

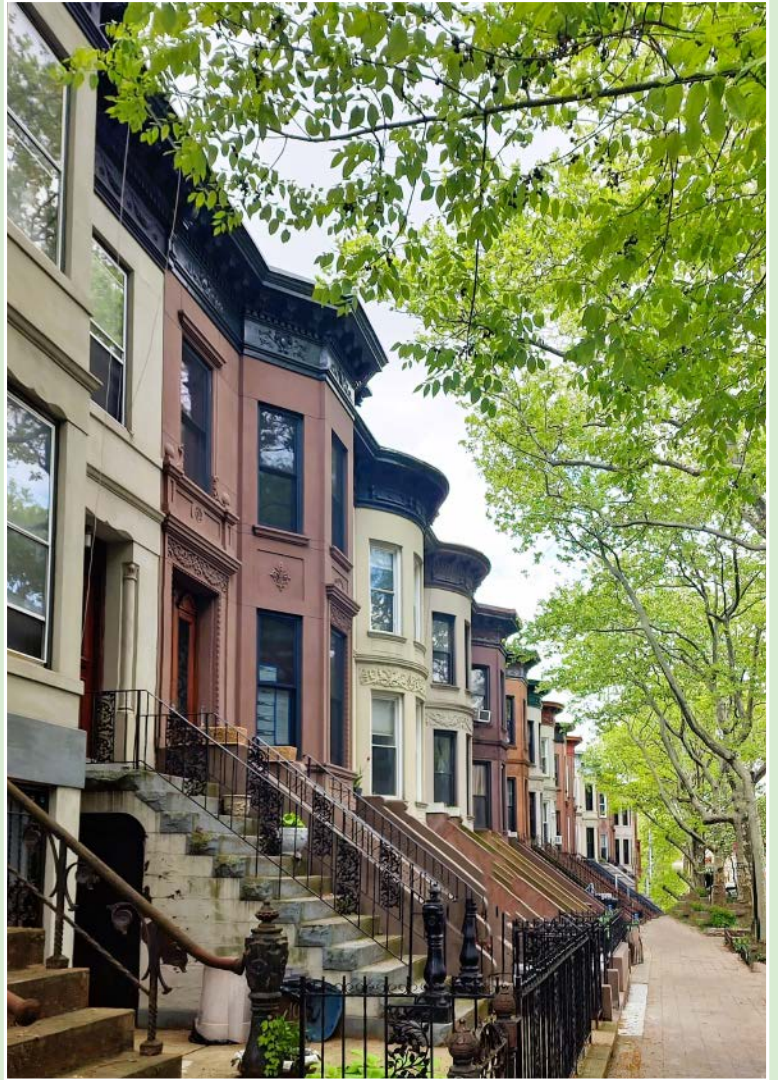


Department of
Housing Preservation
& Development

ABC WYNAJMU I EKSPLOATACJI MIESZKAŃ

PRZEWODNIK NAJEMCÓW

www.nyc.gov/hpd



Styczeń
2024

Zdjęcia na okładkach tegorocznych wydań przewodników „ABC wynajmu i eksploatacji mieszkań” zwyciężyły w konkursie fotograficznym dla pracowników Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) w roku 2023. Dziękujemy zwycięzcom konkursu i wszystkim pracownikom HPD za poświęcenie i ciężką pracę na rzecz naszego pięknego miasta oraz jego mieszkańców.



Manhattan

Cosimo Anselmo
*Wydział
Zasobów dla Najemców
(Division of
Tenant Resources)*



Staten Island

Salvatore Demarco
*Wydział
Egzekwowania Przepisów
(Division of
Code Enforcement)*



Brooklyn

George Kambo
*Wydział
Postępowań Specjalnych
(Division of
Special Enforcement)*

Spis treści

Prawa i obowiązki najemców	4
Dbanie o bezpieczeństwo w mieszkaniu	4
I. Warunki	4
Bezpieczeństwo pożarowe	5
A. Samozamykające się drzwi	5
B. Nieszczelna instalacja gazowa	5
C. Czujniki tlenu węgla i dymu	6
D. Osłony pokręteł kuchenek	6
E. Zamki w drzwiach i oknach	6
Zdrowe mieszkania	8
A. Zagrożenia związane z farbami ołowiowymi	8
B. Zbyt niska temperatura (dotyczy ogrzewania i ciepłej wody)	9
C. Pleśń	9
D. Szkodniki	10
E. Zabezpieczenia okienne	10
II. Skargi, naruszenia i egzekwowanie przepisów	12
A. Procedura składania skarg do HPD	12
B. Klasyfikacja naruszeń według HPD	12
C. Programy rozszerzonego egzekwowania przepisów	13
III. Nękanie	14
IV. Sąd mieszkaniowy	15
V. Inne zasoby dla najemców	16
A. Mieszkania z regulowanym czynszem	16
B. Zapobieganie eksmisji	17
C. Pozwolenie na użytkowanie a zapłata czynszu	17
D. Nielegalna działalność	17
E. Dyskryminacja	18
F. Stowarzyszenia najemców	19
G. Zwierzęta domowe	19
H. Ustawa o ochronie danych osobowych najemców	19
Zasoby dla osób poszukujących tanich mieszkań	20
A. Jak złożyć wniosek o lokal niedrogiego zakwaterowania	20
B. Zwolnienie z podwyżek czynszu	21
C. Przydatne informacje kontaktowe dotyczące innych kwestii związanych z wynajmem i eksploatacją mieszkań	22
D. Centrum obsługi klienta HPD	22

Prawa i obowiązki najemców

Najemcy mają prawo mieszkać w bezpiecznych i dobrze utrzymanych budynkach, nie obawiając się nękania ze strony właściciela i jego pracowników.

Budynki powinny spełniać następujące warunki:

- Brak szkodników, wycieków, pleśni i innych potencjalnie niebezpiecznych czynników.
- Dostęp do podstawowych usług, takich jak ogrzewanie, ciepła i zimna woda oraz elektryczność.

Najemcy mieszkający w lokalach z regulowanym czynszem mają dodatkowe prawa związane ze swoim statusem. Aby sprawdzić, czy dane mieszkanie i/lub budynek zostały zarejestrowane jako nieruchomości z regulowanym czynszem, należy się skontaktować z Wydziałem ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności Stanu Nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, HCR), dzwoniąc pod numer 718-739-6400 lub pisząc na adres e-mail rentinfo@nycshr.org.

Najemcy mają obowiązki względem właścicieli budynków i innych najemców.

- Najemcom nie wolno niszczyć budynków —умыślnie ani przez zaniedbania.
- Najemcy są odpowiedzialni za konsekwencje zachowań swoich gości.
- Najemcy muszą odpowiadać na coroczne zapytania właściciela dotyczące zabezpieczeń okiennych i farb ołowiowych.
- Najemcy muszą dbać o prawidłowe działanie czujników dymu i tlenku węgla.
- Najemcy muszą przestrzegać postanowień umowy najmu, płacić czynsz w terminie, szanować prawa innych najemców i umożliwiać dostęp do lokali w celu wykonania napraw.
- Najemcy muszą zezwolić właścicielowi, jego agentowi lub pracownikom na wejście do zajmowanego przez siebie mieszkania lub innej przestrzeni znajdującej się pod ich kontrolą w celu przeprowadzenia kontroli lub wykonania napraw i ulepszeń wymaganych przez Kodeks Konserwacji Lokali Mieszkalnych (Housing Maintenance Code, HMC) lub inne przepisy. Właściciel musi jednak z wyprzedzeniem powiadomić najemcę na piśmie o dniu i godzinie, w których chce uzyskać dostęp do mieszkania. Wizyta musi się odbyć od poniedziałku do piątku w godzinach 9:00–17:00, chyba że najemca i właściciel ustalą inny termin lub wystąpi sytuacja wymagająca natychmiastowego działania. Gdy zachodzi potrzeba pilnego wykonania napraw, aby zapobiec uszkodzeniu mienia lub obrażeniom osób — np. w przypadku nieszczelności instalacji gazowej lub wodnej, zatkania lub uszkodzenia odpływów, przeciekania dachu albo zagrożeń związanych z uszkodzeniami sufitów — nie jest wymagane wcześniejsze powiadomienie ze strony właściciela, agenta, wykonawcy lub pracownika. Każdy wykonawca lub agent właściciela musi być w stanie wykazać najemcy, że został upoważniony przez właściciela do wejścia do lokalu i przeprowadzenia robót.

Dbanie o bezpieczeństwo w mieszkaniu

I. Warunki

Jeśli budynek prywatny nie jest w dobrym stanie, a panujące w nim warunki fizyczne stwarzają zagrożenie, najemcy powinni podjąć następujące działania:



1. Powiadomienie właściciela lub zarządcy budynku — ustnie, SMS-em lub pocztą e-mail.
2. Wysłanie pisemnego powiadomienia listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru, lub pocztą e-mail. Należy zachować dowód wysłania powiadomienia, na wypadek gdyby właściciel nie podjął działań w celu rozwiązania problemu.
3. Złożenie skargi do władz miasta. Aby zgłosić skargę na warunki panujące w mieszkaniu (dotyczy to m.in. warunków wymienionych w niniejszym dokumencie), należy zadzwonić pod numer 311 lub skorzystać ze strony 311ONLINE albo aplikacji 311Mobile. Zespół infolinii 311 przekaże skargę do odpowiedniego urzędu.
4. Najemcy mieszkający w lokalach z ustabilizowanym lub kontrolowanym czynszem mogą składać skargi do HCR, dzwoniąc pod numer 1-866-275-3427.

