

אפיס פון דער ניו יארק סטעיט אטורני דזשענעראל לעטייטע דזשעימס



פארסירונג פון די ניו יארק ריעל פראפערטי געזעץ § 230

אונטערן ניו יארקער געזעץ, האבן טענענטס די רעכט צו פארמירן א טענענטס פאראייניגונג (tenant association) און אפהאלטן טענענט באראטונגען אויף אדער אין די פראפערטי וואו זיי וואוינען. די באשיצונגען ברייטערן זיך אויס אויף די אלגעמיינע פלעצער (common areas) אדער די הויפן (grounds), אריין גערעכנט די הויפט לאבי און האללועי, טראץ דעם וואס די פראפערטי איז דער אייגענטום פונעם לענדלארד.

דער מעמאראנדום שטעלט צו אנווייזונגען פאר געזעץ-פארסירונג אין ניו יארק סטעיט, וועלכע ענטפערן אויף קלאגעס וואס ווערן געמאכט דורך לענדלארד'ס, סופערווייזאר'ס, אדער אנדערע מענטשן אז טענענטס אדער זייערע אייגענע אדענע געסט טוען זיך אומאויסגעהאלטן ארגאניזירן אדער האלטן אפ באראטונגען אינערהאלב די געביידע אדער אירע אלגעמיינע פלעצער (common areas). געזעץ פארסירונג דארף זיין פארזיכטיג צו פארמיידן דאס אומ'וויילענדיג גענוצט ווערן דורך לענדלארד'ס אויף צו פארלעצן די רעכטן פון די טענענטס זיך צו ארגאניזירן און פירן באראטונגען.

ספעציפישע איינצלהייטן פונעם ריעל פראפערטי געזעץ § 230

דער ריעל פראפערטי געזעץ § 230(1) שטעלט צו שטארקע באשיצונגען פאר טענענטס, פאדערנדיג אז:

"קיין שום לענדלארד טאר נישט שטערן די רעכטן פון א טענענט צו פארמירן, זיך אנשליסן אדער אנטייל נעמען אין די געזעצליכע אקטיוויטעטן פון סיי וועלכע גרופע, קאמיטע אדער אנדערע ארגאניזאציע וואס איז פארמירט געווארן אויף צו באשיצן די רעכטן פון טענענטס; אויך טאר נישט קיין שום לענדלארד פייניגן, באשטראפן, קנס'ען, אוועק מאכן, אדער צוירק האלטן סיי וועלכע רעכט, בענעפיט אדער פריווילעגיע פון א טענענט אונטער זיין טענענט'שאפט (tenancy) פארן זיך באנוצן מיט אזא רעכט."

אויסער דעם, אונטערן ריעל פראפערטי געזעץ § 230(2), האבן ניו יארקער טענענטס די רעכט צו:

"... אפהאלטן באראטונגען אן דעם וואס זיי זאלן דארפן צאלן א פרייז אויף סיי וועלכן פלאץ אויפן לענדלארד'ס באדן, אריין גערעכנט די קאמיוניטי אדער סאציאלע צימער וואס איר באנוץ איז געווענליך פארבינדן מיט צאלן א פרייז וואס ווערט צוגעשטעלט פארן אלגעמיינעם באנוץ פון אלע טענענטס אויף א פרידליכן אופן, אין אויסגעהאלטענע שטונדען, און אן דעם וואס מען זאל שטערן צוטריט צו דעם פלאץ אדער 'פאסיליטיס' (facilities). קיין שום לענדלארד טאר נישט אפזאגן אזא רעכט."

באשיצטע טענענט אגיטאציע (Outreach)

- טענענטס זענען ערלויבט צו קלאפן אויף די טירן פון אנדערע טענענטס צו רעדן מיט זיי איבער געביידע אנגעלעגנהייטן, און איינצושפאנען די טענענטס אין א טענענטס פאראיין (tenant association), אדער סיי וועלכע ענליכע טענענט גרופע.
- טענענטס זענען אויך ערלויבט אויס צו הענגן "איינשרייבונג בויגנ'ס" ("sign-up sheets") אדער פלאקאטן אויפן 'בילל-באורד' (billboard) פון די געביידע וואס אנבאלאנגט ארגאניזירונג אקטיוויטעטן, און זיי קענען אויסטיילן אינפארמאציע אויף אנדערע וועגן, ווי למשל אונטער שטופן צעטלעך אונטער די טירן.
- א קלאגע פון א טענענט, לענדלארד, סופעררוויזאר, אדער סיי וועלכער אנדערער מענטש וועגן אזעלכע סארטן אגיטאציע איז נישט קיין אורזאך פארוואס געזעץ פארסירונג זאל זיך אריין מישן דערין.
- לענדלארד'ס קענען זיך באקלאגן אז מענטשן וואס זענען נישט קיין טענענטס, אזוי ווי טענענט ארגאניזירער אדער אדוואקאטן, געפינען זיך אויף פריוואטע פראפערטי און פירן אן ארגאניזירונג אקטיוויטעטן. דאס איז נישט אומלעגאל. טענענט ארגאניזירער אדער אדוואקאטן זענען ערלויבט אנצופירן טענענט ארגאניזירונג אקטיוויטעטן אויף פריוואטע פראפערטי אויפן פארלאנג פון א טענענט וואס וואוינט אויף דער פראפערטי. דער טענענט מוז נישט באגלייטן דעם ארגאניזירער אדער אדוואקאט דורכאויס די פראפערטי, און זיי טארן נישט באזייטיגט ווערן פון די פראפערטי.
- געזעץ פארסירונג קען באקומען א קלאגע אז טענענט ארגאניזירער בעטן פון די טענענטס זייער קאנטאקט אינפארמאציע, אדער פרעגן זיי אויס פראגעס איבער זייער דירה אדער רענט. דאס איז ערלויבט צו טאן. די טענענטס מוזן נישט צו-שטעלן פאר די טענענט ארגאניזירער קיין שום אינפארמאציע, אבער פון די אנדערע זייט זענען די ארגאניזירער ערלויבט צו בעטן אינפארמאציע וואס זיי האלטן פאר וויכטיג צו אדרעסירן זאכן אין די געביידע, וועלכע קענען זיין פארבינדן מיט אזעלכע אישוי'ס אזוי ווי פארריכטונגען אדער דעם לענדלארד'ס פאליסיס וויאזוי צו באשטימען רענט.

