טענענטס רדיפה
(Harrassment)

באשיצונגען פאר טענענטס וואס וואוינען אין ניו יארק סיטי

אפיס פון די ניו יארק אטוירני דזשענעראל
לעטישע דזשעימס

טייערע פרייַנט,

אלס א טענענט, האט איר די רעכט צו וואוינען פרידליכערהייט אין אייער היים, אן צו ווערן גע׳רודפ׳ט דורך אייער לענדלארד.

טענענט רדיפה קען אננעמען פארשידענע פארמאטן; פון דראאונגען, ביז אפהאקן דרינגענדע סערוויסעס אזוי ווי הייצונג אדער הייס וואסער, ביז צושטאנד ברענגן שאדענס אין אייער היים אדער דירה. אפגעזעהן צי אייער לענדלארד באגייט זיך מיט רדיפה כדי אייך צו צוואונגען צו פארלאזן די היים, זיך נוקם צו זיין אין אייך פארן איינגעבן אן אנקלאגע אדער פארן פאדערן אייערע רעכטען, אדער פאר סיי וועלכע אנדערע אורזאך; זענען פארהאן באשיצונגען דאס אפצושטעלן.

ניו יארק סטעיט
אטוירני דזשענעראל
לעטישע דזשעימס

דעם ביכעלע אנטהאלט אינפארמאציע איבער אייערע רעכטן אלס א טענענט, ווי אויך מיטלען (resources) אייך ארויס צו העלפן אויב איר ווערט גע׳רודפ׳ט דורך אייער לענדלארד.

מיט שעצונג,
לעטישע דזשעימס

Letitia James

באשיצונגען פאר טענענטס וועלכע שטייען אויס נקמה שריט אין ניו יארק סטעיט

עס איז אומלעגאל פאר לענדלארדס אין ניו יארק נקמה צו נעמען קעגן טענענטס וועלכע געבן איין אן אויסגעהאלטענע (good faith) קלאגע צו זיי אדער צו א רעגירונגס אגענטור. די קלאגעס קענען אריין רעכענען פארלעצונגען פון געזונטהייט אדער זיכערהייטס געזעצן, אישוס איבער וואוינונגס-פאסיגקייט ׳העביטאביליטי׳ (habitability) אדער דאס נישט פאררעכטן דאס פלאץ, אדער פארלעצונגען פון רעכטן אונטער א ׳ליעס׳. אלע טענענטס* זענען באשיצט פון די סארט נקמה שריט אונטערן געזעץ. מען נעמט אן אז א לענדלארד באגייט נקמה, אויב:

- אין פארלויף פון איין יאר זייט דער טענענט האט איינגעגעבן א קלאגע, טוט דער לענדלארד טוישן אויף א באדייטענדן אופן די תנאים ׳טערמינען׳ פונעם טענענט׳ס רענטל פאראיינבארונג. דאס שליסט איין: אייך אפזאגן דאס ווייטער צו פארדינגן פאר אייך; פארפעלן אייך צו באנייען א ׳ליעס׳ נאכדעם וואס אייער ׳ליעס׳ איז אפגעלאפן; אדער אייך אנבאטן א נייע ׳ליעס׳ מיט אן אומאויסגעהאלטענע העכערונג אין רענט.
- אין פארלויף פון איין יאר זייט מען האט איינגעגעבן אן אויסגעהאלטענע (good faith) קלאגע, טוט אייער לענדלארד ברענגן א געריכטליכע ׳עוויקשאן׳ קעיס אייך ארויס צו שטעלן פון די דירה. אויב איר אינפארמירט דאס געריכט אז איר האט איינגעגעבן אזא קלאגע אין פארלויף פון איין יאר פון די געריכטליכע ׳עוויקשאן׳ פראצעדור, פאדערט דאס געזעץ אז אייער לענדלארד זאל מוזן אויפווייזן אז די ׳עוויקשאן׳ איז נישט קיין נקמה אקט. אויב אייער לענדלארד קען נישט איבערצייגן אז די ׳עוויקשאן׳ איז נישט קיין נקמה אקט, וועט די ׳עוויקשאן׳ פראצעדור אפגעשטעלט ווערן.

