

إحاطة بعنوان "تفوق على الرصاص" لشهر مارس 2021

السادة/ملاك العقارات،

استمرارًا لالتزامنا بتزويد مالكي العقارات بالمعلومات اللازمة حول التزاماتهم المنصوص عليها بموجب القانون، سنتشر 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.

مسؤوليات المالك عند تناوب إشغال الشقة

أكمل العمل المطلوب في الوحدات أثناء خلوها

في حال تغيير المستأجرين في إحدى الوحدات السكنية، يتعين على ملاك المباني المبنية قبل 1960 بموجب القانون المحلي رقم 1 إكمال الأنشطة المرتبطة بالاطلاء المحتوي على الرصاص، والتي تركز على جعل الوحدة آمنة للمستأجر الجديد، على أن يتم ذلك قبل بدء إشغال المستأجر الجديد لها (بغض النظر عما إذا كان المستأجر الجديد لديه طفل وقت بدء الإشغال من عدمه). يجب أيضًا تنفيذ هذه الأنشطة في الوحدات التي تم بناؤها في 1960-1978 إذا كان المالك لديه معرفة بالاطلاء المحتوي على الرصاص. هذا يُشار إليه باسم «تناوب إشغال الشقة». المتطلبات هي:

- معالجة جميع مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص وأي عيوب أساسية مشابهة، في حالة وجود مثل هذه العيوب الأساسية. وهذا -على الأقل- قد يعني الطلاء والحدوش الرطبة.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على الأسطح القابلة للمضغ، والتي عليها آثار أسنان أو القيام بتغطية السطح بمادة تغليف صلبة مقاومة للتقّب.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص بالكامل من الأسطح المعرضة للاحتكاك في جميع الأبواب وإطاراتها.
- تولى إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص بالكامل من الأسطح المعرضة للاحتكاك في جميع النوافذ، أو تولى استبدال وتركيب مجاري النوافذ أو النوافذ المنزلقة على الأسطح المعرضة للاحتكاك.
- الحرص على الحفاظ على نعومة ونظافة جميع الأرضيات المكشوفة، وكذلك عتبات النوافذ وأبار النوافذ، في الوحدة السكنية.

يجب أن يتم تنفيذ جميع الأعمال باستخدام [ممارسات عمل آمنة](#) ومن قبل مقاول معتمد بشكل مناسب.

مراجعات

الإنفاذ

إذا كان قد حدث مراجعات لسجلات الطلاء المحتوي على الرصاص في المبنى وعدم قيام المالك بتقديم السجلات التي توضح أن الشقة تفي بمتطلبات تناوب الإشغال في كل مرة، فيمكن إصدار مخالفة من الفئة ب بسبب عدم الحفاظ على هذه السجلات. عقوبة هذه المخالفة تبلغ 1500 دولار لكل شقة لا يمكن التحقق من امتثالها. أنشأت إدارة HPD عينات نماذج للمالك لتوثيق اكتمال فحص تناوب الإشغال: [عينات نماذج الامتثال لمتطلبات فحص تناوب الإشغال](#). ستساعد هذه النماذج المالك في تتبع إكمال فحص تناوب الإشغال في كل مرة يحدث فيها إشغال جديد.

عمليات الفحص

ستعمل HPD قريبًا على تنفيذ متطلبات تناوب الإشغال خلال جميع عمليات الفحص للوحدات التي يقيم فيها طفل عمره أقل من ست أعوام. سيتم إصدار مخالفات من الفئة ج للوحدات التي يوجد فيها طلاء إيجابي أو من المفترض أنه محتوي على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب المتهاكلة، وحيث يؤكد المستأجر حدوث تناوب إشغال بعد 2 أغسطس 2004، وهو تاريخ نفاذ القانون المحلي رقم 1. ستتطلب هذه المخالفة الجديدة أن تفي الشقة بمتطلبات تناوب الإشغال عن طريق إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص من فوق الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب المتهاكلة في غضون 21 يومًا للوحدة بأكملها. قد يشمل ذلك الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب التي لا تشكل خطرًا مباشرًا في وقت الفحص، ولكن كان من الضروري التخفيف من آثارها وقت تناوب الإشغال. يجب على المالك أن يضمن بشكل منفصل ومناسب إصلاح مخالفة خطر الطلاء المحتوية على الرصاص الملحوظة على السطح المعرض للاحتكاك في الباب أو النافذة المذكورة في تلك المخالفة وإكمال أعمال تناوب الإشغال في الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب الأخرى.

لدى المالك فرصة لطلب تأجيل موعد التصحيح لجميع المخالفات و/أو الطعن في إصدار مخالفات تناوب الإشغال هذه من خلال اتباع التعليمات المقدمة مع إخطار المخالفة بعناية.

عقوبة عدم الامتثال لهذه المخالفات تبلغ 250 دولارًا في اليوم لكل مخالفة، بحد أقصى 10000 دولار.

