



Szykanowanie lokatorów

Ochrona lokatorów mieszkających
w Nowym Jorku

Biuro Prokuratora Generalnego Nowego
Jorku ***Letitia James***



Drodzy Przyjaciele,

Jako lokator ma Pan/i prawo do spokojnego zamieszkiwania w swoim domu bez szykan ze strony właściciela mieszkania. Szykanowanie lokatorów może przybierać różne formy; od gróźb, przez odcięcie podstawowych usług, takich jak ogrzewanie lub ciepła woda, po spowodowanie szkód w Pana/i domu lub mieszkaniu. Niezależnie od tego, czy właściciel mieszkania stosuje szykany, aby zmusić Pana/ią do opuszczenia mieszkania, podejmuje działania odwetowe za złożenie skargi lub dochodzenie swoich praw lub też z innego powodu; istnieje szereg sposobów, które mogą je powstrzymać.



Prokurator Generalny stanu
Nowy Jork

Letitia James

Niniejsza publikacja zawiera informacje o przysługujących lokatorowi prawach, a także źródła pomocy, które pomogą Panu/i, jeśli jest Pan/i szykanowany/a przez właściciela mieszkania.

Z poważaniem,

Letitia James

Ochrona lokatorów spotykających się z działaniami odwetowymi w stanie Nowy Jork

Właściele mieszkań w Nowym Jorku nie mogą podejmować działań odwetowych wobec lokatorów, którzy złożyli do nich lub do agencji rządowej skargę w dobrej wierze. Skargi te mogą dotyczyć naruszeń przepisów bezpieczeństwa i higieny, problemy z przydatnością do zamieszkania, nienaprawianiem pomieszczeń lub naruszeniem praw wynikających z umowy najmu. Prawo chroni wszystkich lokatorów* przed tego rodzaju działaniami odwetowymi. Jest prawdopodobne, że właściciel mieszkania stosuje działania odwetowe, jeśli:

- w ciągu roku od złożenia skargi przez lokatora, właściciel mieszkania w istotny sposób zmienia warunki umowy najmu. Obejmuje to: odmowę dalszego wynajmowania mieszkania; nieprzedłużenie umowy najmu po jej wygaśnięciu; lub zaproponowanie nowej umowy najmu z nieuzasadnioną podwyżką czynszu;
- w ciągu roku od złożenia skargi w dobrej wierze właściciel mieszkania wnosi przeciwko Panu/i sprawę o eksmisję. Jeśli poinformuje Pan/i sąd, że złożył/a Pan/i taką skargę w ciągu roku przed rozpoczęciem postępowania eksmisyjnego, prawo wymaga, aby właściciel mieszkania wykazał, że eksmisja nie ma charakteru odwetowego. Postępowanie eksmisyjne zostanie zakończone, jeśli właściciel Pana/i mieszkania nie udowodni, że eksmisja nie miała charakteru odwetowego.

** Obejmuje wszystkich lokatorów z wyjątkiem osób mieszkających w budynkach zamieszkałych przez właścicieli z mniej niż czterema apartamentami.*

Właściele mieszkań, których uznano winnymi niezgodnych z prawem działań odwetowych wobec lokatorów, podlegają karom grzywny i dodatkowym opłatom.

Ochrona lokatorów objętych stabilizacją czynszu i kontroli czynszu

Właściele mieszkań nie mogą szykanować lokatorów mieszkań objętych kontrolą czynszu lub jego stabilizacją. Zgodnie z prawem dotyczącym czynszu w stanie Nowy Jork, szykanowanie jest definiowane jako zachowanie właściciela mieszkania bezpośrednio lub pośrednio ingerujące lub mające na celu ingerowanie w Pana/i prywatność, komfort i korzystanie ze swojego mieszkania.

- Jeśli mieszka Pan/iw mieszkaniu, które podlega stabilizacji czynszu lub kontroli, może Pan/i złożyć skargę w Wydziale ds. Budynków Mieszkalnych i Odnowy Społecznej stanu Nowy Jork (HCR) pod numerem telefonu (866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) lub pod adresem nysocr.org.
- Mieszkanie podlega kontroli czynszu w przypadku, gdy było ono stale zamieszkiwane przez lokatora od 1 lipca 1971 roku, a budynek został wybudowany przed 1 lutym 1947 roku.
- W większości przypadków mieszkanie podlega stabilizacji czynszu, jeśli znajduje się w budynku z sześcioma lub więcej apartamentami wybudowanym przed 1 stycznia 1974 roku.

