

## Podobno właściciel mojej nieruchomości musi uzyskać **certyfiakat o zakazie nękania**. Co to oznacza?

- Jeśli budynek jest objęty programem certyfikacji zakazu nękania (Certification of No Harassment, CONH), który dotyczy budynków z mieszkaniami jednoosobowymi (SRO) w całym mieście, budynków wielorodzinnych w dzielnicach specjalnych oraz budynków znajdujących się na liście budynków programu pilotażowego, właściciel musi złożyć wniosek i uzyskać CONH przed uzyskaniem zgody na wykonanie pewnych prac związanych z rozbiórką lub zmianą przeznaczenia lub sposobu użytkowania budynku. Po złożeniu wniosku HPD zbada, czy w budynku doszło do nękania lokatorów.
- Aby dowiedzieć się więcej o programie pilotażowym CONH i zobaczyć listę budynków objętych ustawą, odwiedź stronę [nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd) i wyszukaj „CONH”. W przypadku pytań związanych z programem CONH wyślij wiadomość na adres [conhinfo@hpd.nyc.gov](mailto:conhinfo@hpd.nyc.gov).

## Gdzie można uzyskać więcej pomocy?

- Infolinia dla najemców jest bezpłatnym źródłem pomocy dla wszystkich mieszkańców Nowego Jorku, bez względu na status imigracyjny. Specjaliści infolinii dla najemców w Wydziale ds. Zaangażowania Społeczeństwa Miasta Nowy Jork (Public Engagement Unit) zapewniają indywidualne wsparcie w wielu językach dla lokatorów doświadczających nękania ze strony właściciela. Zadzwoń pod numer **311 i podaj hasło „Tenant Helpline” (infolinia dla najemców)**. Więcej informacji znajduje się na stronie [nyc.gov/TenantHelpline](https://nyc.gov/TenantHelpline).

\*\*\*\*\*

*W niniejszej broszurze, wyłącznie dla wygody czytelników, przedstawiono odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania wynajmujących i najemców dotyczące nękania najemców.*

*Pełne informacje na temat poruszanych w niej kwestii znajdują się w stosownych aktach prawnych.*

*Aktualizacja: styczeń 2023 r.*

\*\*\*\*\*



Departamentu Konserwacji i Rozwoju Budynków Mieszkalnych (Department of Housing Preservation & Development)

Departament ds. Budynków (Department of Buildings)

Departament Praw Człowieka (Department of Human Rights)



Homes and Community Renewal



Department of Housing Preservation & Development

## Informacje dotyczące następujących kwestii:

- Brak napraw
- Nielegalna budowa
- Groźby
- Dyskryminacja
- Oferty wykupu
- Zerwanie umowy najmu z czynszem stabilizowanym
- Bezprawna eksmisja

[nyc.gov/hpd](https://nyc.gov/hpd)

## Ochrona przed nękaniami lokatorów w mieście Nowy Jork

### Często zadawane pytania



# Często zadawane pytania dotyczące nękania najemców

**Zgłosiłem(-am) właścicielowi nieruchomości warunki w lokalu, które wymagają poprawy i nie otrzymałem(-am) żadnej odpowiedzi. Właściciel nieruchomości nie dokonuje napraw i uważam, że chce, żebym się wyprowadził(a). Czy jest to nękanie?**

- Tak. Zgodnie z kodeksem utrzymania mieszkań miasta Nowy Jork (NYC Housing Maintenance Code) brak działań właściciela nieruchomości w celu poprawy niebezpiecznych warunków i/lub częste przerwy w dostawie wody, ciepła, gazu lub usług elektrycznych mogą być uznane za nękanie. Wszelkie skargi należy zgłaszać pod numerem **311**. Pamiętaj, aby podkreślić, że podejrzewasz, iż dochodzi do nękania. Możesz posłużyć się przypadkami naruszeń w ramach postępowania przed sądem ds. mieszkaniowych (Housing Court) przeciwko właścicielowi nieruchomości.
- W sądzie ds. mieszkaniowych możesz również wnieść pozew w sprawie nękania. Wydział Odpowiedzi Sądu ds. Mieszkaniowych (Housing Court Answers, HCA) udziela informacji na temat procedur sądu ds. mieszkaniowych, relacji właściciel – najemca nieruchomości, egzekwowania kodeksu mieszkaniowego oraz skierowań do bezpłatnej pomocy prawnej i organizacji społecznych w celu uzyskania porady i ewentualnej reprezentacji. HCA jest obecny w każdym sądzie ds. mieszkaniowych. Zadzwoń na infolinię pod numer **(212) 962-4795**, od wtorku do czwartku w godzinach 9.00–17.00, lub odwiedź stronę [housingcouranswers.org](http://housingcouranswers.org).

