



Prawa lokatorów- imigrantów

Przewodnik dla lokatorów po ochronie
przed straszeniem i dyskryminacją ze strony
właścicieli mieszkań.

Drodzy Przyjaciele,

Wszyscy mieszkańcy Nowego Jorku wynajmujący dom lub mieszkanie mają prawo spokojnie w nim mieszkać. Prawo stanowe zabrania właścicielom budynków mieszkalnych oraz ich pracownikom szykanowania lub grożenia lokatorom, a ochrona ta obowiązuje niezależnie od statusu imigracyjnego lokatora. Wszyscy lokatorzy mają prawa gwarantowane przez różne federalne, stanowe i lokalne przepisy mieszkaniowe.



Prokuratora
Generalnego Nowego
Letitia James

Moim zadaniem jako Prokuratora Generalnego Nowego Jorku jest ochrona praw każdego nowojorczyka. Szykanowanie lokatorów ze względu na ich status imigracyjny jest nie tylko oburzające, ale i niezgodne z prawem. Nasz urząd odpowiada za egzekwowanie ważnych stanowych przepisów dotyczących ochrony lokatorów przed szykanowaniem i dyskryminacją.

Pierwszym krokiem w ochronie lokatorów jest upewnienie się, że znają oni swoje prawa i mają dostęp do wysoko wykwalifikowanych prawników. Niniejszy przewodnik omawia prawa lokatorów-imigrantów w Nowym Jorku i odpowiada na kilka ważnych pytań. Ponadto udostępniamy także infolinię dla lokatorów pod numerem (800) 566-7636, obsługiwaną przez Biuro Nowych Amerykanów Stanu Nowy Jork (New York State Office of New Americans), pozwalającą na kontakt telefoniczny, w przypadku, gdy Pan/i prawo do mieszkania jest zagrożone ze względu na status imigracyjny.

Z poważaniem,

Letitia James

Przewodnik prokuratora generalnego Nowego Jorku po prawach lokatorów-imigrantów

Lokatorzy-imigranci w stanie Nowy Jork podlegają ochronie federalnych i stanowych przepisów mieszkaniowych oraz przepisów o przeciwdziałaniu dyskryminacji. Ponadto niektóre miejscowości zapewniają dodatkową ochronę lokatorów, która może zależeć od rodzaju zakwaterowania. Bez względu na rodzaj najmu, wszyscy lokatorzy, niezależnie od statusu imigracyjnego, mają prawo do mieszkania w swoich domach bez szykanowania i gróźb ze strony właściciela mieszkania.

“

Bez względu na rodzaj najmu, wszyscy lokatorzy, niezależnie od ich statusu imigracyjnego, mają prawo do mieszkania w swoich domach bez szykanowania i gróźb ze strony właściciela mieszkania.

Lokatorzy z powyższymi problemami powinni skontaktować się z prawnikiem. Podany poniżej numer do infolinii zapewnia dostęp do porad prawnych. Lokatorzy mogą również składać skargi w Biurze Prokuratora Generalnego. Formularz skargi lokatorskiej

opracowany przez Prokuratora Generalnego można znaleźć i wypełnić na naszej stronie internetowej pod adresem: **ag.ny.gov/tenantform**.

Biuro Prokuratora Generalnego nie pyta lokatorów statusu imigracyjnego przy składaniu skarg.

Czy właściciel mojego mieszkania może mnie eksmitować ze względu na mój status imigracyjny?

Nie. Jeśli posiada Pan/i umowę najmu, nie może Pan/i zostać wyeksmitowany/a na podstawie statusu imigracyjnego. Lokatorzy są chronieni przed eksmisją w okresie najmu, o ile nie naruszają istotnych postanowień swojej umowy najmu lub innego lokalnego przepisu i regulaminu mieszkaniowego.

