie mogę otrzymać więcej informacji na poziomie lokalnym?*

Właściciele nieruchomości mogą zapoznać się z lokalnymi wytycznymi dotyczącymi metod pracy zabezpieczających przed ołowiem tutaj:

- [Informator HPD na temat prawa lokalnego nr 1 z 2004 r. Metody pracy](#)
- [Instrukcje DOHMH dla wynajmujących dotyczące wypełniania nakazu komisarza w sprawie usuwania zagrożeń związanych z farbami na bazie ołowiu](#)
- [Artykuł 173.14 kodeksu zdrowia miasta Nowy Jork – Standardy bezpieczeństwa dla prac związanych z usuwaniem farby na bazie ołowiu oraz prac, które naruszają farbę na bazie ołowiu](#)
- [Informacje DOHMH dla właścicieli budynków](#)

Doskonałym miejscem, w którym można uzyskać odpowiedzi na wszelkie pytania dotyczące prawa lokalnego oraz przepisów dotyczących ołowiu i farb na bazie ołowiu, jest również [LeadFreeNYC](#). Miasto regularnie uzupełnia tę stronę, dzięki czemu można łatwo przekierować użytkowników na strony internetowe poszczególnych instytucji. HPD aktualizuje obecnie dodatkowe wytyczne i formularze, aby pomóc właścicielom nieruchomości w uzyskaniu informacji i przestrzeganiu przepisów. Zachęcamy do sprawdzania bieżących informacji!