

Wasze Prawa Jako Najemców Mieszkań w Nowym Jorku

Lokatorzy mieszkający w prywatnych budynkach Nowym Jorku, które posiadają co najmniej trzy mieszkania mają poniżej wymienione prawa:

Eksmisja

W Stanie Nowy Jork jedynie urzędnik sądowy lub szeryf z nakazem sądowym mogą prawnie przeprowadzić przeciwko Wam eksmisję.

- , jeśli właściciel kiedykolwiek przyjął od Was czynsz, lub
- , jeśli macie Państwo prawidłową umowę najmu lokalu, nawet jeżeli czas dzierżawy upłynął lub
- Jeśli mieszkaliście w nim przez 30 dni lub dłużej, nawet jeśli nie zapłaciliście czynszu i nie macie umowy.

Jeżeli ma zastosowanie którekolwiek z powyższych kryteriów, to wg prawa tylko urzędnik sądowy lub szeryf może usunąć użytkownika lub jego dobytek, uniemożliwić Państwu wejście do Waszego mieszkania, lub spowodować odcięcie podstawowych usług takich jak woda, ciepło lub energia elektryczna w celu zmuszenia Państwa do wyprowadzenia się. Mogą Państwo zgłosić takie działania na policję lub zwrócić się o pozwolenie na ponowne wejście i ponowne podłączenie usług poprzez wniesienie sprawy do dzielnicowego sądu do spraw cywilnych lub lokalowych. Aby uzyskać prawo zatrudnienia urzędnika sądowego lub szeryfa, właściciel lokalu musi najpierw uzyskać w sądzie wyrok i nakaz eksmisji, a Państwo mają prawo tam się bronić. Wszyscy z osobną: właściciel, sąd, i urzędnik zobowiązani są do powiadomienia Państwa, że wniesiona została przeciwko Wam sprawa o eksmisję. Prawo to dotyczy wszystkich, łącznie ze współlokatorami, członkami rodziny, podnajemcami i gośćmi.

Naprawy i usługi

Właściciel musi utrzymywać budynek w dobrym stanie, dbać o utrzymanie w czystości korytarzy i ogólnych pomieszczeń, malować mieszkanie Państwa co trzy lata, tępić szczyry, myszy, karaluchy, pluskwy, inne robactwo, i naprawiać każdą inną niebezpieczną dla życia lub zdrowia usterkę we właściwym czasie. Właściciel lokalu musi również utrzymywać w dobrym stanie technicznym systemy elektryczne, wodno-kanalizacyjne, instalacje sanitarne, grzewcze i wentylacyjne oraz inne zainstalowane przez siebie urządzenia. Prawa te nie mogą być uchylone.

Ogrzewanie i ciepła woda

Przez cały rok przez i przez cały czas każdy lokator ma prawo do ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż 120 ° C, i do temperatury w mieszkaniu nie mniejszej niż 68 ° F od 6 rano do godziny dwudziestej drugiej, gdy na zewnątrz temperatura jest poniżej 55 ° C, i temperatury wewnętrznej 55 ° F od godziny dwudziestej drugiej do 6 rano, gdy temperatura zewnętrzna jest niższa niż 40 ° F. w okresie od 1 października do 31 maja.

Współlokatorzy

Macie prawo mieć członków rodziny zamieszkujących z Wami o ile mieszkanie nie jest przepełnione. Jeśli tylko jedna osoba podpisała umowę najmu, macie nadal prawo do dzielenia swojego mieszkania z innymi osobami niespokrewnionymi z Wami i ich dziećmi, ale w mieszkaniach z ustabilizowanym czynszem zabronione jest pobieranie wysokich opłat od współlokatorów. Wyjątki i ograniczenia dotyczące prawa do udostępnienia swojego mieszkania dotyczą lokatorów mieszkających w mieszkaniach z ustabilizowanym przez miasto czynszem i tych, którzy otrzymują pomoc w opłaceniu czynszu na podstawie kwalifikujących ich niskich dochodów. Przed podnajęciem swojego mieszkania innej osobie należy zawsze sprawdzić przepisy Waszego programu.

Podnajmowanie

W budynkach prywatnych, z co najmniej czterema mieszkaniami, właściciel nie może bez ważnego powodu odmówić prośby o podnajem Waszego mieszkania. Jednakże ubiegając się o takie pozwolenie należy postępować według określonych przepisów. Podnajem bez odpowiedniego podania i / lub uzyskania zgody właściciela lokalu mogą być podstawą do eksmisji najemcy mieszkania socjalnego otrzymującego pomoc w najmie na podstawie kwalifikujących dochodów. Najemcy mieszkań socjalnych lub ci którzy otrzymują pomoc w czynszu na podstawie kwalifikujących niskich dochodów, mogą nie mieć prawa do podnajmu, jeśli objęci są tym programem. Należy zawsze sprawdzić zasady swojego programu.

Dyskryminacja

Dyskryminowanie przez właścicieli i ich przedstawicieli w wynajmie mieszkania lub świadczenia usług w oparciu o rzeczywiste lub postrzegane: rasę, wyznanie, kolor skóry, pochodzenie, płeć (w tym ze względu na płeć tożsamości), niepełnosprawność, wiek, stan cywilny lub partnerstwo, obecność dzieci, zgodnego z prawem wykonywania zawodu, orientację seksualną lub status imigracyjny jest niezgodne z prawem. Jeśli w tym budynku - lub innym należącym do wynajmującego jest sześć lub więcej mieszkań, to są one również chronione przed dyskryminacją ze względu na zgodne z prawem źródło dochodu: Właściciel nie może odmówić czynszu najemcy na podstawie jego intencji płacenia czynszu przy pomocy dotowania, lub odrzucić taką dotację u obecnego lokatora. Jeśli spotkała Was dyskryminacja, możecie skontaktować się z Komisją Praw Człowieka w mieście Nowy Jork przez zadzwonienie na 311.