Jeśli nie posiada Pan/i umowy najmu i płaci czynsz co miesiąc, jest Pan/i również objęty/a prawami chroniącymi przed bezprawną eksmisją, które mają zastosowanie do wszystkich lokatorów, w tym do lokatorów niebędących obywatelami. Lokatorzy bez umów najmu, którzy mieszkają w swoich domach przez 30 dni lub dłużej, muszą otrzymać oficjalne wypowiedzenie od właściciela mieszkania i szansę na wystąpienie do sądu, zanim będą mogli zostać wyeksmitowani.

Patrz: NYS RPL § 232-a-b(Ustawy o nieruchomościach stanu Nowy Jork)

Wszyscy lokatorzy, niezależnie od ich statusu imigracyjnego, mogą zostać wyeksmitowani dopiero po doręczeniu przez właściciela mieszkania wypowiedzenia i uzyskaniu przez niego nakazu sądowego od sędziego zezwalającego na taką eksmisję; a nawet wówczas tylko szeryf, komendant policji lub posterunkowy, a nie właściciel mieszkania, może przeprowadzić nakazaną przez sąd eksmisję lokatora. Ponadto wszyscy lokatorzy, niezależnie od statusu imigracyjnego, mają prawo do obrony w sądzie.

Właściciele mieszkań nie mogą również brać prawa w swoje ręce i eksmitować lokatorów niebędących obywatelami. Właściciel mieszkania nie ma prawa:

- grozić lokatorom przemocą, aby nakłonić ich do opuszczenia mieszkania;
- zablokować dostęp lokatora do mieszkania;
- usunąć rzeczy należące do lokatora; lub
- odciąć niezbędne usługi, takie jak elektryczność, ciepło i wodę.

Jeśli na przykład właściciel mieszkania zablokuje Pana/i dostęp do mieszkania lub zmusi Pana/ią do jego opuszczenia odmawiając dostępu do usług, może Pan/i udać się do sądu, aby wniesć sprawę przeciwko właścicielowi mieszkania. Sędzia może wówczas przyznać Panu/i prawo powrotu do domu, a w niektórych przypadkach może nakazać właścicielowi mieszkania wypłacenie Panu/i odszkodowania pieniężnego. W mieście Nowy Jork właściciele mieszkań, którzy niezgodnie z prawem eksmitują lokatora, mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej.

Jeśli właściciel mieszkania uzyska nakaz sądowy, aby Pana/ią eksmitować, nadal przysługuje Panu/i rozsądna ilość czasu na usunięcie mebli i innych swoich rzeczy, a właściciele mieszkań nigdy nie mogą zatrzymać Pana/i własności.

Ponadto, w zależności od Pana/i miejsca zamieszkania, mieszkanie może podlegać regulacji czynszu, co zapewnia lokatorom dodatkową ochronę przed szykanami ze strony właścicieli mieszkań i uniemożliwiają im wyrzucenie Pana/i z domu.

Lokatorzy, których czynsz podlega regulacji mają dodatkowe zabezpieczenia. Jak dowiedzieć się czy jestem lokatorem, którego czynsz objęty jest kontrolą?

W mieście Nowy Jork mieszkania lub pokoje zazwyczaj podlegają kontroli czynszu, jeśli budynek został zbudowany przed 1974 r. i mieści sześć lub więcej mieszkań.

Inne budynki korzystające z rządowych ulg podatkowych również podlegają kontroli czynszu. Niektóre strefy poza miastem Nowy Jork również posiadają budynki z kontrolowanym czynszem, w tym powiaty Nassau, Rockland i Westchester.

Aby dowiedzieć się, czy Pana/i mieszkanie podlega lub powinno podlegać kontroli czynszu, może Pan/i skontaktować się z Wydziałem ds. Budynków Mieszkalnych i Odnowy Społecznej (Housing and Community Renewal, HCR) stanu Nowy Jork pod numerem: (718) 739-6400 lub pod adresem rentinfo@nyshcr.org. lub zadzwonić do infolinii Biura Nowych Amerykanów Stanu Nowy Jork pod numer (800) 566-7636 i poprosić o kontakt z osobą świadczącą usługi prawnicze, aby dowiedzieć się, czy Pana/i mieszkanie objęte jest kontrolą czynszu.

