



Do natychmiastowej publikacji: 7.12.2021

GUBERNATOR KATHY HOCHUL

GUBERNATOR HOCHUL OGŁASZA UCHWALENIE USTAWY MAJĄCEJ NA CELU ZWIĘKSZENIE OCHRONY DLA MIESZKAŃCÓW LOFTÓW

Ustawa (S.6950/A.7667) wprowadza zakaz zakłócania lub niezapewniania podstawowych usług i możliwości zamieszkania w tymczasowych wielorodzinnych lokalach mieszkalnych, umożliwiając lokatorom dochodzenie roszczeń w sądzie mieszkaniowym

Zgodnie z prawem mieszkańcy loftów mogą ubiegać się w sądzie mieszkaniowym w NYC o ochronę przed zaniedbaniami wynajmującego w zakresie zapewnienia podstawowych usług: ogrzewania, gorącej wody, elektryczności, gazu i ogólnych zaniedbań ze strony wynajmującego

Gubernator Kathy Hochul ogłosiła dzisiaj uchwalenie najnowszej ustawy (S.6950/A.7667), zgodnie z którą zakłócanie lub niezapewnianie podstawowych usług i warunków mieszkaniowych w tymczasowych wielorodzinnych lokalach mieszkalnych jest niezgodne z prawem i umożliwia najemcom dochodzenie roszczeń przed sądem mieszkaniowym w mieście Nowy Jork (New York City Housing Court). Na mocy tej ustawy każda osoba wynajmująca loft nie może przerwać, odmówić lub zaprzestać świadczenia podstawowych usług lub stworzyć środowiska nienadającego się do zamieszkania w wielorodzinnym lokalu mieszkalnym lub dla najemców objętych obowiązującą „ustawą o loftach” (Loft Law). Przykłady podstawowych usług obejmują ogrzewanie, ciepłą wodę, elektryczność i gaz. Przykładem środowiska nienadającego się do zamieszkania może być takie, w którym występują przecieki, pleśń lub brak konserwacji budynku, co stwarza niebezpieczne warunki. Ustawa ta weszła w życie 1 grudnia 2021 r.

„Mieszkanie w budynku posiadającym podstawowe usługi, takie jak ogrzewanie i ciepła woda, nie jest luksusem – to podstawowe prawo człowieka, na które każdy mieszkaniec stanu Nowy Jork zasługuje”. **powiedziała gubernator Hochul.** „Ta zdroworozsądkowa ustawa zapewnia najemcom prawo do dochodzenia zadośćuczynienia w sądzie mieszkaniowym, gdy odmawia się im podstawowych usług, co jest kluczowym krokiem w kierunku zapewnienia mieszkańcom stanu Nowy Jork bezpieczeństwa w ich domach”.

Zastępca gubernator, Brian Benjamin, powiedział: „Nikt nie powinien obawiać się tego, że z powodu prozaicznej, zdezaktualizowanej luki prawnej nie będzie mieć w

swoim domu podstawowych usług, których potrzebuje. Najemcy loftów i lokali wielorodzinnych zasługują na te same podstawowe prawa, które przysługują każdemu innemu mieszkańcowi stanu Nowy Jork. Pragnę podziękować sponsorom tej ustawy oraz gubernator Hochul za jej podpisanie”.

W 1982 roku uchwalono ustawę o mieszkaniach wielorodzinnych, na mocy której powstała ustawa o loftach i stworzono nową klasę budynków w mieście Nowy Jork, zwanych przejściowymi mieszkaniami wielorodzinnymi lub „loftami”. Lofty to dawne przestrzenie użytkowe i produkcyjne, które są obecnie wykorzystywane jako mieszkania. Ponadto na mocy ustawy o loftach powołano Radę ds. Loftów (Loft Board), której zadaniem jest koordynacja zgodnego z prawem przekształcania tych przestrzeni w bezpieczne lokale mieszkalne.

