

بيان حقائق الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص

بالنسبة إلى مشتري المنازل، والمستأجرين، ومديري العقارات، والملاك، والوكلاء العقاريين، وبانعي المنازل.

الملخص

تعمل وكالة حماية البيئة الأمريكية (EPA) ودائرة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) معًا للتأكد من حصول أفراد المجتمع على المعلومات التي يحتاجونها لمنع تعرضهم للرصاص في المنازل التي قد تحتوي على الطلاء المحتوي للرصاص. ونتيجة لذلك، يجب أن يحصل المشترون والمستأجرون لأغلب المنازل المبنية قبل عام 1978 على الكتيب الإرشادي "قم بحماية عائلتك من الرصاص في منزلك" والمعلومات المعروفة حول الطلاء الذي يحتوي على الرصاص ومخاطره قبل شراء المنزل أو استجاره.

الآثار الصحية للتعرض للرصاص

يؤثر التعرض للرصاص تقريبًا على كل أعضاء الجسم البشري وأجهزته. ويعتبر الأطفال دون السادسة من العمر معرضين للخطر بشكل خاص لأن أجسامهم لا تزال في مرحلة النمو. ويمكن أن يتسبب تعرض الأطفال للرصاص لتأخر النمو، وتقليل مستوى الذكاء، وظهور صعوبات التعلم، وتلف الدماغ والجهاز العصبي، ومشاكل في السمع، والكلام، والسلوك. وإذا تعرضت المرأة الحامل للرصاص، فإن جنينها قد يتعرض أيضًا للرصاص مما قد يزيد من خطر الإجهاض أو الولادة المبكرة أو ولادة الطفل بحجم صغير للغاية. كما قد يؤدي الرصاص دماغ الجنين، وكليتيه، وجهازه العصبي أو يتسبب في ظهور صعوبات تعلم أو مشاكل سلوكية في مرحلة الطفولة.

الطلاء الذي يحتوي على الرصاص في الوحدات السكنية

على الرغم من منع استخدام الطلاء الذي يحتوي على رصاص في المنازل في الولايات المتحدة عام 1978، إلا أنه لا يزال موجودًا في ملايين المنازل، خاصة تلك المبنية قبل عام 1978. وعادة لا يشكل الطلاء الذي يحتوي على الرصاص مصدرًا للخطر إذا كان الطلاء في حالة جيدة. أما إذا كان الطلاء الذي يحتوي على الرصاص تالفًا (متقشرًا، أو مكشوطًا، أو متجترًا، أو متشقّقًا) فإنه يعد خطرًا ويحتاج إلى عناية فورية.

قاعدة الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص

شرع الكونجرس الأمريكي قانون الحد من مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص في الوحدات السكنية في عام 1992 لحماية العائلات من التعرض قاعدة بموجب EPA للرصاص الموجود في الطلاء والغبار والأتربة، وهو ما يُعرف أيضًا بالمادة 10 (المادة العاشرة) باللغة الإنجليزية. وأصدرت وكالة اشتراط HUD ودائرة EPA الفقرة 1018 في القانون المعروفة باسم قاعدة الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص. حيث توجه القاعدة وكالة الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة بالطلاء الذي يحتوي على رصاص ومخاطره قبل بيع معظم الوحدات السكنية المبنية قبل عام 1978 أو تأجيرها. وقد صممت هذه القاعدة لمساعدة الأشخاص على اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على المعلومات التي يحصلون عليها.

أنواع الوحدات السكنية غير المشمولة في قاعدة الإفصاح عن الطلاء

تشمل قاعدة الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص أغلب الوحدات السكنية المبنية قبل عام 1978، وتشمل الوحدات السكنية الخاصة، والعامة، والمملوكة فيدراليًا، والوحدات السكنية التي تتلقى مساعدة فيدرالية.

أنواع الوحدات السكنية غير المشمولة في قاعدة الإفصاح عن الطلاء

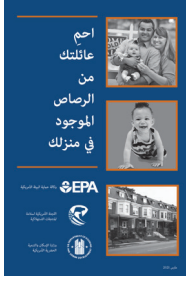
لا تنطبق قواعد الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على الرصاص على ما يلي:

- الوحدات السكنية المبنية بعد عام 1977 (لا تشمل هذه القاعدة الوحدات السكنية المبنية بعد عام 1977 بسبب حظر لجنة سلامة المنتجات الاستهلاكية استعمال الطلاء الذي يحتوي على رصاص في الوحدات السكنية عام 1978)؛
- الوحدات التي لا تحتوي على غرف نوم مستقلة، مثل شقق الستوديو، وشقق اللوفت، والسكن الجامعي (إلا إذا كان هناك طفل في عمر دون 6 سنوات يعيش فيها أو يُتوقع إقامته في هذا النوع من الوحدات)؛
- الوحدات المؤجرة لمدة 100 يوم أو أقل مثل منازل العطلات أو الإيجار قصير الأجل؛
- الوحدات السكنية المخصصة لكبار السن أو الأشخاص من ذوي الإعاقة (إلا إذا كان هناك طفل في عمر دون 6 سنوات يعيش فيها أو يُتوقع إقامته في هذا النوع من الوحدات)؛
- الوحدات السكنية ذات المسطحات المطلية التي خضعت للاختبار وثبت أنها خالية من الطلاء الذي يحتوي على رصاص؛ و
- مبيعات الرهن العقاري.

