ARKUSZ INFORMACYJNY

PUBLIKACJA WYDZIAŁU MIESZKALNICTWA I ODNOWY MIESZKANIOWEJ,
BIURO DS. ZARZĄDZANIA CZYNSZAMI

#26 Przewodnik po podwyżkach czynszu dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny może być używany wraz z historią rejestracji czynszu mieszkania, aby pomóc w ustaleniu, czy status rejestracji mieszkania i czynsz są zgodne z prawem.

DEFINICJE

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku: Ustawa, która weszła w życie 14 czerwca 2019 roku, wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI).

Indywidualne ulepszenia mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI): Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z IAI.

Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (MCI): Ulepszenia w całym budynku, takie jak kotły, okna i dachy.

Najem pustostanu: Kiedy osoba wynajmuje mieszkanie ze stabilizowanym czynszem po raz pierwszy, właściciel i najemca podpisują umowę najmu pustostanu.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI). Podwyżki czynszów związane z MCI i IAI są obecnie tymczasowe, a kwota, którą można pobrać na rzecz IAI jest ograniczona.

Opcje	• **Najem pustostanu:** Ustawa HSTPA wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytycznych Czynszowych na ustalanie odrębnych stawek za wynajem pustostanów. • **Przedłużenie najmu:** Kiedy najemca podpisuje przedłużenie umowy, może wybrać pomiędzy roczną lub dwuletnią opcją, a dopuszczalna podwyżka jest ustalana przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych. • **Ulepszenia:** Zgodne z prawem, podwyżki czynszu związane z IAI i/lub MCI mogą być uwzględnione w podwyżkach czynszu.
Ograniczenia	• Zgodnie z ustawą HSTPA, istnieją ograniczenia dotyczące przyszłych podwyżek czynszu związanych z MCI, takie jak: roczny limit wzrostu czynszu o 2%, możliwość odzyskania jedynie uzasadnionych kosztów oraz zakaz podwyżek czynszu związanych z MCI w budynkach, w których znajduje się 35% lub mniej mieszkań podlegających regulacji czynszu. • W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, właściciele mogą podnieść czynsz w związku z IAI do 1/168 kosztu ulepszenia. • W budynkach liczących ponad 35 lokali, właściciele mogą podnieść czynsz w związku z IAI do 1/180 kosztu ulepszenia. • Właściciele mogą egzekwować nie więcej niż trzy podwyżki IAI w ciągu 15 lat, a całkowity koszt ulepszeń kwalifikujących się do kalkulacji podwyżki czynszu nie może przekroczyć 15 000 USD. • Pisemna zgoda udzielona przez najemcę zajmującego lokal na podwyżkę czynszu związaną z IAI musi być wyrażona na formularzu DHCR.

ARKUSZ INFORMACYJNY

PUBLIKACJA WYDZIAŁU MIESZKALNICTWA I ODNOWY MIESZKANIOWEJ,
BIURO DS. ZARZĄDZANIA CZYNSZAMI

#26 Przewodnik po podwyżkach czynszu dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem

Wprowadzenie

Niniejszy arkusz informacyjny będzie corocznie aktualizowany w celu odzwierciedlenia nowych, proponowanych stawek najmu. Może on być przeglądany wraz z historią rejestracji czynszu dla danego mieszkania, aby pomóc w ustaleniu, czy status rejestracyjny mieszkania i pobierany czynsz są zgodne z prawem. Historię rejestracji czynszu za mieszkanie i formularz skargi na zawyżony czynsz można uzyskać online na stronie www.hcr.ny.gov lub w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku, która weszła w życie 14 czerwca 2019 roku, wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI). Podwyżki czynszów związane z MCI i IAI są obecnie tymczasowe, a kwota, którą można pobrać na rzecz IAI jest ograniczona. Ustawa HSTPA eliminuje Deregulację wysokiego czynszu pustostanów i wysokiego czynszu - wysokiego dochodu (High Rent Vacancy and High Rent High Income Deregulation) i czyni preferencyjne czynsze podstawą do pobierania opłat przez okres trwania najmu. Wydłuża ona również okres weryfikacji nadmiernych opłat czynszowych z czterech do sześciu lat w przypadku skarg złożonych w dniu lub po wejściu w życie ustawy HSTPA.