באשיצטע באראטונג אקטיוויטעטן

- ווען געזעץ פארסירונג באגעגנט זיך מיט א באראטונג פון טענענטס און ארגאניזירער אין א געביידע, טארן זיי נישט צושטערן די באראטונג, אויסער אויב עס טוט פארלעצן די שמאלע פארבאטונגן פונעם ריעל פראפערטי געזעץ § 230, ווי למשל ווען די אקטיוויטעטן זענען נישט פרידליך. צושטערן א געזעצליכע באראטונג איז א פארלעצונג פונעם טענענט'ס רעכט זיך צו ארגאניזירן. געזעץ פארסירונג זאל פארלאנגן צו רעדן מיטן טענענטס פארטרעטער, פארשטייער, אדער אדוואקאט, אויף צו באשטימען דעם צוועק פון די פארזאמלונג. אויב די באראטונג איז געצילט צו באהאנדלן סיי וועלכע טענענט פראבלעמען, אריין גערעכנט ארויסווארפונגען (evictions), טענענט'שאפט (tenancies), רענטס, געביידע אומשטענדן, אדער 'רענט סטרייקס' (rent strikes), דעמאלט איז די באראטונג באשיצט אונטערן ריעל פראפערטי געזעץ § 230, און עס זאל נישט צושטערט ווערן.
- געזעץ פארסירונג קען אויך באקומען א קאלגע אז א טענענט באראטונג ווערט אפגעהאלטן אין די לאבי אדער אן אנדער אלגעמיינ פלאץ (common area) פון די געביידע אדער פראפערטי. טענענט באראטונגען אין אלגעמיינע פלעצער (common areas) פון א געביידע אדער פראפערטי זענען ערלויבט לויטן געזעץ. זאכן וואס זענען נייטיג פאר אזא באראטונג, ווי למשל א טיש און בענקלעך, קענען אראפ געלייגט ווערן אויף אלגעמיינע פלעצער (common areas) פארן געברויך פון די באראטונג.
- געזעץ פארסירונג קען אויך ענטפערן אויף א קלאגע וואס ווערט איבער געגעבן דורך א טענענטס אדער טענענט ארגאניזירער, אז א לענדלארד אדער א סופערווייזאר זוכט צו צושטערן אדער צו צעשפרייטן זייער באראטונג אין פארלעצונג פון ריעל פראפערטי געזעץ § 230. געזעץ פארסירונג זאל אינפארמירן די לענדלארד'ס און/אדער סופערווייזאר'ס אז זייערע אקציעס קענען זיין א פארלעצונג פון ריעל פראפערטי געזעץ § 230, און אז א פרידליכע באראטונג דארף ווערן ערלויבט ווייטער אנצוגיין אומגעשטערט.
- געזעץ פארסירונג זאל נישט מאכן קיין באשטימונגען וואס אנבאלאנגט צי א באראטונג שטעלט מיט זיך פאר א פייער געפאר, אדער אנדערע באשטימונגען וואס זענען נישט אין זייער עקספערטיז.
- לענדלארד'ס וואס נוצן מאכט אדער פרובירן אויף אן אנדערן אופן צו צעשפרייטן געזעצליך אויסגעהאלטענע טענענט באראטונגען, קענען פארלעצן שטראף-געזעצן ווי למשל אומארענטליכע אויפפירונג 'דיסארדערלי קאנדאקט' (Disorderly Conduct), ווילדעווען 'מענאסינג' (Menacing), אויפגערייצטע רדיפה 'עגרעוועיטעד הערעסמענט' (Aggravated Harassment), אדער איבערפאל 'אסאולט' (Assault). געזעץ פארסירונג זאל נוצן זייער פארשטאנד ביים פארסירן די דאזיגע און אנדערע שטראף-געזעצן אויף אנצוהאלטן דעם פרידן (שלום) ווען טענענטס באנוצן זיך מיט זייערע רעכטן אונטערן ריעל פראפערטי געזעץ § 230.

צום שלום

ווען געזעץ פארסירונג ווערט גערופן צו צעשפרייטן א טענענט באראטונג אדער צו באזייטיגן אנוועזנדע פרעמדע פארשויען 'טרעספערס' (trespassers), דארפן די אפיצירן האבן א גוטן פארשטאנד פונעם ריעל פראפערטי געזעץ § 230, און די באשיצונגען וואס עס שטעלט צו פאר טענענטס און זייערע פארטרעטער אפצוהאלטן באראטונגען און זיך ארגאניזירן.

דער אפיס פונעם ניו יארק סטעיט אטוירני דזשענעראל איז גרייט צו העלפן לאקאלע געזעץ פארסירונג דעפארטמענטס צו אנטוויקלען אנווייזונגען פאר זייערע אפיצירן וואס אנבאלאנגט טענענט באראטונגען און ארגאניזירונג אקטיוויטעטן.