

ARKUSZ INFORMACYJNY



PUBLIKACJA WYDZIAŁU MIESZKAŁNICTWA
I ODNOWY MIESZKANIOWEJ
BIURO DS. ZARZĄDZANIA CZYNSZAMI

18 Odwołanie od nakazu administratora czynszów: Petycja o weryfikację administracyjną (Petition for Administrative Review; PAR):

Niniejszy arkusz informacyjny zawiera ogólne informacje na ten temat i nie zastępuje wskazówek zawartych na odwrocie formularza Petycji o weryfikację administracyjną (PAR), wszelkich odpowiednich oświadczeń i polityk DHCR, opinii doradczych, biuletynów operacyjnych lub wymogów ustaw o stabilizacji czynszu oraz kodeksów.

Właściciel, lokator lub inna strona postępowania, która chce odwołać się od decyzji Administratora Czynszów DHCR może złożyć w DHCR Petycję o weryfikację administracyjną (PAR).

Wymagania związane ze składaniem petycji

- **Złożona w terminie 35 dni od daty wydania postanowienia przez Administratora Czynszów, a nie od daty otrzymania przez którąkolwiek ze stron. Nie ma możliwości przedłużenia tego terminu.** Petycje PAR mogą jednak zostać zmienione w sposób opisany w sekcji „Zmiany w petycji PAR.”
- Złożone na formularzu *Petition for Administrative Review (PAR)* (DHCR Form RAR-2) oraz wypełnione i podpisane przez składającego petycję lub należycie wyznaczonego przedstawiciela. Wymagane jest dołączenie wystarczających kopii wypełnionego formularza PAR, dokumentacji uzupełniającej oraz zaskarżanego postanowienia DHCR. Właściciele składający petycję PAR w sprawie nakazów wpływających na wielu lokatorów powinni dołączyć wystarczającą liczbę kopii dla DHCR do doręczenia każdemu lokatorowi, którego dotyczy ta sytuacja. Właściciele są również zobowiązani do złożenia samoprzylepnej etykiety pocztowej o szerokości 4" i wysokości 1", zaadresowanej do każdego lokatora, którego dotyczy ta sytuacja, jeśli jest ich kilku.
- Wskazanie zarzucanych błędów i wymienienie kwestii, w odniesieniu do których postanowienie powinno zostać poddane weryfikacji. Zakres kontroli w postępowaniu PAR jest zasadniczo ograniczony do faktów lub dowodów przedstawionych Administratorowi Wynajmu, które muszą być również uwzględnione w petycji PAR. Jeśli chcesz przedstawić nowe fakty lub dowody na PAR, w celu bardziej efektywnego przetwarzania PAR, taki materiał powinien być zidentyfikowany wraz z powodem, dla którego powinien być teraz przyjęty i rozpatrzony.
- **Należy złożyć osobiście lub wysłać pocztą na adres Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Jeżeli PAR jest doręczany osobiście, musi zostać odebrany w ciągu 35-dniowego okresu składania wniosków. Jeśli PAR jest wysyłany pocztą, data stempla pocztowego musi być zachowana w wymaganym terminie składania wniosków. Jeżeli używany jest prywatny licznik pocztowy, a koperta nie ma oficjalnego stempla pocztowego U.S. Postal Service, petycja PAR musi zostać dostarczona do DHCR w wymaganym terminie lub musi jej towarzyszyć dowód, że została wysłana w wymaganym terminie. Petycje PAR otrzymane po terminie będą odrzucane.
- Może być złożona przez dwóch lub więcej właścicieli lub lokatorów (wspólny PAR), gdzie co najmniej jedna podstawa jest wspólna dla wszystkich osób składających petycję i musi być zweryfikowana przez każdą z osób przystępujących. Według uznania pełnomocnika, petycja PAR może być traktowana jako wspólna lub solidarna, a dwie lub więcej petycji PAR, które mają co najmniej jedną wspólną podstawę, mogą zostać skonsolidowane.

Przetwarzanie petycji PAR

- Po otrzymaniu PAR, DHCR bada petycję, aby ustalić, czy zostanie przyjęta, odrzucona lub oddalona.
- Jeśli złożenie PAR jest proceduralnie wadliwe, skutkuje to wydaniem postanowienia o odrzuceniu, które daje stronie składającej odwołanie wskazówki, co należy poprawić i wyznacza termin na złożenie poprawionej i uzupełnionej petycji PAR.
- Po zaakceptowaniu PAR, kopia wypełnionej petycji PAR jest doręczana przez DHCR stronie przeciwnej wraz z formularzem umożliwiającym każdej ze stron udzielenie odpowiedzi w określonym czasie.
- DHCR może również wysłać inne odpowiedzi i wnioski, z możliwością zgłoszenia uwag, do stron poszkodowanych, w zależności od potrzeb. DHCR dokona następnie przeglądu wszystkich złożonych wniosków, w razie potrzeby zwróci się o dodatkowe informacje i wyda decyzję w formie pisemnego nakazu podpisanego przez zastępcę komisarza.
- W przypadku zmiany przepisu Kodeksu Stabilizacji Czysznów lub uchwalenia lub zmiany obowiązującego statutu w trakcie trwania PAR, ustalenie powinno być zgodne ze statutem lub kodeksem obowiązującym w momencie wydania nakazu administratora czynszu, chyba że odpowiednie prawo lub rozporządzenie stanowi inaczej. Bardziej szczegółowe wyjaśnienie tego standardu można znaleźć w przepisach.
- W zależności od badanej sytuacji, postanowienie może mieć charakter przyznania, częściowego przyznania, wypowiedzenia, oddalenia lub przekazania Administratorowi Czysznów.

