

## إحاطة بعنوان "تفوق على الرصاص" لشهر يناير 2021

السادة ملاك العقارات،

استمرارًا لالتزامنا بتزويد مالكي العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، ستنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) سلسلة من النشرات ربع السنوية عبر الإنترنت وعبر البريد الإلكتروني. وستبرز كل نشرة جانبًا واحدًا من القانون، ولا يُقصد من هذه النشرات تغطية جميع القوانين والقواعد السارية بصورة شاملة. تفضلوا بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة والنشرات التي سبقتها بلغاتٍ أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط، وليس لتوفير المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بالملاك والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

**في عام 2020، أصدرت إدارة HPD ما يزيد عن 700 مخالفة لملاك العقارات بسبب التقاعس عن إكمال الإخطار السنوي والفحص السنوي، وأكثر من 700 مخالفة بسبب عدم الاحتفاظ بالسجلات المتعلقة بالدهان المحتوي على الرصاص. قد تؤدي هذه المخالفات إلى إجراء عمليات فحص على مستوى المبنى للوقوف على المخالفات المتعلقة بمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص والمخالفات المرتكبة عند تناوب السكان، وقد تترتب عليها مسؤولية للمبنى الخاص بك في حالة بقاء مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص دون تصحيح. إذا لم تكتمل عملية المعالجة في الوقت المناسب وبشكل سليم، فستتعرض لعقوبات مدنية إضافية و/أو تكاليف للإصلاحات الطارئة.**

للحصول على معلومات مفصلة والمساعدة في فهم الامتثال، يُرجى زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) من أجل استعراض الندوات عبر الإنترنت والاطلاع على النشرات المتعلقة بالدهان المحتوي على الرصاص فضلاً عن مراجعة المعلومات الواردة أدناه.

### الإخطار السنوي والفحص

يقتضي القانون المحلي رقم 1 لسنة 2004 (القانون المحلي رقم 1) قيام المالكين ببعض الأنشطة بشأن الدهان المحتوي على الرصاص. ويجب على المالكين أيضًا أن يحتفظوا بسجلات هذه الأنشطة لمدة لا تقل عن 10 سنوات، ويجب عليهم أيضًا -بدءًا من شهر مايو عام 2020- تقديم شهادة على الامتثال لهذه الأنشطة كجزء من التسجيل السنوي للعقار. **قد تُفرض عقوبات شديدة في حالة عدم إجراء هذه الأنشطة والاحتفاظ بهذه السجلات.**

خلال الفترة بين 1 يناير و16 يناير، يُطلب من مالكي العقارات متعددة المساكن التي بُنيت قبل عام 1960 (أو في الفترة ما بين 1960 و1978 إذا كان المالك يعلم بوجود دهان قائم على الرصاص)، أن يقوموا بتسليم إخطار سنوي (بالإنجليزية والإسبانية) إلى كل مستأجر وأن يجمعوا الإخطار بعد إكماله من قبل المستأجرين بحلول 15 فبراير.

## ما هو الإخطار؟

- يطلب الإخطار السنوي من المستأجر الكشف عما إذا كان هناك طفل دون سن السادسة يقيم (بما في ذلك الأطفال الذين يعيشون أو يقضون بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر أسبوعيًا) في وحدة المسكن.
- وهناك نسختان من الإخطار السنوي يمكن للمالكين استخدامهما. وتحتاج فقط إلى تقديم إحداهما. وتجمع إحدى النسختين "إخطار بمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص وإخطار بشأن واقيات النوافذ"، أما النسخة الثانية فتتضمن "إخطار بمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص":

- [إخطار سنوي بعنوان "أحم طفلك من التسمم بالرصاص وسقوط النوافذ" \( Proteja a su Nino del \)](#)
- [Envenenamiento por Plomo y de las Caidas por las Ventanas Notificacion Annual](#)
- [الإخطار السنوي للوقاية من مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص - استفسار بخصوص الأطفال](#)
- [Aviso Annual Para Medidas de Precaucion con los Peligros de Plomo en la Pintura- Encuesta Respecto al Nino](#)

- يجب تقديم الإخطار للمستأجر باللغتين الإنجليزية والإسبانية على الأقل وبنسختين (أي نسختين لكل منهما) حتى يتمكن المستأجر من الاحتفاظ بنسخة وإعادة نسخة إلى المالك.
- احتفظ بالأدلة على تقديم هذا الإخطار، والتأكد من أن المستأجرين على علم بمكان إعادة هذا الإخطار، واحتفظ بالإخطار المكمل الذي تم استلامه من المستأجر.

