



## #45 Arkusz informacyjny dla właścicieli budynków: Prawa mieszkaniowe najemców urodzonych za granicą

### Wprowadzenie

Stan Nowy Jork rozpoczął kampanię edukacyjną dla właścicieli budynków i najemców na temat praw najemców, którzy są imigrantami. Niniejszy arkusz informacyjny ma na celu poinformowanie właścicieli o prawach dotyczących dyskryminacji, nękania i działań odwetowych w odniesieniu do najemców będących imigrantami.

**Dyskryminacja najemców jest niezgodna z prawem** - Federalna Ustawa o uczciwym mieszkalnictwie (Fair Housing Act) oraz Ustawa Stanu Nowy Jork o prawach człowieka (New York State Human Rights Law) czynią nielegalnym dyskryminowanie najemców przez właściciela lub jego agenta na podstawie pewnych chronionych cech, takich jak rasa, wyznanie, kolor skóry, niepełnosprawność, pochodzenie narodowe, orientacja seksualna, status wojskowy, wiek, płeć, stancywilny lub status rodzinny (obecność nieletnich dzieci w gospodarstwie domowym). Co więcej, niektóre lokalne przepisy, takie jak Ustawa Miasta Nowy Jork o prawach człowieka (New York City Human Rights Law), również zabraniają dyskryminacji najemców ze względu na ich status cudzoziemca lub obywatelstwo.

Przepisy te, oprócz innych działań dyskryminacyjnych, czynią nielegalnym (1) odmawianie wynajmu, sprzedaży, finansowania, ubezpieczenia lub prowadzenia negocjacji ze względu na pewne cechy chronione; (2) ustalanie różnych warunków lub świadczenie nierównych usług ze względu na pewne cechy chronione; (3) sporządzanie, drukowanie, publikowanie lub rozpowszechnianie dyskryminujących oświadczeń lub reklam; (4) składanie fałszywych oświadczeń o dostępności mieszkań ze względu na pewne cechy chronione; (5) ingerowanie, wywieranie nacisku lub zastraszanie osób próbujących dochodzić swoich praw; (6) nękanie, grożenie, zastraszanie lub wywieranie nacisku na najemcę ze względu na pewne cechy chronione; oraz (7) podejmowanie działań odwetowych przeciwko najemcy za dochodzenie swoich praw.

Nielegalne jest dyskryminowanie najemcy przez właściciela lub jego agenta bez względu na jego status imigracyjny. Na przykład:

- Właściciel, który odmawia remontu mieszkania najemcy, ponieważ jest z pochodzenia Meksykaninem, narusza przepisy prawne. Najemca jest uprawniony do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.
- Właściciel, który żąda informacji o pochodzeniu i potwierdzenia statusu obywatelstwa tylko od osób pochodzenia południowoazjatyckiego, a nie od wszystkich innych osób, narusza przepisy prawne. Osoby te są uprawnione do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.
- Właściciel, który pobiera wyższy czynsz lub depozyt zabezpieczający tylko od osób pochodzenia afrykańskiego, narusza przepisy prawne. Osoby te są uprawnione do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.

**Nękanie najemców jest nielegalne** - 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). W Stanie Nowy Jork właściciel lub agent właściciela nie może zakłócać prywatności, komfortu ani spokojnego korzystania z mieszkania przez najemcę. Obejmuje to zachowania takie jak odcięcie lub ograniczenie usług, zamknięcie najemcy w jego mieszkaniu lub grożenie mu w sposób mający na celu skłonienie go do opuszczenia mieszkania.

Nielegalne jest nękanie najemcy przez właściciela lub jego agenta bez względu na jego status imigracyjny. Na przykład:

- Właściciel, który wyłącza najemcy ogrzewanie w okresie zimowym, narusza przepisy prawne. Najemca jest uprawniony do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.

**Nielegalne jest podejmowanie działań odwetowych wobec najemców** - Prawo chroni najemców przed działaniami odwetowymi. Podejmowanie przez właściciela działań odwetowych wobec najemcy jest niezgodne z prawem, np. w sytuacji, gdy najemca złożył skargę i szukał pomocy prawnej.

**Osoby urodzone za granicą, które są najemcami płacącymi regulowany czynsz, muszą być traktowane tak samo jak inni najemcy płacący tego rodzaju czynsze** - Najemcy, którzy obecnie mieszkają w mieszkaniach o stabilizowanej lub kontrolowanej wysokości czynszu, mają prawo do dodatkowej ochrony zgodnie z prawem Nowego Jorku.

System kontroli czynszów ogranicza wysokość czynszu, jaki właściciel może pobierać za mieszkanie i ogranicza prawo właściciela do eksmisji najemców. Najemcy płacący czynsz kontrolowany są również uprawnieni do otrzymywania podstawowych usług. Ochrona ta przysługuje niezależnie od statusu imigracyjnego najemcy płacącego kontrolowany czynsz. Na przykład:

- Właściciel, który podniesie czynsz w sposób niezgodny z przepisami prawa, narusza prawo. Najemca jest uprawniony do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.

Przepisy dotyczące stabilizacji czynszu zapewniają najemcom ochronę w postaci ograniczeń wysokości czynszu, prawa do otrzymania wymaganych usług, prawa do przedłużenia umowy najmu oraz ochrony przed eksmisją z wyjątkiem przypadków dozwolonych przez prawo. Ochrona ta przysługuje niezależnie od statusu imigracyjnego najemcy płacącego stabilizowany czynsz.

**Wymaganie przez właściciela od najemcy płacącego stabilizowany czynsz podania informacji o statusie imigracyjnym lub numeru ubezpieczenia społecznego jako warunku przedłużenia umowy najmu jest nielegalne.**

Inne przykłady:

- Właściciel, który grozi najemcom będącym imigrantami eksmisją bez żadnych podstaw prawnych lub pobiera dodatkowe opłaty, próbując wygonić ich z mieszkania o regulowanym czynszu, narusza prawo. Najemcy ci są uprawnieni do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.
- Właściciel, który odmawia kontynuowania preferencyjnego czynszu, ponieważ najemca jest osobą urodzoną za granicą lub należy do grupy chronionej, narusza przepisy prawne. Najemca jest uprawniony do pomocy prawnej niezależnie od swojego statusu imigracyjnego.

Aby uzyskać dodatkowe informacje na temat prawa dotyczącego lokali z regulowanym czynszem, zapoznaj się z arkuszem informacyjnym # 1 Biura ds. Administracji Czynszów w Stanie Nowy Jork (New York State Homes and Community Renewal Office of Rent Administration), Stabilizacja i kontrola czynszu, który znajdziesz na stronie [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov).

### **MASZ PYTANIA?**

Jeśli jesteś właścicielem lokalu z regulowanym czynszem i masz jakiegokolwiek pytania, skontaktuj się z Biurem ds. Administracji Czynszów w Stanie Nowy Jork. Dane kontaktowe Biura ds. Administracji Czynszów można znaleźć na końcu niniejszego arkusza informacyjnego.

Dodatkowe informacje można uzyskać na stronach internetowych Biura ds. Nowych Amerykanów (Office of New Americans): [www.newamericans.ny.gov](http://www.newamericans.ny.gov)

lub Wydziału Praw Człowieka w Stanie Nowy Jork (New York State Division of Human Rights): [www.dhr.ny.gov](http://www.dhr.ny.gov)

*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