



#20 Szczególne prawa osób niepełnosprawnych

Wprowadzenie - prawa osób niepełnosprawnych

Ustawa w pewnym stopniu chroni osoby niepełnosprawne zajmujące mieszkania z regulowanym czynszem przed eksmisją i zwalnia je z podwyżek czynszu. Zabezpieczenia te zostały opisane poniżej.

Ochrona niepełnosprawnych najemców przed eksmisją

1. W Nowym Jorku właściciel nie może eksmitować najemcy będącego osobą niepełnosprawną lub małżonka najemcy będącego osobą niepełnosprawną z mieszkania ze stabilizowanym czynszem w celu zajęcia go przez właściciela, chyba że właściciel zapewni mieszkanie ekwiwalentne lub o podwyższonym standardzie z takim samym lub niższym czynszem w najbliższej okolicy najemcy.
2. Właściciel nie może wyeksmitować niepełnosprawnego najemcy z mieszkania ze stabilizowanym czynszem poza Nowym Jorkiem i z mieszkania z kontrolowanym czynszem w całym stanie dla własnych celów mieszkaniowych.

Dla celów tej ochrony, osoby niepełnosprawne zostały zdefiniowane jakot najemcy i/lub małżonkowie najemców z upośledzeniem wynikającym z warunków anatomicznych, fizjologicznych lub psychologicznych, które można wykazać za pomocą medycznie akceptowalnych klinicznych i laboratoryjnych technik diagnostycznych, co do których oczekuje się, że będą trwałe i uniemożliwiają najemcy podjęcie jakiegokolwiek przynoszącej dochód pracy.

Ochrona niepełnosprawnych najemców przed podwyżkami czynszów

DRIE w Nowym Jorku

W Nowym Jorku najemca może ubiegać się, jeśli jest do tego uprawniony, o ZWOLNIENIE Z PODWYŻKI CZYNSZU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH (DISABILITY RENT INCREASE EXEMPTION; DRIE). Gdy obecny beneficjent na stałe opuszcza gospodarstwo domowe, pozostający w nim członek rodziny może złożyć wniosek o przeniesienie praw do lokalu w celu ustalenia dalszej kwalifikacji.

Wnioskodawca niepełnosprawny musi być wymieniony w umowie najmu mieszkania z regulowanym czynszem lub mieszkania spółdzielczego/kondominium (gdzie hipoteka jest lub kiedyś była ubezpieczona federalnie zgodnie z Sekcją 213 Narodowej Ustawy Mieszkaniowej (National Housing Act)).

Dla celów kwalifikacji do DRIE, mieszkanie z regulowanym czynszem obejmuje mieszkania podlegające stabilizacji czynszu, kontroli czynszu, regulacjom Mitchell-Lama oraz Wydziałowi ds. Alternatywnych Programów Zarządzania (Division of Alternative Management Programs; DAMP) Departamentu Ochrony Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta Nowy Jork.

Jeśli najemca kwalifikuje się do tego programu, jest on zwolniony z:

1. Przyszłych zakładanych podwyżek czynszu, maksymalnych podwyżek czynszu podstawowego, podwyżek w oparciu o trudności ekonomiczne właściciela i związanych z inwestycjami podwyższającymi wartość nieruchomości (Major Capital Improvements). Najemca musi jednak zapłacić wszelkie dodatkowe depozyty zabezpieczające, które byłyby wymagane w wyniku tego typu podwyżek.
2. Najemcy korzystający ze Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption; DRIE) mogą wybrać roczne lub dwuletnie przedłużenie umowy najmu.
3. W Nowym Jorku najemcy będący osobami niepełnosprawnymi mogą również przenosić to zwolnienie z jednego mieszkania na kolejne mieszkanie w momencie przeprowadzki, po złożeniu odpowiedniego wniosku do Departamentu Finansów Nowego Jorku (New York City Department of Finance), Wydział DRIE.
4. Obniżek czynszu za konwersję elektryczną zatwierdzoną przez DHCR na pomiary indywidualne (bezpośrednie lub podliczniki), zgodnie z Nowelizacją Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments) z 2014 roku (RCA 2014). Koszt energii elektrycznej pozostaje wliczony w czynsz do czasu opuszczenia mieszkania przez beneficjenta DRIE. Właściciel może jednak zainstalować sprzęt do konwersji elektrycznej w mieszkaniu, gdy jest ono zajmowane przez beneficjenta DRIE.

