您作為紐約市房屋租客的權利

在紐約市私人所有的包含至少三個公寓的大樓內租住的租客享有如下權利：

驅逐

在紐約，只有持有法庭頒令的警官能合法的針對您執行驅逐

- 如果您的房東曾經接受您的租金，或者
- 如果您持有有效的公寓租約，即使該租約已經過期，或者
- 如果您已經在該公寓居住30天或更長時間，即使從未交付租金或者沒有租約。

如果上述任何一條適用，除了市警官之外，任何人不得驅逐您本人或丟棄您的個人物品，不得阻止您進入您的公寓，不得停止供應必需的公共服務如水，暖氣，電力等作為驅逐您的手段。您可以將這些舉動報告給警察，或者向區房屋法庭或民事法庭提起非法封鎖訴訟以重新進入公寓或恢復必需服務。

在叫警察前，您的房東必須首先獲得法庭的判決和驅逐令，並且您有權利在法庭應訴。如果房東對您提起訴訟，房東，法庭，警察都需要分別通知您。上述權利適用於所有人，包括室友，家庭成員，轉租人以及客人。

修理和公共服務

您的房東必須保持大樓的良好維修，保持走廊和公共區域的整潔，每三年粉刷一次您的公寓，及時消滅老鼠，蟑螂，臭蟲以及其他害蟲，及時處理其它有害生命健康的物質。您的房東也必須維護電力，水管，衛生，暖氣，通風設備以及房東安裝的其它設施的良好運轉。這些權利不能被棄權。

暖氣和熱水

每個租客都有權全年任何時候使用溫度不低於華氏120度的熱水。每個租客都有權獲得充足的暖氣，自每年10月1日起至次年5月31日止。從早6點至晚10點，若室外溫度低於華氏55度，室內溫度應維持華氏68度。從晚10點至早6點，若室外溫度低於華氏40度，室內溫度應維持華氏55度。

室友

您有權和家庭成員居住在一起，只要公寓不會因此過度擁擠。如果只有一個人在租房合同上簽字，您仍然有權和另一沒有親屬關係的成年人合住，以及該成年人撫養的孩子。但是，在租金穩定公寓對室友收費過高是被禁止的。合住房屋權利的例外和限制同樣適用於補貼住房的租客和基於收入資格獲得租房幫助的租客。在接納合租室友之前，請經常檢查您參與的項目規定。

轉租

在私人所有的包含至少四個單元的大樓內，您的房東不可以不合理地拒絕您轉租您公寓的請求。提出轉租申請時您必須遵守特別的規定。沒有提出適當的申請和／或沒有取得房東同意的轉租可成為驅逐的理由。參與補貼住房項目和基於收入資格獲得租房幫助的租客不享有轉租權。請經常檢查您參與的項目規定。

歧視

房東及其代理人不得在房屋租賃過程和服務條款中歧視您的種族，宗教，膚色，國籍，性別，性別認同，殘障，年齡，婚姻狀況，兒童的存在，合法職業，性取向以及公民身份。如果您的大樓-或者您的房東擁有的另一棟大樓-包含六個或更多的住宅單元，您同樣被保護不受基於合法收入來源的歧視：房東不得因可能的租客有意使用或使用租金補貼而拒絕向其出租，也不得拒絕租客使用租金補貼。如果您已經受到歧視，您可以撥打電話311聯繫紐約市人權委員會。

把房東告上法庭

如果您的房東沒有維護大樓和／或您的公寓，或者沒有提供可靠的服務，您可以自己或與同一大樓的其它租客一起向區房屋法庭對房東提起房屋部分訴訟，同時請求法庭頒令要求房東維修或恢復公共服務。低收入租客可以申請減免訴訟費用。

租客組織

您有權利建立，加入，參與一個租客組織用來保護您的權利。租客組織有權免費使用大樓的公共區域開會，包括門廳，如果公共活動室不可用。法律禁止您的房東因您參加租客組織活動而騷擾您。

老年人和殘障租客

對居住在租金穩定公寓，租金控制公寓和Mitchell-Lama公寓的租客：如果您年滿62週歲或身體殘疾，同時將三分之一以上的收入用來支付租金，同時您的收入屬於一個特定的範圍，您可以通過老年市民租金增長豁免項目或者殘障人士租金增長豁免項目來將您的租金固定。您可以撥打財政部電話311來申請這些項目。如果您身體殘疾，您的房東必須提供合理的設施來幫助您出入公寓。

租金管制公寓租客的更多權利

租金穩定公寓和租金控制公寓的租客（租金管制公寓租客）在最高租金、驅逐理由、租房合同等方面享有更多權利。咨詢紐約州住房保障局來瞭解租金管制公寓租戶的更多權利。撥打電話718-739-6400或者訪問網址nysdhcr.gov/rent。

租房合同的續訂和附加合同

在租金管制相關法律中規定，房東解除租金管制租賃關係必須符合特定的理由。在大多數情況下，如果租客沒有違反租房合同，租金控制公寓的租戶有權繼續佔有使用公寓。租金穩定公寓的租戶有權選擇一年或兩年續訂一次合同，但是如果房東沒有提供新合同，原先的舊合同仍然有效。租金穩定公寓的租戶沒有義務簽訂任何變更原合同條款的附加文件和補充文件。

繼承

租金管制公寓租戶的特定家庭成員（包括非傳統的家庭成員），如果在租客搬離或去世之前和租客共同居住滿一定時間，有權繼承該租房合同，並且原合同的條款，條件和租金水平不變。

減少租金

租金管制公寓租戶可以就公共服務的減少或修理的延誤向住房保障局（HCR）申請減少租金。

非法多收租金

特定租金管制公寓的租金取決於其特定的歷史。如果您認為房東多收了租金或者違反了租金管制的規定，您可以聯繫住房保障局（HCR）來調查，質疑，申請調整租金或者退還多收的租金。

通過477提案－租客的權利法案！