***Informacje o dodatkowych źródłach
pomocy znajdują się na stronach 8 i
9 niniejszej publikacji.***

Dodatkowa ochrona lokatorów w mieście Nowy Jork

New York City's Housing Maintenance Code (Nowojorski Kodeks dobrego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi) definiuje szykanowanie jako działanie lub zaniedbanie ze strony właściciela mieszkania, które powoduje lub zamierza spowodować, że opuści Pan/i swój dom lub zrezygnuje ze swoich praw lokatora. **Zgodnie z tym prawem właściciel mieszkania NIE może:**

-  stosować przemoc lub grozić użyciem przemocy wobec lokatora;
-  niszczyć mienia lokatora;
-  świadomie podawać nieprawdziwe lub wprowadzające w błąd informacje o tym, czy czynsz podlega stabilizacji lub kontroli;
-  przestać dostarczać podstawowe usługi, takie jak ogrzewanie lub ciepła woda;
-  zaniechać lub opóźnić skorygowania niebezpiecznych warunków, tj.: występowanie pleśni, farby ołowiowej lub kurzu i gruzu;
-  fałszywie zaświadczać, że niebezpieczne warunki zostały skorygowane;
-  rozpocząć bezpodstawne postępowanie sądowe przeciwko lokatorowi;
-  zmienić zamek w drzwiach wejściowych lokatora, nie dając mu nowego klucza;
-  odmówić oferowania lub przedłużenia umowy o najem lokatorom, aby usunąć ich ze swojego mieszkania.

Wykup w mieście Nowy Jork

Właściciel Pana/i mieszkania może zaoferować Panu/i pieniądze lub inną rekompensatę za opuszczenie swego domu. Jednakże, właściciele budynków w mieście Nowy Jork muszą przestrzegać pewnych zasad przy oferowaniu wykupu, w przeciwnym razie z prawnego punktu widzenia może to zostać uznane za szykanowanie.

W mieście Nowy Jork, jeśli właściciel Pana/i mieszkania zwróci się do Pana/i w sprawie wykupu, musi on złożyć ofertę na piśmie a oferta ta musi zawierać:

-  cel spotkania;
-  stwierdzenie, że skontaktował się z Panem/ią właściciel mieszkania lub jego przedstawiciel;
-  stwierdzenie, że ma Pan/i prawo zasięgnąć porady prawnika w sprawie wykupu;
-  stwierdzenie, że może Pan/i odrzucić ofertę wykupu i nadal mieszkać w swoim domu;
-  stwierdzenie, że może Pan/i powiadomić właściciela mieszkania na piśmie, że nie chce Pan/i, aby się z Panem/ią kontaktowano w sprawie oferty wykupu. Po otrzymaniu tego powiadomienia właściciel mieszkania nie może ponownie kontaktować się z Panem/ią w sprawie wykupu przez 180 dni, chyba że wyrazi Pan/i na to pisemną zgodę lub zostanie ona wydana przez sąd;
-  dodatkowe informacje na temat lokalnych czynszów;
-  powiadomienie, że wykup może oznaczać, że będzie Pan/i musiał/a przenieść się do innej okolicy oraz że Pana/i osobista sytuacja (zatrudnienie, historia kredytowa) może rzutować na możliwość wynajęcia innego mieszkania.

Szykanowanie ma miejsce, gdy właściciel Pana/i mieszkania:

- nie przekazuje Panu/i pisemnej oferty wykupu;
- przedstawia Panu/i ofertę wykupu na piśmie, ale oferta nie zawiera wszystkich wymaganych informacji;
- kontaktuje się z Panem/ią w sprawie wykupu przed upływem 180 dni od powiadomienia go, że nie chce Pan/i, aby się z Panem/ią kontaktować.

Szykanowanie ma również miejsce, jeśli kontaktując się z Panem/ią w sprawie wykupu, właściciel Pana/i mieszkania:

- grozi Panu/i lub Pana/ią straszy;
- używa obraźliwego języka;
- wielokrotnie kontaktuje się z Panem/ią w sposób mający na celu Pana/i szykanowanie;
- kontaktuje się z Panem/ią w nietypowych godzinach;
- kontaktuje się z Panem/ią w pracy, aby omówić wykup bez Pana/i uprzedniej pisemnej zgody, aby omówić wykup, lub świadomie dostarcza fałszywych informacji lub przedstawia informacje w fałszywy sposób.

Egzekwowanie swoich praw w mieście Nowy Jork

Lokatorzy mieszkający w mieście Nowy Jork, którzy uważają, że są szykanowani przez właściciela swojego mieszkania (łącznie z ofertami nielegalnego wykupu), mogą wnieść sprawę o szykanowanie do Sądu Mieszkaniowego miasta Nowy Jork. Jest to powszechnie znane jako „postępowanie HP (Housing Part – [Dział Mieszkaniowy])”.