**W moim budynku trwają prace remontowe i nie czuję się bezpiecznie. Co mam zrobić?**

- Kiedy w budynku prowadzone są prace remontowe, właściciele nieruchomości zobowiązani są do wywieszenia planu ochrony lokatora (Tenant Protection Plan) oraz karty praw bezpiecznej budowy (Safe Construction Bill of Rights) w części wspólnej budynku do czasu zakończenia prac remontowych lub do dostarczenia obu dokumentów lokatorom. Jeżeli nie przekazano Ci tych dokumentów lub nie wywieszono ich w budynku, zadzwoń pod numer **311**. Zapoznaj się z kartą praw bezpiecznej budowy na stronie [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).
- Jeżeli występuje nadmierny kurz, gruz, mają miejsce niebezpieczne praktyki pracy, praca po godzinach lub blokowanie wejść, można złożyć skargę pod numerem **311** i/lub skontaktować się z Biurem Rzecznika Najemców (Office of the Tenant Advocate) w Departamencie ds. Budynków pod numerem **(212) 393-2949** lub pod adresem [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov).
- Dodatkowe informacje na temat nielegalnej lub niebezpiecznej budowy można znaleźć na stronie [nyc.gov/dob](http://nyc.gov/dob).

**Odnoszę wrażenie, że właściciel, dozorca lub inny przedstawiciel właściciela próbuje mnie zmusić do opuszczenia lokalu. Co mogę zrobić?**

- Niektóre zachowania tych osób są określane jako nękanie. Na przykład:
  - Telefony w późnych godzinach nocnych mające na celu wywarcie presji na lokatorów, aby się wyprowadzili.
  - Wielokrotne kontaktowanie się lub odwiedzanie najemcy poza standardowymi godzinami w przypadku, gdy najemca nie prosił o kontakt.
  - Groźby lub dyskryminacja najemcy z powodu jego statusu imigracyjnego.
- Lokatorzy mogą zgłaszać groźby i dyskryminację pod numerem **311** lub do Komisji Praw Człowieka (Commission on Human Rights) miasta Nowy Jork pod numerem **(718) 722-3131**.
- Jeżeli otrzymujesz groźby z powodu swojego statusu imigracyjnego, skontaktuj się z infolinią imigracyjną stanu Nowy Jork pod numerem **(800) 566-7636**.
- Możesz również kwalifikować się do bezpłatnych usług prawnych. Patrz ostatnie pytanie na następnej stronie.

**Właściciel mojego lokalu grozi mi eksmisją. Czy jest to nękanie?**

- Tak, to może być nękanie, jeśli nie ma podstaw (takich jak niepłacenie czynszu) do eksmisji.
- Nielegalna eksmisja lub próby nielegalnej eksmisji, w tym usunięcie drzwi lub zamka do zajmowanego lokalu lub zmiana zamka w drzwiach bez dostarczenia klucza, jest również nękaniami.
- Jeżeli właściciel nieruchomości zablokował Ci dostęp do mieszkania, możesz skontaktować się z Departamentem Policji w Nowym Jorku (New York Police Department, NYPD) lub zgłosić właściciela nieruchomości na lokalnym posterunku policji.
- Jeżeli otrzymasz zawiadomienie o eksmisji, możesz zadzwonić pod numer **311** i poprosić o połączenie z infolinią dla najemców lub zadzwonić do jednego z dostawców usług prawnych wymienionych po prawej stronie, aby uzyskać wskazówki, jak reagować i uzyskać dostęp do usług prawnych.
- Jeżeli grozi Ci eksmisja, ponieważ masz problemy z płaceniem czynszu, zadzwoń pod numer 311 i poproś o skierowanie do biura HomeBase, które pomaga lokatorom skorzystać z pomocy związanej z płaceniem czynszu i unikaniem eksmisji.