Bezpieczeństwo pożarowe

Pożary powodują ogromne zniszczenia i mogą być jednym z najgorszych wydarzeń w życiu najemców. Jeśli w mieszkaniu lub budynku występują dowolne z poniższych nieprawidłowości, należy zgłosić skargę. W ten sposób najemca chroni siebie i swoją rodzinę przed zagrożeniami pożarowymi. Więcej ważnych informacji na temat bezpieczeństwa pożarowego można znaleźć w sekcji **Dodatkowe wskazówki**.

A. Samozamykające się drzwi




Samozamykające się drzwi są wyposażone w mechanizm, który po otwarciu i puszczeniu drzwi przywraca je do położenia zamkniętego, a następnie samoczynnie zatrzaskuje (samozamykacz). Wszystkie drzwi do mieszkań i ogólnodostępnych korytarzy powinny być wyposażone w samozamykacze. Najemcy nie powinni próbować zmieniać działania samozamykających się drzwi, blokując je lub podpierając różnymi przedmiotami, zaklejając zatrzaszk taśmą, wkładając drewniane kliny lub ograniczniki czy blokując samozamykacz.

Samozamykające się drzwi pomagają zapobiegać rozprzestrzenianiu się ognia i dymu z jednego mieszkania na cały budynek. Samozamykających się drzwi nie wolno blokować.

Jeśli HPD stwierdzi naruszenie polegające na tym, że drzwi do mieszkania lub inne drzwi w budynku nie zamykają się samoczynnie, właściciel powinien w ciągu 14 dni wykonać stosowne naprawy, a najemcy powinni w związku z tym umożliwić mu dostęp do swoich mieszkań. W ciągu 20 dni od terminu wyznaczonego na usunięcie nieprawidłowości przez właściciela HPD przeprowadzi kontrolę w celu sprawdzenia, czy drzwi zostały naprawione. Jeśli właściciel nie wykona napraw, w trosce o bezpieczeństwo rodziny najemcy i innych rodzin w budynku HPD podejmie próbę naprawy drzwi w ramach Programu napraw w trybie pilnym (Emergency Repair Program).

B. Nieszczelna instalacja gazowa

Gaz ulatniający się z nieszczelnej instalacji gazowej może być przyczyną pożarów i wybuchów. Najemca i członkowie jego rodziny powinni być w stanie rozpoznać symptomy nieszczelności i wiedzieć, co robić w przypadku podejrzenia ulatniania się gazu. Symptomy ulatniania się gazu:

 węch	 wzrok	 słuch
Wyraźny, silny zapach przypominający zgniłe jaja	Biała chmura, mgła, zadymienie, bąbelki w wodzie stojącej	Szum, syk lub świst

W przypadku podejrzenia ulatniania się gazu:

1. Należy szybko otworzyć najbliższe drzwi i okna, a następnie natychmiast opuścić budynek. Nie wolno próbować samodzielnie lokalizować źródła nieszczelności. Nie wolno włączać ani wyłączać żadnych urządzeń elektrycznych, palić papierosów, zapalać zapalek i zapałniczek, a także korzystać z telefonu (stacjonarnego lub komórkowego) w budynku.
2. W bezpiecznej odległości od budynku należy niezwłocznie zadzwonić pod numer 911 i zgłosić podejrzenie ulatniania się gazu.
3. Po wezwaniu pomocy należy zadzwonić do firmy dostarczającej gaz do budynku.

Przywracaniem dostaw gazu powinien zawsze zajmować się uprawniony instalator, który może potrzebować dostępu do wszystkich lokali w budynku w celu wykonania tej operacji z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.

C. Czujniki tlenu węgla i dymu

W każdym lokalu w budynku z co najmniej trzema mieszkaniami, a także w domach jedno- i dwurodzinnych — jeśli nie zamieszkuje w nich właściciel — muszą być zainstalowane czujniki dymu i tlenu węgla (CO).

Za konserwację tych urządzeń są odpowiedzialni najemcy. Jeśli najemca zdejmie czujnik lub nie wymieni baterii, musi przywrócić urządzenie do użyteczności. W przypadku uszkodzenia urządzenia najemca może zostać obciążony kosztami jego wymiany.



Obowiązki najemcy:

- Testowanie wszystkich urządzeń wykrywających co najmniej raz w miesiącu.
- Wymiana baterii w urządzeniach wykrywających co najmniej dwa razy w roku.
- Natychmiastowa wymiana baterii po usłyszeniu dźwięku alarmu o niskim poziomie naładowania.
- Stosowanie wyłącznie baterii zalecanych w przypadku danego urządzenia wykrywającego.
- Pilnowanie, aby urządzenia wykrywające nie zostały zamalowane.

D. Osłony pokręteł kuchenek

Jeśli w danym lokalu mieszka dziecko poniżej szóstego roku życia, właściciel budynku ma obowiązek udostępnienia osłon pokręteł kucharki gazowej lub stałych osłon pokręteł z wbudowanymi mechanizmami blokującymi. Na żądanie najemcy właściciel musi również udostępnić jedno z takich urządzeń, nawet jeśli w lokalu nie mieszka dziecko poniżej szóstego roku życia.

E. Zamki w drzwiach i oknach

Montowanie zamków dwubębnowych w drzwiach i kratkach okiennych otwieranych kluczem od wewnątrz mieszkania, a także zamków blokujących dostęp do korytarza lub dróg ewakuacyjnych jest niedozwolone i takie zamki muszą zostać wymontowane. W przypadku pożaru lub innej sytuacji nagłej dodatkowy czas potrzebny na znalezienie i użycie klucza może opóźnić ewakuację najemcy. Najemca może zabezpieczyć swoje mieszkanie przy użyciu dozwolonych krat okiennych zamykanych za pomocą zapadek. Aby mieć pewność, że mają one atest dopuszczający je do użytku w Nowym Jorku, należy sprawdzić etykietę z numerem seryjnym.

DODATKOWE WSKAZÓWKI:

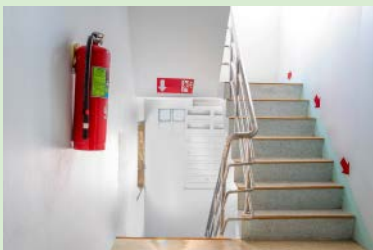
Bezpieczeństwo pożarowe

1. Przygotuj plan ewakuacji: Plan ewakuacji pomaga zapewnić bezpieczeństwo na wypadek pożaru. W przygotowaniu planu powinien uczestniczyć każdy członek gospodarstwa domowego. Trzeba też regularnie ćwiczyć ewakuację. Ustal, czy budynek, w którym mieszkasz, jest sklasyfikowany jako ognioodporny. Dzięki temu dowiesz się, czy na wypadek pożaru trzeba pozostać w mieszkaniu, czy się z niego wydostać. Właściciele nieruchomości muszą wywieść ZAWIADOMIENIE DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO po wewnętrznej stronie drzwi każdego mieszkania i przestrzeni wspólnej, a także dostarczyć je do każdego lokalu i wręczać nowym najemcom oraz rozprowadzać co roku podczas tygodnia ochrony przeciwpożarowej. Wskazówki dotyczące przygotowania łatwego do zapamiętania planu ewakuacji na wypadek pożaru można znaleźć na stronie fdnysmart.org.



2. Nie blokuj wyjść:

Zadbaj o to, aby drogi ewakuacyjne, korytarze i drzwi wejściowe (w tym drzwi wychodzące na dach) nie były zablokowane przez pozostawione lub składowane przedmioty. W ten sposób przyspieszysz ewakuację swojej rodziny podczas pożaru i pomożesz służbom ratowniczym szybciej dotrzeć do mieszkania. Jeśli wyjście blokują przeszkody pozostawione przez kogoś innego, powiadom o tym właściciela nieruchomości. Jeśli problem nie zostanie rozwiązany, złóż skargę, korzystając z infolinii 311.



3. Dbaj o bezpieczeństwo w kuchni: Pamiętaj, aby nie wieszać ścierek, ręczników papierowych ani rękawic kuchennych tuż obok kuchenki. Podczas gotowania i smażenia stój przy kuchence. Nie zostawiaj gotujących się czy smażonych właśnie potraw bez nadzoru. Pilnuj, aby dzieci nie zbliżyły się do kuchenki.



4. Uważaj na przedłużacze: Jeśli korzystasz z grzejnika elektrycznego, nigdy nie używaj przedłużacza. Po podłączeniu do dużych urządzeń, takich jak grzejniki, lodówki czy klimatyzatory, przedłużacze mogą się przegrzewać.

5. Zabezpiecz akumulatory litowo-jonowe: W ostatnim czasie akumulatory litowo-jonowe są przyczyną coraz większej liczby pożarów — często tragicznych w skutkach. Tego rodzaju akumulatory są używane w rowerach i hulajnogach elektrycznych, samochodach, laptopach, tabletkach, telefonach i popularnych urządzeniach gospodarstwa domowego. Pożary wywołane przez akumulatory litowo-jonowe często powodują śmierć, poważne obrażenia i znaczne szkody materialne. Więcej informacji oraz wskazówki i zalecenia dotyczące akumulatorów litowo-jonowych można uzyskać, zapoznając się z dokumentem [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov)).



6. POZOSTAW WOLNE MIEJSCA WOKÓŁ GRZEJNIKÓW!

Grzejniki należy ustawiać w odległości co najmniej trzech stóp od wszelkich materiałów łatwopalnych, takich jak pościel czy meble. Przed każdym użyciem sprawdzaj, czy przewody elektryczne grzejnika nie są uszkodzone. Zawsze używaj grzejnika na twardej, płaskiej powierzchni. Ustaw grzejnik z dala od często uczęszczanych miejsc w mieszkaniu i pilnuj, aby nie miały do niego dostępu dzieci ani szkodniki. Używaj wyłącznie urządzeń z oznaczeniem Underwriters Laboratories (UL). Gdy wychodzisz z pomieszczenia lub kładziesz się spać, wyłączaj grzejnik lub odłączaj go od zasilania. Kupując grzejnik do pomieszczeń, wybierz model z termostatem i zabezpieczeniem przed przegrzaniem (z funkcją automatycznego wyłączania w przypadku przegrzania).



