

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#14 Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług

W SKRÓCIE

Opisuje prawa najemców do obniżki czynszu w przypadku obniżenia poziomu usług w mieszkaniu lub w całym budynku.

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.

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. Umowy najmu mogą być przedłużane na okres jednego lub dwóch lat, zgodnie z wyborem najemcy.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Najemca, który doświadczył obniżenia poziomu usług w mieszkaniu lub w budynku, może złożyć skargę na odpowiednim formularzu.

Proces	<ul style="list-style-type: none">• DHCR monitoruje i rejestruje przychodzące skargi, przekazuje kopię właścicielowi i może sprawdzić opisane warunki.• DHCR wyda pisemny nakaz, który może obniżyć czynsz i wymagać przeprowadzenia napraw.
Warunki obniżki czynszu	<ul style="list-style-type: none">• W przypadku najemców płacących stabilizowany czynsz, data wejścia w życie jest wsteczna do pierwszego dnia miesiąca następującego po doręczeniu właścicielowi skargi przez DHCR. Dla najemców płacących czynsz kontrolowany, datą wejścia w życie jest pierwszy dzień miesiąca po wydaniu nakazu.• Kwota obniżki czynszu dla najemców płacących stabilizowany czynsz jest zazwyczaj równa ostatnio naliczonej wskazanej podwyżce czynszu. Dla najemców płacących czynsz kontrolowany, kwota ta jest kwotą w dolarach ustaloną przez DHCR.• W przypadku najemców płacących stabilizowany czynsz, nakaz przywrócenia czynszu nie zostanie wydany, dopóki wszystkie usługi wymienione w nakazie obniżenia czynszu nie zostaną skorygowane. W przypadku mieszkań z kontrolowanym czynnem mogą zostać wydane nakazy częściowego przywrócenia czynszu.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#14 Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług

Prawa najemcy, gdy właściciel nie utrzymuje odpowiedniego poziomu usług

Zaleca się, aby najemca, który doświadcza obniżenia poziomu usług w mieszkaniu lub w budynku, najpierw skontaktował się z właścicielem na piśmie, jak opisano w następnym punkcie. **Wcześniejsze pisemne zawiadomienie właściciela przez najemcę nie jest już jednak wymagane. Niedostarczenie go właścicielowi i DHCR nie będzie podstawą do oddalenia skargi, zgodnie z Nowelizacją Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments) z 2014 roku.** Jeśli pisemne zawiadomienie nie rozwiąże problemu, najemca może złożyć skargę do Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (DHCR).

W przypadku skargi indywidualnej najemca może skorzystać z *Wniosku o obniżenie czynszu w oparciu o obniżony poziom usług – mieszkanie indywidualne (Application For A Rent Reduction Based Upon Decreased Services - Individual Apartment)* (formularz DHCR RA-81) w celu złożenia skargi na warunki panujące w mieszkaniu. Skargę można również złożyć online na stronie www.hcr.ny.gov. W przypadku skarg dotyczących obniżenia poziomu usług w całym budynku, najemca lub jego przedstawiciel może złożyć *Wniosek o obniżenie czynszu w związku z obniżeniem poziomu usług w całym budynku (Application For A Rent Reduction Based Upon Decreased Building-Wide Services)* (Formularz DHCR RA-84). Najemca może dołączyć kopię swojego listu do właściciela lub agenta wraz z dowodem nadania lub doręczenia (na przykład: potwierdzenie nadania, potwierdzenie odbioru przesyłki poleconej lub podpisane pokwitowanie przez właściciela lub agenta potwierdzające doręczenie osobiste). Skargi należy składać w DHCR nie później niż 10 dni od daty wysłania pisma do właściciela.

W przypadku sytuacji nadzwyczajnych uprzednie pisemne powiadomienie właściciela nie jest wymagane przed złożeniem skargi w DHCR. Sytuacje nadzwyczajne: nakaz opuszczenia lokalu (5-dniowe zgłoszenie), pożar (5-dniowe zgłoszenie), brak wody w całym mieszkaniu, brak sprawnej toalety, zawalony lub zapadający się sufit lub ściany, zapadająca się podłoga, brak ogrzewania/ciepłej wody w całym mieszkaniu (wymagane naruszenie), zepsute lub niedziałający zamek w drzwiach wejściowych do mieszkania, niedziałające wszystkie windy, brak elektryczności w całym mieszkaniu, okno do wyjścia przeciwpożarowego (nie otwiera się), wyciek wody (lejąca się woda, mocząca instalacje elektryczne), rozbite okna (nie pęknięte), zepsute/nieużywane wyjścia przeciwpożarowe, zepsuta klimatyzacja (sezon letni). Skargi do DHCR, które powołują się na którykolwiek z tych sytuacji nadzwyczajnych, będą traktowane jako priorytetowe i będą rozpatrywane tak szybko, jak to możliwe, niezależnie od tego, czy zostały złożone za pomocą wniosku online czy w formie papierowej. **W przypadku wniosków składanych w formie papierowej, zaleca się, aby najemcy używali oddzielnego formularza DHCR dla wszelkich problematycznych warunków, które nie znajdują się na liście sytuacji nadzwyczajnych.**

