

نشرة مقدمة إلى ملاك العقارات – مارس 2022

أعزاءنا ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطورها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لملاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقواعد المدينة الأخرى ذات الصلة. يُرجى زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض تقديم المعلومات فقط، وليس مُعدًا لتقديم المشورة القانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

تذكيرات الإعفاء من الرصاص:

كان 1 مارس 2022 آخر تاريخ لتقديم طلب الإعفاء من القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 مع استخدام اختبار الطلاء المحتوي على الرصاص المُجرى عند مستوى اختبار 1.0 مجم/سم². وتقبل إدارة HPD الآن فقط طلبات الإعفاء من القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 مع استخدام اختبار الطلاء المحتوي على الرصاص المُجرى عند مستوى اختبار 0.5 مجم/سم².

في 1 ديسمبر 2021، وامتثالاً للقانون المحلي رقم 66 لعام 2019 والقواعد التي تبنتها إدارة الحفاظ على المساكن وتطورها (HPD)، تم تعديل تعريف الطلاء المحتوي على الرصاص في القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (قانون منع التسمم بالرصاص في مرحلة الطفولة في مدينة نيويورك) ليصبح الطلاء الذي يبلغ قياس محتوى الرصاص فيه 0.5 مجم/سم² أو أكثر حسب ما يحدده التحليل المعملي أو أداة فلورية الأشعة السينية (XRF) المبرمجة عند مستوى عمل اختبري يبلغ 0.5 مجم/سم² مع صحيفة خصائص أداء (PCS) معتمدة. واعتبارًا من فبراير 2022، وافقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية على صحيفة PCS لاثنتين من أدوات XRF مُخصصتين لإجراء اختبار عند مستوى 0.5 مجم/سم²؛ وهما Viken Detection Model Pb200i وSciAps Model X-550. وبالتالي، يمكن استخدام هاتين الأداةين فقط لإجراء اختبارات XRF في مدينة نيويورك بموجب القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 وذلك حتى تخضع أداة أخرى مماثلة ومتاحة تجاريًا للاختبار عند مستوى 0.5 مجم/سم² وتُصدر لها صحيفة PCS معتمدة عند مستوى الاختبار هذا.

لمزيد من المعلومات عن هذا التغيير، اطلع على [نشرة](#) الرصاص لشهر أكتوبر 2021 المتاحة أيضًا بلغات أخرى على [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) أو يمكنك مراجعة [الأسئلة الشائعة](#).

يجب عليك إخطار إدارة HPD عند تسليم وحدة معفاة بموجب مستوى الاختبار 1.0 مجم/سم².

أي إعفاء من القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 مُنح لوحدة سكنية بموجب مستوى الاختبار 1.0 مجم/سم² يُعد لاغيًا ولا يعمل به بدءًا من أول تسليم لتلك الوحدة بعد 1 ديسمبر 2021، ويجب على المالك الإبلاغ عن هذا التسليم في إدارة HPD. يجب على المالك الإبلاغ عن التسليم باستخدام [الإقرار المشفوع بقسم](#) المطلوب، وهو أيضًا متاح بلغات أخرى على [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#). يتوفر المزيد من المعلومات في [الأسئلة الشائعة](#).

التسليم

إكمال العمل المطلوب في الوحدات الشاغرة

عندما يتغير المستأجرون في إحدى الوحدات السكنية (يشار إلى ذلك "بالتسليم")، يتعين على ملاك المباني المشيدة قبل عام 1960 بموجب القانون المحلي رقم 1 إكمال إجراءات خاصة بالطلاء المحتوي على الرصاص تركز على جعل الوحدة آمنة للمستأجر الجديد قبل أن يشغل الوحدة (بغض النظر عما إذا كان للمستأجر الجديد طفل). يجب تنفيذ هذه الأنشطة أيضًا في الوحدات المشيدة في الفترة بين عامي 1960-1978 إذا كان المالك على دراية بوجود طلاء يحتوي على الرصاص. والمتطلبات هي:

- معالجة جميع مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص وأي عيوب كامنة، في حالة وجود مثل هذه العيوب الكامنة. وعلى أقل تقدير، قد يعني هذا الكشط الرطب والطلاء.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة الطلاء المحتوي على الرصاص على الأسطح القابلة للمضغ من قبل الطفل التي يوجد بها دليل لعلاجات أسنان، أو تغليف السطح بغلاف صلب مقاوم للثقب.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة كل الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على أسطح الاحتكاك على جميع الأبواب وإطارات الأبواب.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإزالة كل الطلاء المحتوي على الرصاص الموجود على أسطح الاحتكاك على جميع النوافذ أو اتخاذ التدابير اللازمة لتثبيت قنوت أو منزلقات بديلة للنوافذ على أسطح الاحتكاك.
- جعل جميع الأرضيات غير المغطاة وعتبات النوافذ وأبواب النوافذ في الوحدة السكنية مستوية وقابلة للتنظيف.

يجب إجراء جميع الأعمال باتباع **ممارسات العمل الآمن** ويجب القيام بها من قبل مقاول معتمد على نحو ملائم. بعد أي من الأعمال المذكورة أعلاه، يجب أيضًا إجراء مسح للغبار بواسطة طرف ثالث لا علاقة له بالمالك أو المقاول الذي أجرى عمليات الإصلاح أو إزالة الطلاء. إذا أجريت عملية إزالة الطلاء من أسطح الاحتكاك الخاصة بالأبواب والنوافذ بشكل صحيح وتم توثيقها، فلن يلزم القيام بها سوى مرة واحدة.