* דאס רעכנט אריין אלע טענענטס, אויסער אזעלכע וואס וואוינען אין אייגענטימער-באזעצטע הייזער וואס האבן ווייניגער ווי פיר דירות.

לענדלארד׳ס וואס מ׳ווערט געוואר אז זיי האבן נקמה גענומען קעגן טענענטס, שטייען אויסגעלט-שטראפן *(fines)* און אויסגאבן *(fees)*.

באשיצונגען פאר רענט סטאביליזירטע און רענט קאנטראלירטע טענענטס

עס איז פארבאטן פאר לענדלארדס צו רודפ׳ן טענענטס וואס וואוינען אין רענט קאנטראלירטע אדער רענט סטאביליזירטע דירות. אונטער ניו יארק סטעיט רענט רעגולאציע געזעצן, ווערט 'רדיפה' אפגעטייטשט ווי אן אויפפירונג דורך א לענדלארד וואס טוט דירעקט אדער אומדירעקט צו-שטערן, אדער איז געצילט אז עס זאל צו-שטערן, אייער פריוואטקייט, באקוועמליכקייט, און די הנאה פון אייער היים.

- אויב איר וואוינט אין א רענט סטאביליזירטע אדער א רענט קאנטראלירטע דירה, קענט איר איינגעבן א קלאגע ביי די 'ניו יארק סטעיט האומס ענד קאמיוניטי רינועל' (HCR) אויף (866) 275-3427 ((ASK-DHCR (866), אדער דורך באזוכן ביי nyshcr.org.
- א דירה איז רענט קאנטראלירט אויב עס איז געווען נאכאנאנד באזעצט דורך א טענענט זייט יולי 1, 1971, און די געביידע איז געבויעט געווארן בעפאר פעברואר 1, 1947.
- אין מערסטענס פעלער איז א דירה רענט סטאביליזירט אויב עס איז אין א געביידע וואס איז געבויעט געווארן בעפאר יאנואר 1, 1974, און די געביידע האט זעקס אדער מער דירות.

פאר נאך 'מיטלף (*resources*) זעהט זייט *8* און *9* אין דעם ביכעלע

נאך באשיצונגען פאר טענענטס אין ניו יארק סיטי

ניו יארק סיטי׳ס ׳האוזינג מעינטענענס קאוד׳ (Housing Maintenance Code) טייטשט אפ ׳רדיפה׳ אלס אן אקט אדער א זאך וואס מ׳טוט נישט, דורך א לענדלארד, וואס ברענגט צושטאנד אדער איז געצילט צושטאנד צו ברענגען אז איר זאלט פארלאזן אייער היים אדער אז איר זאלט אויפגעבן אייערע רעכטן אלס א טענענט. **אונטער דעם געזעץ איז פארבאטן פאר א לענדלארד צו:**

- זיך צו באנוצן מיט דער געוואלד אדער סטראשען זיך צו באנוצן מיט דער געוואלד אקעגן א טענענט;
- צוגרונד לייגן א טענענט׳ס פארמעגן;
- ארויס געבן אינפארמאציע וואס מען ווייסט אז עס איז פאלש אדער פארפירעריש איבער אויב א דירה איז רענט סטאביליזירט אדער קאנטראלירט;
- אפהאקן דרינגענדע סערוויסעס, אזוי ווי למשל הייצונג אדער הייס וואסער;
- פארפעלן אדער שפעטיגן צו פאררעכטן געפאר׳פולע אומשטענדן אריין גערעכנט מאלד, לעד פעינט, אדער שטויב און ברוכווארג;
- פאלשערהייט באשטעטיגן אז געפארפולע אומשטענדן זענען פאררעכטן געווארן;
- אונטערנעמען אומבאגרינדעטע געריכטליכע פראצעדורן אקעגן א טענענט;
- טוישן דעם שלאס צו א טענענט׳ס פאדערשטע טיר אן צו געבן פארן טענענט א נייע שליסל;
- זיך אפזאגן פון אנבאטן אדער באנייען ׳ליעסעס׳ פאר טענענטס כדי זיי צו באזייטיגן פון זייער דירה.