W ciągu ostatnich kilku lat, mieszkańcy legalnie wyznaczonych „loftów” doświadczali wzrostu nękania i zaniedbań i nie mogli konsekwentnie rozpatrywać swoich skarg w Sądzie Mieszkaniowym NYC (NYC Housing Court), gdzie niemal wszyscy inni najemcy mogą szukać zadośćuczynienia. Przykłady nękania i zaniedbań obejmują niezapewnienie podstawowych i niezbędnych usług, takich jak ogrzewanie, ciepła woda, elektryczność i gaz, jak również niezapewnienie bezpiecznych i odpowiednich warunków do życia: nieusunięcie przecieków, usunięcie pleśni i innych podobnych kwestii. W wyniku niemożności rozpatrzenia ich skarg w sądzie mieszkaniowym, najemcy loftów nie mogli skorzystać z coraz szerszej ochrony, jaką władze stanu i miasta Nowy Jork szeroko wprowadziły dla lokatorów w ciągu ostatniej dekady, w tym powszechnego dostępu do bezpłatnej reprezentacji w sądzie mieszkaniowym w mieście Nowy Jork.

Ostatnie decyzje sądów wyraźnie pokazały, że najemcy loftów nie mogli w pełni dochodzić swoich praw w ramach bardziej rozbudowanej ochrony zapewnianej przez prawo mieszkaniowe stanu Nowy Jork w sądzie mieszkaniowym, musieli jednak występować przed Radą ds. Loftów, która nie była w pełni przygotowana do zajmowania się kwestiami nękania i zaniedbań ze strony wynajmującego. Ustawa ta rozwiązuje ten podstawowy problem i rozszerza ochronę najemców zamieszkujących lofty przed nękaniami ze strony wynajmującego oraz uściśla, że mogą oni dochodzić pewnych roszczeń w sądzie ds. mieszkaniowych.

Nowe prawo zabrania wynajmującemu loftu odcięcia podstawowych usług w budynku, gdy najemca złożył wniosek do Rady ds. Loftów o normalizację mieszkania, a Rada ds. Loftów nadała numer sprawy. Dodatkowo, przepisy uniemożliwiają wynajmującym eksmisję najemców loftów w czasie, gdy sprawa toczy się przed Radą ds. Loftów i zezwalają najemcy na złożenie skargi w sądzie ds. mieszkaniowych, poza Radą ds. Loftów. Wreszcie, przepisy pozwalają najemcom na składanie skarg w sądzie ds. mieszkaniowych i wymagają kontynuacji świadczenia podstawowych usług. Zapewnienie odpowiedniej przestrzeni życiowej z niezbędnymi udogodnieniami powinno być prawem powszechnym i w żaden sposób nie stanowi wyjątku dla najemców loftów.

Senator, Julia Salazar, powiedziała: „Kiedy ustawa o loftach została zmieniona i rozszerzona w 2019 r., zamiarem było zapewnienie ochrony i sprawiedliwego procesu dla najemców loftów. Kwestie związane z naprawami i możliwością zamieszkania powinny być rozpatrywane przez Sąd Mieszkaniowy, a nie przez Radę ds. Loftów, która nie jest uprawniona do rozstrzygania takich kwestii. Jestem wdzięczna gubernator Kathy Hochul za podpisanie tej ustawy, która zmieni ustawę o loftach i zapewni najemcom loftów taką samą ochronę bezpiecznych i odpowiednich do życia mieszkań, jak innym najemcom”.

Członkini Zgromadzenia, Deborah J. Glick, powiedziała: „Rozczarowujące było to, że sądy źle interpretowały statut dotyczący loftów. Ten projekt ustawy zapewni wszystkim najemcom, w tym najemcom loftów, dostęp do sądu mieszkaniowego w związku z brakiem podstawowych usług. Środek ten wyjaśnia, że sąd mieszkaniowy, a nie Rada ds. Loftów, jest właściwym miejscem, w którym najemcy loftów starają się o zadośćuczynienie za problemy związane z usługami mieszkaniowymi. Sprecyzowanie tego dostępu jest tym bardziej niezbędne, ponieważ zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzane przez administrację miasta osłabiają dotychczasowe zabezpieczenia. Podczas gdy władze miasta powoływały się na stanowe przepisy mieszkaniowe, ten środek zapewni możliwość odwołania się do prawa dla najemców loftów”.