Zdrowe mieszkania

Mieszkania powinny zapewniać warunki umożliwiające zdrowe życie najemcy i jego rodzinie. Najemca powinien znać obowiązki prawne właściciela w zakresie tworzenia i utrzymywania bezpiecznych przestrzeni. Jeśli najemca zauważy dowolne z poniższych nieprawidłowości, a właściciel lokalu nie wykona odpowiednich napraw, można złożyć skargę, korzystając z infolinii 311.

A. Zagrożenia związane z farbami ołowowymi



Ołów to szkodliwy metal często występujący w starych farbach, który może być trujący dla małych dzieci, a w postaci pyłu lub odprysków stwarza zagrożenie dla zdrowia. Małe dzieci mogą połykać pył i odpryski farby ołowiowej z parapetów i podłóg. Ołów jest przyczyną zaburzeń behawioralno-poznawczych u małych dzieci. Farby ołowiowe mogą nadal występować w budynkach wybudowanych przed 1960 r. Obowiązkiem właścicieli tych budynków jest ochrona najemców przed zagrożeniami związanymi z farbami ołowowymi. Dlatego muszą oni identyfikować i usuwać tego rodzaju zagrożenia w mieszkaniach i przestrzeniach wspólnych budynków, w któ-

rych przebywają dzieci poniżej szóstego roku życia, zatrudniając przeszkolonych i mających odpowiednie certyfikaty pracowników oraz stosując praktyki BHP. Najemcy powinni zgłaszać przypadki łuszczenia się farby w mieszkaniach właścicielowi nieruchomości. Jeśli właściciel nieruchomości nie zlikwiduje problemu łuszczenia się farby lub jeśli prace nie będą wykonywane bezpiecznie (np. nie zostaną podjęte środki przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się powstającego pyłu), najemcy powinni zgłosić skargę, korzystając z infolinii 311. Dzwoniąc na infolinię 311, najemcy mogą również się dowiedzieć, jak zapobiegać zatruciu ołowiem, gdzie przebadać swoje dzieci oraz jaki wpływ ma ołów na ciążę. Mogą też poprosić o broszury i materiały na temat zapobiegania zatruciu ołowiem.

Obowiązki najemców:

- Wypełnianie i oddawanie właścicielowi nieruchomości corocznego zawiadomienia dotyczącego farb ołowowych, które właściciel rozdaje najemcom w styczniu.
- Powiadamianie właściciela/agenta zarządzającego nieruchomością na piśmie, jeśli w lokalu mieszka dziecko poniżej szóstego roku życia lub jeśli takie dziecko spędza tam co najmniej 10 godzin tygodniowo.

Dzięki tym dokumentom właściciel nieruchomości wie, że musi przeprowadzać coroczne kontrole i sprawdzać lokale pod kątem łuszczącej się farby.

Zalecenia dla najemców mających dzieci:

- Należy często myć podłogi, parapety, ręce, zabawki i smoczki.
- Należy poinformować lekarza, aby podczas kontroli stanu zdrowia dzieci w wieku roku i dwóch lat przeprowadzał badania pod kątem zatrucia ołowiem.

Aby zapobiec przenoszeniu ołowiu i innych niebezpiecznych substancji na podłogi, na których bawią się dzieci, należy zdejmować buty przed drzwiami wejściowymi do mieszkania.



B. Zbyt niska temperatura (dotyczy ogrzewania i ciepłej wody)

Sezon grzewczy trwa od 1 października do 31 maja.

- Gdy temperatura na zewnątrz jest niższa niż 55 stopni Fahrenheita (13°C), w godzinach od 6:00 do 22:00 właściele budynków muszą ogrzewać mieszkania do temperatury co najmniej 68 stopni Fahrenheita (20°C). **HPD może wydać decyzję o stwierdzeniu naruszenia tylko wtedy, gdy właściciel nie zapewnia odpowiedniego ogrzewania, jeśli w czasie kontroli temperatura na zewnątrz jest niższa niż 55 stopni Fahrenheita (13°C).**
- W godzinach od 22:00 do 6:00 właściele budynków muszą ogrzewać mieszkania do temperatury co najmniej 62 stopni Fahrenheita (16°C) bez względu na temperaturę na zewnątrz.
- Właściele budynków muszą również przez 24 godziny na dobę i 365 dni w roku zapewnić najemcom dostęp do ciepłej wody o minimalnej stałej temperaturze 120 stopni Fahrenheita (50°C).

Obowiązuje od października 2017
WYMOGI DOTYCZĄCE OGRZEWANIA W CZASIE CHŁODNEJ POGODY
1 października - 31 maja

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

DZIEŃ
6:00-22:00
Co najmniej **68°F** (20°C)
wewnątrz

NOC
22:00-6:00
Co najmniej **62°F** (16°C)
wewnątrz

Poniżej **55°F** (13°C)
na zewnątrz

Bez względu na
temperaturę na zewnątrz

W przypadku braku ogrzewania należy składać skargi w **aplikacji mobilnej NYC311**, na infolinii **311** (TTY: **212-504-4115**) lub na stronie internetowej **nyc.gov/311**

Więcej informacji można znaleźć pod adresem **nyc.gov/hpd**

Ważne kwestie:

- HPD może w krótkim czasie otrzymać wiele skarg dotyczących ogrzewania w tym samym budynku. W takim przypadku inspektor z HPD nie będzie przeprowadzać kontroli w każdym mieszkaniu. Aby sprawdzić status skargi i dowiedzieć się, czy inspektor z HPD przeprowadził kontrolę oraz czy wydano decyzję o naruszeniu, można skorzystać z infolinii 311, strony 311ONLINE lub usługi HPDONLINE.
- To, że grzejniki nie są przez cały czas gorące, nie oznacza, że system grzewczy nie zapewnia odpowiedniej temperatury.
- Podczas kontroli inspektor z HPD sprawdzi temperaturę ogrzewania w pomieszczeniu wskazanym przez najemcę jako najzimniejsze, z wyjątkiem kuchni i łazienki, ponieważ w tych pomieszczeniach ogrzewanie nie jest wymagane. Na czas kontroli należy zamknąć okna i nie włączać żadnych urządzeń grzewczych.
- Jeśli w czasie kontroli temperatura wewnątrz mieszkania jest **niższa niż 64 stopnie Fahrenheita (18°C)**, HPD może skontaktować się z najemcą i właścicielem nieruchomości w celu podjęcia odpowiednich działań i przywrócenia wymaganej temperatury. Będzie to kontakt telefoniczny lub spotkanie w budynku ze specjalistą technicznym przysłanym przez HPD. Jeśli właściciel nie usunie nieprawidłowości, HPD może podjąć próbę rozwiązania problemu własnymi środkami.
- Nie wolno ogrzewać mieszkania za pomocą piekarnika ani kuchenki gazowej. Takie niewłaściwe użytkowanie tych urządzeń może spowodować niebezpieczny wzrost poziomu tlenu węgla, prowadząc do poważnych chorób i śmierci.
- Więcej informacji na temat bezpieczeństwa pożarowego i bezpiecznego korzystania z grzejników można znaleźć w sekcji **Dodatkowe wskazówki**.

C. Pleśń

Pleśń może powodować reakcje alergiczne i podrażnienia, a u niektórych osób może wywołać astmę. Do rozwoju pleśni potrzebna jest woda lub wilgoć, dlatego najemcy powinni szybko zgłaszać zauważone przecieki, a właściele nieruchomości powinni je niezwłocznie usuwać.

Aby zapobiegać rozwojowi pleśni na powierzchniach w łazience lub kuchni, najemcy mogą używać wentylatorów wyciągowych lub otwierać okna i często czyścić powierzchnie. Właściciel nieruchomości powinien przeprowadzać coroczne kontrole lokali pod kątem pleśni i reagować na skargi otrzymane bezpośrednio od najemców lub HPD. W budynkach mających więcej niż 10 lokali, w których powierzchnia pokryta pleśnią ma więcej niż 10 stóp kwadratowych (0,9 metra kwadratowego), naprawy powinni wykonać specjaliści pod okiem rzeczoznawców. Jeśli okaże się, że wynajęcie specjalisty nie jest konieczne, właściciel powinien pamiętać o przestrzeganiu praktyk BHP zapewniających najemcom ochronę przed pleśnią. Więcej informacji można znaleźć w [brozurze dotyczącej alergenów występujących w pomieszczeniach i Ustawy lokalnej nr 55 dla najemców i właścicieli lokali](#) dostępnej na stronie www.nyc.gov/hpd po wyszukaniu hasła „mold” (pleśń).



D. Szkodniki

Karaluchy, myszy i szczury mogą stwarzać zagrożenie dla osób z chorobami układu oddechowego, takimi jak astma. Pierwszym krokiem do wyeliminowania szkodników jest odcięcie im dostępu do wody i pożywienia. Najskuteczniejszą metodą zwalczania karaluchów i myszy jest zatykanie dziur i szczelin, sprzątanie odchodów i stosowanie bezpiecznych pestycydów. Właściciele budynków powinni zlecać wykrywanie plag szkodników i powstrzymywanie ich specjalistom zajmującym się zwalczaniem szkodników. Aby zabezpieczyć budynki przed szkodnikami, właściciele powinni na bieżąco naprawiać przecieki i usuwać śmieci.