אויסקויפונגען אין ניו יארק סיטי

עס **איז** ערלויבט פאר אייער לענדלארד אייך צו מאכן אן אנבאט פון געלט אדער אן אנדערע ווערטפולע זאך אין אויסטויש דערפון אז איר זאלט פריי מאכן אייער היים. אבער דאך, **מוזן ניו יארק סיטי** לענדלארדס אויספאלגן געוויסע פארשריפטן ווען זיי באטן אייך אן אן אויסקויף; אויב נישט, קען עס לעגאל אויסגעטייטשט ווערן ווי 'רדיפה'.

אין ניו יארק סיטי, אויב אייער לענדלארד פארבינדט זיך מיט אייך איבער אן אויסקויף, מוזן זיי מאכן דעם אנבאט שריפטליך, און דער אנבאט מוז אנטהאלטן:

- דער צוועק פון די פארבינדונג;
- אז די פארבינדונג ווערט געמאכט אין נאמען פון אייער לענדלארד;
- אז איר האט די רעכט זיך צו באראטן מיט אן אדוואקאט פאר לעגאלע ראטונגען איבער דעם אויסקויף;
- אז איר קענט אפווארפן דעם אויסקויף און ווייטער בלייבן וואוינען אין אייער היים;
- אז איר קענט איינמעלדן פאר אייער לאנדלארד שריפטליך אז איר ווילט נישט מען זאל זיך פארבינדן מיט אייך איבער דעם אויסקויף אנבאט. נאכן באקומען די מעלדונג, וועט אייער לענדלארד מער נישט טארן זיך נאכאמאל פארבינדן מיט אייך איבער אן אויסקויף פאר 180 טעג, אויסער אויב איר גיט זיי שריפטליכע ערלויבעניש, אדער דאס געריכט גיט זיי ערלויבעניש דאס צו טאן;
- צוגאב אינפארמאציע איבער רענטס וואס ווערט באצאלט לאקאל;
- אן ערקלערונג וואס באשטעטיגט אז ווען איר נעמט אן אויסקויף, מיינט דאס אז איר וועט זיך ברויכן אוועק ציען צו אן אנדערע געגענט, און אז אייערע פערזענליכע אומשטענדן (ווי למשל ארבייט, קרעדיט היסטאריע) קען האבן א ווירקונג אויף אייער פעאיגקייט צו דינגן אן אנדערע דירה.

עס ווערט באטראכט 'רדיפה' אויב אייער לענדלארד:

- פארפעלט אייך צו געבן דעם אנבאט שריפטליך;
- גיט אייך דעם אויסקויף אנבאט שריפטליך, אבער דער אנבאט טוט נישט אנטהאלטן אלע פארלאנגטע אינפארמאציע;
- פארבינדט זיך מיט אייך איבער אן אויסקויף אין פארלויף פון 180 טעג זייט איר האט זיי איינגעמאלדן אז איר ווילט נישט מען זאל זיך פארבינדן מיט אייך.

