



## #09 Wynajem mieszkania - depozyt zabezpieczający i inne opłaty

Depozyt zabezpieczający to pieniądze, które najemca, jego poręczyciel lub inna osoba trzecia deponuje u właściciela mieszkania na poczet naprawy wszelkich szkód w mieszkaniu, za które najemca jest odpowiedzialny.

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku ogranicza kwotę depozytu zabezpieczającego za mieszkanie do wysokości jednomiesięcznego czynszu. Żądanie przez właściciela dodatkowej kwoty pieniędzy od najemcy, poręczyciela lub osoby trzeciej jest niezgodne z prawem. Jeśli dwumiesięczny depozyt zabezpieczający został pobrany od najemcy przez właściciela, gdy mieszkanie po raz pierwszy zostało objęte przepisami o stabilizacji czynszu, a ten sam najemca nadal zajmuje mieszkanie, właściciel musi zwrócić mu każdy depozyt zabezpieczający, którego wysokość przekracza kwotę miesięcznego czynszu. Od kolejnego najemcy płacącego stabilizowany czynsz nie można wymagać zdeponowania więcej niż miesięcznego czynszu jako depozytu zabezpieczającego. Najemca może złożyć „Skargę Najemcy dotyczącą czynszu i/lub innych szczególnych opłat w mieszkaniu ze stabilizowanym czynszem” („Tenant’s Complaint of Rent and/or Other Specific Overcharges in a Rent Stabilized Apartment”) (formularz DHCR RA-89), jeżeli właściciel żąda od najemcy, poręczyciela lub jakiegokolwiek osoby trzeciej działającej w imieniu najemcy zapłacenia depozytu zabezpieczającego w kwocie wyższej niż wysokość miesięcznego czynszu.

Właściciel budynku lub zarządca nieruchomości ma prawny zakaz żądania lub wymagania w inny sposób wpłaty depozytu lub dodatkowej opłaty w celu zarezerwowania lokalu mieszkalnego. Takie opłaty za rezerwację pokoju lub depozyty, niezależnie od tego, czy są uiszczane, czy też żądane od najemcy, poręczyciela lub innej osoby trzeciej, są niezgodne z prawem. Takie żądania, opłaty i wymagania są często określane mianem „zadatku” („key money”).

Prowizja pośrednika jest opłatą pobieraną za transakcję wynajmu lokalu mieszkalnego. Może być naliczana i pobierana przez licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami lub sprzedawców. Jednakże DHCR może stwierdzić, że pobrano zawyżony czynsz, jeśli okaże się, że właściciel budynku, zarządca nieruchomości i ich agenci lub pracownicy pobrali opłatę za pośrednictwo w wynajmie lokalu, którego są właścicielami lub którym zarządzają. Firma i pośrednik w obrocie nieruchomościami lub sprzedawca mają również zakaz pobierania opłaty za pośrednictwo w wynajmie lokalu mieszkalnego, który jest własnością lub jest zarządzany przez właściciela budynku lub zarządcę nieruchomości, z którym firma, broker lub sprzedawca jest powiązany.

W przypadku przedłużenia najmu z zastosowaniem wyższej kwoty czynszu lub podwyższenia czynszu w okresie najmu, właściciel może pobrać dodatkowe pieniądze od najemcy, aby doprowadzić depozyt zabezpieczający do wysokości nowego miesięcznego czynszu. Nawet jeśli najemca jest zwolniony z podwyżki czynszu w ramach Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption; SCRIE) lub Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption; DRIE), to i tak musi zapłacić podwyższony depozyt zabezpieczający.

Depozyt zabezpieczający musi być przechowywany przez właściciela na oprocentowanym koncie w banku w Stanie Nowy Jork. Właściciel musi podać najemcy nazwę i adres banku oraz zapłacić najemcy pełne roczne odsetki, pomniejszone o 1% depozytu zabezpieczającego rocznie na pokrycie kosztów administracyjnych właściciela. Najemca może wybrać, czy odsetki mają być odliczane od czynszu, przechowywane w ramach funduszu powierniczego do końca okresu najmu, czy też wypłacane w formie ryczałtu na koniec każdego roku.

Depozyt zabezpieczający nie powinien być wykorzystywany jako czynsz za ostatni miesiąc. Po zakończeniu najmu, jeśli najemca dotrzymał jego warunków i pozostawił mieszkanie w takim samym stanie, w jakim je zastał w momencie wprowadzki, z wyjątkiem normalnego zużycia, właściciel musi mu zwrócić pełną kwotę depozytu zabezpieczającego. W przypadku szkód i zniszczeń, właściciel może wykorzystać część lub całość depozytu na poczet kosztów naprawy.

Jeśli najemca nie zgadza się z właścicielem co do zwrotu depozytu lub zapłaty odsetek, może wszcząć postępowanie w sądzie ds. drobnych roszczeń lub skontaktować się z Wydziałem ds. Oszustw i Ochrony Konsumentów Biura Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork (Consumer Frauds and Protection Bureau of the New York State Attorney General's Office).

### **Źródła**

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code), sekcja 2525.4

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcja 2505.4

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (New York City Rent and Eviction Regulations), sekcja 2205.5

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (New York State Rent and Eviction Regulations), sekcja 2105.5

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act) z 2019 roku

*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