Senator Brian Kavanaugh, przewodniczący Senackiej Komisji Mieszkaniowej, powiedział: „W ostatnich latach, poprzez uchwalenie szeroko zakrojonych przepisów ustawy o stabilizacji mieszkaniowej i ochronie lokatorów (Housing Stability and Tenant Protection Act) oraz konkretnych przepisów wzmacniających ustawę o loftach (Loft Law), moi koledzy z legislatury i ja daliśmy jasno do zrozumienia, że zrobimy wszystko, co konieczne, aby zapewnić każdemu mieszkańcowi stanu Nowy Jork dostęp do stabilnego, bezpiecznego i niedrogiego mieszkania. Oczywiście działania te obejmują zapewnienie skutecznej reakcji, gdy niektórzy pozbawieni skrupułów właściciele nieruchomości podejmują kroki, które sprawiają, że budynki ich najemców nie nadają się do zamieszkania. Wyrażam uznanie i dziękuję senator Julii Salazar i członkini Zgromadzenia, Deborah Glick, które z ogromną determinacją bronią sprawy ochrony najemców loftów, oraz gubernator Kathy Hochul, która w tak krótkim czasie, jako nasz szef rządu, poczyniła wielkie postępy w ochronie przestrzeni mieszkalnych mieszkańców stanu Nowy Jork”.

Członek Zgromadzenia, Steven Cymbrowitz, powiedział: „Wszyscy najemcy mają prawo do równego dostępu do nadającej się do zamieszkania przestrzeni życiowej i podstawowych zabezpieczeń, jak również prawo do ubiegania się o zgodne z prawem zadośćuczynienie, gdy odmawia się im tych praw. Ta nowa ustawa będzie oznaczać, że lokatorzy loftów będą wreszcie mieli taką samą ochronę prawną jak inni lokatorzy i możliwość dochodzenia sprawiedliwości w Sądzie Mieszkaniowym, jeśli zajdzie taka potrzeba”.

Dyrektor wykonawczy organizacji New York State Tenants & Neighbors, Genesis Aquino, powiedział: „Uchwalenie tej ustawy oznacza znacznie więcej niż zamknięcie

luki, aby umożliwić najemcom loftów egzekwowanie ich prawa do warunków nadających się do zamieszkania, to kolejny krok do wyeliminowania niespełniających standardów mieszkań w stanie Nowy Jork. Jako organizacja, która walczy o prawa lokatorów do bezpiecznych domów, NYS Tenants & Neighbors rozumie wpływ, jaki niebezpieczne warunki mieszkaniowe mogą mieć na zdrowie ludzi, dlatego wyrażamy uznanie dla gubernator Hochul za podpisanie ustawy o prawie loftowym i uznanie, że wszyscy najemcy zasługują na godne warunki mieszkaniowe. Dziękujemy również członkowi Zgromadzenia Glick i senatorowi Salazar za współtworzenie ustawy dla tego potrzebnego ustawodawstwa”.

Dyrektor organizacji Civic Engagement & Research z Churches United for Fair Housing, Whitney Hu, powiedziała: „To wielka wygrana na rzecz praw najemców, zwłaszcza że osoby wynajmujące lofty są szczególnie narażone na odmowę świadczenia podstawowych usług przez swoich wynajmujących. Cieszymy się, że gubernator Hochul i jej administracja idą naprzód w zapewnieniu wszystkim mieszkańcom stanu Nowy Jork godnych warunków życiowych i ochrony. Jesteśmy również wdzięczni za nieustanne wsparcie i pracę senator Julii Salazar i członkini Zgromadzenia, Deborah Glick, na rzecz tego niezbędnego ustawodawstwa”.

Koordynator kampanii Housing Justice for All, Cea Weaver, powiedziała: „Wszyscy najemcy w stanie Nowy Jork muszą mieć prawo do obrony przed eksmisją i niebezpiecznymi warunkami życia w sądzie mieszkaniowym, dlatego dziękuję senatorowi Salazarowi, członkini Zgromadzenia Glick i gubernator Hochul za zapewnienie, że najemcy loftów mają takie same prawa i ochronę jak pozostałe osoby. Od dziesięcioleci lofty stanowią krytyczne źródło przystępnych cenowo mieszkań w stanie Nowy Jork – dzisiejsza ustawa uznaje ten fakt i potwierdza te kluczowe prawa dla tysięcy najemców w naszych dzielnicach i społecznościach”.

###

Dodatkowe wiadomości są dostępne na stronie www.governor.ny.gov
Stan Nowy Jork | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

[ZREZYGNUJ](#)