Pluskwy to rdzawoczerwone owady, które mogą osiągać wielkość pestek jabłka. Żywią się ludzką krwią, ale nie przenoszą żadnych chorób. Pluskwy mogą się rozprzestrzeniać na kolejne mieszkania, wpełzając przez małe szczeliny i pęknięcia w ścianach i podłogach. Aby zapobiec pladze pluskiew, trzeba stosować metody umożliwiające ich szybkie wykrywanie. Podczas zgłaszania skargi dotyczącej pluskiew na infolinii 311 osoba przyjmująca zgłoszenie może zapytać, czy w kontroli HPD może wziąć udział pies wyszkolony do znajdowania pluskiew. Jeśli najemca nie zgodzi się na udział psa, inspektor z HPD przeprowadzi tylko ocenę wzrokową. Jeśli w wyniku oceny wzrokowej uda się potwierdzić obecność żywych pluskiew, zostanie wydana decyzja o stwierdzeniu naruszenia.

E. Zabezpieczenia okienne

Co roku mają miejsce wypadki z udziałem małych dzieci spowodowane wypadnięciem z niezabezpieczonych okien. Często kończą się one obrażeniami lub nawet śmiercią. Można im łatwo zapobiec.

Właściciele mają prawną obowiązek corocznego wysyłania lokatorom w budynkach z co najmniej trzema mieszkaniami zawiadomień o zabezpieczeniach okiennych lub innych atestowanych środkach bezpieczeństwa. Właściciele muszą również zapewnić i prawidłowo zainstalować atestowane zabezpieczenia i inne środki bezpieczeństwa we wszystkich oknach we wszystkich mieszkaniach, w których mieszkają dzieci w wieku do 10 lat — w tym w łazienkach na parterze, oknach wychodzących na balkony i tarasy oraz w oknach w każdej przestrzeni wspólnej na każdym piętrze.

Jeśli najemca lub lokator z dowolnej przyczyny zażyczy sobie zabezpieczeń okiennych lub innych atestowanych środków bezpieczeństwa — nawet jeśli w lokalu nie mieszkają dzieci w wieku do 10 lat — może złożyć stosowny wniosek u właściciela nieruchomości, a ten ma obowiązek zainstalowania tych zabezpieczeń. Tego rodzaju wnioski mogą złożyć na przykład mieszkańcy, których odwiedzają wnuki, rodzice, którzy dzielą się opieką nad dziećmi, a także mieszkańcy opiekujący się dziećmi.

Jeśli zgłoszone we wniosku zabezpieczenia okienne lub inne atestowane środki bezpieczeństwa nie zostały zainstalowane, instalacja nie została zdaniem najemcy przeprowadzona prawidłowo albo w otworze okiennym pozostaje więcej niż cztery i pół cala otwartej, niezabezpieczonej przestrzeni, najemca może zgłosić skargę, korzystając z infolinii 311.

Najemcy nie powinni bez względu na okoliczności zdejmować ani odkręcać zabezpieczeń okiennych ani innych atestowanych środków bezpieczeństwa (np. podczas instalacji klimatyzatorów).



Przewodnik dla najemców

1. W mieszkaniu wystąpił problem?

Bez względu na rodzaj problemu (ogrzewanie/ciepła woda, karaluchy, przecieki lub inne nieprawidłowości) najpierw należy poprosić o jego usunięcie właściciela lokalu. Jeśli właściciel nie podejmie odpowiednich kroków, należy złożyć skargę na infolinii 311 (telefonicznie, na stronie internetowej lub w aplikacji mobilnej).

Poznaj swoje prawa! Twój status imigracyjny nie ma znaczenia!

2. Operator infolinii 311

wysła skargę do Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD).



Zachowaj numer zgłoszenia, aby móc sprawdzić status skargi na stronie HPDOnline lub dzwoniąc pod numer 311.

3. HPD powiadamia właściciela

„Prosimy o wykonanie naprawy!”

4. HPD kontaktuje się z najemcą

„Czy właściciel wykonał naprawę?”

Termin rozpatrzenia skargi zależy od wagi problemu. Pierwszeństwo mają skargi dotyczące poważnych nieprawidłowości zagrażających życiu.

5. HPD wysyła inspektora ds. przestrzegania przepisów

Dokładny czas zależy od wagi problemu, ale powinno to nastąpić przed upływem 30 dni. Jeśli inspektor nie może się dostać do lokalu, zostawia najemcy wizytówkę z informacją, aby ten umówił się z nim telefonicznie na spotkanie w ciągu 10 dni. Jeśli skarga dotyczy ogrzewania, inspektor podejmie próbę przeprowadzenia kontroli w innym lokalu. Inspektorzy sprawdzają też inne elementy systemu bezpieczeństwa, np. czujniki dymu. Jeśli po 30 dniach w budynku nie pojawi się inspektor z HPD, należy sprawdzić status skargi na stronie HPDOnline lub dzwoniąc pod numer 311. Można też skontaktować z systemem wiadomości informacyjnych dla najemców pod numerem 212-863-8307.

Jeśli angielski nie jest Twoim głównym językiem, powiadom o tym inspektora. Dzięki temu będzie on wiedział, że ma poprosić o pomoc tłumacza!

6. W przypadku stwierdzenia naruszenia

inspektor wystawi odpowiedni dokument właścicielowi i wyśle zawiadomienie z żądaniem usunięcia nieprawidłowości. Czas na usunięcie zależy od klasy naruszenia.

7a. Jeśli mimo poświadczenia naruszenie nie zostało usunięte, najemca może podważyć poświadczenie

zgodnie z instrukcją w otrzymanym piśmie. HPD podejmie również próbę ponownego skontrolowania losowych poświadczonych naruszeń. Jeśli w wyniku ponownej kontroli okaże się, że nieprawidłowość nie została usunięta, sprawa trafi do Wydziału Postępowania Sądowych w Sprawach Mieszkaniowych (Housing Litigation Division) przy HPD, który może podjąć kroki prawne przeciwko właścicielowi.

7b. Jeśli audyt i ponowna kontrola zakończyły się pomyślnie i nieprawidłowość została usunięta

Jeśli nie można przeprowadzić ponownej kontroli i nie ma kontaktu z najemcą, po 70 dniach naruszenie zostanie zamknięte.

7c. Jeśli właściciel nie poświadczy usunięcia nieprawidłowości, naruszenie pozostaje OTWARTE w dokumentacji budynku. Listę wszystkich otwartych naruszeń można uzyskać na stronie HPDOnline lub dzwoniąc pod numer 311. Jeśli nieprawidłowości nie zostaną usunięte, najemca powinien zasięgnąć porady prawnej i wszcząć postępowanie w sądzie mieszkaniowym. Może także skontaktować się z lokalnymi urzędnikami w celu uzyskania pomocy.

Jeśli mieszkasz w lokalu z regulowanym czynszem, może Ci przysługiwać obniżka czynszu, o ile złożysz stosowny wniosek w Wydziale ds. Odnowy Lokali Mieszkaniowych i Społeczności Stanu Nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, NYS HCR). Zadzwonił pod numer 718-739-6400.

Informacje o prawach najemców można znaleźć na stronie nyc.gov/tenantsrights Jeśli podejrzewasz, że mogło dojść do korupcji lub zmywu z udziałem inspektora, zgłoś to do Wydziału Dochodzeniowego Miasta Nowy Jork (NYC Department of Investigation, DOI), dzwoniąc pod numer 212-3-NYC-DOI Aktualizacja: 2019

Nieprawidłowości stwarzają zagrożenie?

HPD powiadamia właściciela

„Prosimy o NIEZWŁOCZNE wykonanie naprawy!” (w przypadku większości naruszeń klasy C w czasie 24 godzin)

Termin upłynął?

Jeśli nieprawidłowość nie została usunięta, naruszenie jest kierowane do Programu napraw w trybie pilnym (Emergency Repair Program) prowadzonego przez HPD. Zespół programu może się umówić z najemcą na spotkanie w celu ustalenia zakresu napraw.

Nieprawidłowości stwarzające zagrożenie i wymagające pilnej naprawy przez właściciela to naruszenia klasy C.

Naprawa!

Pracownicy HPD przychodzą do mieszkania w celu oszacowania zakresu prac*, zlecają wykonawcy usunięcie nieprawidłowości i wystawiają właścicielowi rachunek za pośrednictwem Wydziału Finansów (Department of Finance, DOF).

* Jeśli HPD nie może uzyskać dostępu do mieszkania, inspektor zostawia wizytówkę i wysyła pismo pocztą. Aby zostały podjęte dalsze działania, najemca musi telefonicznie umówić się na spotkanie.



II. Skargi, naruszenia i egzekwowanie przepisów

A. Procedura składania skarg do HPD

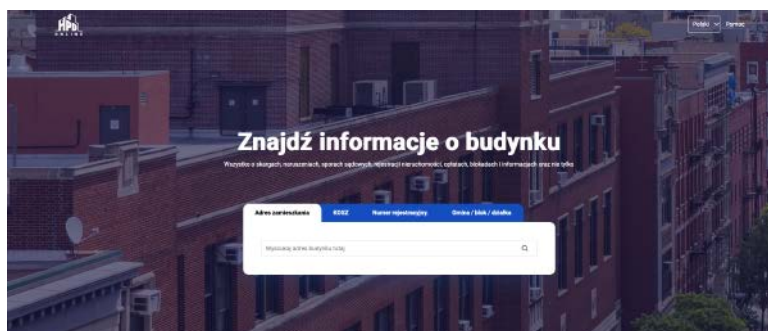
Najemcy mogą składać skargi do HPD, dzwoniąc pod numer 311, korzystając z terminalu tekstowego pod numerem 212-504-4115 lub za pośrednictwem strony 311Online (nyc.gov/311). Nasza infolinia działa 24 godziny na dobę przez siedem dni w tygodniu. Skargi dotyczące ogrzewania i ciepłej wody można również składać w aplikacji mobilnej 311. HPD zawsze przeprowadza kontrole w przypadku zgłoszeń dotyczących następujących kwestii związanych z bezpieczeństwem:

- Obecność i prawidłowe działanie czujników dymu.
- Obecność i prawidłowe działanie czujników tlenku węgla.
- Niedozwolone kraty w oknach.
- Zamki w drzwiach wymagające użycia klucza w celu wyjścia z pomieszczenia/budynku.
- Zabezpieczenia okienne w lokalach, w których mieszkają dzieci w wieku do 10 lat.
- Samozamykające się drzwi.
- Łuszczenie się farby w lokalu, w którym mieszka lub spędza co najmniej 10 godzin tygodniowo dziecko poniżej szóstego roku życia.
- Pleśń.
- Myszy, karaluchy i szczury.
- Obecność zawiadomienia dotyczącego bezpieczeństwa pożarowego, które powinno znajdować się na wewnętrznej stronie drzwi wejściowych do mieszkania.

