

“إحاطة بعنوان "تفوق على الرصاص" لشهر أكتوبر 2021

السادة مالكي العقارات،

تعزيراً للالتزامنا 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 جانباً واحداً من القانون، ولا يُقصد من هذه النشرات تغطية جميع القوانين والقواعد السارية بصورة شاملة. ستتوفر هذه النشرة بلغات أخرى على [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#) خلال الأسبوعين المقبلين، تحت عنوان إحاطات.

هذا المنشور مخصص لغرض توفير المعلومات فقط، وليس لمنح المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بأصحاب الممتلكات والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المرتبطة بنظام الإسكان في مدينة نيويورك.

تنبيه: يتغير مستوى الرصاص في الطلاء الذي يثير متطلبات القانون المحلي رقم 1 لعام 2004

بموجب قانون الوقاية من التسمم بالرصاص في مرحلة الطفولة بمدينة نيويورك، والمعروف أيضاً باسم القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (القانون المحلي 1)، فإن تعريف الطلاء القائم على الرصاص الساري حالياً هو الطلاء الذي يحتوي على محتوى رصاص يقدر بـ 1.0 مجم/سم² أو أكبر. يمكن تحديد محتوى الطلاء المحتوي على الرصاص إما من خلال:

- التحليل المختبري لعينة من رقائق الطلاء المجمعة بواسطة فاحص رئيسي معتمد أو مقيم مخاطر؛ أو
- بواسطة أداة تسمى محلل فلورية الأشعة السينية (XRF)، والتي يمكن استخدامها في الموقع بواسطة فاحص رئيسي معتمد أو مقيم مخاطر. يجب الموافقة على هذه الأداة على مستوى اختبار يسمى "مستوى الإجراء" من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية. تصبح الموافقة رسمية من خلال إصدار صحيفة خصائص الأداء (PCS)، والتي تنص على مستوى الإجراء الذي تم اختبار الأداة فيه وتوفر إرشادات حول كيفية استخدام وفهم نتائج الأداة المختبرة والمعتمدة.

في 1 ديسمبر 2021، وفقاً للقانون المحلي رقم 66 لعام 2019 والقواعد المعتمدة بواسطة إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، سيتم تعديل تعريف الطلاء المحتوي على الرصاص ليتم تعريفه على أنه طلاء يتضمن محتوى من الرصاص يقاس عند 0.5 مجم/سم² أو أكثر على النحو الذي يحدده التحليل المختبري أو أداة XRF مع صحيفة خصائص الأداء معتمدة ومبرمجة على مستوى إجراء اختبار يبلغ 0.5 مجم/سم². وافقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية على صحيفة PCS لأداة XRF Viken Detection Model Pb200i المختبرة عند مستوى إجراء يبلغ 0.5 مجم/سم². لذلك، ستكون هذه الأداة مطلوبة لإجراء اختبار XRF في مدينة نيويورك حتى يتم إصدار أداة أخرى متاحة تجارياً مختبرة عند مستوى إجراء 0.5 مجم/سم² مع صحيفة خصائص أداء معتمدة عند مستوى الإجراء هذا.

تصنف صحائف الأداء PCS الخاصة بأداة Viken Detection Model Pb200i المختبرة عند مستوى إجراء 0.5 مجم/سم² النتائج على النحو التالي:

- نتيجة إيجابية للطلاء المحتوي على الرصاص إذا قاست الآلة محتوى الرصاص وكان أكبر من أو يساوي 0.6 مجم/سم²
 - نتيجة سلبية للطلاء المحتوي على الرصاص إذا قاست الآلة محتوى الرصاص وكان أقل من أو يساوي 0.4 مجم/سم²
 - نتيجة غير حاسمة للطلاء المحتوي على الرصاص إذا قاست الآلة محتوى الرصاص وكان يساوي 0.5 مجم/سم²
- هذا التغيير في حساسية الآلة لاختبار الرصاص في الطلاء عند مستويات أقل من الرصاص يعني أن الأسطح التي تم اختبارها سابقاً باعتبارها سلبية للطلاء المحتوي على الرصاص باستخدام أداة XRF بمستوى إجراء 1.0 مجم/سم² قد تكون إيجابية عند الاستخدام أداة معتمدة ومبرمجة عند مستوى إجراء 0.5 مجم/سم² كما هو مطلوب بعد 1 ديسمبر 2021.

ماذا يعني هذا لأصحاب المباني؟

يؤثر التغيير على جميع المتطلبات بموجب القانون المحلي 1، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- إصدار مخالفات HPD لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص
- الامتثال للمتطلبات المطبقة على معدل دوران الوحدات
- الامتثال لمتطلبات إكمال اختبار XRF في جميع الوحدات الخاضعة للقانون المحلي 1 بحلول عام 2025
- إعفاءات الطلاء المحتوي على الرصاص الصادرة عن HPD

يرجى مراجعة وثيقة الأسئلة الشائعة المرفقة بعناية للحصول على مزيد من المعلومات المحددة حول التغييرات ذات الصلة بكل عملية.