“

Szykanowanie lokatorów ze względu na ich status imigracyjny jest nie tylko oburzające, ale i niezgodne z prawem.

Jakie prawa mi przysługują, jeżeli jestem lokatorem-imigrantem, którego czynsz objęty jest kontrolą?

Lokatorzy, których czynsz jest kontrolowany, podlegają szczególnie dobrej ochronie, niezależnie od statusu imigracyjnego. Lokatorzy w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu, z nielicznymi wyjątkami, mają prawo do przedłużenia umowy najmu z ograniczoną podwyżką czynszu. Oznacza to, że jeśli mieszka Pan/i w mieszkaniu podlegającym stabilizacji czynszu, właściciel mieszkania nie może odmówić Panu/i nowej umowy najmu po wygaśnięciu bieżącej umowy najmu. Właściciel mieszkania może również podnieść czynsz tylko o ograniczoną kwotę określoną przez Radę ds. wytycznych w zakresie czynszu, która reguluje umowy najmu mieszkań podlegające stabilizacji czynszu. Lokatorzy w innych mieszkaniach objętych przepisami dotyczącymi czynszu, takich jak mieszkania podlegające kontroli czynszu i pokoje hotelowe podlegające stabilizacji czynszu, mają również prawo do pozostania w swoich domach, chyba że sąd ustali, że istnieje podstawa prawna dla rozwiązania umów ich najmu.

Ponadto przepisy prawne dotyczące czynszu zabraniają właścicielowi mieszkania szykanowania lokatorów w celu zmuszenia ich do opuszczenia mieszkania lub zrzeczenia się swoich praw, a właściciele mieszkań z regulowanym czynszem szykanujący lokatorów, mogą podlegać sankcjom cywilnym i/lub karnym.

Właściciele mieszkań w budynkach podlegających kontroli czynszu muszą również rejestrować swoje budynki i mieszkania, w tym pobierany czynsz w HCR. Ma Pan/i prawo do o wglądu w dokumentację dotyczącą swojego mieszkania, aby upewnić się, że właściciel mieszkania nie kłamie na temat wysokości pobieranych od Pana/i opłat lub czy Pana/i mieszkanie podlega kontroli czynszu.

Lokatorzy, niezależnie od ich statusu imigracyjnego, mogą składać skargi do HCR, jeśli uważają, że są szykanowani lub obciążani zbyt wysokimi opłatami, odmawia się im lub ogranicza usługi, takie jak ogrzewanie, wodę lub dostęp do budynku, lub jeśli właściciel mieszkania wymaga od nich podania informacji o statusie imigracyjnym jako warunku przedłużenia umowy najmu. Aby chronić lokatorów przed dyskryminacją, HCR utworzyła Biuro ds. Uczciwych i Godziwych Warunków (Fair and Equitable Housing Office, FEHO). Często zadawane pytania dotyczące statusu imigracyjnego, dyskryminacji mieszkaniowej i szykanowania lokatorów można znaleźć pod adresem

FairHousing/Immigrant-Protection-Fact-Sheet.pdf

Jeśli moje mieszkanie nie objęte jest kontrolą czynszu, a właściciel mieszkania grozi mi i żąda, abym je opuścił/a, czy istnieją inne przepisy, które mnie chronią?

Tak. Wszyscy lokatorzy mają prawo do mieszkania w swoich domach bez szykanowania i gróźb ze strony właściciela mieszkania.

