

نشرة إلى ملاك العقارات - نوفمبر 2021

أعز أؤنا ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) تحديثات دورية للتشريعات 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. زر [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض معلوماتية فقط وليس مُعدًا كمشورة قانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائياً بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

تواريخ مهمة (مفصلة أدناه)

1 ديسمبر: تغيير مستوى الرصاص في الطلاء موضوع متطلبات القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 من 1 ديسمبر إلى 31 ديسمبر: تقديم تقارير بق الفراش السنوية (عبر الإنترنت)
بحلول 15 يناير: الاستفسار السنوي عن الطلاء الذي يحتوي على الرصاص فيما يتعلق بوجود طفل عمره أقل من 6 أعوام – يسلم إلى جميع المستأجرين في المباني المشيدة قبل عام 1960
بحلول 15 يناير: الاستفسار السنوي المتعلق بقضبان النوافذ فيما يخص وجود طفل عمره أقل من 11 عاماً – يُسلم إلى جميع المستأجرين في المساكن ذات الوحدات المتعددة (المباني التي بها 3 وحدات أو أكثر)

الإخطارات والتفتيشات الأخرى المطلوبة لعام 2022

أخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة
أعطية مقابض الموقد

الطلاء الذي يحتوي على الرصاص

بدءاً من 1 ديسمبر سيتغير مستوى الرصاص في الطلاء موضوع متطلبات القانون المحلي رقم 1 لعام 2004

- في 1 ديسمبر 2021، وامتثالاً للقانون المحلي رقم 66 لعام 2019 والقواعد التي تبنتها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، سيتم تعديل تعريف الطلاء الذي يحتوي على الرصاص ليكون الطلاء الذي يبلغ قياس محتوى الرصاص فيه 0.5 مجم/سم² أو أكثر حسب ما يحدده التحليل المعمل أو أداة XRF مبرمجة عند مستوى عمل اختبري يبلغ 0.5 مجم/سم² مع ورقة خصائص أداء (PCS) معتمدة. وقد وافقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية على ورقة PCS لأداة XRF من Viken Detection طراز Pb200i مختبرة عند مستوى عمل يبلغ 0.5 مجم/سم². لذلك، ستكون هذه الأداة مطلوبة لإجراء اختبارات XRF في مدينة نيويورك حتى إصدار أداة أخرى مماثلة ومتاحة تجارياً ومختبرة عند مستوى عمل يبلغ 0.5 مجم/سم² مع ورقة PCS معتمدة عند مستوى العمل هذا.

للمزيد من المعلومات بخصوص هذا التغيير، اطلع على [نشرة الرصاص](#) لشهر أكتوبر 2021 أو يمكنك مراجعة [الأسئلة الأكثر شيوعاً](#)، وكلاهما متاح بلغات أخرى على [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#)، تحت عنوان "briefings".

تقديم تقارير بق الفراش السنوية

يتعين على ملاك المساكن ذات الوحدات المتعددة تقديم [تقرير بق الفراش السنوي إلكترونيًا](#) إلى إدارة HPD. وتبدأ فترة تقديم التقارير في 1 ديسمبر وتنتهي في 31 ديسمبر. للمزيد من المعلومات حول تقديم تقارير بق الفراش، اطلع على [نشرة](#) شهر أكتوبر 2021 أو زر [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#).

الإخطار السنوي المتعلق بالرصاص والإخطار السنوي المتعلق بقضبان النوافذ (1 يناير – 16 يناير)

بين 1 يناير و16 يناير، يلزم قانون مدينة نيويورك ملاك بعض أنواع المباني بتوزيع الإخطارين السنويين المتعلقين **بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص** وقضبان النوافذ إلى المستأجرين. ويجب جمع الإخطارين السنويين مرة أخرى من المستأجر بحلول 15 فبراير. يمكن إرسال كل واحد من الإخطارين السنويين على حدة أو باستخدام صيغة مشتركة معتمدة عندما يكون كلا الإخطارين مطلوبين للمبنى. والإخطاران متوفران أدناه.

قضبان النوافذ

يجب على ملاك العقارات استخدام الإخطار السنوي لتحديد ما إذا كان هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يعيش في إحدى الشقق. وإذا ما تحدد أن هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يعيش في إحدى الشقق، فيجب على المالك توفير قضبان نوافذ معتمدة وتركيبها تركيباً صحيحاً على جميع النوافذ، بما في ذلك الحمامات والنوافذ المطلّة على بلكونة أو شرفة في الشقة التي يعيش فيها الطفل في الطابق الأول، وعلى كل نافذة موجودة في مناطق مشتركة، إن وجدت، في مبانٍ كهذه. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ المطلّة على مخرج الحريق ونوافذ الطابق الأول التي تُعد مخرجاً ثانوياً مطلوباً في المبنى الذي به مخرج حريق من الطابق الثاني فأعلى. يمكن للمستأجر أيضاً أن يطلب تركيب قضبان نوافذ حتى ولو لم يكن هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يعيش في الشقة.