עס מיינט אויך 'רדיפה' אויב, ביים זיך פארבינדן מיט איילאייך איבער אן אויסקויף, טוט אייער לענדלארד:

- אייך באדראען אדער דערשרעקן;
- נוצן אן אויסגעלאסענע שפראך;
- זיך פארבינדן מיט אייך נאכאנאנד אויף א וועג וואס זעהט אויס ווי געצילט אייך צו רודפ'ן;
- זיך פארבינדן מיט אייך אין אומ'געוועגליכע שטונדן;
- זיך פארבינדן מיט אייך ביי די ארבייט דורך צו שמועסן דעם אויסקויף, אן דעם וואס איר זאלט האבן פאראויס געגעבן שריפטליכע צושטימונג; אדער
- צו-שטעלן אינפארמאציע וואס מען ווייסט אז עס איז פאלש, אדער איבערגעבן נישט ריכטיגע אינפארמאציע.

אינפארסירן אייערע רעכטן אין ניו יארק סיטי

טענענטס וואס וואוינען אין ניו יארק סיטי וואס האלטן אז זיי ווערן גע׳רודפ׳ט דורך זייערע לענדלארד׳ס (אריין גערעכנט אומלעגאלע אויסקויף אנבאטן) קענען איינגעבן א רדיפה קעיס אין ניו יארק סיטי האוזינג געריכט. דאס איז באקאנט אין אלגעמיין אלס אן "עיטש.פי. פראצעדור" (HP proceeding).

וויאזוי ברענגט מען אן עיטש.פי. פראצעדור:

1. גייט צו אייער באראָ׳ס ציווילע געריכט (Civil Court) און שפאצירט ביז צום פענסטער פון די 'עיטש.פי. קלוירק' (HP clerk) פון די 'האוזינג פארט' (Housing Part). די 'קלוירק' (clerk) וועט אייך צושטעלן די נייטיגע פארמ׳ס אויף אנצוהייבן אן 'עיטש.פי. פראצעדור' (HP proceeding), אריין גערעכנט אן 'ארדער טו שאו קאוז דיירעקטינג די קארעקשאן און ווייאלעישאן' (Order to Show Cause Directing the Correction of Violation), און 'פאר עי פיינדינג און הערעסמענט' (For a Finding of Harassment), און פאר א 'ריסרעינינג ארדער' (Restraining Order).
   - וועו איר פילט אויס דעם פארם, מאכט זיכער אז איר רעכנט אויס אלע אקטן פון רדיפה וואס דער לענדלארד איז באגאנגען. פארלאנגט נאך זייטלעך פאפיר אויב עס פעלט אייך אויס. איר קענט אויך צו לייגן אינפארמאציע איבער פארריכטונגען וואס פארלאנגן זיך אין אייער דירה.
   - באזוכט: ***nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml*** צו געפינען דעם געריכט אין אייער קאונטי.
2. אויף אריין צו געבן די 'עיטש.פי. פראצעדור' (HP proceeding), מוזט איר באצאלן א פרייז. אויב איר האט נישט גענוג געלט צו דעקן וויפיל דאס קאסט, קענט איר אויספרעגן דעם 'קלוירק' (clerk) איבער איינגעבן אן אפליקאציע אז די קאסט זאל ווערן אראפ גענומען.
   - די אפליקאציע קען מען אויך טרעפן דא:
     nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf
3. דער 'קלוירק' (clerk) וועט אייך שיקן צו א ריכטער וואס וועט אייך געבן אנווייזונגען וויאזוי צו דערלאנגן די געריכטליכע פאפירן פארן לענדלארד (מאכט זיכער אז איר האט אייער לענדלארד׳ס אדרעס ביי זיך).
   - דער ריכטער וועט אייך אויך געבן א דאטום צום געריכט.
   - עס איז וויכטיג אז איר זאלט נישט פארפאסן דעם געריכט דאטום און אז ווען איר גייט אין געריכט, זאלט איר מיט ברענגן מיט זיך אלע איבערצייגן פון די רדיפה, אריין גערעכנט עדות.

