

Powiadomienie dotyczące ustawy w sprawie równych szans mieszkaniowych „NYC Fair Chance Housing” — wpisy o karalności

Od 1 stycznia 2025 r. większość dostawców usług mieszkaniowych w Nowym Jorku, w tym spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, nie może zgodnie z prawem podejmować dyskryminujących decyzji w sprawach związanych z wynajmem lub sprzedażą na podstawie wpisów o karalności.

Środki ochrony wynikające z ustawy w sprawie równych szans mieszkaniowych „NYC Fair Chance Housing Law” mają zastosowanie zarówno do obecnych najemców, jak i osób szukających mieszkania.

Stanowi naruszenie prawa przez dostawców usług mieszkaniowych:

Składanie oświadczeń dotyczących sprawdzenia wpisów o karalności lub stosowanie ograniczeń na tej podstawie w ogłoszeniach czy rozpatrywaniu zgłoszeń.

Traktowanie osób szukających mieszkania lub najemców w odmienny sposób ze względu na wcześniejsze wpisy o karalności, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przez ustawę w sprawie równych szans mieszkaniowych „Fair Chance Housing Law”.

Dostawcy usług mieszkaniowych **nie mogą** zmienić postanowień umowy sprzedaży lub najmu z powodu wpisów o karalności. Dostawcy usług mieszkaniowych **mogą** odwołać ofertę zakupu mieszkania lub odmówić przedłużenia umowy najmu **tylko** na podstawie określonych rodzajów wpisów o karalności i **tylko** pod warunkiem przestrzegania wymogów ustawy „Fair Chance Housing Law”.

Ww. ustawa nie wymaga od dostawców sprawdzania historii karalności. Dostawca może przyjąć ofertę kupna lub najmu, nie wykonując poniższych kroków. Poniższe czynności mogą wykonać dostawcy usług mieszkaniowych, którzy podejmą decyzję o sprawdzeniu wpisów.



W przypadku gdy dostawca usług mieszkaniowych dokonuje sprawdzenia wpisów o karalności przysługują Państwu pewne prawa.

Dostawca **ma najpierw obowiązek** rozpatrzenia faktu ogólnego spełniania przez Państwa wymogów w celu zakupu lub najmu mieszkania (zdolności do spełnienia warunków najmu) ORAZ złożenia warunkowej oferty mieszkaniowej. Dostawca może sprawdzić wpisy o karalności **jedynie**, jeśli taka oferta została złożona.

Przed weryfikacją historii karalności dostawca ma obowiązek:

- Przedstawienia warunkowej oferty mieszkaniowej ORAZ;
- Wręczenia Państwu pouczenia o przysługujących Państwu prawach.

Dostawcy usług mieszkaniowych mają również obowiązek spełniania przepisów prawa dotyczących gromadzenia i wykorzystywania danych osobowych, takich jak federalne i państwowe ustawy o rzetelnej sprawozdawczości kredytowej „Fair Credit Reporting Acts”.

Warunkowa oferta mieszkaniowa

Warunkowa oferta mieszkaniowa **to umowa dzierżawy, najmu lub kupna-sprzedaży sporządzona w formie**

Strona 1 z 4



pisemnej, która warunkowo przypisuje lokal do najemcy lub kupującego i może zostać odwołana tylko w ograniczonych okolicznościach. Następnie dostawca usług mieszkaniowych może:

Przeprowadzić sprawdzenie wpisów o karalności	Nie przeprowadzać sprawdzenia wpisów o karalności
W tym momencie dostawca może zarówno sfinalizować ofertę lub odwołać ją z niedyskryminujących powodów zgodnych z prawem, niepowiązanych z historią karalności.	Sprawdzanie wpisów o karalności przed przedstawieniem oferty mieszkaniowej przez dostawcę usług mieszkaniowych jest bezprawne.

Sprawdzanie wpisów o karalności

W przypadku gdy dostawca usług mieszkaniowych dokonuje sprawdzenia wpisów o karalności po przedstawieniu oferty warunkowej, może on uwzględnić jedynie **ograniczone** kategorie takich wpisów:

- wyroki skazujące wymagające wpisu do rejestru karnego w zakresie przestępstw wolności seksualnej w momencie sprawdzania wpisów;
- wyroki skazujące za przestępstwa z ostatnich 5 lat, z wyjątkiem tych wymienionych poniżej;
- wyroki skazujące za wykroczenia z ostatnich 3 lat, z wyjątkiem tych wymienionych poniżej.