Prawo stanu Nowy Jork zabrania właścicielom mieszkań podejmowanie jakichkolwiek działań mających na celu zmuszenie lokatorów-imigrantów do opuszczenia swoich domów lub do rezygnacji z przysługujących im praw. Oznacza to, że właściciel Pana/i mieszkania lub osoba działająca w imieniu właściciela ma prawny zakaz ingerowania w Pan/i prywatność, komfort i spokojne korzystanie ze swojego domu. Na przykład, właściciele mieszkań nie mogą grozić przemocą fizyczną, obrażać Pana/i lub Pana/i rodziny, odmawiać Panu/i podstawowych usług, takich jak ogrzewanie czy gorąca woda, ani też wielokrotnie pozywać Pana/i do sądu na podstawie niepoważnych zarzutów.

W mieście Nowy Jork prawa przeciwko szykanowaniu lokatorów są szczególnie surowe. Na przykład nowojorska Ustawa o ochronie lokatorów (New York City Tenant Protection Act) zabrania większości właścicieli mieszkań wielokrotnego nakłaniania Pana/i do przyjęcia nieproszonej oferty wykupu mającej na celu zmuszenie do opuszczenia mieszkania.

Podobnie jak w przypadku innych przepisów regulujących stosunki między właścicielem mieszkania a lokatorem, ochrona przed szykanowaniem lokatorów w Nowym Jorku obejmuje wszystkich lokatorów, niezależnie od ich statusu imigracyjnego.

Jeśli właściciel mieszkania Pana/ią szykanuje, należy skontaktować się z prawnikiem, aby dowiedzieć się, czy powinien Pan/powinna Pani złożyć przeciwko niemu skargę w sądzie lub w urzędzie państwowym.

Właściciel mojego mieszkania twierdzi, że muszę się wyprowadzić, ponieważ jestem imigrantem; czy jest to zgodne z prawem?

Nie. Lecz Pana/i prawa są różne w zależności od miejsca zamieszkania i rodzaju mieszkania, w którym Pan/i mieszka.

W mieście Nowy Jork, jeśli mieszka Pan/i w mieszkaniu podlegającym regulacji czynszu, przepisy mają zastosowanie do mieszkań niezależnie od Pana/i statusu imigracyjnego. Wszyscy lokatorzy mieszkający w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu są uprawnieni do ochrony, w tym gwarantowanych odnawialnych umów najmu o ograniczonych podwyżkach czynszu. Ponadto właściciele mieszkań nie mogą wypowiedzieć umowy najmu z regulowanym czynszem tylko dlatego, że policja będzie badać kwestię statusu imigracyjnego ich lokatorów.

Istnieją również różne przepisy dotyczące praw obywatelskich, które chronią lokatorów-imigrantów przed dyskryminacją mieszkaniową.

Jeśli mieszka Pan/i w mieście Nowy Jork, jest Pan/i chroniony/a przez New York City Human Rights Law (Nowojorska ustawę o prawach człowieka). Ta ustawa o prawach obywatelskich zabrania dyskryminacji ze względu na faktyczny lub domniemany status imigracyjny, co oznacza, że właściciel mieszkania nie może odmówić Panu/i najmu, wynajęcia mieszkania lub zażądać od Pana/i specjalnych dokumentów tylko dlatego, że jest Pan/i imigrantem/ką. Lokator-imigrant w Nowym Jorku nie może być również eksmitowany, zastraszany ani nękaný tylko z powodu faktycznego lub domniemanego statusu imigracyjnego. Patrz N.Y.C. Admin. Code § 8-107(5) (Kodeksu Administracyjnego NYC). Oznacza to, że jeśli mieszka Pan/i w Nowym Jorku, dyskryminowanie Pana/i przez właściciela mieszkania w jakikolwiek sposób ze względu na Pana/i (lub członka rodziny) status imigracyjny jest nielegalne. Właściciele mieszkań w mieście Nowy Jork na ogół również nie mają prawa żądać od lokatorów ujawnienia ich statusu imigracyjnego, z wyjątkiem bardzo ograniczonych okoliczności.