الطلاء الذي يحتوي على الرصاص

يجب على ملاك العقارات استخدام الإخطار السنوي لتحديد ما إذا كان هناك طفل عمره أقل من 6 أعوام يقيم في إحدى الوحدات السكنية. كلمة "يقيم" بالنسبة للطلاء الذي يحتوي على الرصاص في قانون مدينة نيويورك تعني قضاء 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع بصفة روتينية داخل وحدة سكنية. بمجرد تحديد أن هناك طفل مقيم عمره أقل من 6 أعوام، يجب على المالك إجراء تفتيش سنوي في تلك الشقة وفي المناطق المشتركة في المبنى للبحث عن أخطار الطلاء الذي يحتوي على الرصاص التي يجب معالجتها في وقتها من خلال الاستعانة بخدمات مقاولين معتمدين وباستخدام ممارسات العمل الآمنة المعتمدة. ويجب على ملاك العقارات تتبع توزيع تلك الإخطارات السنوية المتعلقة بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص وجمعها وتتبع التفتيشات السنوية وجميع الأنشطة المطلوبة في قانون منع التسمم بالرصاص في مرحلة الطفولة بمدينة نيويورك، والمعروف أيضاً باسم القانون المحلي رقم 1 لعام 2004، المعدل، لعشرة أعوام على الأقل. وقد وفرت لك إدارة HPD [عينة من تسليم الإخطار السنوي لمنع أخطار الطلاء الذي يحتوي على الرصاص – الاستفسار](#)

[بخصوص وجود أطفال – نموذج تلخيصي](#) أو يمكنك استخدام وثيقة مشابهة لتتبع توزيع الإخطار السنوي المتعلق بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص، وذلك في حالة تدقيق إدارة HPD لسجلات الطلاء الذي يحتوي على الرصاص الخاصة بعقارك. تتوفر عينات أخرى من الإخطارات والمزيد من الموارد بخصوص القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 على [الموقع الإلكتروني](#) لإدارة HPD حول ما يتعلق بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص.

يوضح الجدول أدناه متى يكون الإخطاران السنويان المتعلقان بقضبان النوافذ والطلاء الذي يحتوي على الرصاص مطلوبين:

الإخطار السنوي المتعلق بطلاء الرصاص	الإخطار السنوي المتعلق بقضبان النوافذ	
- مطلوب، لجميع المباني المشيدة قبل عام 1960. - مطلوب أيضًا للمباني المشيدة بين عامي 1960-1978 إذا كان المالك يعلم بوجود طلاء يحتوي على الرصاص. - يجب تقديمه باللغتين الإنجليزية والإسبانية.	مطلوب، بغض النظر عن سنة البناء	المساكن ذات الوحدات المتعددة (3 شقق أو أكثر)
- مطلوب، لجميع المباني المشيدة قبل عام 1960. - مطلوب أيضًا للمباني المشيدة بين عامي 1960-1978 إذا كان المالك يعلم بوجود طلاء يحتوي على الرصاص. - يجب تقديمه باللغتين الإنجليزية والإسبانية.	غير مطلوب، ولكن يوصى به	المساكن الخاصة (شقة أو شقتان تكون فيها وحدة واحدة على الأقل لا يشغلها المالك)

حسب نوع النموذج المطلوب للمبنى، يمكن للمالك تقديم كل نموذج مطلوب على حدة للمستأجرين أو استخدام النموذج المشترك:

- [الإخطار](#) السنوي المتعلق بقضبان النوافذ
- الإخطار السنوي المتعلق بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص [باللغة الإنجليزية](#) و [اللغة الإسبانية](#)
- الإخطار السنوي المشترك المتعلق بالطلاء الذي يحتوي على الرصاص وقضبان النوافذ [باللغة الإنجليزية](#) و [اللغة الإسبانية](#)

أخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة

التذكير السنوي بالمتطلبات المتعلقة بأخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة

يتعين على ملاك المساكن ذات الوحدات المتعددة بموجب [القانون المحلي رقم 55 لعام 2018](#):

- تفتيش الوحدات سنويًا للكشف عن أخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة، مثل الفئران والصراصير والجرذان والعفن، والاستجابة لأي شكاوى تلقوها مباشرة من المستأجرين أو إدارة HPD. التأكد من أن الشقق الخالية نظيفة جيدًا وخالية من الآفات والعفن قبل انتقال مستأجر جديد إليها.

o [عينة من تقرير التحقق](#)

