



## #01 Stabilizacja i kontrola czynszów

### Wprowadzenie

Wiele gmin w Stanie Nowy Jork posiada programy regulacji czynszów, znane jako kontrola oraz stabilizacja czynszów. Dwa aspekty regulacji czynszu to ochrona najemców w budynkach prywatnych przed nielegalnymi podwyżkami czynszu oraz umożliwienie właścicielom utrzymania budynków przy jednoczesnym osiągnięciu rozsądnego zysku.

Kontrola czynszów jest starszym z dwóch systemów regulacji czynszów. Wywodzi się z czasów niedoboru mieszkań bezpośrednio po II wojnie światowej i generalnie odnosi się do budynków zbudowanych przed 1947 rokiem. Stabilizacja czynszów obejmuje generalnie budynki wybudowane po 1947 i przed 1974 rokiem oraz mieszkania wyłączone spod kontroli czynszów. Dotyczy również budynków, których właściciele otrzymują ulgi podatkowe J-51, 421-a i 421-g. Programy ulg podatkowych rządzą się swoimi własnymi, specyficznymi zasadami. Poza Nowym Jorkiem, stabilizacja czynszu jest również znana jako ETPA, skrót od Emergency Tenant Protection Act, czyli Ustawa o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych; jest stosowana w niektórych miejscowościach w hrabstwach Nassau, Westchester i Rockland. Wraz z wejściem w życie Ustawy o stabilności mieszkaniowej i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) w dniu 14 czerwca 2019 roku, każda miejscowość w Stanie Nowy Jork może wprowadzić stabilizację czynszu, jeśli „deklaracja o sytuacji nadzwyczajnej” dotycząca dostępnych mieszkań zostanie złożona w danej miejscowości zgodnie z Ustawą o ochronie najemców w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA) z 1974 roku. „Deklaracja o sytuacji nadzwyczajnej” może być złożona, jeśli wskaźnik pustostanów dla lokali mieszkalnych lub klasy lokali mieszkalnych w takiej gminie jest mniejszy niż pięć procent.

Obowiązkiem gminy jest zabezpieczenie i uzyskanie wyników badań lokali mieszkalnych w celu ustalenia, czy zaistniała sytuacja nadzwyczajna.

Przed 14 czerwca 2019 roku przepisy dotyczące czynszów przewidywały deregulację mieszkań w oparciu o czynsze przekraczające określony próg lub w oparciu o dochody najemców i czynsze przekraczające określone progi. Zgodnie z Ustawą HSTPA, te formy deregulacji zostały uchylone z dniem 14 czerwca 2019 roku.

### **STABILIZACJA CZYNSZÓW**

Stabilizacja czynszów to zasady, które zapewniają najemcom ochronę poza ograniczeniami dotyczącymi podwyżek czynszu. Najemcy mają prawo do otrzymywania wymaganych usług, do przedłużenia umowy najmu i nie mogą być eksmitowani z wyjątkiem przypadków dozwolonych przez prawo. Umowy najmu mogą być przedłużane na okres jednego lub dwóch lat, zgodnie z wyborem najemcy. Najemcy mogą składać odpowiednie skargi na różnych formularzach stworzonych przez Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR). DHCR jest zobowiązany do rozpatrzenia skargi na właściciela, zebrania dowodów, a następnie wydania pisemnego nakazu, od którego można się odwołać.

Jeśli prawa najemców są naruszane, DHCR może obniżyć czynsz i nałożyć kary cywilne na właściciela. Czynsze mogą zostać obniżone, jeśli usługi nie są świadczone na odpowiednim poziomie. W przypadkach naliczania nadmiernych opłat czynszowych, DHCR może oszacować kary w postaci odsetek lub w wysokości potrójnego odszkodowania należnego najemcy.

### **Podwyżki czynszu**

Rady ds. Wytycznych Czynszowych (Rent Guidelines Boards) (jedna w Nowym Jorku i po jednej w hrabstwach Nassau, Westchester i Rockland) ustalają stawki podwyżek czynszu w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem. Stawki te są ustalane raz w roku i obowiązują dla umów najmu odnawianych od 1 października każdego roku lub po tej dacie. 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. Jednak za zgodą Rady ds. Wytycznych Czynszowych do umów najmu pustostanów można zastosować stawkę na jeden rok lub dwa lata.

Zarówno w Nowym Jorku, jak i w gminach objętych ETPA, czynsze mogą być podwyższane w trakcie okresu najmu na jeden z trzech sposobów, o ile umowa najmu przewiduje pobieranie podwyżki w trakcie trwania okresu najmu:

1. za pisemną zgodą najemcy zajmującego lokal, jeżeli właściciel zwiększa zakres usług lub wyposażenia albo dokonuje ulepszeń w mieszkaniu;
2. za zgodą DHCR, jeżeli właściciel przeprowadza w całym budynku inwestycje podwyższające wartość nieruchomości; lub
3. w trudnych przypadkach za zgodą DHCR.

### **Naliczenie nadmiernych opłat czynszowych**

W przypadku mieszkań ze stabilizowanym czynszem, właściciele mogą zostać zobowiązani do zwrotu nadwyżki pobranego czynszu na podstawie stwierdzenia, że jego wysokość została zawyżona. Stwierdzenie przez DHCR umyślnego zawyżania czynszu przez właściciela może skutkować naliczeniem odszkodowania należnego najemcy w wysokości potrójnego czynszu. Wraz z przyjęciem Ustawy HSTPA, okres ściągłości nadwyżek czynszowych został wydłużony z czterech do sześciu lat, a ogólny okres przeglądu historii czynszu (z zastrzeżeniem wyjątków) został wydłużony również z czterech do sześciu lat. Skargi złożone przed wejściem w życie Ustawy HSTPA będą rozpatrywane zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie składania skargi, które ograniczały przegląd warunków wynajmu do czterech lat.