## ما الذي يحدث إذا لم يرد المستأجر؟

- إذا لم يرد المستأجر بإعادة إرسال الإخطار بعد إكماله بحلول يوم 15 فبراير، فيجب على المالك إجراء عمليات فحص للمتابعة خلال الفترة بين 16 فبراير و 1 مارس لمحاولة التحقق مما إذا كان هناك طفلًا دون سن السادسة يقيم في الوحدة السكنية أو يقضي فيها مدة تزيد عن 10 ساعات أسبوعيًا بشكل روتيني. يجب على المالك أن يحتفظ بسجلات توثق المحاولات التي أجراها للتواصل مع المستأجر من أجل إجراء التحقيق.
- إذا لم يستلم المالك من المستأجر الإخطار المكتمل، وكان لا يستطيع التحقق من وجود طفل دون سن السادسة بناءً على تحقيقات المتابعة هذه، يجب على المالك إخطار [إدارة الصحة والسلامة العقلية \(DOHMH\)](#) كتابةً بعدم استلام الإخطار مرة أخرى من المستأجر. ويجب إرسال إخطار المالك إلى إدارة 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

## لماذا يحتاج المالك إلى جمع هذه المعلومات؟

- هذا الإخطار مهم لأنه يحدد المكان الذي يجب على المالك أن يجري فيه الأنشطة الأخرى المطلوبة بموجب القانون المحلي رقم 1، مثل التحقيق السنوي واتباع ممارسات العمل الآمن. ويتعين أيضًا فحص كل الوحدات السكنية التي تم التحقق من إقامة طفل فيها حسب التعريف الوارد أعلاه؛ للتحقق من مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص.
- اطلع على [الإحاطة](#) الخاصة بشهر ديسمبر 2019 المنشورة على الموقع الإلكتروني لإدارة HPD للحصول على مزيد من المعلومات حول التحقيق السنوي المطلوب لمخاطر الدهان المحتوي على الرصاص في الوحدات والأبنية التي يقيم فيها طفل دون سن السادسة وممارسات العمل الآمنة.

## كيف يمكن للمالك تتبع كل شيء؟

- لقد وضعت إدارة HPD نماذج لمساعدة المالكين على توثيق إرسال الإخطار أو استلامه مرة أخرى أو عمليات التفقد للمتابعة التي أجريت في حالة إخفاق المستأجر في إعادة إرسال الإخطار: راجع [عيّنة النماذج المخصصة للامتثال بتقديم الإخطار السنوي](#).
- لقد وضعت إدارة HPD نماذج لمساعدة المالك في توثيق الفحوصات السنوية: راجع [عينات من نماذج الامتثال للفحص السنوي](#).

## تدقيق سجلات المالكين

تحدد إدارة HPD المباني السكنية المتعددة المبنية قبل عام 1960 التي ستخضع لإجراءات التدقيق (في الفئات المحددة بالقانون) وستصدر أمر تقديم السجلات إلى عدد لا يقل عن 200 مبنى سنويًا بناءً على سجلات HPD وكذلك إلى المباني السكنية المتعددة التي قررت فيها إدارة DOHMH بوجود مخاطر متعلقة بالدهان المحتوي على الرصاص بإحدى الشقق عند الاستجابة لطفل يعاني من ارتفاع مستوى الرصاص في الدم.

وسيتطلب أمر تقديم السجلات من مالكي العقارات أن يقدموا المستندات التالية عن عقارهم في غضون 45 يومًا من الطلب:

- نسخ من سجلات توزيع الإخطارات السنوية وجمعها؛
- نسخ من سجلات عمليات الفحص السنوية المُكتملة؛
- نسخ من سجلات العمل الذي تم إجراؤه من أجل تصحيح مخالفات مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص المفتوحة أو غير المعتمدة، بما يتضمن توثيق ممارسات العمل المُتبعة؛
- نسخ من سجلات العمل غير المُخالف الذي أدى إلى بعثرة الدهان المحتوي على الرصاص أو الدهان المحتوي على مادة رصاص مجهولة في الوحدات السكنية التي يقيم بها طفل أقل من ست سنوات أو في المنطقة المشاع من المبنى، بما يتضمن توثيق ممارسات العمل المُتبعة؛
- نسخ من سجلات جميع الأعمال التي تم إجراؤها عند انتهاء فترة الإشغال بأي وحدة من الوحدات المستقبلية لمستأجرين جدد، بما يتضمن توثيق ممارسات العمل المُتبعة ونتائج اختبارات إزالة الغبار الملوث بالرصاص.
- يتعين إكمال نسخ من السجلات المخصصة للتحقيق بخصوص وجود مخاطر الدهان المحتوي على الرصاص في الوحدات السكنية بحلول 9 أغسطس 2025 أو خلال عام في حالة مجيء طفل تحت سن ستة أعوام للإقامة في الوحدة (أيهما كان أقرب).

كما سيصدر أمر تقديم السجلات مصحوبًا بسلسلة من الإفادات المطلوب إكمالها. وستصدر ضد مالك العقار الذي يتقاعس عن الرد على أمر تقديم السجلات مخالفة من الفئة "ج" بشكل فوري، وقد يتعرض لمخالفات أخرى. وسيعرض مالكو العقارات لغرامة مالية لا تقل عن 1000 دولار ولا تزيد عن 5000 دولار في حالة إصدار هذه المخالفة. ويكون مالك العقار معرضًا أيضًا لعقوبات مدنية عن حالات التقاعس عن إجراء الفحص والإخطار السنوي وحالات التقاعس عن إجراء الأنشطة المطلوبة عند انتهاء فترة الإشغال.