Procedury w przypadku składania skargi z tytułu obniżenia poziomu usług

1. DHCR monitoruje i rejestruje te wnioski oraz wysyła najemcy(-om) potwierdzenie z numerem skargi/akt.
2. Termin udzielenia odpowiedzi przez właściciela zależy od charakteru skargi. Kopia wniosku/skargi najemcy jest wysyłana do właściciela, a właściciel ma określony czas na odpowiedź. Przez cały czas DHCR może udzielić właścicielowi rozsądnego przedłużenia czasu na odpowiedź.
3. Jeśli odpowiedź właściciela jest istotna dla decyzji, DHCR może wysłać kopię najemcy, który ma określony czas na odpowiedź. DHCR może zaplanować kontrolę w trakcie rozpatrywania wniosku.
4. Jeśli dowody wskazują, że właściciel nie zapewnił wymaganych usług, DHCR może wydać pisemny nakaz, który będzie nakładał na właściciela wymóg przywrócenia usług i obniżenia czynszu za mieszkanie. Nakaz będzie obowiązywał do czasu, gdy właściciel złoży wniosek do DHCR i otrzyma nakaz przywrócenia czynszu, w którym zostanie stwierdzone, że usługi zostały przywrócone. DHCR nie może wydać nakazu dotyczącego kwestii, które nie były zawarte w piśmie najemcy do właściciela.

Prawa najemcy, gdy właściciel nie przestrzega Nakazu DHCR dotyczącego obniżenia poziomu usług

Jeżeli właściciel nie przywrócił poziomu usług i/lub nie poprawił określonych warunków w ciągu 30 dni od daty wydania nakazu, najemca może złożyć *Potwierdzenie braku zgodności przez najemcę (Tenant Affirmation of Non-Compliance)* (Formularz DHCR RA-22.1), aby wnioskować o wszczęcie postępowania w sprawie zgodności. Zgodnie z nakazem, najemca jest również upoważniony do obniżki czynszu.

Procedury w przypadku, gdy właściciel nie może uzyskać dostępu do mieszkania w celu dokonania naprawy

Jeżeli właściciel próbował, ale nie był w stanie uzyskać dostępu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w celu skorygowania braków w usługach lub sprzęcie, powinien to zaznaczyć w odpowiedzi. Po otrzymaniu informacji DHCR może polecić inspektorowi, aby towarzyszył właścicielowi lub agentowi właściciela w miejscu zakwaterowania w celu ustalenia, czy taki dostęp jest zapewniony. Aby DHCR mógł skoordynować inspekcję, właściciel powinien wskazać, że odmówiono dostępu w odpowiedzi przekazanej DHCR i powinien załączyć kopie dwóch listów do najemcy w ramach prób zorganizowania dostępu. Każdy z listów musiał zostać wysłany co najmniej osiem dni przed proponowaną datą udostępnienia przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wyjątki od takich wymagań dotyczących inspekcji mogą być dozwolone w sytuacjach nadzwyczajnych, gdy zaistnieją szczególne okoliczności lub na mocy nakazu sądowego.

Skarga najemcy dotycząca obniżenia poziomu usług zostanie odrzucona lub wniosek właściciela o przywrócenie czynszu zostanie rozpatrzony pozytywnie, jeżeli najemca nie zapewni dostępu w czasie ustalonym przez DHCR w celu przeprowadzenia inspekcji.

Skutki nakazu DHCR dotyczącego obniżki czynszu dla najemców płacących stabilizowany i kontrolowany czynsz

