

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#32 Eksmisje

Wprowadzenie

W Stanie Nowy Jork eksmisja najemcy jest zgodna z prawem tylko wtedy, gdy właściciel wszczął postępowanie sądowe i uzyskał od sądu nakaz eksmisji. Nakazaną przez sąd eksmisję może przeprowadzić szeryf, komendant lub konstabl. Właściciel nie może eksmitować najemcy przy użyciu siły lub środków niezgodnych z prawem. Każdemu najemcy, który uważa, że może zostać eksmitowany, zaleca się kontakt z prawnikiem prowadzącym prywatną praktykę lub agencją usług prawnych w celu ochrony swoich interesów.

Informacje dla najemców

Niektórzy najemcy mogą kwalifikować się do bezpłatnej lub zniżkowej pomocy prawnej. Dostępne są następujące zasoby:

- Legal Aid Society www.legalaid.org
- Legal Services NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service www.nysba.org
- Law Help NY jest narzędziem online, które pomaga nowojorczykom o niskich dochodach w rozwiązywaniu ich problemów prawnych. Aby wyszukać pomoc prawną według kodu pocztowego, wejdź na stronę: www.lawhelp.org

Najemcy mogą również skontaktować się z Sądem ds. Mieszkaniowych (Housing Court) w swoim okręgu lub z komendantem. Dostępne są następujące zasoby:

Sądy ds. Mieszkaniowych

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

Najemcy szukający pomocy przy składaniu dokumentów mogą skontaktować się z Harlem Community Justice Center, mieszczącym się przy 170 East 121st Street, pod numerem telefonu 212-360-4988.

Aby uzyskać pomoc w przypadku pytań dotyczących informacji prawnych, systemu sądownictwa lub innych kwestii związanych z sądem, można wysłać e-mail na adres question@nycourts.gov. Można również zalogować się na stronie nycourts.gov lub zadzwonić pod numer 1-800-COURTNY.

Biuro Sprawiedliwości Cywilnej (Office of Civil Justice) przy Administracji Zasobów Ludzkich Nowego Jorku (NYC Human Resources Administration) finansuje bezpłatne usługi prawne w zakresie przeciwdziałania eksmisji w sądach ds. mieszkaniowych i urzędach gminnych w całym Nowym Jorku dla najemców o niskich dochodach, którym grozi eksmisja. Aby uzyskać informacje, napisz wiadomość e-mail civiljustice@hra.nyc.gov lub zadzwoń pod numer 311.

Niektórzy seniorzy, których sprawa jest w toku przed Sądem ds. Mieszkaniowych, mogą kwalifikować się do otrzymania bezpłatnych usług prawnych i socjalnych w ramach Projektu Assigned Counsel (ACP), wspólnie zarządzanego przez nowojorski Departament ds. Osób Starszych (Department for the Aging; DFTA) i Sąd Cywilny Nowego Jorku (NYC Civil Court). Informacje na ten temat można uzyskać w Centrum Pomocy sądu.

Aby uzyskać dane kontaktowe i odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące komendantów w Nowym Jorku, odwiedź stronę www.nyc.gov oraz stronę Departamentu Śledczego (Department of Investigations; DOI) lub zadzwoń pod numer 311.

Informacje dla właścicieli

Wszyscy właściciele i ich przedstawiciele prawni powinni dokładnie zapoznać się z sekcjami regulaminu najmu, które mają zastosowanie do sytuacji, która powoduje, że rozważają wszczęcie postępowania eksmisyjnego.

Niektóre sytuacje związane z możliwością eksmisji wymagają zgody DHCR przed wniesieniem sprawy do sądu, podczas gdy z innymi nie wiąże się taki wymóg. Niektóre sytuacje wymagają również składania wypowiedzeń w określonych ramach czasowych.

W przypadku najemców podlegających Przepisom dotyczącym czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (NYC Rent and Eviction Regulations) wymagane jest, aby kopia wypowiedzenia oraz oświadczenie o doręczeniu zostały złożone w Okręgowym Biurze ds. Czynszów (District Rent Office), które zgodnie z orzecznictwem sądów jest biurem znajdującym się w gminie, w której toczy się postępowanie sądowe. W przypadku postępowań na Manhattanie, DHCR stoi na stanowisku, że doręczenie może nastąpić do biura na Dolnym lub Górnym Manhattanie. W przypadku postępowań na Staten Island, gdzie DHCR nie posiada biur ds. czynszów, DHCR stoi na stanowisku, że doręczenie może być również realizowane w jednym z biur ds. czynszów na Manhattanie. Biura w Queens, Bronxie i Brooklynie będą miejscem doręczeń dla postępowań w tychże dzielnicach.

