



#17 Nękanie

Nękanie przez właściciela to sposób postępowania mający na celu zmuszenie najemcy do opuszczenia mieszkania lub skłonienie go do rezygnacji z praw przyznanych mu na mocy Ustawy o stabilizacji czynszów (Rent Stabilization Law) lub Ustawę o kontroli czynszów (Rent Control Law). Właściciel lub ktokolwiek działający w imieniu właściciela nie może zakłócać prywatności, komfortu ani spokojnego korzystania z mieszkania przez najemcę. Ingerencja obejmuje ograniczenie usług lub angażowanie się w bezpodstawne postępowania sądowe. W ramach Nowelizacji Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments; RCA) z 2014 roku rozszerzono takie działania o składanie fałszywych dokumentów lub fałszywych oświadczeń do DHCR.

Nękanie jest poważnym naruszeniem praw najemcy. Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR) powołał Jednostkę ds. Egzekwowania Prawa (Enforcement Unit) specjalnie w celu rozpatrywania spraw o nękanie. W Jednostce tej pracują prawnicy, którzy specjalizują się w tej dziedzinie prawa najmu. Odpowiadają oni na wszystkie skargi dotyczące nękania, złożone w Stanie Nowy Jork, związane z mieszkaniami o regulowanym czynszu.

Po otrzymaniu prawidłowo wypełnionego formularza, tj. RA-60H „Oświadczenia Najemcy o skardze (skargach) - nękanie” („Tenant’s Statement of Complaint(s) - Harassment”), skarga jest rozpatrywana w celu ustalenia właściwego sposobu postępowania. Proces weryfikacji pozwala ustalić, czy najemca faktycznie musi złożyć inną skargę, taką jak np. w sprawie braku przedłużenia umowy najmu lub obniżenia poziomu usług, zamiast skargi o nękanie. Jeśli tak, agencja dostarczy najemcy odpowiedni formularz. Jeśli skarga wskazuje na fakty, które mogą stanowić nękanie, sprawa jest otwierana i przypisywana prawnikowi z Jednostki ds. Egzekwowania Prawa.

Kopia skargi zostanie doręczona właścicielowi, a prawnik z Jednostki ds. Egzekwowania Prawa zaplanuje naradę dla najemcy i właściciela. Celem narady jest zbadanie skargi najemcy dotyczącej nękania oraz próba rozwiązania nieuregulowanych kwestii.

Rezultatem narady mogą być porozumienia, dyrektywy agencji lub jakiegokolwiek inne działania, które są konieczne i właściwe w danych okolicznościach, w tym ciągłe monitorowanie sprawy w celu zapewnienia, że wszelkie nękające zachowania ustały lub że naprawy zostały zakończone.

Jeśli właściciel nadal będzie angażował się w niezgodne z prawem zachowanie lub sposób postępowania lub nie będzie przestrzegał dyrektyw agencji, Jednostka ds. Egzekwowania Prawa rozpocznie formalne przesłuchanie przed sędzią prawa administracyjnego DHCR w celu nałożenia grzywny na właściciela. Formalne przesłuchanie odbywa się w biurze DHCR; wymagane jest osobiste stawiennictwo najemcy oraz właściciela w celu złożenia zeznań. W wielu przypadkach może to wymagać kilku dni spotkań.

Właściciele uznani za winnych nękania najemców podlegają minimalnej grzywnie w wysokości 3000 USD za pierwsze wykroczenie i do 11 000 USD za każde następne wykroczenie lub niewłaściwe zachowanie wobec więcej niż jednego najemcy. Ponadto, po stwierdzeniu faktu nękania DHCR nie zezwoli na podwyżki czynszu. Ograniczenie to obowiązuje do czasu wydania przez DHCR nakazu znoszącego stwierdzenie faktu nękania.

Jeśli uważasz, że padłeś ofiarą nękania, możesz otrzymać „Oświadczenia Najemcy o skardze (skargach) - nękanie” (formularz DHCR RA-60H) z Biura ds. Czynszów Komunalnych w Twoim okręgu lub hrabstwie lub napisać do:

DHCR Enforcement Unit
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street

Więcej informacji lub pomoc uzyskasz w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601