Jeśli mieszka Pan/i poza miastem Nowy Jork, istnieją inne przepisy antydyskryminacyjne, które mogą mieć zastosowanie w Pana/i sytuacji, takie jak federalny Fair Housing Act (Ustawa o sprawiedliwych warunkach mieszkaniowych) oraz New York State Human Rights Law (Ustawa o prawach człowieka w stanie Nowy Jork).

Federalna Ustawa o sprawiedliwych warunkach mieszkaniowych, której podlega większość budynków apartamentowych, zakazuje dyskryminacji

ze względu na rasę, kolor skóry, pochodzenie narodowe, religię, płeć, status rodzinny i niepełnosprawność. Patrz: 42 U.S.C. § 3604(§ 3604 Tytułu 42 Kodeksu Stanów Zjednoczonych).

Ponadto zgodnie z Ustawą o prawach człowieka w stanie Nowy Jork właściciele mieszkań, zarządcy nieruchomości i ich przedstawiciele nie mają prawa odmawiać wynajmu, przedłużenia umowy najmu lub dyskryminować jakiejkolwiek osoby lub grupy osób ze względu na rasę, wyznanie, kolor skóry, pochodzenie narodowe, niepełnosprawność, wiek, stan cywilny lub status rodzinny. Patrz NYS Executive Law § 296(5) (Prawo wykonawcze stanu Nowy Jork)

Przykładowo, żądanie przez właściciela mieszkania okazania dokumentów tylko od imigrantów określonego pochodzenia narodowego (kraju, z którego Pan/i pochodzi) lub określonej rasy, odmawianie wynajmu imigrantom lub podejmowanie prób eksmisji imigrantów wyłącznie na podstawie ich pochodzenia narodowego byłoby nielegalne.

Czy są jakieś inne prawa, o których należy wiedzieć?

Tak. Należy wiedzieć, że właściciel mieszkania nie może podejmować działań odwetowych przeciwko Panu/i za dochodzenie swoich praw.

Zarówno Ustawa o prawach człowieka w mieście, jak i w stanie Nowy Jork zabraniają właścicielom mieszkań odwetu na lokatorach, którzy twierdzą, że byli dyskryminowani. Patrz NYS Executive Law § 296(7); N.Y.C. Admin. Code §

8-107(5) (§ 296(7) Prawo wykonawcze stanu Nowy Jork; §

8-107(5) Kodeks Administracyjny stanu Nowy Jork). Nawet jeśli złoży Pan/i skargę w sądzie lub w agencji rządowej w jakiejś sprawie, na przykład dlatego, że właściciel Pana/i mieszkania wyłączył ciepłą wodę lub odmówił Panu/i innej podstawowej usługi, osobny rozdział prawa zabrania właścicielowi Pana/i mieszkania podejmowania działań odwetowych przeciw Panu/i za obronę swoich praw lokatora. Patrz: NYS RPL § 223-b. (§ 223-b Ustawa o nieruchomościach stanu Nowy Jork).

Razem te przepisy sprawiają, że właściciel mieszkania nie ma prawa grozić Panu/i lub podejmować innych negatywnych działań tylko dlatego, że złożył/a Pan/i skargę lokatorską w Biurze Prokuratora Generalnego lub skargę w sądzie.

Co mogę zrobić, jeśli właściciel mieszkania mnie szykanuje lub grozi mi eksmisją ze względu na mój status imigracyjny?

Jeśli czuje się Pan/i straszony/a przez właściciela mieszkania z powodu swojego statusu imigracyjnego, należy skonsultować się z prawnikiem lub zadzwonić pod numer infolinii Biura Nowych Amerykanów Stanu Nowy Jork, które pomoże Panu/i skontaktować się z prawnikiem lub organizacją świadczącą usługi prawne. Numer do infolinii to: (800) 566-7636.

Może Pan/i również złożyć skargę online w Biurze Prokuratora Generalnego pod adresem forms.ag.ny.gov/CIS/tenant-harassment.jsp.

