

Biuro Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork, Letitia James

Egzekwowanie przepisów § 230 Ustawy o nieruchomościach Nowego Jorku



Zgodnie z prawem Nowego Jorku lokatorzy mają prawo do tworzenia stowarzyszeń lokatorskich i organizowania zebrań lokatorów w nieruchomości, w której mieszkają. To prawo obejmuje części wspólne budynku lub tereny wspólne, w tym hol i korytarz główny, nawet jeśli nieruchomość należy do właściciela lokalu.

This memorandum provides guidance to law enforcement in New York State responding to complaints by landlords, superintendents, or other persons that tenants or their invited guests are improperly organizing or meeting within a building or its common grounds. Law enforcement should be cautious to avoid unintentionally being used by landlords to violate the rights of tenants to organize and meet.

Szczegółowe informacje dotyczące § 230 Ustawy o nieruchomościach

§ 230(1) Ustawy o nieruchomościach zapewnia lokatorom znaczną ochronę, wymagając, aby:

„żaden właściciel lokalu nie ingerował w prawo lokatora do tworzenia, przyłączania się do lub uczestniczenia w zgodnej z prawem działalności jakiegokolwiek grupy, komitetu lub innej organizacji utworzonej w celu ochrony praw lokatorów; żaden właściciel lokalu również nie nękał, karał, ograniczał lub wstrzymywał jakiegokolwiek prawa, korzyści lub przywileju lokatora w ramach jego najmu za korzystanie z takiego prawa”.

Ponadto, zgodnie z § 230(2) Ustawy o nieruchomościach, lokatorzy w Nowym Jorku mają prawo do:

„...spotykania się bez konieczności uiszczania opłaty w dowolnym miejscu w pomieszczeniach właściciela lokalu, w tym w pomieszczeniu socjalnym lub zbiorowym, z którego korzystanie zwykle podlega opłacie i które jest przeznaczone do wspólnego użytku wszystkich lokatorów w sposób pokojowy, w rozsądnych godzinach i bez utrudniania dostępu do pomieszczeń lub urządzeń. Żaden właściciel lokalu nie może odmówić takiego prawa.”

Pomoc dla chronionych lokatorów

- Lokatorzy mają prawo pukać do drzwi innych lokatorów, aby porozmawiać z nimi o sprawach związanych z budynkiem i rekrutować ich do stowarzyszenia lokatorów lub innej równoważnej grupy lokatorów.
- Lokatorzy mogą również umieszczać na tablicach ogłoszeń w budynkach „listy zapisów” lub ulotki dotyczące działalności organizacyjnej, a także rozpowszechniać informacje w inny sposób, np. wsuwając ulotki pod drzwi.
- Skarga od lokatora, właściciela lokalu, dozorczy lub innej osoby na tego typu działania nie stanowi podstawy do interwencji organów ścigania.
- Właściciele lokali mogą skarżyć się, że osoby niebędące lokatorami, takie jak organizatorzy lub adwokaci lokatorów, przebywają na terenie prywatnym, prowadząc działalność organizatorską. Nie jest to niezgodne z prawem. Organizatorzy i adwokaci lokatorów mogą prowadzić działalność organizacyjną na terenie prywatnej nieruchomości na prośbę lokatora, który ją zamieszkuje. Lokator nie musi towarzyszyć organizatorowi lub adwokatowi w całej nieruchomości i nie można ich z niej usunąć.
- Organy ścigania mogą otrzymać skargę, że organizatorzy lokatorów proszą ich o informacje kontaktowe lub zadają pytania na temat ich mieszkania lub czynszu. Jest to dopuszczalne. Lokatorzy nie muszą udzielać organizatorom lokatorskim żadnych informacji, jednak organizatorzy mają prawo poprosić o informacje, uznane przez nich za niezbędne do rozwiązania problemów w budynku, które mogą dotyczyć takich kwestii, jak naprawy czy zasady ustalania czynszu przez właściciela lokalu.

Ochrona prawna zebrań

- Napotkawszy w budynku zebranie lokatorów i organizatorów organy ścigania nie mogą go rozpędzić, chyba że narusza ono wąskie zakazy zawarte w § 230 Ustawy o nieruchomościach, np. gdy działania nie mają charakteru pokojowego. Rozpędzenie legalnego zebrania narusza prawo lokatorów do organizowania się. Organy ścigania powinny poprosić o rozmowę z koordynatorem, przedstawicielem lub adwokatem lokatorów, aby ustalić cel zgromadzenia. Jeśli zebranie ma na celu omówienie jakichkolwiek problemów lokatorów, w tym eksmisji, najmu, czynszów, warunków w budynku lub strajków czynszowych, jest ono chronione na mocy § 230 Ustawy o nieruchomościach i nie należy go rozpędzać.
- Organy ścigania mogą również otrzymać skargę, że w holu lub innej części wspólnej budynku lub nieruchomości odbywa się zebranie lokatorów. Zebrania lokatorów w częściach wspólnych budynku lub nieruchomości są dozwolone przez prawo. Przedmioty niezbędne do odbycia zebrania, takie jak stół i krzesła, mogą zostać umieszczone w częściach wspólnych na czas jego trwania.
- Organy ścigania mogą również zareagować na skargę lokatorów lub organizatorów lokatorów, że właściciel lokalu lub dozorca stara się zakłócić lub rozproszyć ich zebranie, naruszając § 230 Ustawy o nieruchomościach. Organy ścigania winny starać się doradzać właścicielom lokali i/lub dozorcóm, że ich działania mogą naruszać przepisy § 230 Ustawy o nieruchomościach i że zebranie o charakterze pokojowym należy kontynuować bez przeszkód.
- Organy ścigania nie powinny decydować o tym, czy zebranie stanowi zagrożenie pożarowe ani o innych ustaleniach wykraczających poza ich kompetencje.
- Właściciele lokali, którzy używają przemocy lub w inny sposób próbują rozpędzić legalne zebrania lokatorów naruszają przepisy karne, takie jak zakłócanie porządku, zastraszanie, prześladowanie lub napaść. Organy ścigania winny postępować według własnego uznania przy egzekwowaniu tych i innych odpowiednich przepisów prawa karnego celem zachowania spokoju, gdy lokatorzy korzystają z praw przysługujących im na mocy § 230 Ustawy o nieruchomościach.

Wniosek

Funkcjonariusze organów ścigania, wezwani do rozpędzenia zebrania lokatorów lub usunięcia intruzów, powinni dobrze rozumieć § 230 Ustawy o nieruchomościach oraz ochronę, jaką zapewnia ona lokatorom i ich przedstawicielom w zakresie prowadzenia zebrań i organizowania się.

Biuro prokuratora generalnego stanu Nowy Jork może pomóc lokalnym organom ścigania w opracowaniu wytycznych dla funkcjonariuszy w zakresie ustosunkowywania się do zebrań i działań organizacyjnych.