Z dniem 15 grudnia 2022 roku, Private Housing Finance Law (PHFL) Section 610 pozwala właścicielom przystępnych cenowo nieruchomości mieszkaniowych na pobieranie rzeczywistych czynszów, które są wyższe niż czynsze prawne, jeśli spełnione są następujące dwa warunki: agencja stanowa lub miejska lub inna ustawowo wyznaczona strona musi wydać specjalne zatwierdzenie w umowie regulacyjnej, albo nowej lub zmienionej, a program rządowy zapewnia pomoc w wynajmie mieszkania. Aby uzyskać więcej szczegółów, zobacz DHCR Notice RA-LR3. Często pomoc w wynajmie może być dostarczona właścicielom bez nadrzędnego stanu lub miasta umowy regulacyjnej. Ponadto umowa regulacyjna może nie upoważniać w szczególności do tych wyższych czynszów w odniesieniu do wszystkich lub niektórych rodzajów pomocy w zakresie wynajmu. Żadna z tych okoliczności nie stanowi, że rzeczywisty czynsz wyższy niż prawnie ustabilizowany czynsz mogą być naliczane. Właściciele powinni być świadomi, że na przykład FHEPS lub indywidualne bony mieszkaniowe w ramach sekcji 8 nie zawsze mogą kwalifikować się do faktycznie wyższego czynszu.

Najem pustostanu i przedłużenie najmu

Ustawa HSTPA wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytycznych Czynszowych na ustalanie odrębnych stawek za wynajem pustostanów. Zmiany w przepisach dotyczących czynszów obowiązujące od 8 listopada 2023 r. dodatkowo wyjaśniają, że roczne lub dwuletnie korekty wytycznych dotyczących czynszów Rady ds. Wytycznych Czynszowych będą miały zastosowanie zarówno do pustostanów, jak i umów przedłużających najem. Nie można dodać więcej niż jedną korektę wytycznych do czynszu w danym roku kalendarzowym w przypadku najmu na czas nieokreślony. Korekty wytycznych dotyczących przedłużenia umowy najmu podlegają ograniczeniu do jednej korekty wytycznych w tym samym roku. Rok rozpoczyna się 1 października i kończy się 30 września następnego roku. Zgodne z prawem tymczasowe podwyżki z tytułu Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI) mogą zostać dodane do czynszu.

Do umowy najmu należy dołączyć Aneks DHCR w sprawie stabilizacji czynszu za najem (DHCR Rent Stabilization Lease Rider/Addenda), który powinnien zawierać informacje na temat sposobu obliczania czynszu oraz wszelkich powiązanych indywidualnych ulepszeń mieszkań.

Kiedy najemca podpisuje przedłużenie umowy, może wybrać pomiędzy roczną lub dwuletnią opcją, a dopuszczalna podwyżka jest ustalana przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych. (Patrz: Ostatnie wytyczne dotyczące stawek najmu.)

Od 14 czerwca 2019 roku właściciele, którzy pobierają czynsz preferencyjny, przy przedłużeniu umowy najmu mogą podwyższyć czynsz ustawowy i preferencyjny o przewidziane prawem podwyżki stawek, ale pobierają podwyżkę tylko w oparciu o czynsz

preferencyjny. Wyższy ustawowy czynsz regulowany i związane z nim podwyżki mogą być pobierane tylko wtedy, gdy mieszkanie zostanie opuszczone i wynajęte kolejnemu najemcy. Więcej szczegółowych informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym #40.

Indywidualne ulepszenia mieszkań (IAI)

Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z IAI. Pisemna zgoda najemcy na ulepszenie i podwyżkę czynszu jest wymagana tylko wtedy, gdy mieszkanie jest zamieszkiwane przez najemcę w czasie dokonywania ulepszenia. Nie jest wymagana pisemna zgoda w przypadku wynajmu pustostanu.

W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, kwota, o którą można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/168 kosztu ulepszenia. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, kwota, o jaką można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/180 kosztu ulepszenia.

Właściciele mogą egzekwować nie więcej niż trzy podwyżki IAI w ciągu 15 lat, a całkowity koszt ulepszeń kwalifikujących się do kalkulacji podwyżki czynszu nie może przekroczyć 15 000 USD. Praca musi być wykonana przez licencjonowanego wykonawcę; istnieje zakaz współwłasności pomiędzy wykonawcą a właścicielem. Mieszkanie musi być wolne od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Pisemna zgoda udzielona przez najemcę zajmującego lokal musi być wyrażona na formularzu DHCR. Wyłącznie w celach informacyjnych przetłumaczone wersje tego formularza są dostępne do wglądu na stronie internetowej DHCR. Od 14 czerwca 2020 roku będą przekazywane i przechowywane przez DHCR w formacie elektronicznym. Podwyżka czynszu związana z IAI nałożona po 14 czerwca 2019 roku jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a ustawowy czynsz musi zostać w tym czasie skorygowany o podwyżki wcześniej doliczane do czynszu, który obejmował IAI.