Jeśli doświadczył/a Pan/i dyskryminacji związanej ze swoim miejscem zamieszkania, może Pan/i wnieść skargę do Wydziału praw człowieka stanu Nowy Jork, z którym można się skontaktować pod numerem (888) 392-3644.¹ Jeśli mieszka Pan/i w mieście Nowy Jork, może Pan/i również zadzwonić pod numer 311, aby złożyć skargę w Komisji Praw Człowieka Miasta Nowy Jork.²

Ważne, aby pamiętać, że jako lokator w Nowym Jorku ma Pan/i uprawnienia i podlega prawom, które Pana/ią chronią, bez względu na status Pana/i obywatelstwa. Przepisy regulujące stosunki właściciela mieszkania z lokatorem chronią Pana/ią przed szykanowaniem oraz bezprawną eksmisją. Zgodnie z prawem federalnym oraz prawem Nowego Jorku, właściciele mieszkań nie mogą dyskryminować ze względu na rasę lub pochodzenie narodowe, a także ze względu na wiele innych klas chronionych. Zgodnie z prawem miasta Nowy Jork dyskryminacja przez właścicieli mieszkań na podstawie rzeczywistego lub postrzeganego statusu imigracyjnego jest nielegalna.

1 Przewodnik dotyczący sprawiedliwych warunków mieszkaniowych Wydziału praw człowieka stanu Nowy Jork (the NYS Division of Human Rights' Fair Housing Guide) można uzyskać: w języku angielskim pod adresem: dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/nysdhr-fair-housing-guide.pdf w języku hiszpańskim pod adresem: dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/DHR_FairHousing_Spanish4.11.pdf

2 Może Pan/i również zapoznać się z materiałami informacyjnymi Komisji Praw Człowieka Miasta Nowy Jork, w tym z Przewodnikiem dotyczącym sprawiedliwych warunków mieszkaniowych pod adresem: nyc.gov/site/fairhousing/about/informational-materials.page.

Czy jest coś jeszcze, co moi sąsiedzi i ja możemy zrobić?

Tak, możecie tworzyć organizacje!

Lokatorzy-imigranci, podobnie jak wszyscy lokatorzy, mają prawo do tworzenia organizacji. Niezależnie od swojego statusu, mogą oni tworzyć organizacje lokatorskie, przystępować do nich i brać w nich udział w celu ochrony swoich praw. Właściele budynków mieszkalnych muszą pozwolić organizacjom lokatorskim na bezpłatne spotkania w dowolnym pomieszczeniu socjalnym lub społecznym w budynku, nawet jeśli korzystanie z niego jest zwykle odpłatne. Te zebrania powinny odbywać się w rozsądnym czasie i w spokojny sposób. Patrz: NYS RPL § 230 (§ 230 Ustawa o nieruchomościach stanu Nowy Jork.)

Źródła pomocy

Aby uzyskać więcej informacji na temat praw i obowiązków lokatorów oraz właścicieli mieszkań, należy zapoznać się z bardziej wyczerpującym Przewodnikiem po prawach lokatora Prokuratora Generalnego, dostępnym:

w języku angielskim pod adresem: ag.ny.gov/sites/TenantsRights

w języku hiszpańskim pod adresem: ag.ny.gov/SpanishTenantsRights

Jeśli czuje się Pan/i zagrożony/a ze względu na swój status imigracyjny, należy zadzwonić na poniższą infolinię w stanie Nowy Jork, aby połączyć się z odpowiednią organizacją.

Infolinia dla imigrantów (800) 566-7636



Biuro Prokuratora Generalnego Nowego Jorku

Letitia James

Infolinia dla imigrantów

(800) 566-7636

Biuro Nowych Amerykanów Stanu Nowy Jork

Jeśli czuje się Pan/i zagrożony/a ze względu na swój status imigracyjny, należy zadzwonić na poniższą infolinię w stanie Nowy Jork, aby połączyć się z odpowiednią organizacją.

ag.ny.gov