Termin 3 lub 5 lat jest liczony od **daty zwolnienia lub daty wydania wyroku** (jeśli na mocy wyroku sąd nie skazał na karę pozbawienia wolności), niezależnie od zwolnienia warunkowego.

Dostawca usług mieszkaniowych nie **może** uwzględniać aresztowań lub toczących się spraw, lub też:

- wyroków skazujących, które zostały utajnione, uległy zatarciu, objęciu ułaskawieniem lub zaświadczeniem o odciążeniu w wyniku resocjalizacji, lub które zostały prawomocnie unieważnione lub uchylone;
- wyroków skazujących za wykroczenia, które nie są przestępstwami karnymi, jak np. zakłócanie porządku publicznego;
- wyroków skazujących na mocy prawa federalnego lub prawa innego stanu za postępowanie powiązane z opieką w zakresie rozrodczości lub płci, które są prawomocne w stanie Nowy Jork;
- wyroków skazujących na mocy prawa federalnego lub prawa innego stanu za posiadanie konopi indyjskich, co nie stanowi przestępstwa w stanie Nowy Jork;
- odroczeń w celu rozpatrzenia odwołania (Adjournments in Contemplation of Dismissal, ACD);
- orzeczeń dotyczących młodocianych przestępców lub w sprawie przestępczości osób niepełnoletnich;
- orzeczeń na korzyść danej osoby, w tym między innymi uniewinnień, uchyleń w wyniku apelacji i oczyszczenia z zarzutów;
- orzeczeń w sprawach karnych na mocy prawa federalnego lub prawa innego stanu, które można porównać z tymi wymienionymi w treści tego dokumentu.

Dostawca usług mieszkaniowych nie ma prawa uwzględniać informacji z powyższych kategorii. Ponadto firmy sprawdzające najemców mogą ponieść odpowiedzialność na mocy przepisów federalnych w zakresie równych szans mieszkaniowych za podejmowanie dyskryminujących decyzji przez dostawców usług mieszkaniowych.



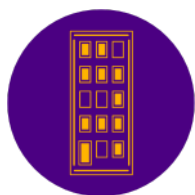
Prawo do przedstawienia informacji wspierających zgłoszenie

Po uwzględnieniu wpisów o karalności podlegających weryfikacji dostawca usług mieszkaniowych, którego zamiarem jest odwołanie oferty mieszkaniowej, ma obowiązek **postępowania w sposób zgodny z procedurą równych szans mieszkaniowych** oraz nieprzekazywania lokalu innej osobie. Jest on zobowiązany do:



1. Przekazania kopii wszystkich otrzymanych i/lub sprawdzonych wpisów o karalności.
2. Udzielenia Państwu 5 dni roboczych na odpowiedź w celu:
 - wskazania błędów w historii karalności;
 - wskazania informacji, które nie powinny zostać uwzględnione (wszelkie dane dotyczące wpisów o karalności niepodlegających weryfikacji zgodnie z przepisami prawa);
 - udostępnienia informacji dotyczących Państwa osoby, referencji prywatnych i zawodowych i/lub wszelkich informacji wspierających Państwa zgłoszenie.

Nie są Państwo zobowiązani do przedstawienia informacji wspierających Państwa zgłoszenie na tym etapie. Dostawca usług mieszkaniowych ma obowiązek przeprowadzenia indywidualnej oceny, nawet jeśli nie przedstawili Państwo takowych informacji.



Prawo do indywidualnej oceny zgłoszenia

Dostawca usług mieszkaniowych ma obowiązek przeprowadzenia indywidualnej oceny wpisów o karalności podlegających weryfikacji wraz z innymi informacjami, które przedstawili Państwo w terminie.

Dostawca usług mieszkaniowych nie może odwołać warunkowej oferty mieszkaniowej po sprawdzeniu wpisów o karalności z wyjątkiem dwóch **ograniczonych okoliczności**:

Po przeprowadzeniu indywidualnej oceny, jeśli wykaże na piśmie zarówno, że:

- występuje prawnie uzasadniony interes biznesowy oraz
- w jaki sposób uzasadniony interes biznesowy jest powiązany z Państwa indywidualnym przypadkiem.