- تقديم ورقة الحقائق المعنونة [ما ينبغي للمستأجرين والملاك معرفته بشأن مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة والقانون المحلي رقم 55](#) وإخطار مع كل عقد إيجار للمستأجر يذكر بوضوح مسؤوليات مالك العقار في الحفاظ على خلو المبنى من مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة.
- معالجة حالات انتشار الآفات. الاستعانة بممارسات الإدارة المتكاملة للآفات (IPM) للتعامل مع حالات انتشار الآفات. يجب اتباع ممارسات العمل الآمنة الواردة في القسم 27-2017.9 من القانون المحلي رقم 55 والقسم 04-54 من المادة 28 من قواعد مدينة نيويورك، وذلك عند تقييم وإصلاح أي عيوب كامنة (مثل الرطوبة) قد تكون تسببت في انتشار الآفات. [متطلبات IPM](#).
- معالجة حالات العفن. للمزيد من المعلومات حول معالجة حالات العفن والمتطلبات المحددة لمبناك (ممارسات العمل والمقاولين المطلوبين)، يُرجى الاطلاع على صفحتنا الإلكترونية [أخطار مسببات الحساسية](#).

الإشعار السنوي المتعلق بأغطية مقابض الموقد

يتعين على ملاك المساكن ذات الوحدات المتعددة تقديم [إخطار سنوي](#) (متوفر بلغات متعددة على صفحة [أغطية مقابض الموقد](#) بالموقع الإلكتروني لإدارة HPD) للمستأجرين لإعلامهم:

- بأنه ستتوفر أغطية مقابض الموقد في غضون ثلاثين يومًا من توزيع الإخطار السنوي؛
- وأنه يجب على المالك توفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة تطلبها، بغض النظر عما إذا كان هناك طفل عمره أقل من ست أعوام يعيش في الوحدة أم لا؛
- وأنه يمكن للمستأجرين التنازل عن أغطية مقابض الموقد من خلال رفض كتابي يقدمونه إلى المالك. إذا لم يقدم المستأجر رفضًا كتابيًا إلى المالك، يظل المالك ملزمًا بتوفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة يكون المالك على علم، أو ينبغي منطقيًا أن يكون على علم، بأن هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم فيها

يقع على عاتق المالك الالتزام بالاحتفاظ بإثبات موثق لأي إخطار برفض أغطية مقابض الموقد، وأي إخطار من الوحدات السكنية التي طلبت أغطية مقابض الموقد، وإثبات موثق بأن المالك حاول توفير أغطية مقابض الموقد لأسرة يكون المالك على علم، أو ينبغي منطقيًا أن يكون على علم، بأن هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم فيها. المالك غير ملزمين بإرسال الإشعارات إلى إدارة HPD.

إدارة المالية (DOF) بمدينة نيويورك خصم على أحكام مجلس الرقابة البيئية غير المدفوعة!

تقدم مدينة نيويورك برنامجًا مؤقتًا يسمح بسداد أحكام مجلس الرقابة البيئية (ECB) المؤهلة بمبالغ مخفضة.

إذا كان لديك أحكام غير مدفوعة لدى مجلس ECB، فقد تكون مؤهلة لتخفيض بموجب برنامج FAIRER (تخفيض الغرامات والفوائد بما يتيح التعافي).

اعتمادًا على ما إذا كانت قد عُقدت لك جلسة استماع وما إذا كان الحكم قد سُجل أثناء جائحة كوفيد-19 أم لا، فقد يصل خصمك إلى 75%. ويشمل هذا الخصم تخفيف أي فائدة مرتبطة بحكمك.

برنامج FAIRER متاح بدءًا من 20 سبتمبر إلى 20 ديسمبر 2021. للمشاركة، زر الموقع www.nyc.gov/mysummons. يُرجى ملاحظة أنه إذا لم يكن لديك أي أحكام غير مدفوعة لدى مجلس ECB، فلن تحتاج إلى اتخاذ أي إجراء في الوقت الحالي.

لمعرفة المزيد حول برنامج FAIRER، بما في ذلك معايير الأهلية وغيرها من المعلومات المهمة، زر الموقع www.nyc.gov/fairer. إذا كان لديك أسئلة، يُرجى [التواصل معنا عبر الإنترنت](#) أو الاتصال على الرقم 311.

تسجيل العقار

كان موعد تسجيل العقار هو 1 سبتمبر: إذا قدمت تسجيلك بعد 1 سبتمبر، فستتحقق إدارة HPD من صحة تسجيلك المرسل بالترتيب الذي استلم به وبأسرع ما يمكن. قد تتأخر قدرتك على التقديم لطلبات إلغاء المخالفات، تقديم الشهادات، إلخ. يُرجى التأكد من تقديم تسجيل عقارك في وقت مبكر قبل الموعد النهائي لموسم تسجيلات لعام 2023-2022.

للمزيد من المعلومات حول من المطلوب منه التسجيل وكيفية التسجيل، يُرجى الذهاب إلى [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#) أو التواصل مع وحدة المساعدة في التسجيل عبر البريد الإلكتروني (Register@hpd.nyc.gov) أو الهاتف (212-863-7000).

يُرجى ملاحظة أن مكاتبنا غير مفتوحة حاليًا للمساعدة في التسجيل بالحضور بسبب جائحة كوفيد-19.