تذكير الإخطار السنوي المتعلق بالرصاص

إذا لم تكن قد تلقيت الإخطار السنوي المكمل من المستأجر ولم تتمكن من تحديد ما إذا كان هناك طفل مقيم دون سن السادسة بحلول الأول من مارس، استنادًا إلى عمليات التفقد للمتابعة، يجب على المالك أيضًا إخطار إدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) كتابيًا بأنه لم يتم استلام أي إخطار من المستأجر (يجب أيضًا على المالك الاحتفاظ بنسخة من هذا الإخطار). ينبغي إرسال إشعار المالك الموجه إلى DOHMH عبر البريد إلى العنوان التالي:

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

برنامج التنفيذ البديل (AEP)

اعتبارًا من 31 يناير 2022، اختارت إدارة HPD العديد من الوحدات السكنية ذات الأوضاع شديدة السوء للمشاركة في **برنامج التنفيذ البديل (AEP)**. تم إخطار ملاك العقارات ومديري المباني المختارة لبرنامج AEP وإبلاغهم بكيفية الخروج من البرنامج. إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان قد تم اختيار المبنى الخاص بك أم لا، فتوجه لزيارة صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD باستخدام الرابط أعلاه للاطلاع على قائمة المباني المحددة للمشاركة في برنامج AEP لعام 2022.

تشتمل معايير الاختيار على عدد المخالفات من الفئة "ب" الخطرة والفئة "ج" التي تنطوي على مخاطر فورية لقانون صيانة المساكن ومقدار رسوم الإصلاحات الطارئة المتكبدة نتيجة للعمل الذي تقوم به إدارة HPD. وقد يؤدي الإخفاق في تصحيح الشروط المؤهلة إلى تكبد رسوم الإصلاحات الطارئة، والحجز على الممتلكات، وفرض رسوم كبيرة. عند اختيارك للمشاركة في هذا البرنامج، يخضع المبنى لعمليات تفتيش متكررة، وإصدار أوامر تصحيح تتطلب استبدالاً للأنظمة ورسومًا كبيرة. وستحول المحافظة على دقة سجل المخالفات وتصحيح المخالفات من الفئة "ج" دون اختيار المبنى الخاص بك لهذا البرنامج. إذا تم اختيار المبنى الخاص بك لهذا البرنامج، يُرجى الاتصال ببرنامج AEP على الرقم 212-863-8262.

تذكير بطلب إلغاء المخالفات:

اعتبارًا من يناير 2022، يجب تقديم الطلبات الجديدة باستخدام نموذج **طلب إلغاء المخالفات** المحدث.

طلب إلغاء المخالفات هو العملية التي يمكن لملاك العقارات استخدامها لإزالة مخالفة قديمة إذا تم تصحيح الحالة محل المخالفة، لكن يكون تاريخ الشهادة قد تم تجاوزه.

للحصول على المزيد من المعلومات حول التغييرات المحدثة، يُرجى مراجعة [نشرة](#) شهر يناير 2022.

ندوات "التخلص من الرصاص" عبر الإنترنت

يمكن أن تساعدك [سلسلة ندوات "التخلص من الرصاص" عبر الإنترنت](#) المقدمة من إدارة HPD في معرفة المزيد حول مسؤولياتك والتزاماتك بموجب القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (القوانين والقواعد الخاصة بالطلاء المحتوي على الرصاص).

إذا فاتتك ندوة إدارة HPD عبر الإنترنت: تم الآن نشر دليل المالك لمتطلبات الإعفاء الخاصة بالطلاء المحتوي على الرصاص وعملية التقدم بطلب في 24 فبراير 2022 على صفحة الويب الخاصة [بنا](#).

إذا كنت مهتمًا بالانضمام إلى البث المباشر لهذه الندوات عبر الإنترنت، فتقرب النشرات القادمة.

تذكير السلامة من الحرائق

ينبغي عدم إعاقة الأبواب ذاتية الإغلاق أبدًا فهي بإمكانها أن تساعد في منع انتشار النار في جميع أنحاء المبنى، ويطلب من ملاك العقارات التأكد من أن جميع الأبواب ذاتية الإغلاق وغير مقيدة بالنسبة للجميع حتى تتمكن من الإغلاق ذاتيًا في جميع الأوقات. في جميع أنواع الوحدات السكنية المتعددة، يلزم أن تكون الأبواب التالية ذاتية الإغلاق:

- أبواب مدخل المبنى
- أبواب مدخل الوحدة
- أبواب سلم الحرائق
- أبواب برج مقاومة الحرائق
- أبواب الفواصل الإنشائية
- أبواب خزانة أنابيب التخلص من القمامة
- الأبواب الأخرى التي تصل إلى القاعة/السلالم العامة (المساحة التجارية بالمبنى، مناطق المرائب، إلخ)

ستشارك إدارة HPD وإدارة الإطفاء في مدينة نيويورك معلومات أكثر تفصيلاً حول مسؤولياتك بصفتك مالك العقار في الأشهر المقبلة. في الوقت الحالي، يمكنك العثور على موارد لإرشادك ومعلومات حول السلامة من الحرائق على <https://www.fdnysmart.org/resources/>.