Jeśli wskaże *nowe informacje, niezwiązane z historią karalności*, które wpływają na Państwa zdolność do najmu i które nie były mu znane w momencie składania oferty warunkowej.

Prawnie uzasadniony interes biznesowy

Prawnie uzasadniony interes biznesowy dostawcy usług mieszkaniowych musi być określony i obiektywny. Zachowanie zgodności z określonym okresem umowy najmu stanowi dozwolony uzasadniony interes biznesowy. Powody czysto dyskryminacyjne, stygmatyzacja, stereotypy lub przypuszczenia nigdy nie stanowią uzasadnionego interesu biznesowego.

Dostawca usług mieszkaniowych, który wykazuje uzasadniony interes biznesowy, musi również **wyjaśnić** powiązanie pomiędzy tym interesem a Państwa indywidualnym przypadkiem w świetle informacji udostępnionych przez Państwa celem uzasadnienia decyzji o odwołaniu indywidualnej oferty mieszkaniowej. **Samo istnienie wpisu o karalności nie świadczy o powstaniu takiego powiązania.**

Poniżej znajduje się lista z przykładami nieuzasadnionych interesów biznesowych, które nie stanowią wystarczającego powiązania celem uzasadnienia decyzji o odwołaniu indywidualnej oferty mieszkaniowej.

- „Nie chcę, aby mieszkanie było często odwiedzane przez organy ścigania”.
- „Osoba poszukująca mieszkanie może popełnić kolejne przestępstwo, a zależy mi na bezpieczeństwie najemców”.
- „W budynku mieszkają rodziny”.
- „Nie chcemy, aby w okolicach kręciły się zbiry”.
- „Inni najemcy nie chcą przestępców”.
- „Wzrosną mi składki na ubezpieczenie”.
- „Wpłynie to na wartość nieruchomości”.



Odwołanie warunkowej oferty mieszkaniowej

Dostawca usług mieszkaniowych **ma obowiązek** podjąć następujące kroki w celu odwołania warunkowej oferty mieszkaniowej z powodu wpisów o karalności:

1. Dokonać indywidualnej oceny Państwa wpisów o karalności podlegających weryfikacji **oraz** dostarczonych przez Państwo informacji.
 2. Przekazać kopię wszystkich otrzymanych i/lub sprawdzonych wpisów o karalności.
 3. Wręczyć Państwu na piśmie oświadczenie z uzasadnieniem:
 - decyzji o odwołaniu oferty w oparciu o Państwa wpisy o karalności i powiązania z uzasadnionym interesem biznesowym;
 - w jaki sposób zostały uwzględnione indywidualne, dotyczące Państwa informacje oraz okoliczności.
-

Wyłączenia dla dostawców usług mieszkaniowych

- Nieruchomości należące do dostawców usług mieszkaniowych z 2 lub mniej pokojami lub pomieszczeniami nie są objęte ustawą w sprawie równych szans mieszkaniowych „NYC Fair Chance Housing”.
 - Dostawcy mieszkań finansowani przez stan lub władze federalne, w tym organy władz publicznych ds. mieszkalnictwa, które są zobowiązane lub upoważnione do podejmowania określonych czynności powiązanych z wpisami o karalności **mogą** je podejmować, nie naruszając ustawy w sprawie równych szans mieszkaniowych „NYC Fair Chance Housing”.
-

W celu uzyskania dodatkowych informacji dotyczących praw najemców i kupujących oraz obowiązków dostawców usług mieszkaniowych w świetle ustawy w sprawie równych szans mieszkaniowych „NYC Fair Chance Housing” oraz wyświetlenia niniejszego powiadomienia w różnych językach, prosimy odwiedzić [NYC.gov/FairChanceHousing](https://nyc.gov/fairchancehousing).

Przypomnienie! Wszyscy mieszkańcy Nowego Jorku mają prawo do bycia wolnym od działań odwetowych w zakresie mieszkalnictwa. Dostawcy usług mieszkaniowych nie mogą zgodnie z prawem postępować w dyskryminacyjny sposób wobec Państwa z uwagi na poinformowanie ich o przysługujących Państwu prawach lub za zgłoszenie dyskryminacji lub nękania.