B. Klasyfikacja naruszeń według HPD

W przypadku naruszeń stwierdzonych przez HPD czas na usunięcie problemu przez właściciela zależy od wagi danego naruszenia. Naruszenia stwierdzane przez HPD dzielą się na trzy klasy:

- A: niestwarzające zagrożenia
- B: stwarzające zagrożenie
- C: stwarzające bezpośrednie zagrożenie



WSKAZÓWKA:

Pełną listę naruszeń i informacje o czasie na ich usunięcie można znaleźć na stronie **HPDONLINE** pod adresem **www.nyc.gov/hpd**.

Jeśli naruszenia nie zostaną usunięte w odpowiednim czasie, najemcy mogą wszcząć postępowanie przeciwko właścicielowi nieruchomości w sądzie mieszkaniowym. Więcej informacji na temat postępowań w sądzie mieszkaniowym można znaleźć w sekcji IV, zatytułowanej „Sąd mieszkaniowy”, lub kontaktując się z miejską grupą zadaniową ds. sądów mieszkaniowych pod numerem 212-962-4795.

WSKAZÓWKA: Naruszenia klasy C, których usunięciem może zająć się HPD (jeśli nie zrobi tego właściciel), obejmują m.in:

- Farby ołowiowe
- Samozamykające się drzwi
- Pleśń
- Zabezpieczenia okienne

W przypadku naruszeń klasy C, które stwarzają bezpośrednie zagrożenie — np. gdy nie działa ogrzewanie lub farby ołowiowe zagrażają zdrowiu dziecka — HPD podejmie próbę rozwiązania problemu własnymi środkami, jeśli nie zrobi tego właściciel. W takim przypadku HPD wyśle najemcy pocztą zawiadomienie informujące, że ze względu na powagę sytuacji uzasadniona jest interwencja HPD oraz że wydział będzie próbował skontaktować się z najemcą telefonicznie lub że konieczne może być przeprowadzenie kolejnej kontroli. Najemca otrzyma numer telefonu, pod którym będzie mógł się skontaktować z HPD w związku z dalszymi działaniami.

C. Programy rozszerzonego egzekwowania przepisów

Jeśli właściciele nie dbają o utrzymanie swojej nieruchomości i w wyniku zaniedbań lub niewłaściwego postępowania doprowadzają do znaczącego pogorszenia panujących w niej warunków, HPD może podjąć proaktywne działania i/lub skorzystać z jednego z poniższych programów egzekwowania przepisów w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

Funkcjonujący w ramach HPD Dział Ochrony Zasobów Mieszkaniowych (Division of Neighborhood Preservation, DNP) prowadzi przeglądy zapobiegawcze w nieruchomościach na podstawie zgłoszeń dotyczących złego stanu budynków otrzymanych od najemców i urzędników oraz danych z innych źródeł i urzędów. DNP podejmuje próby przeprowadzenia przeglądu sytuacji w takich budynkach, a następnie stara się pomóc w przywróceniu stabilnych warunków mieszkaniowych we współpracy z właścicielami i najemcami. W budynkach, w których stwierdzono poważne nieprawidłowości fizyczne, DNP może zgłosić wniosek o kontrolę na podstawie skarg lub skierować sprawę do innych programów rozszerzonego egzekwowania przepisów. W przypadku budynków, w których stwierdzone nieprawidłowości nie mają charakteru pilnego, DNP opracowuje odpowiednie indywidualne strategie postępowania.

Program alternatywnego egzekwowania przepisów

Program alternatywnego egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program, AEP) jest formą programu rozszerzonego egzekwowania przepisów. W ramach tego programu HPD co roku wybiera 250 zagrożonych budynków wielorodzinnych, w których w wyniku inspekcji nakładane są opłaty i wystawiane są nakazy naprawy. Jeśli właściciel nie podejmie wymaganych działań, w budynku może też zostać zlecona wymiana instalacji. O objęciu budynku programem AEP informowani są zarówno właściciele, jak i najemcy.

Program przyczyn źródłowych

W ramach Programu przyczyn źródłowych (Underlying Conditions Program) HPD może wydawać właścicielom budynków mieszkalnych nakazy administracyjne dotyczące usunięcia przyczyn źródłowych przecieków i pleśni. HPD wybiera co roku 50–100 budynków do udziału w tym programie zależnie od liczby mieszkań, w których występują pleśń i przecieki, oraz liczby i wagi naruszeń. Właściciele nieruchomości mają obowiązek zlecenia specjalistom badania przyczyn powstawania wycieków i pleśni obejmujących wiele mieszkań w budynku oraz usuwania tych przyczyn i związanych z nimi naruszeń w ciągu czterech miesięcy.

Program czujników ciepła

W ramach Programu czujników ciepła (Heat Sensors Program) HPD wybiera co roku 50 budynków z historią naruszeń dotyczących ogrzewania i nakazuje właścicielom tych budynków instalację w każdym mieszkaniu czujników ciepła, które są połączone z Internetem i regularnie mierzą temperaturę. W sezonie grzewczym HPD przeprowadza kontrole — nie czekając na skargi — pod kątem przestrzegania wymogów instalacji czujników ciepła oraz wymogów dotyczących ogrzewania i ciepłej wody.

Zespół ds. przeciwdziałania nękanii

Zespół ds. przeciwdziałania nękanii (Anti-Harassment Unit, AHU) zajmuje się analizowaniem i identyfikowaniem budynków oraz grup nieruchomości, w których może dochodzić do nękania, wszczynając postępowania sądowe w celu usunięcia nieprawidłowości będących formą nękania najemców (zgodnie z definicją prawną), ściśle współpracuje z Wydziałem Budownictwa (Department of Buildings, DOB) i innymi urzędami, prowadząc działania w budynkach, w których właściciele nękają najemców przez zaniechanie konserwacji, a także pomaga najemcom w uzyskaniu pomocy prawnej. Jeśli zachodzi podejrzenie, że właściciele celowo zaniechają świadczenia podstawowych usług lub nie dokonują napraw, AHU przeprowadza kompleksowe kontrole budynków, rozmawia z najemcami i wnosi sprawy o nękanie do sądu mieszkaniowego.

Program proaktywnych kontroli samozamykających się drzwi

Od lipca 2023 r. HPD będzie proaktywnie przeprowadzać kontrole 300 budynków rocznie i w razie potrzeby wydawać decyzje o stwierdzeniu naruszeń dotyczących samozamykających się drzwi w przestrzeniach wspólnych, holach i korytarzach budynków. Budynki do inspekcji będą wybierane na podstawie danych zebranych przez HPD, DOB i FDNY.

Program zaświadczeń o nienękanii

W ramach Programu zaświadczeń o nienękanii (Certificate of No Harassment, CoNH), którego celem jest ograniczenie nękania najemców, uczestniczący w nim właściciele budynków mają obowiązek uzyskania od HPD specjalnego zaświadczenia, zanim będą mogli otrzymać pozwolenia na określone rodzaje prac od Wydziału Budownictwa (Department of Buildings, DOB). Zaświadczenie jest wydawane dopiero po zbadaniu przez HPD najnowszej historii budynku pod kątem ewentualnego nękania najemców. Właściciele budynków objętych tym programem muszą uzyskać CoNH przed wydaniem określonych pozwoleń z DOB dotyczących m.in. rozbiórki czy zmiany sposobu użytkowania lub zasiedlenia lokali. Jeśli istnieją dowody na nękanie najemców, właściciel nie uzyska zaświadczenia. Programem tym mogą być objęte budynki, które: 1) składają się z lokali jednopokojowych, 2) znajdują się w specjalnych strefach planowania lub 3) zostały wybrane w ramach programu pilotażowego. Najemcy lokali w budynku objętym programem CoNH, którego właściciel stara się o zaświadczenie CoNH, otrzymają zawiadomienia od HPD z prośbą o uwagi na temat warunków panujących w budynku i ewentualnego nękania.

Program 7A

W ramach Programu 7A sąd (zgodnie z prawem stanu Nowy Jork) wyznacza zarządców do administrowania budynkami będącymi własnością prywatną, w których panują warunki zagrażające życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu najemców. Zarządcy pobierają czynsz i z uzyskanych środków opłacają podstawowe usługi oraz niezbędne naprawy, działając na podstawie nakazu sądowego. W niektórych budynkach objętych Programem 7A HPD oferuje ograniczoną pomoc finansową (7A Financial Assistance, 7AFA) na cele związane z naprawą lub wymianą głównych instalacji i inne prace naprawcze. HPD monitoruje działania zarządców działających w ramach Programu 7A i zarządza programem pożyczek 7AFA.

Więcej informacji na temat tych programów oraz pełną listę programów egzekwowania przepisów prowadzonych przez HPD można znaleźć na stronie www.nyc.gov/hpd.