Uprawnienia wymagają, aby najemca był beneficjentem (lub byłym beneficjentem, jak opisano poniżej) świadczeń w ramach któregośkolwiek z poniższych programów:

- a. Ubezpieczeń społecznych z tytułu niezdolności do pracy (Social Security Disability Insurance; SSDI) lub Dodatkowych dochodów z zabezpieczenia społecznego (Supplemental Security Income; SSI) na podstawie Federalnej ustawy o ubezpieczeniach społecznych (Federal Social Security Act);
- b. Świadczeń z tytułu renty inwalidzkiej (Disability Pension) lub odszkodowań z tytułu inwalidztwa (Disability Compensation) zapewnianych przez Departament Stanów Zjednoczonych ds. Weteranów (United States Department of Veteran Affairs); lub
- c. Świadczeń pomocy medycznej (Medical Assistance) zgodnie z prawem socjalnym Stanu Nowy Jork oraz dla byłych beneficjentów świadczeń SSDI lub SSI.

Łączny dochód do dyspozycji (dla wszystkich członków gospodarstwa domowego zamieszkujących w mieszkaniu, którego głowa gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną) za dany rok podatkowy nie może przekroczyć maksymalnego dochodu kwalifikującego do świadczeń SSI zgodnie z prawem federalnym. Jednakże wzrost świadczeń SSI, który wchodzi w życie po dacie uzyskania uprawnień do świadczeń DRIE, nie jest wliczany do łącznego dochodu do dyspozycji.

Aby ubiegać się o DRIE, najemca mieszkania z czynszem kontrolowanym lub stabilizowanym może skontaktować się z Centrum Obsługi Mieszkańców w Nowym Jorku (New York City's Citizen Service Center), dzwoniąc pod numer 311.

DRIE - poza Nowym Jorkiem

Urząd ds. Administracji Czynszów (Office of Rent Administration; ORA) został powiadomiony, że w hrabstwie Westchester gminy: Mount Vernon, White Plains, Village of Irvington, Village of Croton on Hudson, Village of Sleepy Hollow, Village of Ossining, Dobbs Ferry, Greenburgh, Hastings on Hudson, New Rochelle, Yonkers i City of Rye przyjęły DRIE. Urząd ORA został również poinformowany, że w hrabstwie Nassau gmina miejska

North Hempstead przyjęła DRIE. Wnioski o zwolnienie w ramach DRIE składa się do Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej na podstawie Zaświadczenia o ulgach podatkowych (Tax Abatement Certificate) oraz Wniosku i Nakazu SCRIE/DRIE (formularz DHCR RTP-13). Jeśli mieszkasz w hrabstwie Westchester, zadzwoń pod numer (914) 948-4434, aby uzyskać formularz wniosku, zapytać o poziom kwalifikowalności dochodów w gminie lub umówić się na wizytę w biurze. Właściciele otrzymują zaświadczenia o zapłacie podatku od nieruchomości. Gdy obecny beneficjent na stałe opuszcza gospodarstwo domowe, pozostający w nim członek rodziny może złożyć wniosek o przeniesienie praw do lokalu w celu ustalenia dalszej kwalifikacji.

Wszyscy beneficjenci DRIE poza Nowym Jorkiem są również uprawnieni do następujących zwolnień z:

Obniżek czynszu za konwersję elektryczną zatwierdzoną przez DHCR na pomiary indywidualne (bezpośrednie lub podliczniki), zgodnie z Nowelizacją Kodeksu Czynszowego (Rent Code Amendments) z 2014 roku (RCA 2014). Koszt energii elektrycznej pozostaje wliczony w czynsz do czasu opuszczenia mieszkania przez beneficjenta DRIE. Właściciel może jednak zainstalować sprzęt do konwersji elektrycznej w mieszkaniu, gdy jest ono zajmowane przez beneficjenta DRIE.

Usługi DHCR

Centralne Biuro Urzędu ds. Administracji Czynszów przy Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY oraz Biura ds. Czynszów Komunalnych w okręgach i hrabstwach są budynkami całkowicie dostępnymi dla osób niepełnosprawnych, łącznie z łazienkami. Pracownicy wszystkich Biur ds. Czynszów pomagają osobom niedowidzącym w wypełnianiu formularzy i innych materiałów drukowanych. Po wcześniejszym powiadomieniu, pracownicy mogą również zapewnić pomoc najemcom i właścicielom z upośledzeniem słuchu lub poważnymi problemami z poruszaniem się. Jeżeli osoba niedosłysząca jest stroną lub świadkiem na przesłuchaniu przed Wydziałem Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR), DHCR zapewni tłumacza języka migowego, który będzie tłumaczył przebieg postępowania.

Źródła Ustawa o podatku od nieruchomości sekcja 467-b (Real Property Tax Law)

Ustawa o stabilizacji czynszów w Nowym Jorku sekcja 26-509 (New York City Rent Stabilization Law)

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