1. Data wejścia w życie dla najemców płacących stabilizowany czynsz obowiązuje wstecz do pierwszego dnia miesiąca następującego po doręczeniu przez DHCR skargi właścicielowi. Dla najemców płacących czynsz kontrolowany, datą wejścia w życie jest pierwszy dzień miesiąca po wydaniu nakazu.
2. Kwota obniżki czynszu dla najemców płacących stabilizowany czynsz jest zazwyczaj równa ostatnio naliczonej wskazanej podwyżce czynszu (**Patrz przykład #1 poniżej**). Dla najemców płacących czynsz kontrolowany, kwota ta jest kwotą w dolarach ustaloną przez DHCR (**Patrz przykład #2 poniżej**).
3. Nakaz generalnie blokuje dalsze podwyżki czynszu dla najemców płacących stabilizowany czynsz, dopóki DHCR nie wyda nakazu jego przywrócenia. Nowelizacja Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments) z 2014 roku dodatkowo zabrania pobierania podwyżek czynszu za wynajem pustostanów oraz pobierania części podwyżki czynszu związanej z inwestycjami podwyższającymi wartość nieruchomości, której pobranie staje się możliwe po wydaniu nakazu obniżki czynszu. Staną się one wymagalne, wyłącznie prospektywnie, od daty wejścia w życie Nakazu DHCR dotyczącego przywrócenia czynszu (DHCR Rent Restoration Order). W przypadku najemców płacących kontrolowany czynsz, nakaz ogólnie nie będzie blokował podwyżki Maksymalnego możliwego do pobrania czynszu (MCR) i Podwyżki paliwa. Podwyżki te mogą zostać zablokowane tylko wtedy, gdy w nakazie stwierdzono, że zmniejszono zakres usług istotnych. Są one zdefiniowane jako ogrzewanie przez część roku, gdy jest to wymagane przez prawo, ciepła woda, zimna woda, usługi kuratora, utrzymanie bezpieczeństwa drzwi wejściowych lub frontowych (w tym, m.in. zamek i brzęczyk), wywóz śmieci, serwisowanie windy, gaz, elektryczność i inne usługi komunalne, zarówno dla publicznych, jak i „wymaganych obszarów prywatnych oraz inne usługi, których brak lub niezapewnienie i/lub nieutrzymanie stanowiłoby zagrożenie dla życia lub bezpieczeństwa lub byłoby szkodliwe dla zdrowia najemcy lub najemców”.
4. W przypadku najemców płacących stabilizowany czynsz, nakaz przywrócenia czynszu nie zostanie wydany, dopóki wszystkie usługi wymienione w nakazie obniżenia czynszu nie zostaną skorygowane. W przypadku mieszkań z kontrolowanym czynszem mogą zostać wydane nakazy częściowego przywrócenia czynszu. Właściciele, którzy chcą złożyć wniosek o przywrócenie czynszu, mogą skorzystać z formularza RTP-19. Formularz ten jest również dostępny w Internecie na stronie www.hcr.ny.gov.

PRZYKŁADY

Przykład #1

1. Pani Williams, najemczynie płacąca stabilizowany czynsz, otrzymuje nakaz obniżki czynszu za wybite okno w dniu 15 lutego 2008 roku. Nakaz obowiązuje od dnia 1 grudnia 2007 roku.
2. Umowa najmu została przedłużona na dwa lata i rozpoczęła się 1 listopada 2007 roku, a czynsz wynosi 951,75 USD (900 USD + 51,75 (5,75%)). Przed tą podwyżką czynsz wynosił 900 USD.
3. 1 marca 2008 roku czynsz pani Williams zostanie obniżony do 900 USD, z datą wejścia w życie 1 grudnia 2007 roku. Jeśli właściciel nie złoży Petycji o weryfikację administracyjną (Petition for Administrative Review; PARP), będzie również winien pani Williams 51,75 USD zwrotu za każdy z trzech miesięcy: grudzień, styczeń i luty, w sumie 155,25 USD. Zwrot za te trzy miesiące nie jest natychmiastowo egzekwowany, jeśli właściciel złoży Petycję PAR, jednak czynsz pozostaje obniżony do 900 USD.

Przykład #2

1. Pani Cohen, najemczynie płacąca kontrolowany czynsz, otrzymuje nakaz obniżki czynszu za wybite okno w dniu 15 marca 2008 roku. Jej maksymalny możliwy do pobrania czynsz (Maximum Collectible Rent; MCR) wynosi 724 USD.
2. Nakaz wskazuje, że obniżka czynszu wynosi 8 USD.
3. 1 kwietnia 2008 roku czynsz pani Cohen zostanie obniżony do 716 USD (724 USD - 8 USD). Nakaz nie działa wstecz i nie należy jej się zwrot za poprzednie miesiące.

Właściciele lub najemcy mogą przedłożyć oświadczenia licencjonowanego architekta lub inżyniera na poparcie swojej skargi, odpowiedzi lub wniosku

Pełne omówienie znajduje się w dokumencie Oświadczenie dotyczące zasad 96-1, Certyfikacja stron trzecich (Policy Statement 96-1, Third Party Certification). Zasadniczo oświadczenie właściciela złożone pod przysięgą, że warunki zostały poprawione, może zostać obalone poprzez złożenie oświadczenia przez co najmniej 51% najemców skarżących się, że warunki nadal istnieją lub oświadczenie złożone pod przysięgą przez licencjonowanego architekta lub inżyniera.

ŹRÓDŁA

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code), sekcja 2523.4

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcja 2503.4

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (New York City Rent and Eviction Regulations), sekcja 2202.16

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (New York State Rent and Eviction Regulations), sekcja 2102.4

MATERIAŁY POWIĄZANE

ARKUSZ INFORMACYJNY #3

Usługi niezbędne i wymagane

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