### **Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług**

Czynsz może zostać obniżony, jeśli właściciel nie zapewnia wymaganych usług lub nie dokonuje niezbędnych napraw w pojedynczym mieszkaniu lub w całym budynku. Przykłady takich sytuacji to brak ogrzewania/ciepłej wody, nieposprzątane części wspólne (korytarze, lobby), zepsute zamki w drzwiach. Jeżeli najemcy zostanie przyznana przez DHCR obniżka czynszu, właściciel nie może pobierać żadnych podwyżek, dopóki usługi nie zostaną przywrócone, a DHCR nie przywróci wysokości czynszu.

## **Nękanie**

Prawo zabrania nękania najemców płacących regulowany czynsz. Właściciele uznani za winnych celowych działań mających na celu zmuszenie najemcy do opuszczenia mieszkania mogą zostać pozbawieni zgodnych z prawem podwyżek czynszu i mogą podlegać zarówno sankcjom cywilnym, jak i karnym. Właściciele uznani za winnych nękania najemców podlegają karze grzywny.

## **Rejestracja czynszów**

W ciągu 90 dni od pierwszego objęcia mieszkania stabilizacją czynszu, właściciel jest zobowiązany do złożenia wstępnej rejestracji. Po wstępnej rejestracji, właściciele muszą złożyć roczne oświadczenie rejestracyjne z podaniem czynszu za każdy lokal na dzień 1 kwietnia i dostarczyć najemcom kopię formularza rejestracyjnego ich mieszkania.

## **KONTROLA CZYNSZÓW**

System kontroli czynszów ogranicza wysokość czynszu, jaki właściciel może pobierać za mieszkanie i ogranicza prawo właściciela do eksmisji najemców. Najemcy są również uprawnieni do otrzymywania podstawowych usług. Właściciele nie są zobowiązani do oferowania umów przedłużających najem, ponieważ najemcy są uważani za najemców „ustawowych”. Najemcy mogą składać odpowiednie skargi na różnych formularzach stworzonych przez DHCR. DHCR jest zobowiązany do rozpatrzenia skargi na właściciela i zebrania dowodów, a następnie może wydać pisemny nakaz, od którego można się odwołać.

Jeśli prawa najemców są naruszane, DHCR może obniżyć czynsz i nałożyć kary cywilne na właściciela. Czynsze mogą zostać obniżone, jeśli usługi nie są świadczone na odpowiednim poziomie. W przypadku nadpłat, DHCR może ustalić prawnie ściągalny czynsz.

## **Podwyżki czynszu**

W Nowym Jorku kontrola czynszów działa w oparciu o system Maksymalnego Czynszu Bazowego (Maximum Base Rent; MBR). Maksymalny czynsz bazowy jest ustalany dla każdego mieszkania i korygowany co dwa lata w celu odzwierciedlenia zmian w kosztach operacyjnych. Właściciele, którzy zaświadczą, że świadczą podstawowe usługi i usunęli naruszenia, mają prawo do podniesienia czynszu o mniejszą z dwóch wartości: średnią z pięciu ostatnich rocznych podwyżek czynszu dokonanych przez Radę ds. Wytucznych Czynszowych dla jednorocznych umów najmu z możliwością przedłużenia lub o 7,5 procenta każdego roku, aż do osiągnięcia MBR. Najemcy mogą zakwestionować proponowaną podwyżkę na podstawie tego, że w budynku występują naruszenia lub że wydatki właściciela nie uzasadniają podwyżki.

Poza Nowym Jorkiem, Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszaniowej Stanu Nowy Jork (New York State Division of Housing and Community Renewal; DHCR) określa maksymalne dopuszczalne stawki podwyżek czynszu w ramach systemu kontroli czynszów, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z rocznych podwyżek czynszu określanych przez Radę ds. Wytucznych Czynszowych. Właściciele mogą ubiegać się o te podwyżki okresowo.

Czynsze mogą być również podwyższane na jeden z trzech sposobów, zarówno w Nowym Jorku, jak i poza nim:

1. za pisemną i świadomą zgodą najemcy zajmującego lokal, jeżeli właściciel zwiększa zakres usług lub wyposażenia albo dokonuje ulepszeń w mieszkaniu;
2. za zgodą DHCR, jeżeli właściciel przeprowadza w całym budynku inwestycje podwyższające wartość nieruchomości; lub

3. w trudnych przypadkach za zgodą DHCR.

### **Naliczenie nadmiernych opłat czynszowych**

W przypadku mieszkań z kontrolowanym czynszem, skargi złożone przez najemców będą skutkowały wydaniem przez DHCR nakazu, który ustala maksymalny możliwy do pobrania czynsz i nakazuje zwrot nadpłaty za okres nie dłuższy niż dwa lata przed złożeniem skargi. Jeśli zwrot nie zostanie dokonany, najemca może wystąpić do sądu w celu obliczenia nadpłaty i wyegzekwowania nakazu.

### **Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług**

Informacje znajdują się w sekcji pod hasłem Stabilizacja czynszu.

### **Nękanie**

Informacje znajdują się w sekcji pod hasłem Stabilizacja czynszu.

### **Rejestracja czynszów**

Mieszkania podlegające kontroli czynszu nie muszą być corocznie rejestrowane w DHCR.

### **Źródła:**

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

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations)

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