**Właściciel mojego lokalu wielokrotnie proponował mi pieniądze za opuszczenie mieszkania. Co mam zrobić?**

- HPD zaleca, aby nie podpisywać żadnych dokumentów/umów bez zasięgnięcia pomocy prawnej. Lokatorzy mogą odrzucić oferty wykupu i nadal mieszkać w swoim mieszkaniu. Mogą również poinformować właściciela nieruchomości na piśmie, że nie chcą, aby kontaktować się z nimi w sprawie jakiegokolwiek oferty wykupu. Właściciel nieruchomości ma obowiązek zaniechać kontaktu z lokatorami przez 180 dni, chyba że wcześniej lokatorzy napiszą, iż są zainteresowani omówieniem oferty wykupu lub sąd zezwoliła właścicielowi nieruchomości na omówienie oferty wykupu z lokatorami.

**Właściciel nieruchomości nie chce przedłużyć mojej umowy najmu. Z kim mogę się skontaktować?**

- Jeżeli płacisz czynsz i nie masz innych związanych z tym problemów, możesz uzyskać pomoc od dostawców usług prawnych, dzwoniąc pod numer **311**. Jeśli zalegasz z czynszem i grozi Ci eksmisja, zadzwoń pod numer **311**, aby zlokalizować najbliższe biuro HomeBase.
- Jeżeli masz umowę najmu z czynszem kontrolowanym lub stabilizowanym, a właściciel nieruchomości odmawia jej przedłużenia lub pobiera czynsz wyższy niż ustawowy, możesz się skontaktować z Wydziałem Renowacji Budynków i Odnowy Społeczności Stanu Nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, NYSHCR) pod numerem telefonu **(866) 275-3427** lub złożyć skargę o nękanie na stronie [hcr.ny.gov](http://hcr.ny.gov).
- Jeżeli nie masz pewności, czy w Twoim domu obowiązuje stabilizowany czynsz, zadzwoń do NYSHCR pod numer **(718) 739-6400**.

**Jak mogę się dowiedzieć, czy któryś z moich obecnych lub byłych sąsiadów zgłosił przypadek nękania?**

- HPD umieszcza na swojej stronie internetowej adresy budynków, w przypadku których sąd wydał orzeczenie o nękanii, gdy tylko agencja otrzyma taką informację. Można je znaleźć na stronie [hpdonline.hpdnyc.org](http://hpdonline.hpdnyc.org).

**Doświadczam więcej niż jednego problemu. Z kim należy się skontaktować?**

Oprócz konkretnych kwestii opisanych wcześniej możesz podjąć następujące kroki:

- Możesz skontaktować się z linią ds. informacji i skarg w biurze prokuratora generalnego stanu Nowy Jork pod numerem **(800)771-7755**.
- Jeśli mieszkasz w budynku z lokalami z czynszem stabilizowanym, możesz wystać e-mail do grupy zadaniowej ds. zapobiegania nękanii najemców (Tenant Harassment Protection Task Force, THPT) na adres [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov) lub zadzwonić do NYSHCR pod numer **(866) 275-3427** lub **(718) 739-6400**.

*THPT to partnerska organizacja zrzeszająca instytucje miejskie w celu prowadzenia dochodzeń i podejmowania działań przeciwko właścicielom nieruchomości, którzy nękają lokatorów. THPT zajmuje się przede wszystkim sprawami, które dotyczą dużej liczby lokatorów objętych regulacją czynszu i w przypadku których działania właściciela nieruchomości mogą nosić znamiona przestępstwa.*

**Jak mogę otrzymać pomoc prawną, jeśli nie stać mnie na nią?**

- Dla lokatorów o niskich dochodach, którzy są nęcani, dostępna jest bezpłatna pomoc prawna. Informacje można uzyskać u następujących podmiotów świadczących usługi prawne.
  - Towarzystwo Pomocy Prawnej (Legal Aid Society): **(212) 577-3300**
  - Wydział Usług Prawnych Miasta Nowy Jork (Legal Services NYC): **(917) 661-4500**
  - Miejskie Centrum Sprawiedliwości (Urban Justice Center): **(646) 459-3036**
  - Infolinia ds. ochrony lokatorów w mieście Nowy Jork (NYC TPH): **(917) 661-4505**, poniedziałek–piątek, 10.00–16.00.

*NYC TPH zapewnia pomoc prawną dla najemców o niskich dochodach, którzy są nęcani przez właścicieli nieruchomości próbujących wykorzystać zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.*