4. אויב דער ריכטער באשטימט אז אייער לענדלארד איז טאקע באגאנגען רדיפה, קענען זיי פאראדרענען אייער לענדלארד אויפצוהערן אייך צו רודף׳ן, און זיי קענען ארויף שטעלן א ציווילע שטראפע פון $1,000 ביז $10,000. אויב אייער לענדלארד איז שוין איינמאל פריער געפינען געווארן אז זיי האבן אייך גע׳רודפ׳ט אין פארלויף פון די לעצטע פינף יאר, דעמאלט קען ארויף געשטעלט ווערן אויף אייער לענדלארד א ציווילע שטראפע אנגעהויבן פון $2,000.

› **ווארענונג:** אויב דער ריכטער באשטימט אז אייער קעיס איז אומבאגרינדעטע ׳פריוואלאוס׳ ***(frivolous)***, דעמאלט קען אייער לענדלארד בעטן פונעם ריכטער אייך צו מאכן באצאלן פאר זייערע אדוואקאטן שפעזן

נאך אינפארמאציע, אריין גערעכנט א ווידעאו איבער די ׳עיטש.פי׳ פעטיציע פראצעדור, קען מען טרעפן אויף ***nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml***

מיטלען (*Resources*) פאר אלע ניו יארקער

פאר הילף צו טרעפן אן אדוואקאט

- איר קענט זיין קוואליפיצירט צו באקומען אומזיסטע לעגאלע הילף. צו זעהן אויב איר זענט בארעכטיגט דערצו, באזוכט: ***lawhelpny.org***

- די וואס זענען נישט בארעכטיגט צו אומזיסטע הילף, קענען טרעפן א ׳רעפוירל׳ (referral) דורך זייער לאקאלע ׳באר אסאסיעישאן׳ (Bar Association). באזוכט די ׳ניו יארק סטעיט באר אסאסיעישאן׳ס (New York State Bar Association) אדוואקט רעפוירל זייטל אויף: ***nysba.org/lawyerreferral/please***, אדער די וועבזייטל פון אייער קאונטי׳ס ׳באר אסאסיעישאן׳ (bar association).

נאך מער מיטלען (*Resources*)

- פאר נאך מיטלען (resources) פארבינדן מיט לענדלארד אשויס און ׳עוויקשאן׳ (eviction) הילף, קענען טענענטס אויך באזוכן ***.nyhousingsearch.gov/resources.html***

מיטלען (Resources) פאר ניו יארק סיטי

נאך מער מיטלען וואס שטייען גרייט פאר טענענטס וואס וואוינען אין ניו יארק סיטי:

New York City Housing Preservation and Development
Tenant Anti-Harassment Unit (TAHU)

דא ווערן אנגענומען באריכטן איבער טענענט רדיפה.

רופט 311

New York City Department of Buildings
Office of the Tenant Advocate (OTA)

'או.טי.עי.' *(OTA)* טוט אויספארשן קלאגעס איבער געביידע קאנסטרוקציע און עס מאכט רעקאמענדאציעס איבער ארויס געבן 'סטאפ ווארק ארדערס' *(Stop Work Orders)* צו באשיצן איינוואוינער.

(212) 393- 2949

איר קענט זיך אויך ווענדן זיך פארבינדן מיט א פארזארגער פון לעגאלע סערוויסעס. דער 'ניו יארק סיטי'ס יוניווערסאל עקסעס טו ליגעל סערוויסעס' געזעץ (New York City's Universal Access to Legal Services), שטעלט צו אומזיסטע לעגאלע הילף פאר קוואליפיצירענדע טענענטס פאר האוזינג קעיסעס. געוואר צו ווערן מער איבער די בארעכטיגונג קריטעריע, קענען טענענטס רופן 311, און בעטן 'עיטש.אר.עי.' (HRA) לעגאלע סערוויסעס.

נאך אינפארמאציע, אריין גערעכנט א ליסטע פון לעגאלע סערוויסעס פארזארגער אין ניו יארק סיטי, איז דא צו באקומען ביי
www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.

אפיס פון די ניו יארק אטוירני דזשענעראל

לעטישע דזשעימס

ag.ny.gov