المتطلبات بموجب قاعدة الإفصاح

يحق لمشتري المنازل والمستأجرين لمعظم الوحدات السكنية المبنية قبل عام 1978 معرفة وجود الطلاء الذي يحتوي على رصاص ومخاطره قبل التوقيع على عقد الشراء أو الإيجار. كما يلزم القانون الفيدرالي البائعين، والملاك، والوكلاء، ومديري الوحدات المؤجرة قبل التوقيع على عقد البيع أو الإيجار بما يلي:

- منح المشترين والمستأجرين نسخة من الكتيب الإرشادي "أحم عائلتك من الرصاص في منزلك". يحتوي هذا الكتيب على معلومات حول التعرف على الطلاء الذي يحتوي على رصاص ومخاطره وطرق الحد منها. ويتوفر هذا الكتيب بعدة لغات
- الإفصاح عن أي معلومات حول وجود الطلاء الذي يحتوي على رصاص ومخاطره في المنزل أو المبنى. وقد يشمل ذلك موقع الطلاء الذي يحتوي على رصاص وحالة المسطحات المطلية.
- توفير جميع السجلات والتقارير المتوفرة المتعلقة بالطلاء الذي يحتوي على رصاص ومخاطره للوحدة السكنية المبيعة أو المؤجرة وجميع الوحدات السكنية الأخرى في المبنى والمناطق المشتركة بينها.
- توفير "بيان التحذير من الرصاص" لإعلام المستأجرين أو المشترين بالمخاطر المعروفة للطلاء الذي يحتوي على رصاص. ويمكن أن يكون ذلك البيان مرفقاً بالعقد أو منصوصاً عليه في عقد البيع أو الإيجار ويجب أن يكون ذلك بنفس لغة باقي العقد. كما ينبغي أن يشمل تأكيد البائع أو المالك امتثاله لجميع المتطلبات بموجب قاعدة الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص.



- منح المشتري 10 أيام لإجراء فحص الطلاء الذي يحتوي على رصاص أو تقييم خطر.
- الاحتفاظ بنسخة مؤقّعة من الإفصاحات لمدة ثلاث سنوات بعد اكتمال عملية البيع أو بداية مدة الإيجار.
- إذا كان ذلك الإفصاح عن المعلومات للمستأجرين أو المشترين يتم إلكترونياً، يجب توفير: بيان واضح بحقهم في الحصول على المستندات ورقياً، وإجراءات إلغاء الموافقة وعواقب فعل ذلك، وكيفية الوصول إلى السجلات الإلكترونية والاحتفاظ بها. إذا كنت ستعتمد على الإفصاح الإلكتروني، يجب الحصول على موافقة من المؤجر أو المشتري لتأكيد إمكانية وصولهم إلى الاستمارات إلكترونياً. يجب أن يتأكد البائعون، والملاك، ومديرو وحدات الإيجار ووكلاؤهم من أن استخدام التكنولوجيا عبر الإنترنت يضمن للمستأجرين أو المشترين الوصول الكامل إلى جميع المواد المُفَصَّح عنها. (National Commerce Act (E-SIGN), 15 U.S.C. § 7001 و Electronic Signatures in Global) باللغة الإنجليزية).

ما هو غير مطلوب

لا تتطلب هذه القاعدة من البائعين أو الملاك فحص وجود الطلاء الذي يحتوي على رصاص أو التخلص منه أو من مخاطره. لا تلغي هذه القاعدة عقود الإيجار والبيع.

ماذا يحدث إذا فشل البائع أو المؤجر في الامتثال لتلك القوانين؟

يمكن مقاضاة البائع، أو المؤجر، أو الوكيل الذي لا يوفر المعلومات المناسبة بمقدار ثلاثة أضعاف الأضرار. كما يمكن أن يكون عرضة للعقوبات المدنية والجنائية. التأكد من الإفصاح عن المعلومات لمشتري المنازل والمستأجرين يساعد جميع الأطراف على تجنب سوء الفهم قبل وبعد وخلال عملية البيع والإيجار. إذا لم يتم الإفصاح لك عن المعلومات حول الطلاء الذي يحتوي على رصاص أو مخاطر الطلاء الذي يحتوي على رصاص عند شراء أو استئجار منزل مبني قبل عام 1978، فأبلغ عن هذه المخالفة لقاعدة الإفصاح عبر: epa.gov/lead/violation أو leadregulations@hud.gov.

للمزيد من المعلومات

- معلومات حول الرصاص باللغة الإنجليزية: epa.gov/lead or hud.gov/lead
- كتيب يشرح مخاطر الرصاص في منزلك وكيفية حماية عائلتك من مخاطر الطلاء الذي يحتوي على رصاص (متاح بعدة لغات): epa.gov/lead/protect
- قاعدة الإفصاح عن الطلاء الذي يحتوي على رصاص (الفقرة 1018 من المادة العاشرة) ونموذج استمارات الإفصاح (متاحان باللغتين الإنجليزية والإسبانية): www.hudexchange.info/programs/lead-based-paint/regulations/ (بمتوفران الإنجليزية) أو epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x (باللغة الإنجليزية).
- دليل الإفصاح العقاري: www.hudexchange.info/programs/lead-based-paint/regulations/ (باللغة الإنجليزية) أو www.epa.gov/lep/alafsahat-alqaryt-hwl-mkhatr-alsas-almhtmlt أو epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers (باللغة الإنجليزية).
- اتصل بالمركز الوطني لمعلومات الرصاص على الرقم 1 (800) 424-5323 أو عبر الهاتف النصي 711 للأشخاص الذين يعانون من عجز في الكلام أو السمع. ساعات العمل من الاثنين إلى الجمعة من 8:00 صباحاً حتى 6:00 مساءً بالتوقيت الشرقي للولايات المتحدة الأمريكية عدا العطلات الفيدرالية.