

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#21 Szczególne prawa osób starszych

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny opisuje szczególne prawa przysługujące najemcom, którzy są osobami starszymi.

DEFINICJE

Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkania (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.

Zwolnienie z podwyżki czynszu dla osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption; SCRIE): Zwolnienie z podwyżki czynszu dla osób starszych (SCRIE) pomaga kwalifikującym się osobom starszym w utrzymaniu przystępnych cenowo mieszkań dzięki zamrożeniu czynszu. Jeśli czynsz osób starszych wzrośnie, w ramach SCRIE nie będą one musiały płacić wyższego czynszu.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Jeśli najemca lub współmałżonek najemcy ma co najmniej 62 lata i mieszka w mieszkaniu z regulowanym czynszem, a łączny dochód gospodarstwa domowego jest równy lub niższy niż kwalifikowalny poziom dochodu i płaci on co najmniej 1/3 swojego dochodu na poczet czynszu, najemca-senior może kwalifikować się do Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób starszych.

Proces SCRIE	<ul style="list-style-type: none">• Seniorzy muszą złożyć wniosek wraz z dokumentacją pomocniczą do odpowiedniej agencji rządowej.• Agencja dokona przeglądu wniosku i wyda pisemną decyzję. Jeśli wydane zostanie zaświadczenie o zwolnieniu z czynszu, zostanie ustanowiony „czynsz zamrożony” i przyszłe podwyżki czynszu nie będą opłacane przez najemcę. Właściciel otrzyma w zamian ulgi podatkowe.
Szczególne prawa	<ul style="list-style-type: none">• W Nowym Jorku właściciel nie może eksmitować najemcy z mieszkania ze stabilizowanym czynszem do użytku osobistego lub przez najbliższą rodzinę, jeśli najemca lub jego małżonek ma co najmniej 62 lata, jest najemcą od 15 lat lub dłużej lub jest osobą niepełnosprawną, chyba że właściciel zapewni mieszkanie ekwiwalentne lub o podwyższonym standardzie z takim samym lub niższym czynszem w najbliższej okolicy.• Poza Nowym Jorkiem, w całym stanie, właściciel nie może eksmitować najemcy z mieszkania ze stabilizowanym czynszem lub mieszkania z kontrolowanym czynszem do użytku osobistego lub przez najbliższą rodzinę, jeśli członek gospodarstwa domowego ma co najmniej 62 lata lub jest najemcą od 15 lat lub dłużej lub jest osobą niepełnosprawną.• W całym stanie właściciel nie może eksmitować najemcy płacącego czynsz stabilizowany lub kontrolowany w celu wykorzystania mieszkania do użytku osobistego lub przez najbliższą rodzinę, w budynkach przekształconych w spółdzielnie bez możliwości eksmisji.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#21 Szczególne prawa osób starszych

Prawo przyznaje pewne zwolnienia z podwyżek czynszu najemcom będącym seniorami.

Jeśli najemca lub współmałżonek najemcy ma co najmniej 62 lata i mieszka w mieszkaniu z regulowanym czynszem, a łączny dochód gospodarstwa domowego jest równy lub niższy niż kwalifikowalny poziom dochodu i płaci on co najmniej 1/3 swojego dochodu na poczet czynszu, najemca-senior może kwalifikować się do ZWOLNIENIA Z PODWYŻKI CZYNSZU DLA OSÓB STARSZYCH (SCRIE).

Jeśli najemca kwalifikuje się do tego programu, jest on zwolniony z 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 wpłacić dodatkową kaucję. Gdy obecny beneficjent na stałe opuszcza gospodarstwo domowe, pozostały członek rodziny może złożyć wniosek o przeniesienie w celu ustalenia dalszej kwalifikowalności.

SCRIE w Nowym Jorku

W Nowym Jorku programem SCRIE zarządza Departament Finansów (Department of Finance; DOF).

Aby ubiegać się o SCRIE, 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.

W Nowym Jorku poziom kwalifikowalności dochodów wzrasta z 29 000 USD do 50 000 USD na gospodarstwo domowe od 1 lipca 2014 roku. Najemcy korzystający ze Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób starszych (SCRIE) w Nowym Jorku mogą wybrać roczne lub dwuletnie przedłużenie umowy najmu. Najemcy-seniorzy w Nowym Jorku mogą również przenosić to zwolnienie z jednego mieszkania na kolejne mieszkanie w momencie przeprowadzki, po złożeniu odpowiedniego wniosku do DOF.

