

NAJLEPSZE PRAKTYKI DLA POŚREDNIKÓW W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI W CELU UNIKNIĘCIA DYSKRYMINACJI ZE WZGLĘDU NA ŹRÓDŁO DOCHODU

Ustawa o prawach człowieka w Nowym Jorku (zwana dalej „ustawą”) chroni przed dyskryminacją i molestowaniem w 24 kategoriach, w tym dyskryminacją ze względu na „źródło dochodu” w mieszkalnictwie, co chroni lokatorów otrzymujących subsydia lub bony mieszkaniowe.

Pośrednicy, agenci nieruchomości i właściciele nie mogą traktować obecnych lub potencjalnych najemców inaczej ani odmawiać im wynajmowania z powodu otrzymywania subsydiów lub bonów. Przepisy ustawy o źródłach dochodów mają zastosowanie do tych, którzy posiadają lub kontrolują co najmniej jeden (1) budynek w Nowym Jorku z sześcioma (6) lub większą liczbą lokali. Niniejsze najczęściej zadawane pytania pomogą ci wypełnić swoje zobowiązania jako agenta nieruchomości.

P. Czy jako pośrednik w obrocie nieruchomościami i/lub właściciel biura pośredniczącego w obrocie nieruchomościami jestem odpowiedzialny za działania moich agentów, pracowników, niezależnych wykonawców i/lub pracowników nielicencjonowanych?

O. Tak. Jesteś odpowiedzialny za działania każdego, kto pracuje na twojej licencji pośrednika.

P. Co powinienem zrobić, jeśli właściciel odmówi przyjęcia bonów / subsydiów mieszkaniowych?

O. Nie powinieneś pracować z właścicielami, którzy dyskryminują na podstawie źródła dochodu obecnych lub potencjalnych najemców. Dyskryminacja ze względu na źródło dochodu musi być traktowana tak samo jak każdy inny rodzaj dyskryminacji.

P. Czy mogę prowadzić osobną listę („listę oczekujących”) mieszkań dla posiadaczy bonów?

O. Nie. Prowadzenie oddzielnych wykazów mieszkań dla odbiorców bonów/subsydiów jest praktyką dyskryminacyjną. Kierowanie wnioskodawców do konkretnych właścicieli nie tylko stanowi dyskryminację, ale może być również uznane za pomoc i podżeganie do dyskryminacji właścicieli.

P. Co powinienem powiedzieć wnioskodawcom dysponującym bonami / subsydiami, jeśli myślę, że właściciel nie ma budynku z sześcioma (6) lub więcej lokalami i dlatego nie jest zobowiązany do przyjęcia ich jako lokatorów?

O. Większość najmów w Nowym Jorku podlega pod przepisy prawa, włącznie z niezarejestrowanymi mieszkaniami, nieruchomościami podzielonymi i/lub pojedynczymi pokojami. Istnieją tylko dwa wyjątki od tej zasady. Wynajmujący nie muszą przyjmować vouchera ani innych legalnych źródeł dochodu, jeśli wynajmują jednostkę (na którą nie otrzymują pomocy publicznej) w budynku, gdzie mieszkają oni sami lub członek ich rodziny, jeśli w budynku mieszkają niezależnie od siebie maksymalnie 2 rodziny oraz jeśli dana jednostka nie była publicznie reklamowana. Prawo przewiduje również zwolnienie dla pokoju wynajmowanego w ramach jednostki, w której mieszka wynajmujący lub członek jego rodziny oraz gdy na tę jednostkę nie otrzymuje się pomocy publicznej.

P. Co zrobić, jeśli właściciel mówi, że akceptuje bony, ale wymaga, aby wnioskodawcy...

osiągali pewien dochód (np. 68 000\$ lub 50x czynsz):

- Programy bonów obliczają czynsz lokatorów, aby zapewnić, że lokatorzy są w stanie zapłacić ich wymaganą część. Wymaganie określonego dochodu jest zatem niepotrzebne i stanowi praktykę dyskryminacyjną.

posiadali gwaranta:

- Gwarant nie może być wymagany w przypadku, gdy program bonów oblicza część czynszową najemców na podstawie dochodów najemców. Co więcej, programy te już teraz obliczają część najemców, aby zapewnić przystępność cenową.

posiadali wysoką zdolność kredytową (np. powyżej 600, 650 lub 700):

- Jeśli bon / subsydium pokrywa 100% czynszu, nie może być wymagana minimalna zdolność kredytowa, ani też nie należy przeprowadzać kontroli kredytowej.
- Jeśli najemca płaci część czynszu, możesz przeprowadzić kontrolę zdolności kredytowej. Ponieważ posiadacze bonów często mają niską zdolność kredytową lub nie mają jej wcale, wymóg posiadania określonej zdolności kredytowej może być powodem wszczęcia przez Komisję postępowania wyjaśniającego. Każdy wniosek należy rozpatrywać indywidualnie. Aby zabezpieczyć się na mocy ustawy o prawach człowieka w Nowym Jorku i przestrzegać prawa federalnego przy podejmowaniu decyzji na podstawie raportu kredytowego, należy przedstawić wnioskodawcy pisemne wyjaśnienie swojej analizy.