Aneks DHCR (Lease Rider), dołączony do umowy najmu, musi zawiadamiać najemcę o prawie do zwrócenia się do właściciela w formie listu poleconego o dokumentację uzupełniającą Indywidualnego ulepszenia mieszkań (IAI) w momencie oferowania najmu lub w ciągu 60 dni od zawarcia umowy najmu. Właściciel dostarcza taką dokumentację w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku osobiście lub w formie listu poleconego. Najemca, któremu nie dostarczono tej dokumentacji na żądanie, może złożyć formularz RA-90 tj. „Skargę najemcy dotyczącą nieprzedłużenia umowy najmu przez właściciela i/lub niedostarczenia kopii podpisanej umowy najmu" („Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease"), aby otrzymać nakaz DHCR, który wymaga dostarczenia dokumentacji uzupełniającej IAI.
Podwyżki czynszu związane z IAI nie mogą być pobierane, jeżeli obowiązuje nakaz DHCR obniżający czynsz za obniżenie poziomu usług i ma on wcześniejszą datę wejścia w życie. Można go odebrać prospektywnie w dniu wejścia w życie nakazu DHCR przywracającego czynsz.

Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)

Właściciel może podnieść czynsz, aby odzyskać koszty inwestycji podwyższających wartość nieruchomości w całym budynku, takich jak wymiana kotła lub nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Właściciel musi złożyć wniosek do DHCR i DHCR może wydać nakaz odmowy podwyżki lub przyznania podwyżki w części lub w całości. Po rozpatrzeniu wniosku MCI DHCR wyda nakaz i doręczy go właścicielowi i wszystkim najemcom w budynku.

Zgodnie z ustawą HSTPA, istnieją ograniczenia dotyczące przyszłych podwyżek czynszu MCI, takie jak: możliwość odzyskania jedynie uzasadnionych kosztów oraz zakaz podwyżek czynszu związanych z MCI w budynkach, w których znajduje się 35% lub mniej mieszkań podlegających regulacji czynszu. Podwyżka czynszu zatwierdzona przez DHCR jest pobierana prospektywnie, od pierwszego dnia pierwszego miesiąca 60 dni po wydaniu decyzji. Nie istnieje możliwość wprowadzania podwyżek czynszu z mocą wsteczną. Pobór tej podwyżki jest ograniczony do 2% limitu/rocznego stopniowego wprowadzania. Ograniczenie w wysokości 2% dotyczy również niepobranych jeszcze podwyżek czynszu związanych z MCI, które zostały zatwierdzone w dniu 14 czerwca 2012 roku lub po tej dacie. Pierwsza przedłużona umowa najmu obowiązująca po 14 czerwca 2019 roku musi uwzględniać nie więcej niż 2% podwyżkę. W przypadku pustostanu pozostała część podwyżki może zostać dodana do ustawowego czynszu. W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, koszt MCI jest amortyzowany przez okres 12 lat. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, koszt MCI jest amortyzowany przez 12 ½ roku. Budynek musi być wolny od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Podwyżka czynszu związana z MCI jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a czynsz ustawowy musi zostać skorygowany w tym czasie o podwyżki wcześniej doliczone do czynszu zawierającego podwyżkę związaną z MCI. Najemcy wynajmujący pustostany powinni zostać poinformowani w umowie najmu o oczekujących na rozpatrzenie wnioskach MCI.

NAJNOWSZE WYTYCZNE DOTYCZĄCE STAWEK NAJMU

- Przed wejściem w życie Ustawy o stabilności mieszkań i ochronie najemców (HSTPA) z 2019 roku, tj. 14 czerwca 2019 roku, niniejsze wytyczne miały zastosowanie tylko do przedłużenia najmu.
- Obowiązujące od 8 listopada 2023 roku zmiany w przepisach dotyczących czynszów wyjaśniają, że korekty wytycznych mają zastosowanie do pustostanów i odnowień umów najmu. Przed tą datą poniższy przypis „G" był używany jako adnotacja. W świetle tej zmiany dalsze stosowanie tego przypisu nie jest już konieczne.