بدء الإيجار وتناوب الإشغال

يجب على المالكين المصادقة على الامتثال لمتطلبات تناوب الإشغال الواردة في [إشعار الإيجار/بدء الإشغال](#) (متاح أيضًا [باللغة الإسبانية](#)). يجب تقديم هذا المستند إلى المستأجر الجديد مع عقد الإيجار مع نسخة من [كتيب إدارة DOHMH](#). بالإضافة إلى شهادة المالك حول استيفاء متطلبات تناوب الإشغال، يطرح إخطار الإيجار سؤالاً على الساكنين الجدد حول ما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن ستة أعوام سيقوم باستخدام التعريف الجديد لمصطلح "يقيم" الذي يعني قضاء 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع بشكل روتيني في الوحدة. يجب على المالكين استخدام إخطار الإيجار الذي كان ساريًا في 1 يناير 2020 ويتضمن هذا الإخطار التعريف الجديد لمصطلح "يقيم". [رابط الإخطار هنا](#) ومتوفر على [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#).

انخفاض مستويات الغبار الملوث بالرصاص اعتبارًا من 12 يونيو 2021

بعد الانتهاء من أي عمل من شأنه أن يحدث اضطرابًا في الطلاء بمساحة تزيد عن قدمين مربعين في غرفة (أو أكثر من 10٪ من منطقة صغيرة) في وحدة أو مساحة مشتركة من مبنى مشمول بمتطلبات القانون المحلي رقم 1 أو أي عمل تم إجراؤه وفقًا لمخالفات الطلاء المحتوي على الرصاص لإدارة HPD أو أوامر مفوض إدارة DOHMH فيما يتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص، يتحمل المالك مسؤولية إجراء مسحات الغبار، التي من خلالها يجري التحقق من مقدار الرصاص في الغبار الذي قد يبقى في منطقة العمل. لا يمكن

إجراء مسحات الغبار هذه بواسطة المقاول الذي أكمل أعمال الإصلاح أو التخفيف ولا من قبل المالك، ويجب أن يتم إكمالها بواسطة طرف ثالث.

بشكل عام، يجب أخذ مسحات الغبار في ثلاث مناطق إذا كانت هناك نافذة في الغرفة حيث تم العمل - الأرضية وعتبة النافذة وأبار النوافذ. يجب أخذ مسحات الغبار بعد ساعة واحدة على الأقل من انتهاء آخر تنظيف لمنطقة العمل. إن مستويات الغبار الملوث بالرصاص التي تتجاوز القيم المسموح بها قانوناً تمثل تلوثاً وتتطلب تكرار عملية التنظيف والاختبار في جميع المناطق التي توجد فيها هذه المستويات. لن يتم التصريح لمنطقة العمل بإعادة الإشغال بشكل دائم إلا عند استلام نتائج الاختبارات المعملية التي تبين عدم تجاوز مستويات الرصاص بالغبار المذكورة أعلاه في المسكن. ومع ذلك، يُمكن السماح بالدخول المؤقت لمناطق العمل، بشرط اكتمال عمليات التنظيف وجمع عينات اختبار الغبار وفقاً لهذا القسم. يتعين على المالك تقديم جميع نتائج اختبارات إزالة الغبار الملوث بالرصاص إلى شاغلي المسكن أو الوحدة السكنية والاحتفاظ بنسخة من هذه السجلات لمدة 10 سنوات على الأقل.

من الممكن التصريح بإعادة الإشغال للمناطق التي تكون فيها كل نتيجة عينة الغبار الملوث بالرصاص أقل من المستويات التالية: تم تخفيض مستويات إزالة الغبار في يونيو 2019 وتم تخفيضها مرة أخرى وفقاً للقانون المحلي اعتباراً من 12 يونيو 2021. انظر أدناه لمعرفة المستويات المقبولة سابقاً والمستويات الجديدة التي ستكون مطلوبة اعتباراً من 12 يونيو 2021.

العينات المأخوذة قبل 12 يونيو 2019:

الأرضيات: 40 ميكروجراماً من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 250 ميكروجراماً من الرصاص لكل قدم مربعة
أبار النوافذ: 400 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

العينات المأخوذة بين 12 يونيو 2019 و 12 يونيو 2021:

الأرضيات: 10 ميكروجرامات من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 50 ميكروجراماً من الرصاص لكل قدم مربعة
أبار النوافذ: 100 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

العينات المأخوذة بتاريخ 12 يونيو 2021 أو بعده:

الأرضيات: 5 ميكروجرامات من الرصاص لكل قدم مربعة
-عتبات النوافذ: 40 ميكروجراماً من الرصاص لكل قدم مربعة
أبار النوافذ: 100 ميكروجرام من الرصاص لكل قدم مربعة

العنوان:

مساعدة للمالك

- شاهد ندوة HPD التعليمية على الويب حول الطلاء المحتوي على الرصاص: [مسؤوليات المالك عند تناوب الإشغال للحصول على معلومات مفصلة لفهم تناوب الإشغال.](#)
- تفضل بزيارة ندوة HPD التعليمية على [ممارسات العمل الآمن في المباني ذات الطلاء المحتوي على الرصاص](#)
- يمكنك الاطلاع على جميع النماذج المذكورة أعلاه والمزيد من المعلومات حول الطلاء القائم على الرصاص بشكل عام على [موقعنا](#).