P. Co powinienem zrobić, jeśli właściciel odrzuci wniosek na podstawie statusu wnioskodawcy jako odbiorcy bonu / subsydium?

🟡. Najlepszym sposobem ochrony przed odpowiedzialnością własną jest zgłoszenie naruszenia do Komisji Praw Człowieka w Nowym Jorku („Komisja”) dzwoniąc pod numer infolinii 212-416-0197. Aby uniknąć odpowiedzialności: (1) prowadź rejestr wszystkich właścicieli, którzy bezprawnie odmówili najmu; (2) powiadamiaj Komisję o wszelkich potencjalnych naruszeniach; oraz (3) dostarcz wnioskodawcy pisemne oświadczenie o odmowie.

Rejestr powinien zawierać: (i) nazwisko/nazwę właściciela; (ii) adres przedmiotowego lokalu; (iii) powód odmowy; (iv) uwagi i/lub pisemną korespondencję z właścicielem dotyczącą odmowy; oraz (v) kopię odrzuconego wniosku. Jeśli wnioskodawcy zwracają się o zwrot materiałów aplikacyjnych, należy zachować kopię w aktach z usuniętymi informacjami szczególnie chronionymi, takimi jak numer ubezpieczenia społecznego lub data urodzenia.

Pismo o odmowie skierowane do wnioskodawców powinno zawierać następujące informacje: (i) jakie działania są podejmowane lub nie są podejmowane; (ii) adres mieszkania; (iii) uzasadnienie odmowy; oraz (iv) instrukcje dla wnioskodawców, w jaki sposób należy złożyć skargę do Komisji.

P. Czy pośrednicy mogą wymagać depozytu, aby „zatrzymać” lub obejrzeć mieszkanie?

🟡. Nie. Jakiegokolwiek zasady, które utrudniałyby osobie posiadającej bony skuteczne ubieganie się o mieszkanie i/lub zabezpieczenie mieszkania, naruszają Miejską Ustawę dot. Praw Człowieka i mogą naruszać inne przepisy antydyskryminacyjne. Jeśli wiesz, że właściciel jest objęty prawem i nie akceptuje bonów/subsydiów, nie możesz pracować z tym właścicielem i nie powinieneś pobierać żadnych opłat – nawet jeśli są one nominalne – od wnioskodawcy.

P. Czy mogę współpracować z właścicielami, którzy wolą konkretne bony lub programy subsydiów od innych? Czy jako agent mogę preferować pracę z określonymi programami?

🟡. Nie. Przyjmowanie tylko niektórych bonów lub programów nadal narusza prawo. Jest tak, nawet jeśli niektóre programy wymagają dodatkowej dokumentacji, określają niższą opłatę dla pośrednika lub wymagają dłuższego czasu przetwarzania.

P. Jakie są potencjalne konsekwencje naruszenia prawa?

- 🟡. Potencjalnymi konsekwencjami mogą być którekolwiek lub wszystkie z poniższych:
- Umyślne naruszenia mogą skutkować karą cywilną do **250 000 \$ za każde naruszenie.**

- Najemcy mogą dochodzić odszkodowania **bez limitu**. Jeżeli na przykład wnioskodawcy pozostają bezdomni po bezprawnej odmowie, agent lub biuro pośredniczące, które ich dyskryminowało, mogą zostać pociągnięci do odpowiedzialności za emocjonalne cierpienie związane z bezdomnością.
- Komisja może powiadomić Wydział Usług Licencyjnych Departamentu Stanu o licencjonowanym przedstawicielu, który naruszył prawo. Może to prowadzić do cofnięcia licencji pośrednika.
- Możesz być odpowiedzialny za honorarium adwokackie najemców.
- Komisja może monitorować działalność pośrednika lub agenta przez okres kilku miesięcy lub lat.

Aby uzyskać więcej informacji oraz dowiedzieć się więcej o szkoleniach z zakresu Ustawy o Prawach Człowieka w Nowym Jorku, odwiedź naszą stronę internetową pod adresem [NYC.gov/HumanRights](https://nyc.gov/humanrights) lub zadzwoń pod numer **(212) 416-0197**.

[NYC.gov/HumanRights](https://nyc.gov/humanrights)



NYC Commission on
Human Rights