Jak wszcząć postępowanie HP:

1. Należy udać się do sądu cywilnego w swojej dzielnicy i przejść do okienka urzędnika HP w części mieszkaniowej. Urzędnik dostarczy formularze niezbędne do wszczęcia postępowania HP, w tym „Order to Show Cause (Wezwanie do złożenia wyjaśnień nakazujące sprostowanie naruszenia oraz wnioski o stwierdzenie szykanowania i wydanie zakazu zbliżania się”.

› Wypełniając ten formularz, należy upewnić się, że poda/a Pan/i wszystkie zachowania właściciela mieszkania związane z szykanowaniem. W razie potrzeby należy poprosić o dodatkowe kartki. Można również dołączyć informacje o naprawach, które są potrzebne w Pana/i mieszkaniu.

› Aby znaleźć sąd w swoim powiecie należy odwiedzić stronę internetową pod adresem: ***nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml***

2. Aby złożyć wniosek o wszczęcie postępowania HP, należy uiścić stosowną opłatę. Jeśli nie ma Pan/i na to wystarczającej ilości pieniędzy, może Pan/i poprosić urzędnika o wypełnienie wniosku o uchylenie opłaty..

› Wniosek ten można również znaleźć pod adresem:
nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

3. Urzędnik skieruje Pana/ią do sędziego, który udzieli Panu/i instrukcji, jak doręczyć dokumenty sądowe właścicielowi mieszkania (należy upewnić się, że ma Pan/i ze sobą adres właściciela mieszkania).

› Sędzia poda Panu/i również datę rozprawy.

› Ważne, aby nie zapomnieć daty tej rozprawy i aby podczas przesłuchania w sądzie mieć ze sobą wszystkie dowody szykanowania oraz przyprowadzić świadków.

4. Jeśli sędzia ustali, że właściciel mieszkania stosował szykany, może nakazać mu ich zaprzestanie i nałożyć na niego karę cywilną w wysokości od 1 000 do 10 000 USD. Jeśli w ciągu ostatnich pięciu lat stwierdzono, że właściciel mieszkania szykanował Pana/ią wcześniej, może on zostać obciążony karami cywilnymi w wysokości od 2 000 USD wzwyż.



OSTRZEŻENIE: Jeśli sędzia ustali, że Pana/i sprawa jest bezzasadna, właściciel mieszkania może poprosić sędziego, aby nakazał Panu/i opłacenie kosztów jego adwokata.

Dodatkowe informacje, w tym film wideo na temat procesu składania wniosku HP, można znaleźć pod adresem nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

Źródła informacji o pomocy dla wszystkich nowojorczyków

Pomoc w znalezieniu adwokata

- Może być Pan/i uprawniony/a do bezpłatnej pomocy prawnej. Aby sprawdzić, czy jest Pan/i uprawniony/a, należy wejść na stronę lawhelpny.org.
- Osoby nie kwalifikujące się do uzyskania bezpłatnej pomocy mogą uzyskać rekomendacje prawników od miejscowej Izby Adwokackiej. Listy prawników Izby Adwokackiej stanu Nowy Jork znajdziemy pod adresem nysba.org/lawyerreferral/please lub na stronie internetowej Izby Adwokackiej swojego powiatu.

Dodatkowe źródła informacji

- Dodatkowe źródła pomocy związane z problemami z właścicielem mieszkania i pomocą w eksmisji, lokatorzy znajdą również pod adresem nyhousingsearch.gov/resources.html.

Źródła pomocy w mieście Nowy Jork

Oto dodatkowe źródła pomocy dla lokatorów mieszkających w mieście Nowy Jork:

**Wydział ds. Ochrony i Rozwoju Zasobów Mieszkaniowych
Oddział ds. Przeciwdziałania Szykanowaniu Lokatorów
(Tenant Anti-Harassment Unit, TAHU)**

Przyjmuje zgłoszenia dotyczące szykanowania lokatorów.

Należy zadzwonić pod numer 311

**Wydział budynków w mieście Nowy Jork Biuro Rzecznika
Praw Lokatorów
(Office of the Tenant Advocate, OTA)**

OTA bada skargi dotyczące prac budowlanych i wydaje zalecenia dotyczące wstrzymania prac w celu ochrony mieszkańców.

(212) 393- 2949

Może Pan/i skontaktować się również z biurem adwokackim. Ustawa o powszechnym dostępie do usług prawniczych w mieście Nowy Jork zapewnia bezpłatną pomoc prawną w sprawach mieszkaniowych dla kwalifikujących się lokatorów. Aby dowiedzieć się więcej o kryteriach kwalifikacyjnych, lokatorzy mogą zadzwonić pod numer 311 i poprosić o HRA Legal Services (Usługi Prawnicze HRA).

Dodatkowe informacje, w tym lista prawników w Nowym Jorku, są dostępne pod adresem

www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.



Biuro Prokuratora Generalnego Nowego Jorku

Letitia James

ag.ny.gov