III. Nękanie

Nękanie najemców przez właściciela w celu zmuszenia ich do opuszczenia mieszkania lub zrzeczenia się swoich praw jest niezgodne z prawem. Oto przykłady takich sytuacji:

W przypadku doświadczania nękania lub zagrożenia utratą mieszkania można skontaktować się z infolinią dla najemców, aby uzyskać pomoc prawną, a także skierowania do urzędów miejskich i dostęp do zasobów dla społeczności, dzwoniąc pod numer 311.

- Nieoferowanie umów najmu i przedłużenia najmu lub wielokrotne nakłanianie najemcy do wyprowadzki bądź zrzeczenia się przysługujących mu praw w zamian za korzyści pieniężne („wykup”).
- Oferowanie wykupu równocześnie z groźbami, zastraszaniem i używaniem nieprzyzwoitego języka, kontakt z najemcą w jego miejscu pracy bez uzyskania pisemnej zgody lub podawanie fałszywych informacji w związku z ofertą wykupu.
- Nieuzasadnione zawiadomienia o eksmisji lub nielegalne blokowanie dostępu do mieszkania.
- Groźby i zastraszanie (np. telefony nakłaniające do wyprowadzki lub zrzeczenia się przysługujących praw).
- Niewykonywanie niezbędnych napraw lub niedostarczanie niezbędnych mediów.
- Celowe powodowanie utrudnień związanych z pracami budowlanymi (np. wykonywanie prac w późnych godzinach, blokowanie wejść lub nieusuwanie zalegającego pyłu i gruzu).

W przypadku nękania najemcy mogą wnieść pozew przeciwko właścicielowi do sądu mieszkaniowego. Przed wszczęciem postępowania sądowego najemcy powinni zasięgnąć porady prawnej lub wynająć prawnika. Sytuacje powodujące zagrożenie (np. prowadzenie prac budowlanych bez zabezpieczeń) lub brak dostępu do podstawowych usług (np. brak ogrzewania/ciepłej wody lub pozostawienie zdemontowanych urządzeń łazienkowych) należy zgłaszać na infolinię 311. Potwierdzenia zgłoszeń wraz ze wszystkimi stwierdzonymi naruszeniami można dołączyć do akt sprawy w sądzie mieszkaniowym lub do skargi skierowanej do HCR.

Najemcy mieszkający w lokalach z kontrolowanym lub ustabilizowanym czynszem mogą kontaktować się z HCR za pośrednictwem strony nyschr.org lub infolinii 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427). Najemcy mieszkający w budynkach wielorodzinnych, w których prowadzone są uciążliwe prace budowlane, mogą kontaktować się z Biurem Rzecznika Najemców (Office of the Tenant Advocate, OTA) Wydziału Budownictwa, dzwoniąc pod numer (212) 393-2949 lub pisząc na adres TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. Przypadki nękania w formie uciążliwych prac budowlanych lub braku podstawowych usług, napraw i mediów można też zgłaszać bezpośrednio do grupy zadaniowej ds. zapobiegania nękanii najemców (Tenant Harassment Prevention Task Force, THPT), pisząc na adres THPT@hpd.nyc.gov. W odpowiedzi na te skargi zespół ds. przeciwdziałania nękanii przy HPD może kontaktować się z najemcami i/lub przeprowadzać doraźne kontrole. Wszystkie wymienione nieprawidłowości należy również zgłaszać na infolinię 311.

Najemcy czujący się zagrożeni w związku ze swoim statusem imigracyjnym powinni zadzwonić na infolinię dla imigrantów przy Biurze Stanu Nowy Jork ds. Nowych Amerykanów (NYS Office for New Americans) pod numer 1-800-566-7636 i poprosić o połączenie z odpowiednią organizacją, która udzieli im pomocy.

IV. Sąd mieszkaniowy

Najemcy mieszkający w budynkach będących własnością prywatną, którzy uważają, że ich mieszkania nie są właściwie konserwowane, lub są nękani przez właściciela nieruchomości, mogą wszcząć postępowanie w sądzie mieszkaniowym. Tego rodzaju postępowania są nazywane sprawami najemców (Tenant Action) lub sprawami mieszkaniowymi (Housing Part Action, HP). Najemcy zwracający się do sądu mieszkaniowego otrzymają pomoc w przygotowaniu wezwania do złożenia wyjaśnień. Sąd wyznaczy też datę posiedzenia w celu rozpatrzenia sprawy.

Przy zakładaniu sprawy HP najemca może wypełnić wniosek o przeprowadzenie kontroli warunków panujących w budynku przed datą rozprawy. Najemcy są instruowani w zakresie przekazania wezwania do złożenia wyjaśnień właścicielowi i HPD. W dniu rozprawy w sądzie zarówno właściciel, jak i najemca mają możliwość przedstawienia swojego stanowiska w obecności prawnika HPD. Jeśli sąd uzna, że w budynku doszło do naruszeń, może nakazać właścicielowi ich usunięcie w wyznaczonym czasie.

Jeśli właściciel nie zastosuje się do nakazu, najemca może zwrócić się do sądu z wnioskiem o nałożenie kary cywilnej lub stwierdzenie obrazy sądu. Sądy mogą ukarać właścicieli, którzy odmówili usunięcia nieprawidłowości po otrzymaniu stosownego nakazu. Założenie sprawy HP to szybszy i bezpieczniejszy sposób na rozwiązanie problemów mieszkaniowych i ochronę swoich praw niż niepłacenie czynszu, które może doprowadzić do eksmisji. Aby lepiej poznać swoje prawa, należy skorzystać z porady prawnej.

WSKAZÓWKA: USŁUGI PRAWNE

Jeśli właściciel nieruchomości nie usunie stwierdzonych nieprawidłowości lub będzie dopuszczać się nękania, najemcy mogą wszcząć postępowanie sądowe lub zwrócić się o pomoc do HCR. Aby uzyskać pomoc w związku ze wszczęciem postępowania lub złożeniem skargi do HCR, można skorzystać z usług prawnych świadczonych przez następujące podmioty:

- Legal Aid Society: 212-577-3300
- Legal Services NYC: 917-661-4500
- Urban Justice Center: 646-459-3017
- Więcej informacji można uzyskać na infolinii 311 lub stronie nyc.gov/311 albo nyc.gov/hpd.

Informacje na temat procedur sądowych, przepisów i regulacji dotyczących właścicieli lokali i najemców, kroków prawnych w związku z naruszeniami kodeksu mieszkaniowego, dostępnych bezpłatnie porad prawnych oraz organizacji społecznych pomagających w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych można także uzyskać na infolinii Wydziału Informacji Sądu Mieszkaniowego (Housing Court Answers, HRA). Działa ona pod numerem 212-962-4795 od poniedziałku do czwartku w godzinach 9:00–17:00.



V. Inne zasoby dla najemców

A. Mieszkania z regulowanym czynszem

Szczegółowe informacje na temat przepisów dotyczących czynszu można znaleźć w broszurze Biura Burmistrza ds. Ochrony Najemców (Mayor's Office to Protect Tenants) dostępnej pod adresem <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> oraz w broszurze prokuratora generalnego (Attorney General, AG) pt. *Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know (Zmiany w Ustawie o czynszach w stanie Nowy Jork: najważniejsze informacje)* pod adresem <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>. Przypadki złamania przez właściciela lokalu obowiązujących w stanie Nowy Jork przepisów o ochronie najemców należy zgłaszać do biura AG pod numerem (800) 771-7755 lub pod bezpłatnym numerem TDD/TTY (800) 788-9898.

Podwyżki czynszu

Właściciele mieszkań z kontrolowanym lub ustabilizowanym czynszem mają obowiązek corocznego rejestrowania wysokości czynszu w automatycznym systemie HCR między 1 kwietnia a 31 lipca. Najemcy mogą kontaktować się z HCR w związku podwyżkami czynszu ze względu na decyzje Rady ds. Wysokości Czynszów (Rent Guidelines Board), remonty poszczególnych mieszkań (Individual Apartment Improvement, IAI) oraz remonty kapitalne (Major Capital Improvement, MCI). Można też skorzystać z porady prawnej w celu ustalenia, czy podwyżki czynszu są zgodne z prawem.

Więcej informacji na temat każdej z tych kwestii można uzyskać, kontaktując się z HCR pod numerem 718-739-6400 lub odwiedzając stronę portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Przedłużenie umowy najmu

Zasadniczo najemcy w lokalach ze stabilizowanym czynszem muszą otrzymać ofertę przedłużenia umowy najmu w formie zatwierdzonej przez HCR na okres roku lub dwóch lat — w zależności od decyzji najemcy — według stawki ustalonej przez Radę ds. Wysokości Czynszów. Właściciel musi przekazać pisemne zawiadomienie w postaci wypełnionego formularza przedłużenia umowy najmu (Renewal Lease Form, RLF) pocztą lub osobiście, w okresie od 150 do 90 dni przed wygaśnięciem bieżącej umowy najmu. **Po złożeniu oferty przedłużenia najemca ma 60 dni na wybór okresu najmu, podpisanie umowy i przekazanie jej właścicielowi. Jeśli najemca w ciągu 60 dni nie zaakceptuje oferty przedłużenia umowy najmu, właściciel może odmówić przedłużenia umowy i złożyć w sądzie wniosek o eksmisję najemcy po wygaśnięciu bieżącej umowy.** Gdy najemca podpisze formularz RLF i zwróci go właścicielowi, właściciel musi w ciągu 30 dni przekazać najemcy prawidłowo podpisany i opatrzony datą egzemplarz umowy. Przedłużenie powinno wejść w życie z datą jego podpisania i przekazania najemcy (lub po tej dacie), ale nie wcześniej niż w dniu wygaśnięcia bieżącej umowy najmu. Zasadniczo ani umowa najmu, ani podwyżki czynszu nie działają wstecz.