Właściciele małych budynków mogą skontaktować się z jednostką Small Building Owner Assistance Unit w Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433, jeśli potrzebują informacji i pomocy w zrozumieniu przepisów prawnych dotyczących ich sprawy.

Podstawy eksmisji

- **Brak płatności czynszu** – właściciel nie potrzebuje zgody DHCR przed wszczęciem postępowania sądowego i nie musi doręczać najemcy wypowiedzenia w określonym terminie.
- Przepisy najmu określają inne powody, dla których właściciel może wszcząć postępowanie eksmisyjne na podstawie bezprawnych czynów najemcy, które nie wymagają uprzedniej zgody DHCR. Jednak te inne powody (podstawy) zazwyczaj wymagają, aby właściciel najpierw doręczył najemcy wypowiedzenie, ponownie w określonym terminie.

Niektóre z tych powodów to:

- nieusunięcie naruszenia istotnego obowiązku wynikającego z umowy najmu
- zniszczenia w pomieszczeniach mieszkalnych
- odmowa dostępu przez właściciela w celu dokonania niezbędnych napraw

Przykład - zniszczenia w pomieszczeniach mieszkalnych

Najemca, pan Wilson, korzystał w mieszkaniu z ciężkiego sprzętu, uszkadzając sufit i ściany oraz zakłócając komfort i bezpieczeństwo pozostałych lokatorów.

Właścicielka, pani Jamison, zgodnie z umową najmu podpisaną przez strony, powinna doręczyć panu Wilsonowi zawiadomienie, szczegółowo opisując problem i informując go, że jest on zobowiązany do jego usunięcia. Dokument znany jest pod nazwą „Wezwania do usunięcia szkody” („Notice to Cure”).

Jeśli szkoda nie zostanie usunięta, właściciel musi doręczyć najemcy zawiadomienie o rozwiązaniu umowy (Termination Notice) na co najmniej 7 dni kalendarzowych przed datą, w której chce, aby najemca opuścił mieszkanie.

Po upływie wymaganego okresu podanego w zawiadomieniu o rozwiązaniu umowy, właściciel może wsząć postępowanie sądowe.

- Przepisy dotyczące czynszu określają inne powody, dla których właściciel może odmówić przedłużenia umowy najmu lub przerwać najem, bez zgody DHCR. Wymagają one również doręczenia najemcy wymaganych wypowiedzeń.

Niektóre z tych powodów to:

- zajmowanie mieszkania przez właściciela lub członka najbliższej rodziny właściciela. (Patrz arkusz informacyjny #10)
- odzyskanie lokalu przez instytucję nie nastawioną na zysk do użytku w związku z jej celami charytatywnymi lub edukacyjnymi.
- W Nowym Jorku, najemca nie używa lokalu jako głównego miejsca zamieszkania.

Przykład – główne miejsce zamieszkania.

Właściciel, pan Smith, uważa, że najemca, pan Jones, nie używa swojego mieszkania jako głównego miejsca zamieszkania. Właściciel musi powiadomić najemcę na piśmie, że oferta przedłużenia umowy nie zostanie złożona, a wypowiedzenie to musi zostać doręczone na co najmniej 90 i nie więcej niż 150 dni przed wygaśnięciem umowy. Właściciel musi również powiadomić najemcę o zamiarze wszczęcia postępowania sądowego z 30-dniowym wyprzedzeniem. Te dwa zawiadomienia można połączyć.

O ile pan Smith doręczył zawiadomienia we właściwych terminach, może pozwać pana Jonesa do sądu w celu uzyskania nakazu eksmisji, ponieważ DHCR nie ma uprawnień do interwencji. Wszelkie zastrzeżenia najemcy co do zasadności zawiadomienia o nieprzedłużeniu lub zasadności roszczenia właściciela można dochodzić wyłącznie w sądzie.

- Przepisy dotyczące czynszu określają również podstawy odmowy przedłużenia umowy najmu oraz eksmisji najemcy, które najpierw wymagają zatwierdzenia przez DHCR.

Niektóre z tych powodów to:

- wycofanie mieszkania z rynku najmu
- wyburzenie (Patrz arkusz informacyjny #11)
- eliminacja niebezpiecznych mieszkań w celu ich remontu lub rozbiórki zgodnie z prawem stanowym lub federalnym.

Niniejszy arkusz informacyjny zawiera podstawowy przegląd i podsumowanie tego tematu. Szczegółowe informacje można znaleźć w źródłach cytowanych poniżej.

Źródła:

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations)

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

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (New York City Rent and Eviction Regulations)

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (New York State Rent and Eviction Regulations)

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