

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#16 Ściąganie nadpłat w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem w Nowym Jorku

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny wyjaśnia, w jaki sposób najemcy mogą wykorzystać Ustawę o stabilizacji czynszów (Rent Stabilization Law), aby ściągnąć kary za zawyżony czynsz.

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.

Petycja o weryfikację administracyjną (Petition for Administrative Review; PAR): Administracyjne zakwestionowanie nakazu administratora czynszu.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Ustawa o stabilizacji czynszów przewiduje dwie alternatywne metody dla najemcy w celu ściągnięcia od właściciela kar za zawyżony czynsz. Obie wymagają ostatecznego nakazu ze strony DHCR Stanu Nowy Jork, który ustala ustawowy czynsz regulowany i określa karę.

Warunki	<ul style="list-style-type: none">• Karą za zawyżenie czynszu jest kwota, którą właściciel pobrał powyżej ustawowego czynszu regulowanego, powiększona o odsetki lub potrójne odszkodowanie.
Proces	<ul style="list-style-type: none">• Właściciele lub najemcy, którzy nie zgadzają się z decyzją, mogą zakwestionować postanowienie administratora czynszów, składając Petycję o weryfikację administracyjną (PAR) do DHCR lub do komisarza, który orzeka w sprawie PAR.• Złożenie Petycji PAR kwestionującej decyzję w sprawie nadpłaty nie ma wpływu na tę część nakazu, która reguluje wysokość ustawowego czynszu regulowanego najemcy. Najemca może zacząć płacić niższy czynsz od pierwszego dnia płatności czynszu następującego po wydaniu nakazu.
Metody	<ul style="list-style-type: none">• Metoda odliczenia: Najemca może potrącić do 20% kary z miesięcznego czynszu, aż do całkowitego jej zrekompensowania.• Metoda orzeczenia: Złożenie orzeczenia może skutkować ustanowieniem zastawu na nieruchomości właściciela. Jeśli właściciel nie zaspokoi orzeczenia, zastaw może być egzekwowany z nieruchomości właściciela przez szeryfa hrabstwa lub szeryfa miasta.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#16 Ściąganie nadpłat w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem w Nowym Jorku

Ustawa o stabilizacji czynszów przewiduje dwie alternatywne metody dla najemcy w celu ściągnięcia od właściciela kar za zawyżony czynsz, stosowane przez Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej Stanu Nowy Jork (DHCR). Najemca może zacząć korzystać z jednej z tych metod dopiero po wydaniu przez DHCR ostatecznego nakazu ustalającego ustawowo regulowany czynsz oraz wyznaczającego karę.

Karą za zawyżenie czynszu jest kwota, którą właściciel pobrał powyżej ustawowego czynszu regulowanego, powiększona odpowiednio o naliczone odsetki lub potrójne odszkodowanie. W przypadku skarg złożonych w dniu lub po uchwaleniu Ustawy o stabilności mieszkaniowej i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) w dniu 14 czerwca 2019 roku, w przypadku umyślnego zawyżenia opłaty, kara jest równa trzykrotnej kwocie nadwyżki, aż do sześciu lat wstecz przed złożeniem skargi. W przypadku skarg złożonych przed wprowadzeniem HSTPA, kara jest równa trzykrotności kwoty zawyżonej opłaty (jeśli było ono umyślne), aż do dwóch lat wstecz przed złożeniem skargi.

Ostateczny nakaz jest nakazem administratora czynszu, niezakwestionowany na drodze administracyjnej przez złożenie w terminie Petycji o weryfikację administracyjną (PAR) do DHCR lub, jeśli jest kwestionowany, wydany przez komisarza nakaz rozstrzygający PAR.

Wniesienie przez właściciela lub najemcę PAR w terminie 35 dni od daty wydania decyzji przez Administratora Czynszów uniemożliwi najemcy pobranie zasądzonej kary do czasu wydania orzeczenia przez Komisarza w sprawie PAR. Po wydaniu nakazu PAR, strona poszkodowana może wszcząć postępowanie sądowe na podstawie art. 78 Prawa i zasad praktyki cywilnej (Civil Practice Law and Rules), które również opóźni możliwość złożenia przez najemcę nakazu jako orzeczenia (patrz Metoda #2 poniżej) do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia przez sąd.

Terminowe złożenie Petycji PAR przeciwko orzeczeniu Administratora Czynszów w sprawie nadmiernego obciążenia nie ma wpływu na tę część postanowienia, która reguluje wysokość ustawowego czynszu regulowanego najemcy. W związku z tym, o ile Komisarz nie wyda „nakazu o zawieszeniu”, opóźniającego korektę czynszu, najemca może zacząć płacić niższy czynsz od pierwszego dnia płatności czynszu następującego po wydaniu nakazu, nawet jeżeli właściciel złoży Petycję PAR.

