

# ARKUSZ INFORMACYJNY



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

## #05 Najem pustostanów ze stabilizowanym czynszem

### W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny wyjaśnia, czego można się spodziewać, gdy ktoś po raz pierwszy wynajmuje mieszkanie ze stabilizowanym czynszem.

### DEFINICJE

**Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR):** DHCR jest agencją Stanu Nowy Jork, która inwestuje w sektor mieszkalnictwa, zachowuje i chroni przystępne cenowo mieszkania oraz egzekwuje stanowe przepisy dotyczące kontroli i stabilizacji czynszów.

**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.

**Stabilizacja czynszów:** Zasady, które zapewniają najemcom ochronę poza ograniczeniami dotyczącymi wysokości czynszu. Najemcy mają prawo do otrzymywania wymaganych usług, do przedłużenia umowy najmu i nie mogą być eksmitowani z wyjątkiem przypadków dozwolonych przez prawo. Najemca może wybrać roczny lub dwuletni okres najmu.

### PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Kiedy osoba wynajmuje mieszkanie ze stabilizowanym czynszem po raz pierwszy, właściciel i najemca podpisują „umowę najmu pustostanu”. Ta pisemna umowa najmu jest umową zawartą pomiędzy właścicielem a najemcą, określającą warunki najmu. Obejmują one długość trwania umowy najmu oraz prawa i obowiązki najemcy i właściciela.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proces</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o stabilizacji czynszów (Rent Stabilization Law) daje nowemu najemcy (zwanemu również „najemcą pustostanu”), możliwość wyboru pomiędzy rocznym a dwuletnim okresem najmu.</li><li>• Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku, obowiązująca od 14 czerwca 2019 roku, uniemożliwia właścicielom deregulację stabilizowanego czynszu, gdy najemcy się wyprowadzą z mieszkania.</li><li>• Ustawa HSTPA wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytucznych Czynszowych (Rent Guidelines Board) na ustalanie odrębnych stawek za wynajem pustostanów.</li></ul> |
| <b>Powody podwyżek czynszu</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Właściciel może być uprawniony do podwyżek czynszu za zgodne z prawem IAI i MCI w mieszkaniach, które były puste.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Inne zasady</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Podwyżki czynszu za wynajem pustostanów nie mogą być pobierane, jeżeli obowiązuje nakaz DHCR obniżający czynsz za obniżenie poziomu usług.</li><li>• Jeśli mieszkanie jest wolne lub zostanie opuszczone w czasie, gdy właściciel oczekuje na zatwierdzenie wniosku MCI, musi on powiadomić każdego nowego najemcę o planowanych ulepszeniach.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# ARKUSZ INFORMACYJNY



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

## #05 Najem pustostanów ze stabilizowanym czynszem

Kiedy osoba wynajmuje mieszkanie ze stabilizowanym czynszem po raz pierwszy, właściciel i najemca podpisują UMOWĘ NAJMU PUSTOSTANU. Ta pisemna umowa najmu jest umową zawartą pomiędzy właścicielem a najemcą, określającą warunki najmu, w tym długość trwania umowy najmu oraz prawa i obowiązki najemcy i właściciela. Ustawa o stabilizacji czynszów daje nowemu najemcy, zwanemu również najemcą pustostanu, możliwość wyboru rocznego lub dwuletniego okresu najmu.

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku, obowiązująca od 14 czerwca 2019 roku, wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytycznych Czynszowych na ustalanie odrębnej stawki za wynajem pustostanów. Zmiany w przepisach dotyczących czynszu obowiązujące od 8 listopada 2023 roku dodatkowo wyjaśniają, że jedno- lub dwuletnie korekty wytycznych Rady ds. Wytycznych Czynszowych mają zastosowanie zarówno do umów najmu na czas nieokreślony, jak i umów najmu na czas określony. Nie można dodać więcej niż jednej korekty wytycznych do czynszu w roku kalendarzowym w przypadku najmu na okres pustostanu. Odnowienie podlegają ograniczeniu do jednej korekty w tym samym roku kalendarzowym. Rok orientacyjny rozpoczyna się 1 października i kończy 30 września następnego roku. Do czynszu mogą być również doliczane zgodne z prawem tymczasowe podwyżki z tytułu Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI). Najnowsze stawki najmu można znaleźć w arkuszu informacyjnym DHCR # 26.

Wraz z umową najmu, najemca powinien otrzymać Aneks dotyczący stabilizacji czynszu wynajmu (Rent Stabilization Lease Rider/Addenda), który stwierdza, w jaki sposób czynsz został obliczony i zapewnia, że wszelkie podwyżki są zgodne z Kodeksem oraz Ustawą o stabilizacji czynszu. Wypełniony przez właściciela Aneks dotyczący wynajmu pustostanu (Vacancy Lease Rider/Addenda) musi zawierać szczegóły związane z kalkulacją podwyżki czynszu z tytułu Indywidualnego ulepszenia mieszkania (IAI). Aneks musi również zawierać zawiadomienie informujące najemców pustostanów o ich prawie do żądania od właściciela dokumentacji wyjaśniającej i uzasadniającej podwyżkę związaną z IAI, w momencie zawierania umowy najmu lub w ciągu 60 dni od jej zawarcia.

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.

Istnieją inne sytuacje, w których do ustalenia czynszów za wynajem pustostanów można zastosować różne metody.