DATA WEJŚCIA W ŻYCIE PRZEDŁUŻENIA UMOWY NAJMU	*Miasto Nowy Jork*		*Nassau*		*Rockland*		*Westchester*		*Westchester (najemca płaci za ogrzewanie lub ciepłą wodę)*		*Miasto Kingston*	
	1 rok	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	**1 rok**	**2 lata**
01/10/17 - 30/09/18	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%	—	—
01/10/18 - 30/09/19	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%	—	—
							0,00%[1]	1,00%[1]	0,00%[1]	0,80%[1]	—	—
01/10/19 - 30/09/20	1,50%	2,50%	1,50%[G]	2,50%[G]	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%	—	—
01/10/20 - 30/09/21	0,00%[G]	0,00%[G,2] 1,00%[G,2]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]	—	—
01/10/21 - 30/09/22	1,50%[G,3]	2,50%[G]	1,00%[G]	2,00%[G]	0,50%[G]	0,75%[G]	0,50%[G]	1,00%[G]	0,50%[G]	1,00%[G]	—	—
01/10/22 - 30/09/23	3,25%[G]	5,00%[G]	2,00%[G]	3,50%[G]	0,50%[G]	0,75%[G]	2,00%[G]	3,00%[G]	2,00%[G]	3,00%[G]	—	—
							1,00%[G,4]	2,00%[G,4]				
01/10/23 - 30/09/24	3,00%[G]	2,75%[G,5] 3,20%[G,5]	1,00%[G]	2,00%[G]	0,00%[G]	0,50%[G]	1,00%[G]	2,00%[G]	1,00%[G]	2,00%[G]	0,00%[G]	0,00%[G]
			0,00%[G,6]	0,00%[G,6]								

[G] Podwyżka wg stawek orientacyjnych jest dozwolona dla wszystkich umów najmu.

[1] Podwyżki te dotyczą tylko wsi Ossining w hrabstwie Westchester.

[2] 0% za pierwszy rok najmu i 1% za drugi rok najmu.

[3] 0% za pierwsze sześć (6) miesięcy najmu i 1,5% za końcowe sześć (6) miesięcy najmu.

[4] Podwyżki te mają zastosowanie wyłącznie do wioski Croton-on-Hudson, która rozszerzyła swój zakres ETPA w dniu 27 marca 2023 roku do budynków wybudowanych przed 1974 r. z co najmniej sześcioma lokalami. Mają one zastosowanie do umów najmu rozpoczynających się między 27 marca 2023 roku a 30 września 2023 roku.

[5] W przypadku dwuletniej umowy najmu rozpoczynającej się 1 października 2023 roku lub później i 30 września 2024 roku lub wcześniej, za pierwszy rok najmu dzierżawy, 2,75%; a w drugim roku dzierżawy, 3,20% kwoty naliczonej zgodnie z prawem w pierwszym roku, z wyłączeniemwszelkich podwyżek innych niż podwyżka wytycznych w pierwszym roku.

[6] Podwyżki te mają zastosowanie wyłącznie do wioski Hempstead w hrabstwie Nassau.

HISTORYCZNE STAWKI WYNAJMU PUSTOSTANÓW

- Zgodnie z Ustawą o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act) z 2019 roku, obowiązującą od 14 czerwca 2019 roku, nie istnieje już oddzielny, ustawowy wskaźnik stawek wynajmu pustostanów ani oddzielny wskaźnik stawek wynajmu pustostanów, ustalony przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych.

DATA WEJŚCIA W ŻYCIE UMOWY WYNAJMU PUSTOSTANU	*Miasto Nowy Jork*		*Nassau*		*Rockland*		*Westchester*		*Westchester (najemca płaci za ogrzewanie lub ciepłą wodę)*	
	1 rok	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*	*1 rok*	*2 lata*
01.10.2012 - 30.09.2013[1]	**18,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**
01.10.2013 - 30.09.2014[1]	**16,25%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**18,50%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**
01.10.2014 - 30.09.2015[1]	**18,25%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**17,50%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**
01.10.2015 - 30.09.2016[1]	**18,00%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**19,75%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**
01.10.2016 - 30.09.2017[1]	**18,00%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**
01.10.2017 - 30.09.2018[1]	**19,25%**	**20,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**	**19,50%**	**20,00%**
01.10.2018 - 30.09.2019[1]	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**	**19,00%**	**20,00%**

[1] Do dnia 14 czerwca 2019 roku Ustawa o czynszach (Rent Act) z 2015 roku stanowi, że jeżeli czynsz preferencyjny został naliczony i zapłacony przez poprzedniego najemcę, wówczas właścicielowi przysługuje prawo do podwyższenia ustawowego czynszu regulowanego o nie więcej niż jedną z następujących podwyżek dotyczących pustostanów:

Rozpoczęcie ostatniego wynajmu pustostanu:	Podwyżka stawki wynajmu pustostanu:
Mniej niż 2 lata temu	5%
Mniej niż 3 lata temu	10%
Mniej niż 4 lata temu	15%
4 lub więcej lat temu	20% (dla dwuletniego najmu) **LUB** % wymieniony dla daty wejścia w życie i hrabstwa w powyższej tabeli (dla rocznego najmu)

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