Po upływie 35 dni na złożenie Petycji PAR, jeżeli ani właściciel, ani najemca nie złożyli PAR, najemca może pobrać karę z tytułu nadpłaty czynszu. Najemca musi wybrać wyłącznie **jedną** z dwóch metod opisanych poniżej:

1. Metoda odliczenia

Najemca może potrącić do 20% kary z miesięcznego czynszu, aż do całkowitego jej zrekompensowania. Jeżeli 20% kary przekracza miesięczny czynsz najemcy, najemca nie musi płacić żadnego czynszu do czasu odzyskania pełnej kwoty należnego zwrotu. Przed skorzystaniem z tej możliwości najemca musi odczekać 35 dni od wydania nakazu przez Administratora Czynszów. Jak wspomniano powyżej, w tym okresie, każda strona poszkodowana przez nakaz może złożyć *Petycję PAR* (formularz RAR-2 DHCR) kwestionującą prawidłowość nakazu. W przypadku złożenia Petycji PAR nie ma możliwości potrącenia kary za zawyżoną opłatę do czasu wydania nakazu PAR stwierdzającego wystąpienie zawyżonej opłaty i określającego ostateczną wysokość kary.

2. Metoda orzeczenia

Złożenie orzeczenia może skutkować ustanowieniem zastawu na nieruchomości właściciela. Jeśli właściciel nie zaspokoi orzeczenia, zastaw może być egzekwowany z nieruchomości właściciela przez szeryfa hrabstwa lub szeryfa miasta. **Aby skorzystać z tej opcji, kara musi przekraczać 1000 USD lub jeśli jest mniejsza, najemca musi wyprowadzić się z mieszkania. W tym wariancie najemca również musi odczekać 35 dni, aby upłynął termin na złożenie Petycji PAR.**

Po upływie 35-dniowego okresu na złożenie Petycji PAR bez złożenia PAR lub 60 dni po wydaniu nakazu PAR stwierdzającego nadpłatę - jeżeli w ciągu tych 60 dni nie zostanie wszczęte postępowanie sądowe, najemca będzie musiał złożyć w Urzędzie Hrabstwa (County Clerk) „Zawiadomienie potwierdzające naliczenie nadmiernych opłat (*Notice of Certification of Overcharge Penalties*)” (formularz DHCR RN-14) oraz *Formularz orzeczenia (Judgment Form)* (formularz DHCR RN-14.1). Zanim najemca będzie mógł złożyć te formularze w Urzędzie Hrabstwa, musi najpierw wysłać zawiadomienie (formularz RN-14) do DHCR Overcharge Case Intake Section mieszczącej się w Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. Najemca **nie** powinien wysłać do DHCR Formularza orzeczenia (formularz RN-14.1). DHCR poświadczy, że właściciel nie złożył Petycji PAR ani wniosku o wszczęcie postępowania sądowego lub, jeśli złożył, że postępowanie to zostało zakończone. DHCR zwróci najemcy wypełnione Zawiadomienie (Formularz RN-14) wraz z uwierzytelnioną kopią nakazu Administratora Czynszów oraz, w stosownych przypadkach, uwierzytelnioną kopią nakazu PAR. Najemca musi następnie wypełnić oświadczenie zawarte w Zawiadomieniu (Formularz RN-14) stwierdzające, że żadna część kary za zawyżony czynsz nie została **ODLICZONA** od miesięcznego czynszu (Metoda #1 powyżej).

Następnie najemca składa Zawiadomienie, Formularz orzeczenia i uwierzytelnioną kopię nakazu za zawyżony czynsz w biurze Urzędu Hrabstwa, w którym znajduje się nieruchomość. Biuro Urzędu Hrabstwa zarejestruje orzeczenie.

Poprzedni właściciele, którzy naliczyli zawyżony czynsz, są solidarnie odpowiedzialni za pobrane przez siebie nadpłaty, jednak zwrot wszelkich nadpłat, w tym kar, pobranych w dniu 1 kwietnia 1984 roku lub po tej dacie, należy do obowiązków obecnego właściciela, z wyjątkiem pewnych ograniczonych przypadków, dotyczących przede wszystkim sprzedaży sądowej. W tych ograniczonych przypadkach poprzedni właściciele ponoszą wyłączną odpowiedzialność za faktycznie pobrane przez siebie nadpłaty.

W przypadku skarg złożonych i nadpłat pobranych przed 1 kwietnia 1984 roku, ich zwrot i kary należą do obowiązków właściciela, który pobrał zawyżoną opłatę.

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