Pozwanie Wynajmującego do Sądu

Jeżeli właściciel nie utrzymuje budynku oraz / lub mieszkania w należyłym stanie, lub nie dostarcza rzetelnych usług, można zwrócić się pojedynczo lub z innymi lokatorami Waszego budynku do dzielnicowego sądu lokalowego i wnieść sprawę sądową przeciwko właścicielowi z tytułu Housing Part (HP) Action (Sprawy Mieszkaniowe) i zwrócić się do sądu o wydanie nakazu przeprowadzenia napraw lub przywrócenia usług. Najemcy o niskich dochodach mogą poprosić o uchylene opłat sądowych.

Organizacje Lokatorskie.

Najemcy mieszkania mają prawo do tworzenia, wstępowania i uczestnictwa w organizacjach lokatorskich w celu ochrony swoich praw. Organizacje lokatorskie mają prawo do bezpłatnego korzystania ze wspólnych części budynku, w tym korytarzy czy holu na dole, jeśli nie ma w nim pomieszczenia komunalnego. Prawo zabrania właścicielowi utrudniania lokatorom odbywania takich spotkań.

Seniorzy i Lokatorzy Niepełnosprawni

Dla lokatorów mieszkających w mieszkaniach z ustabilizowanym czy regulowanym czynszem i budynków apartamentowych Mitchell Lama: Jeśli macie sześćdziesiąt dwa lata lub więcej lub jesteście niepełnosprawnymi najemcami, i płacicie jedną trzecią lub więcej swoich dochodów za wynajęcie, a Wasz dochód spadnie poniżej pewnego progu, możecie ubiegać się o zamrożenie czynszu w ramach programów the Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) lub Disability Rent Increase Exemption (DRIE) które pozwalają na powstrzymanie podwyżki czynszu. Można ubiegać się o takie programy przez Wydział Finansów poprzez zadzwonienie na 311. Jeżeli jesteście niepełnosprawni, właściciel musi zapewnić racjonalne udogodnienia umożliwiające Wam dostęp do Waszego mieszkania.

Dodatkowe Prawa Lokatorów w Budynkach z Regulowanymi lub Stabilizowanymi Czynszami

Lokatorzy w budynkach z regulowanymi i ustabilizowanymi czynszami mają dodatkowe prawa odnoszące się do prawnie maksymalnej wysokości czynszów do eksmisji i wynajmu. Należy skonsultować się z nowojorskim biurem Homes and Community Renewal, aby dowiedzieć się więcej o swoich prawach najemcy mieszkania z regulowanym czynszem. Zadzwoni pod numer 718-739-6400 lub odwiedź stronę nysdhcr.gov/rent

Przedłużenie Umowy Wynajmu i Jej Uzupelnienia

Wynajmujący może zakończyć wynajem mieszkania lokatorom z regulowanym czynszem tylko z konkretnych powodów określonych w przepisach dotyczących regulacji czynszów. W większości przypadków, gdy lokatorzy ze stabilizowanym czynszem postępują zgodnie z warunkami wynajmu, to mają oni prawo do ciągłego zajmowania lokalu i należy im się możliwość przedłużenia takiej umowy wynajmu na rok lub dwa. Jeśli wynajmujący nie proponuje im nowej umowy to obowiązuje pierwsza umowa. Najemcy ze stabilizowanym czynszem nie są zobowiązani do podpisania żadnych dodatków lub poprawek zmieniających warunki ich pierwotnej umowy najmu.

Dziedziczenie

Niektórzy członkowie rodziny (w tym nietradycyjni członkowie rodziny) mieszkający przez jakiś czas z najemcą z regulowanym czynszem przed śmiercią lub wprowadzeniem się pierwotnego lokatora mają prawo do przejścia dzierżawy mieszkania na tych samych zasadach, warunkach i wysokości czynszu jak pierwotny najemca.

Obniżki Czynszów

Najemcy z regulowanym czynszem mogą ubiegać się w HCR o obniżenie czynszu z powodu ograniczenia w korzystaniu z usług lub nieprzeprowadzenia napraw w odpowiednim czasie.

Nielegalne Podwyżki Czynszu

Indywidualna historia każdego mieszkania z regulowanym czynszem określa jego prawną maksymalną wysokość czynszu. Możecie Państwo skontaktować się z HCR aby dowiedzieć się lub zakwestionować, czy ubiegać się o poprawkę wysokości czynszu i starać się o zwrot nadpłaty, jeśli jesteście przekonani, że mieszkanie nieprawnie zmieniło status na to z nieregulowanym czynszem.

Miejska Rada do Spraw Mieszkaniowych

www.metcouncilonhousing.org

Tenants' Rights Hotline 212-979-0611 (gorąca linia lokatorska)

Poniedziałki od 13:30-20-tej i piątki od 13:30 -17-tej

Klinika Praw Lokatorskich przed 18:30

61 E 4th St. NY, NY między Bowery and 2nd Ave