B. Zapobieganie eksmisji

Postępowania eksmisyjne z powodu niewywiązywania się z płatności

Jedynym legalnym sposobem na eksmitowanie najemcy, który nie wywiązuje się z płatności, jest postępowanie eksmisyjne w sądzie mieszkaniowym. Właściciel budynku ma obowiązek powiadomienia najemcy o opóźnieniu w zapłacie czynszu, wysokości salda oraz grożącej mu eksmisji w przypadku nieuregulowania zaległości. Trzy dni po przekazaniu takiego zawiadomienia lub ustnym wezwaniu do zapłaty czynszu właściciel może wnieść sprawę o niewywiązywanie się z płatności do sądu mieszkaniowego i wręczyć najemcy stosowne dokumenty. **Najemca musi odpowiedzieć na pozew osobiście w biurze sekretarza sądu mieszkaniowego.** Sekretarz poda najemcy datę rozprawy sądowej. W dniu rozprawy najemca ma możliwość przedstawienia swoich racji przed sędzią sądu mieszkaniowego. Wskazane jest, aby w przypadku spraw dotyczących postępowania eksmisyjnego najemcy zasięgaliby porady prawnej. Właściciele muszą uzyskać wyrok o przejęciu lokalu oraz „nakaz” zobowiązujący stosowne służby miejskie do eksmisji najemcy. Najemcy mogą odrzucić żądanie zapłaty czynszu w budynku, który został nielegalnie przebudowany i/lub który nie ma aktualnego certyfikatu użytkownika (Certificate of Occupancy) wskazującego, że wynajmowana powierzchnia podlega zasiedleniu zgodnie z prawem.

Postępowania eksmisyjne w związku z rozwiązaniem umowy najmu

Właściciel może złożyć wniosek o wszczęcie postępowania w trybie przyspieszonym w sprawie przejęcia lokalu z powodu naruszenia warunków umowy najmu. Jeśli umowa najmu zawiera zapis umożliwiający jej wypowiedzenie z powodu „uciążliwości” najemcy, właściciel może wszcząć postępowanie eksmisyjne w związku z niewłaściwym zachowaniem. Za „uciążliwość” uważa się na ogół uporczywe i rażące zachowania zagrażające zdrowiu, bezpieczeństwu lub komfortowi pozostałych najemców. Aby eksmitować najemcę, właściciele muszą przedstawić dowody potwierdzające, że jego zachowanie odpowiada tej definicji. Przed wszczęciem postępowania właściciel musi wręczyć wstępne zawiadomienie, w którym wypowiada umowę najmu. Właściciel może również wszcząć postępowanie w związku z przetrzymaniem lokalu z innych powodów, takich jak nielegalny podnajem, brak głównego miejsca zamieszkania, nielegalne użytkowanie lub wygaśnięcie umowy najmu — w sytuacji, gdy prawo nie nakazuje jej przedłużenia.

Usługi prawne

Spełniające kryteria osoby o niskich dochodach, przeciwko którym złożono pozwy w sądzie mieszkaniowym, mogą skorzystać z bezpłatnych usług prawnych i uzyskać pomoc w związku z postępowaniem eksmisyjnym. Więcej informacji można uzyskać pod numerem telefonu 212-577-3300 lub 311.

Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogą uzyskać więcej informacji i skorzystać z przydatnych zasobów, dzwoniąc pod numer 311 lub odwiedzając stronę 311Online.

C. Pozwolenie na użytkowanie a zapłata czynszu

Najemcy mogą odrzucić żądanie zapłaty czynszu w budynku, który został nielegalnie przebudowany i/lub który nie ma aktualnego certyfikatu użytkownika (Certificate of Occupancy) wskazującego, że wynajmowana powierzchnia podlega zasiedleniu zgodnie z prawem. Sytuacja każdego najemcy jest inna, dlatego zawsze warto zasięgnąć porady prawnej i zadbać o ochronę swoich praw, zamiast po prostu przestać płacić czynsz.

D. Nielegalna działalność

Najemcy powinni powiadamiać właścicieli nieruchomości i policję o wszelkich rodzajach nielegalnej działalności w budynkach. Aby uniemożliwić wstęp do budynku dilerom narkotyków i wandalom, zarządca, administrator lub właściciel powinien niezwłocznie naprawiać zepsute zamki i domofony. Zepsute zamki i domofony można również zgłaszać na infolinię 311.

E. Dyskryminacja

Zgodnie z prawem lokalnym, stanowym i federalnym właściciele nieruchomości i ich przedstawiciele (pracownicy podmiotu będącego właścicielem, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, firmy zarządzające, agenci itp.) nie mogą odmówić wynajęcia lokalu potencjalnym najemcom ze względu na rasę, kolor skóry, religię/wyznanie, pochodzenie, płeć (dotyczy to także molestowania seksualnego), tożsamość płciową, wiek, stan cywilny lub partnerski, sytuację rodzinną, niepełnosprawność, status obywatela lub obywatelstwo, status weterana lub służbę wojskową, status ofiary przemocy domowej, prześladowania i przestępstw seksualnych, zawód i źródło uzyskiwania dochodów (pod warunkiem, że nie stanowi ono naruszenia prawa). Ponadto nie wolno odmówić wynajęcia najemcy lokalu ze względu na fakt, że ma on dzieci. Informacje o klasach chronionych na mocy miejskiej Ustawy o prawach człowieka (City Human Rights Law), odpowiedzialności za przypadki dyskryminacji w dostępie mieszkań, składaniu skarg dotyczących dyskryminacji, opcjach niedrogiego zakwaterowania, różnicach między prawami równego dostępu do mieszkań a prawami najemców oraz postępowaniach przed sądem mieszkaniowym można uzyskać od zespołu Inicjatywy na rzecz uczciwego dostępu do mieszkań w Nowym Jorku (Fair Housing NYC), prowadzonej wspólnie przez HPD i Nowojorską Komisję Praw Człowieka (NYC Commission on Human Rights, CCHR). Na stronie inicjatywy (www.nyc.gov/fairhousing) dostępne są też informacje o zasobach, materiały do pobrania w różnych językach oraz lista nadchodzących ogólnodostępnych wydarzeń związanych z uczciwym dostępem do mieszkań. Najemcy, którzy uważają, że doświadczyli dyskryminacji w dostępie do mieszkań, mogą złożyć skargę w ciągu roku od zdarzenia, dzwoniąc pod numer 311 i prosząc o połączenie z CCHR.

Osoby starające się o zakup lub wynajęcie mieszkania, które uważają, że doszło do naruszenia ich praw obywatelskich, mogą złożyć skargę w Biurze ds. Egzekwowania Przepisów (Law Enforcement Bureau) przy CCHR. Zgodnie z nowojorską Ustawą o prawach człowieka skargę należy złożyć w ciągu roku od ostatniego rzekomego przypadku dyskryminacji. Wizytę można umówić, dzwoniąc pod numer 311 (lub 212-NEW-YORK albo 212-306-7450).

W NOWYM JORKU NIE MA MIEJSCA NA DYSKRYMINACJĘ W DOSTĘPIE DO MIESZKAŃ

Oto przykładowe wypowiedzi sygnalizujące dyskryminację:

„Budowa rampy jest kosztowna i oszpeci budynek”.
„Nie przyjmuję voucherów”.
„Nie muszę wykonywać tej naprawy. Imigranci bez dokumentów nie mają takich samych praw jak inni najemcy”.
„Powiedziano mi, że mieszkanie jest do wynajęcia, ale kiedy okazało się, że jestem czarny, właściciel zmienił zdanie”.

Nowojorska Ustawa o prawach człowieka zabrania dyskryminacji mieszkańców i osób poszukujących mieszkania ze względu na:

-  Pochodzenie, status imigracyjny i religię
-  Płeć, tożsamość płciową, ekspresję płciową i orientację seksualną
-  Niepełnosprawność
-  Wykonywany zawód i źródło uzyskiwania dochodów
-  Obecność dzieci, stan cywilny lub partnerski, wiek, rasę, kolor skóry, ciążę, a także status ofiary przemocy domowej, przemocy seksualnej i prześladowania (stan z dnia 26.07.2016 r.)

UCZCIWY DOSTĘP DO MIESZKAŃ. Twoje prawo. Nasza odpowiedzialność.
Przepisy obowiązują wszystkich.

NYC Komisja Praw Człowieka | Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa

Jeśli zdarzyło Ci się doświadczyć dyskryminacji, zadzwoń pod numer 311 i poproś o kontakt z Komisją Praw Człowieka lub zadzwoń na infolinię Komisji pod numer (718) 722-3131. Odwiedź stronę nyc.gov/fairhousingnyc.
#FairHousingNYC

F. Stowarzyszenia najemców

Zgodnie z sekcją 230 Ustawy o nieruchomościach (Real Property Law) najemcy mają prawo organizować się w ramach stowarzyszeń powołanych w celu ochrony ich prawa do napraw, usług itp. Najemcy mogą zakładać organizacje chroniące ich prawa, a także wstępować do takich organizacji i uczestniczyć w ich działaniach. Właściciele nieruchomości są zobowiązani do bezpłatnego umożliwiania organizacjom najemców spotkania się w dowolnym pomieszczeniu wspólnym lub socjalnym w budynku, nawet jeśli dostęp do tego pomieszczenia jest zwykle płatny. Spotkania organizacji najemców muszą się odbywać w rozsądnych godzinach i przebiegać spokojnie, tak aby nie utrudniać dostępu do lokali. Właściciele nie mogą nękać najemców, którzy korzystają ze swoich praw, ani podejmować wobec nich działań odwetowych.