SCRIE poza Nowym Jorkiem

W hrabstwach poza Nowym Jorkiem, objętych Ustawą o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych, programem SCRIE zarządza Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej w Stanie Nowy Jork (DHCR). Aby ubiegać się o SCRIE, najemca mieszkania z regulowanym czynszem musi złożyć wniosek do:

DHCR
District Rent Office
75 South Broadway
White Plains, New York 10601
(914) 948-4434

Poza Nowym Jorkiem SCRIE jest opcją lokalną, a społeczności mają różne limity kwalifikowalności dochodów i zwolnienia z opłat. Seniorzy ubiegający się o SCRIE są zobowiązani do wyboru dwuletniego przedłużenia umowy najmu. Wnioski o zwolnienie w ramach SCRIE składa się do Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej na podstawie Zaświadczenia o ulgach podatkowych (Tax Abatement Certificate) oraz Wniosku i nakazu zwolnienia z podwyżki czynszu osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption Application and Order) (formularz DHCR RTP-13). Właściciele otrzymują zaświadczenia o zapłacie podatku od nieruchomości. Jeśli mieszkasz w Nassau lub hrabstwie Westchester, zadzwoń pod numer (914) 948-4434, aby uzyskać wniosek, zapytać o poziom kwalifikowalności dochodów w gminie lub umówić się na wizytę w biurze.

Gminy poza Nowym Jorkiem objęte programem SCRIE są wymienione poniżej.

Hrabstwo Nassau

Miasto Glen Cove
Miejscowość North Hempstead
Wieś Hempstead
Wieś Great Neck Plaza

Hrabstwo Westchester

Wieś Croton on Hudson
Wieś Dobbs Ferry
Miejscowość Greenburgh
Wieś Hastings on Hudson
Wieś Irvington
Wieś Larchmont
Miejscowość Mamaroneck
Wieś Mamaroneck
Miasto Mount Vernon
Miasto New Rochelle
Miasto Rye
Wieś Ossining
Wieś Pleasantville
Wieś Sleepy Hollow
Wieś Tarrytown
Miasto White Plains
Miasto Yonkers

Inne prawa przysługujące osobom starszym obejmują:

1. W Nowym Jorku właściciel nie może eksmitować najemcy z mieszkania ze stabilizowanym czynszem, jeśli najemca lub jego małżonek ma co najmniej 62 lata, jest najemcą od 15 lat lub dłużej lub jest osobą niepełnosprawną, chyba że właściciel zapewni mieszkanie ekwiwalentne lub o podwyższonym standardzie z takim samym lub niższym czynszem w najbliższej okolicy.
2. Poza Nowym Jorkiem, w całym stanie, właściciel nie może eksmitować najemcy z mieszkania ze stabilizowanym czynszem lub mieszkania z kontrolowanym czynszem, jeśli członek gospodarstwa domowego legalnie zajmujący mieszkanie ma co najmniej 62 lata lub jest najemcą od 15 lat lub dłużej lub jest osobą niepełnosprawną.

3. W całym stanie właściciel mieszkania lub udziałów przypisanych do mieszkania nie może eksmitować najemcy płacącego czynsz stabilizowany lub kontrolowany w celu wykorzystania mieszkania do użytku osobistego lub przez najbliższą rodzinę, w budynkach przekształconych w spółdzielnie bez możliwości eksmisji.
4. Najemca w wieku 62 lat lub starszy może wypowiedzieć umowę najmu bez ponoszenia kary, w celu przeniesienia się do ośrodka opieki zdrowotnej lub kompleksu mieszkaniowego dla seniorów. Jeżeli senior wypowiada umowę najmu w celu przeniesienia się do ośrodka opieki zdrowotnej lub kompleksu mieszkaniowego dla seniorów, właściciel musi otrzymać co najmniej 30-dniowe pisemne zawiadomienie wraz z dokumentacją potwierdzającą przyjęcie lub oczekiwanie na przyjęcie do ośrodka opieki zdrowotnej lub kompleksu mieszkaniowego dla seniorów.
5. Wszyscy beneficjenci SCRIE w dowolnej gminie są zwolnieni 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 SCRIE. Właściciel może jednak zainstalować sprzęt do konwersji elektrycznej w mieszkaniu, gdy jest ono zajmowane przez beneficjenta SCRIE.
6. Aby uzyskać pismo weryfikujące świadczenia w ramach ubezpieczeń społecznych, można wejść na stronę: www.socialsecurity.gov/myaccount, założyć konto i natychmiast wydrukować kopię.

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