فيما يلي شرح لتأثير هذا التغيير على عملية إصدار مخالفات HPD:

- **الحالية:** تجري إدارة HPD عمليات تفتيش بصرية في الشقق في المباني التي تم بناؤها قبل عام 1960 حيث يقيم طفل أقل من ستة أعوام وتجري اختبار XRF عندما يكون هناك تقشير للطلاء.
 - **يكون الطلاء إيجابياً** للرصاص إذا تم تحديد محتوى الرصاص بواسطة أداة XRF عند مستوى 1.0 مجم/سم² أو أكثر. ستصدر HPD بعد ذلك مخالفة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص. لا يمكن للمالك الطعن على هذه المخالفة.
 - **يكون الطلاء سلبياً** للرصاص إذا تم تحديد محتوى الرصاص بواسطة أداة XRF عند مستوى 1.0 مجم/سم² أو أقل. لن تصدر إدارة HPD مخالفة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص.
 - **الطلاء لم يتم اختياره** ولكن يُفترض أنه طلاء محتوي على الرصاص بناءً على الافتراض المنصوص عليه في القانون المحلي 1. إذا لاحظ أحد الفاحصين وجود طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم في شقة وكان الطلاء يتقشر ولكن لا يمكن اختبار الطلاء في ذلك الوقت بواسطة الفاحص أو بعد ذلك بواسطة HPD أثناء فحص المتابعة، تصدر HPD مخالفة مفترضة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص. يمكن للمالك الطعن في هذه المخالفة من خلال تقديم نتائج المختبر أو اختبار XRF التي توضح أن الطلاء قد تم تحديده أنه يتضمن محتوى رصاص أقل من 1.0 مجم/سم². يجب إجراء اختبار XRF باستخدام أداة مع صحيفة خصائص أداء معتمدة بمستوى إجراء يبلغ 1.0 مجم/سم² واختبار عند مستوى إجراء يبلغ 1.0 مجم/سم².
- **بداية من 1 ديسمبر 2021:** سيواصل فاحصو HPD الفحص باستخدام نفس العملية ولكنهم سيستخدمون أدوات XRF مع صحائف خصائص أداء معتمدة عند مستوى إجراء 0.5 مجم/سم² وتعيين مستوى إجراء الاختبار هذا عند 0.5 مجم/سم².
 - **يكون الطلاء إيجابياً** للرصاص إذا تم تحديد محتوى الرصاص بواسطة أداة XRF عند مستوى 0.6 مجم/سم² أو أكثر. ستصدر HPD بعد ذلك مخالفة لمخاطر الطلاء القائم على الرصاص. لا يمكن للمالك الطعن على هذه المخالفة.
 - **يكون الطلاء سلبياً** للرصاص إذا تم تحديد محتوى الرصاص بواسطة أداة XRF عند مستوى 0.4 مجم/سم² أو أقل. لن تصدر إدارة HPD مخالفة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص.
 - **الطلاء لم يتم اختياره** ولكن يُفترض أنه طلاء قائم على الرصاص بناءً على الافتراض المنصوص عليه في القانون المحلي 1. يكون الإجراء مثل العملية الحالية إذا لاحظ أحد الفاحصين طفلاً أقل من ستة أعوام يقيم في شقة وكان الطلاء يتقشر ولكن لا يمكن اختبار الطلاء في ذلك الوقت بواسطة الفاحص أو بعد ذلك بواسطة HPD أثناء فحص المتابعة، تصدر HPD مخالفة مفترضة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص. يمكن للمالك الطعن في هذه المخالفة من خلال تقديم نتائج المختبر أو اختبار XRF التي توضح أن الطلاء قد تم تحديده أنه يتضمن محتوى رصاص أقل من 0.5 مجم/سم². يجب إجراء اختبار XRF باستخدام أداة مع صحيفة خصائص أداء معتمدة عند مستوى إجراء يبلغ 0.5 مجم/سم² والاختبار عند مستوى إجراء يبلغ 0.5 مجم/سم².
 - **تم اختبار الطلاء وكانت النتيجة "غير حاسمة" لمحتوى الرصاص عند 0.5 مجم/سم² ويفترض أنه طلاء محتوي على الرصاص.** ستصدر HPD مخالفة مفترضة لمخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص برقم طلب مخالفة جديدة خاص بهذه النتيجة. يمكن للمالك الطعن في هذه المخالفة فقط من خلال تقديم نتائج المختبر التي توضح أن الطلاء قد تم تحديده أنه يتضمن محتوى رصاص أقل من 0.5 مجم/سم². لن يتم قبول الطعن القضائي على اختبار XRF.