1. Jeśli mieszkanie było wolne lub czasowo zwolnione w dniu bazowym przez okres jednego roku lub więcej lat wcześniej, właściciel może być uprawniony do następujących podwyżek czynszu: kolejnych dwuletnich podwyżek czynszu za każde dodatkowe dwa lata, w których mieszkanie było wolne od momentu wyprowadzki ostatniego najemcy płacącego stabilizowany czynsz do momentu podpisania umowy najmu, wszelkich innych zgodnych z prawem podwyżek, np. związanych z Inwestycjami podwyższającymi wartość nieruchomości oraz wszelkimi Indywidualnymi ulepszeniami mieszkania, które zostały naliczone przed wprowadzką nowego najemcy.
2. W przypadku gdy właściciel tworzy lokal mieszkalny w przestrzeni wcześniej wykorzystywanej do celów niemieszkalnych, DHCR może uznać, że powstały lokal mieszkalny nie istniał w obowiązującej dacie bazowej. Takie ustalenie może uprawniać właściciela do pobierania czynszu rynkowego lub „pierwszego czynszu”, z zastrzeżeniem ograniczeń wytycznych dotyczących przyszłych korekt czynszu.
3. Gdy dwa mieszkania, z których co najmniej jedno podlega stabilizacji czynszu, są łączone w celu utworzenia nowego mieszkania, powstałe nowe mieszkanie jest stabilizowane czynszem, a czynsz prawny za takie mieszkanie jest połączony czynsz dwóch pierwotnych mieszkań. Gdy wymiary mieszkania są zwiększane lub zmniejszane pierwszy czynsz zostanie zwiększony lub o taki sam procent, jak procentowa zmiana wymiarów.
3. W przypadku połączenia dwóch mieszkań, z których co najmniej jedno ma ustabilizowany czynsz, w celu utworzenia nowego mieszkania, powstałe w ten sposób nowe mieszkanie ma ustabilizowany czynsz, a ustawowy czynsz za takie mieszkanie jest połączonym czynszem dwóch pierwotnych mieszkań. Gdy wymiary mieszkania zostaną zwiększone lub zmniejszone, pierwszy czynsz zostanie zwiększony lub zmniejszony o taki sam procent, jak procentowa zmiana wymiarów.

Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z Indywidualnym ulepszeniem mieszkania (IAI). Pisemna zgoda na ulepszenie i podwyżkę czynszu nie jest wymagana w przypadku pustego mieszkania, ale HSTPA wymaga, aby DHCR został powiadomiony na formularzu rozpowszechnianym przez DHCR.

Zgodnie z ustawą HSTPA, 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.

Zgodnie z Nowelizacją Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments) z 2014 roku, podwyżki czynszu za wynajem pustostanów nie mogą być pobierane, jeżeli obowiązuje nakaz DHCR zmniejszający czynsz za obniżenie poziomu usług.

Od 30 sierpnia 2010 roku w Nowym Jorku, zgodnie z sekcją 27-2018.1 Kodeksu utrzymania mieszkań w Nowym Jorku (NYC Housing Maintenance Code), właściciel powinien dostarczyć każdemu najemcy podpisującemu umowę najmu pustostanu zawiadomienie DHCR, które przedstawia historię inwazji pluskiew w nieruchomości za poprzedni rok. Zawiadomienie DHCR - „Zawiadomienie dla najemcy o historii inwazji pluskiew” („Notice To Tenant Disclosure Of Bedbug Infestation History”) (DBB-N). W przypadku najemców wynajmujących mieszkania, które nie podlegają stabilizacji czynszu, niniejsze zawiadomienie (DBB-N) należy doręczyć najemcy. W przypadku najemców pustostanów w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem, DHCR będzie wymagać, aby zawiadomienie (DBB-N) zostało dołączone przez właścicieli do Aneksu dotyczącego stabilizacji czynszów wynajmu (Rent Stabilization Lease Rier) i doręczone wraz z załącznikiem i kopią umowy najmu pustostanów nowemu najemcy. Najemca, który nie otrzyma pełnej historii inwazji pluskiew, może złożyć „Skargę najemcy dotyczącą nieujawnienia przez właściciela historii inwazji pluskiew” („Tenant’s Complaint of Owner’s Failure to Disclose Bedbug Infestation History”) (formularz DBB-NO).

Jeśli mieszkanie jest wolne lub zwolni się w czasie, gdy wniosek MCI złożony do DHCR w związku z Inwestycją podwyższającą wartość nieruchomości jest rozpatrywany, właściciel musi powiadomić każdego nowego najemcę o podstawie uprzednio złożonego wniosku oraz o tym, że czynsz zostanie podwyższony, jeżeli wniosek MCI zostanie zatwierdzony. Brak wskazania tej przewidywanej podwyżki czynszu w umowie najmu pustostanu skutkować będzie brakiem możliwości podwyżki związanej z MCI dla tego mieszkania w trakcie obowiązywania umowy najmu pustostanu. Właściciel, który naliczy takie podwyżki bez powiadomienia, będzie podlegał karom za zawyżone opłaty. Zadowalającą klauzulą informującą o MCI w umowie najmu pustostanu jest klauzula, która stanowi: „Wniosek o podwyższenie czynszu z tytułu inwestycji podwyższających wartość nieruchomości został złożony w DHCR w oparciu o następujące prace: \_\_\_\_\_, # akt \_\_\_\_\_. Jeżeli DHCR wyda nakaz przyznający podwyżkę czynszu, czynsz podany w niniejszej umowie najmu zostanie odpowiednio podwyższony.”

*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