

“解决铅问题”2021 年 1 月简报

尊敬的业主：

为进一步履行向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。

2020 年，HPD 针对未完成年度通知和年度调查的业主签发了 700 多张违规单，还针对未保存含铅油漆记录的业主签发了 700 多张违规单。这些违规情况可能导致针对整栋建筑物的含铅油漆危害和翻新违规行为进行调查，如果含铅油漆危害问题未能得到纠正，您可能需要为您的建筑物承担责任。如果您未能妥善及时地完成补救工作，您将受到额外的民事处罚且/或需承担紧急维修费用。

如需了解合规性的详细信息和相关协助，请访问 [HPD 网站](#) 查看网络研讨会、阅读含铅油漆相关公告以及参阅以下信息。

年度通知和调查

《2004 年 1 号地方法》(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 年前建造的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 年期间建造）必须向每个租户分发年度通知（英文版和西班牙语版），并在 2 月 15 日截止前收回租户填妥的通知。

通知包含哪些内容？

- 年度通知规定，租户应披露是否有 6 岁以下的儿童居住于该住宅单元（包括居住或每周通常逗留 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租户。一种是《含铅油漆危害》通知连同《窗户防护栏》通知，另一种则是单独的《含铅油漆危害》通知：
 - [年度通知：预防儿童铅中毒及从窗户坠落 \(Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice\)](#)
 - [年度通知：预防含铅油漆危害 - 关于儿童的咨询\(Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child\)](#)
- 向租户分发通知时，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），以便租户保留一份副本，并将另一份副本返还给业主。
- 保留此通知已送达的证据，确保您的租户知道将此通知返还至何处，并保留从租户处收到的已填妥通知。

如果租户没有做出回应，该怎么办？

- 如果租户在 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 日期间进行跟进检查，以确定是否有 6 岁以下的儿童居住在该住宅单元或每周通常在该住宅单元内逗留超过 10 小时。业主必须记录曾试图联系租户以展开调查的详细情况。
- 如果业主并未收到租户填妥的通知，且无法根据这些跟进调查来确定是否有 6 岁以下的儿童居住，业主还必须向[健康与心理卫生局 \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#) 提交书面通知，说明没有收到租户的回复通知。业主给 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 号地方法》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宅单元（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、已收回或在租户未返还通知时所进行的任何跟进检查：请参见 [《年度通知合规性分发表格范本》](#)。
- HPD 还创建了一种表格，用以协助业主记录年度调查结果：请参见 [《年度调查合规性表格范本》](#)。

审计业主的记录

HPD 将确定 1960 年前建造的多户住宅建筑以进行审计（按照法律规定的分类），并基于 HPD 记录每年向至少 200 栋楼发出记录生成单，此外，还向 DOHMH 应对血铅水平升高的儿童时发现公寓存在含铅油漆危害的多户住宅发出记录生成单。

记录生成单要求业主在收到要求后 45 天内提交以下物业文件：

- 年度通知分发和收回的记录副本
- 填妥的年度调查记录副本
- 为纠正未经核证的待处理含铅油漆危害违规行为而进行的工作记录副本，包括所用工作实践的相关文件
- 在有 6 岁以下儿童居住的住宅单元或建筑物的公共区域内，涉及含铅油漆或未知铅含量油漆的非违规作业记录副本，包括所用工作实践的相关文件
- 在重租单元给新租户时进行的所有工作记录的副本，包括所用工作实践及铅污染粉尘清除检测结果的相关文件
- 要求到 2025 年 8 月 9 号之前或在一年内（如果有 6 岁以下的儿童在该单位居住）完成对住宅单元是否存在含铅油漆的调查记录副本（以较早者为准）

发出记录生成单时还会附带一系列要填写的宣誓书。我们将向未回应记录生成单的业主立即发出危害级别为“C”的违规通知，并可能追加违规惩处。对于此类违法行为，业主将被处以不低于 1,000 美元但不超过 5,000 美元的民事处罚。业主如未能进行年度通知和检查，以及在重租时未按要求执行活动，也会受到专门的民事处罚。