G. Zwierzęta domowe

Decyzja o tym, czy najemcy mogą trzymać zwierzęta domowe w lokalach, zależy wyłącznie od właściciela budynku i jest to zwykle określone w umowie najmu. Wyjątek stanowią zwierzęta asystujące, które pomagają osobom niewidomym, głuchym i z niepełnosprawnością. Trzymanie zwierzęcia w mieszkaniu bez zgody właściciela budynku może zostać uznane za poważne naruszenie umowy najmu i stanowić podstawę do wypowiedzenia tej umowy. Ponadto prawo obowiązujące w Nowym Jorku nie zezwala na trzymanie w mieszkaniach wielu gatunków zwierząt. Więcej informacji o przepisach dotyczących zwierząt domowych można uzyskać na infolinii 311 lub kontaktując się z Wydziałem Zdrowia i Higieny Psychiczej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH).



H. Ustawa o ochronie danych osobowych najemców

Zgodnie z Ustawą lokalną nr 63 z 2021 r. właściciele nieruchomości z wieloma mieszkaniem, w których używane są systemy inteligentnego dostępu (bezkluczowe), takie jak klucze zbliżeniowe, technologie elektroniczne lub komputerowe, karty identyfikacyjne wykorzystujące częstotliwości radiowe, aplikacje mobilne, identyfikatory biometryczne lub dowolne inne technologie cyfrowe umożliwiające wejście do budynku wielomieszkaniowego klasy A, przestrzeni wspólnych w takim budynku lub do pojedynczego lokalu mieszkalnego, muszą poinformować najemców o zasadach przechowywania ich danych i polityce prywatności. System inteligentnego dostępu musi być odpowiednio zabezpieczony, aby chronić bezpieczeństwo i dane najemców oraz ich gości. Więcej informacji o ochronie danych najemców w związku z systemami inteligentnego dostępu można znaleźć na stronie www.nyc.gov/hpd.

Zasoby dla osób poszukujących tanich mieszkań

A. Jak złożyć wniosek o lokal niedrogiego zakwaterowania

Miasto Nowy Jork oferuje osobom o różnym poziomie dochodów tworzącym gospodarstwa domowe różnej wielkości możliwość uzyskania lokali niedrogiego zakwaterowania. Lokale te są przeznaczone do wynajęcia lub zakupu i rozdzielane na zasadzie losowania.

Proces składania wniosków

Do znajdowania mieszkań niedrogiego zakwaterowania do wynajęcia lub zakupu oraz składania wniosków o te mieszkania służy specjalny portal online o nazwie NYC Housing Connect, który obsługuje wszystkie pięć dzielnic Nowego Jorku. Potencjalni najemcy i nabywcy mieszkań mogą znajdować ogłoszenia dotyczące mieszkań niedrogiego zakwaterowania w portalu NYC Housing Connect oraz w publikacjach miejskich i lokalnych. W ogłoszeniach znajdują się instrukcje dotyczące składania wniosków w portalu Housing Connect lub w formie papierowej, a także wymagania dotyczące przyznawania lokali niedrogiego zakwaterowania na podstawie dochodu i wielkości gospodarstwa domowego, które mogą się różnić w zależności od miejsca. Ogłoszenia zawierają też informacje o rezerwacjach i preferencjach dotyczących rozdzielania lokali.

Zasoby dodatkowe

- Na **stronie z materiałami szkoleniowymi w portalu NYC Housing Connect** można znaleźć filmy instruktażowe dotyczące zakładania konta, wypełniania profilu i składania wniosku o lokal niedrogiego zakwaterowania: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Na **stronie informacyjnej w portalu NYC Housing Connect** można dowiedzieć się więcej o procesie składania wniosków i dostępnych zasobach: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Zapraszamy też do lektury **przewodników dotyczących składania wniosków w portalu Housing Connect**, z których można się dowiedzieć, jak przygotować i złożyć wniosek o lokal niedrogiego zakwaterowania: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

Kryteria kwalifikacyjne

O mieszkania niedrogiego zakwaterowania może się ubiegać każdy, ale aby się zakwalifikować, trzeba mieć ukończone 18 lat, a dochód gospodarstwa domowego musi się mieścić w przedziale określonym dla każdej oferty. Czasem wymagane jest też posiadanie vouchera na pokrycie czynszu. Wnioskodawcy muszą również spełniać dodatkowe wymagania kwalifikacyjne, w tym określone limity wartości majątku. Więcej informacji można znaleźć na stronie „Do You Qualify?” (Czy się kwalifikujesz?) w witrynie HPD: nyc.gov/hpd/findhousing.

Ambasadorzy mieszkaniowi

Program Ambasadorów Mieszkaniowych (Housing Ambassador Program) HPD to sieć organizacji społecznych, które pomagają w przygotowaniu i składaniu wniosków o lokale niedrogiego zakwaterowania rozdzielane w drodze losowania. We współpracy z ambasadorami mieszkaniowymi HPD pomaga osobom



poszukującym mieszkań niedrogiego zakwaterowania w społecznościach o różnych profilach etnicznych w uzyskaniu aktualnych i spójnych informacji, materiałów oraz wsparcia w procesie składania wniosków.

Aby dowiedzieć się więcej lub umówić się na spotkanie z ambasadorem mieszkaniowym, należy skorzystać ze strony www.nyc.gov/housing-ambassadors.



B. Zwolnienie z podwyżek czynszu

Najemcy, którzy spełniają kryteria kwalifikacyjne Programu zwolnień z podwyżek czynszu dla seniorów (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) lub Programu zwolnień z podwyżek czynszu dla osób z niepełnosprawnościami (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), mogą ubiegać się o zamrożenie bieżącej wysokości czynszu oraz zwolnienie z podwyżek czynszu w przyszłości.

W przypadku obu programów całkowity roczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego może wynosić maksymalnie 50 000 dolarów, a wnioskodawca musi przeznaczyć na czynsz więcej niż jedną trzecią całkowitego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i wynajmować mieszkanie z czynszem regulowanym przez HCR (tj. mieszkanie z kontrolowanym lub ustabilizowanym czynszem lub pokój w hotelu z ustabilizowanym czynszem). Ponadto wnioskodawca musi być wymieniony w umowie lub nakazie najmu albo dysponować prawami spadkowymi do mieszkania.

Aby kwalifikować się do programu SCRIE, wnioskodawca musi mieć co najmniej 62 lata. Aby kwalifikować się do programu DRIE, wnioskodawca musi mieć ukończone 18 lat i otrzymywać zapomogę uzupełniającą (Supplemental Security Income, SSI), zasiłek dla osób z niepełnosprawnością (Social Security Disability Insurance, SSDI), rentę inwalidzką lub inną formę odszkodowania od Departamentu ds. Weteranów USA (U.S. Department of Veterans Affairs), określone świadczenia z tytułu renty inwalidzkiej lub innej formy odszkodowania od Poczty Stanów Zjednoczonych (United States Postal Service) albo świadczenie Medicaid związane z niepełnosprawnością (jeśli wnioskodawca w przeszłości otrzymywał świadczenia SSI lub SSDI).

Więcej informacji można znaleźć na stronie www.nyc.gov/rentfreeze. Można też wysłać zapytanie za pośrednictwem strony www.nyc.gov/contactscrie lub www.nyc.gov/contactdrie albo skorzystać z infolinii 311. Ponadto na stronie www.nyc.gov/dofappointments można umówić się na spotkanie w biurze Programu zamrażania czynszu (Rent Freeze Program).

C. Przydatne informacje kontaktowe dotyczące innych kwestii związanych z wynajmem i eksploatacją mieszkań

W Nowym Jorku działa infolinia **311**, która umożliwia uzyskanie informacji o funkcjonowaniu organów administracji publicznej i świadczonych przez nie usługach. Wszystkie połączenia z centrum obsługi klienta 311 są odbierane przez 24 godziny na dobę siedem dni w tygodniu, a informacje można uzyskać w ponad 170 językach. Na terenie metropolii nowojorskiej należy korzystać z numeru 311, a poza granicami administracyjnymi pięciu dzielnic należy wybrać numer 212-NEW YORK. Usługa jest też dostępna w wersji online pod adresem nyc.gov/311. Numer TTY: 212-504-4115. Z niektórych usług można również korzystać w aplikacji mobilnej NYC311.

Wydział Budownictwa (NYC Department of Buildings, DOB)
nyc.gov/dob

Rada Miasta Nowy Jork
council.nyc.gov

Biuro Burmistrza Nowego Jorku ds. Ochrony Najemców (NYC Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT)
nyc.gov/tenantprotection

Biuro Burmistrza Nowego Jorku ds. Osób z Niepełnosprawnościami (NYC Mayor's Office for People with Disabilities, MOPD)
nyc.gov/mopd
212-NEW YORK lub 711
(Telefon tekstowy dla osób głuchych/niedosłyszących).

Nowojorska Komisja Praw Człowieka (NYC Commission on Human Rights, CCHR)
nyc.gov/cchr

Nowojorskie Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich (NYC Office of the Public Advocate)
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

Prokurator generalny stanu Nowy Jork
1-800-771-7755

Wydział ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności Stanu Nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, HCR)
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

D. Centrum obsługi klienta HPD

EGZEKWOWANIE PRZEPISÓW

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

FARBY OŁOWIOWE

212-863-5501

OCHRONA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Bronx i Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn, Queens i Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

Informacje o godzinach pracy biur w poszczególnych dzielnicach można uzyskać, kontaktując się z tymi biurami.

TimeTap



TimeTap to oprogramowanie do planowania spotkań online, za pomocą którego właściciele/najemcy mogą umawiać spotkania z wybranymi specjalistami ds. egzekwowania przepisów w sprawie skarg i naruszeń dotyczących wynajmu i eksploatacji mieszkań. Spotkania odbywają się telefonicznie lub wirtualnie za pomocą aplikacji Microsoft Teams. Aby uzyskać więcej informacji i zaplanować spotkanie za pomocą oprogramowania TimeTap, należy skorzystać ze strony nyc.gov/hpd. Po zaplanowaniu spotkania zostanie wysłany e-mail z potwierdzeniem.