Weryfikacja sądowa

- Po wydaniu postanowienia podpisanego przez zastępcę komisarza, może być ono dalej zaskarżone przez każdą ze stron, poprzez wniesienie do sądu, na podstawie artykułu 78 ustawy i regulaminu o postępowaniu cywilnym, wniosku o sądową weryfikację sprawy. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy Sąd Najwyższy Stanu Nowy Jork może potwierdzić lub odmówić wydania postanowienia PAR w całości lub w części. Sąd może również przekazać postanowienie PAR do DHCR w celu dalszego rozpatrzenia. **Termin na wniesienie do sądu tego „postępowania z artykułu 78” upływa w ciągu 60 dni od daty wydania postanowienia zastępcy komisarza.** Zawiadomienie o petycji musi zostać doręczone do DHCR, Counsel's Office, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 oraz do biura Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork. Przed przystąpieniem do działania warto skonsultować się z adwokatem prowadzącym prywatną praktykę.

Zmiany w petycji PAR

- Ogólnie rzecz biorąc, istnieją dwa rodzaje zmian: zmiana z mocy prawa i zmiana z uzasadnionych przyczyn.
- Powszechnym przykładem zmiany z mocy prawa jest sytuacja, w której składający petycję złożył wniosek o dostęp do akt/FOIL w celu zapoznania się z aktami sprawy Administratora Czysznów, podczas gdy upływa 35-dniowy termin na złożenie PAR. W tej sytuacji PAR musi być złożony w terminie 35 dni i powinien zawierać oświadczenie, że wniosek o dostęp do akt/FOIL jest w toku, a ponadto stwierdzić, że po zapoznaniu się z aktami, zmieniona petycja zostanie przedłożona DHCR. Kopia wniosku o dostęp do akt/FOIL powinna być dołączona do PAR.
- Typowe przykłady wykazania uzasadnionej przyczyny obejmują wynajęcie adwokata po początkowym złożeniu PAR, w celu poprawienia błędów lub nowo odkrytych dowodów, które nie mogły być przedstawione wcześniej. Tego typu zmiana musi być dokonana w formie pisemnej na ręce Dyrektora PAR.
- Jeżeli strona wnosi o przedłużenie terminu na złożenie odpowiedzi, musi to nastąpić na piśmie i określić, dlaczego wnioskuje o przedłużenie terminu.
- **W celu bardziej szczegółowego omówienia tego tematu należy zapoznać się z Opinią Doradcą DHCR 92-1, Zmiany, uzupełnienia, rozszerzenia i ponowne złożenie PAR.**

Wpływ złożenia petycji PAR na wysokość czynszu skorygowanego/ustalonego w postanowieniach administratora czynszów

- Ogólnie rzecz biorąc, złożenie PAR (które nie jest odrzucone przez DHCR) skutkuje umieszczeniem zawieszenia (zamrożenia) na retroaktywnej (przeszłej) części dostosowania czynszu, ale nie na prospektywnej (idącej do przodu) części.

Przykład 1:

Pani Smith otrzymuje nakaz obniżenia czynszu za zmniejszenie usług wydany przez administratora czynszów DHCR 15 czerwca 2021 roku, który ma wcześniejszą (wsteczną) datę wejścia w życie 1 lutego 2021 roku. Właściciel odwołuje się od decyzji i składa petycję PAR. W dniu 1 lipca 2021 roku pani Smith zostaje uprawniona do prospektywnej części nakazu obniżenia czynszu i może płacić czynsz obniżony o korektę wg wytycznych. Nie jest jednak uprawniona do związanej z tym refundacji, wstecznie od 1 lutego 2021 roku. Jeśli petycja PAR właściciela zostanie rozpatrzona pozytywnie, pani Smith będzie winna właścicielowi wszelkie obniżki czynszu, z których wcześniej skorzystała. Jeśli petycja PAR właściciela zostanie odrzucona, właściciel będzie winien pani Smith wsteczną korektę/zwrot czynszu.

Przykład 2:

Pan Jones otrzymuje nakaz nadpłaty czynszu wydany przez Administratora Czynszów DHCR w dniu 10 sierpnia 2021 roku, który obniża legalny czynsz z 1 800 USD do 1 500 USD i kieruje zwrot 10 000 USD za wcześniej pobrane nadpłaty, Właściciel odwołuje się od decyzji i składa petycję PAR. W dniu 1 września 2021 roku pan Jones jest uprawniony do prospektywnej części za nadpłatę i może zapłacić nowo ustalony czynsz w wysokości 1 500 USD. Nie jest on jednak uprawniony do pobrania wstecznej części, czyli zwrotu 10 000 USD. Jeśli petycja PAR właściciela zostanie rozpatrzona pozytywnie, pan Jones będzie winien właścicielowi wszelkie korekty czynszu, z których wcześniej skorzystał. Jeśli petycja PAR właściciela zostanie odrzucona, właściciel będzie winien panu Jonesowi wsteczną korektę/zwrot czynszu.

Źródła:

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code)

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations)

DHCR Opinia doradcza 92-1

DHCR Biuletyn Operacyjny 90-1

Więcej informacji lub pomoc uzyskasz w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601