

# ARKUSZ INFORMACYJNY



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

## #24 Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)

### W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny opisuje prawa i obowiązki właścicieli w przypadku podnoszenia czynszu po modernizacji budynku, który podlega przepisom dotyczącym stabilizacji czynszu lub kontroli czynszu.

### 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.

**Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (MCI):** Ulepszenia w całym budynku, takie jak kotły, okna i dachy.

### PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

MCI to ulepszenia w całym budynku dotyczące systemów takich jak kotły, okna, przewody elektryczne, instalacje wodno-kanalizacyjne i dachy. Niepotrzebne kosmetyczne ulepszenia lub prace wykonane w pojedynczych mieszkaniach, które nie są w inny sposób ulepszeniem całego budynku, nie kwalifikują się do MCI.

<b>Wymagania</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aby kwalifikować się jako czynnik podwyższający czynsz, MCI musi być nową instalacją, a nie naprawą starego sprzętu.</li><li>• Każdy zgłoszony koszt MCI musi być poparty odpowiednią dokumentacją.</li></ul>
<b>Kwalifikacje</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Najemcy mają 60 dni na odpowiedź na wniosek MCI właściciela.</li><li>• Podwyżki związane z MCI są zabronione dla budynków z 35% lub mniejszą liczbą lokali z regulowanych czynszem.</li><li>• Podwyżki związane z MCI są zabronione, jeśli oprócz natychmiastowych niebezpiecznych naruszeń w aktach lokalnej gminy znajdują się również niebezpieczne naruszenia.</li><li>• Podwyżki związane z MCI, które wcześniej były ograniczone do 6% lub 15%, są teraz ograniczone do 2% rocznie i mogą być pobierane tylko wtedy, gdy DHCR wyda pisemny nakaz przyznający podwyżkę czynszu.</li><li>• Podwyżki związane z MCI mogą być przyznawane w oparciu o uzasadnione koszty.</li><li>• Budynki z 35 lub mniejszą liczbą lokali amortyzowane są przez 12 lat, budynki z ponad 35 lokalami amortyzowane są przez 12 1/2 roku.</li><li>• Podwyżki związane z MCI są skuteczne i płatne pierwszego dnia pierwszego miesiąca następującego po upływie 60 dni od daty wysłania nakazu.</li><li>• Podwyżki związane z MCI są tymczasowe i muszą zostać usunięte z czynszu po upływie 30 lat od daty wejścia w życie podwyżki, łącznie z wszelkimi podwyżkami przyznanymi przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych.</li></ul>

# ARKUSZ INFORMACYJNY



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

## #24 Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)

### Definicje

Gdy właściciele dokonują ulepszeń lub instalacji w budynku podlegającym przepisom dotyczącym stabilizacji lub kontroli czynszu, mogą wystąpić do Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (DHCR) o zgodę na podniesienie czynszu najemcom. Jeśli ulepszenie lub instalacja spełnia określone wymagania, zostanie uznana za Inwestycję podwyższającą wartość nieruchomości (MCI). Aby zakwalifikować się jako MCI, ulepszenie lub instalacja musi:

1. podlegać amortyzacji zgodnie z przepisami Kodeksu Urzędu Skarbowego (Internal Revenue Code), w zakresie innym niż zwykle naprawy;
2. być istotna dla zachowania, efektywności energetycznej, funkcjonalności lub infrastruktury całego budynku;
3. bezpośrednio lub pośrednio przynosić korzyści wszystkim najemcom; oraz,
4. spełniać wymogi określone w harmonogramie okresu użytkowania zawartym w obowiązującym Regulaminie Czynszów.

Niektóre przykłady MCI obejmują kotły, okna, przewody elektryczne, instalacje wodno-kanalizacyjne i dachy. Niepotrzebne kosmetyczne ulepszenia lub prace wykonane w pojedynczych mieszkaniach, które nie są w inny sposób ulepszeniem całego budynku, nie kwalifikują się do MCI. DHCR może przyznać podwyżkę czynszu w oparciu o rzeczywisty, zweryfikowany i uzasadniony koszt ulepszenia i instalacji.

Aby kwalifikować się jako czynnik podwyższający czynsz, MCI musi być nową instalacją, a nie naprawą starego sprzętu. Niektóre procedury również kwalifikują się jako MCI, jak na przykład „spoinowanie” budynku. Arkusz informacyjny DHCR nr 33 „Harmonogram okresu użytkowania” („Useful Life Schedule”) zawiera częściową listę instalacji, które kwalifikują się do korekt czynszu związanych z MCI. Wszystkie wnioski o korekty czynszu związane z MCI muszą być złożone w ciągu dwóch lat od instalacji.

### Składanie wniosków oraz dokumentacja

Właściciel musi złożyć WNIOSEK WŁAŚCICIELA O PODWYŻSZENIE CZYNSZÓW W OPARCIU O INWESTYCJE PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (OWNER'S APPLICATION FOR RENT INCREASE BASED ON MAJOR CAPITAL IMPROVEMENTS) (formularz DHCR RA-79) dostępny w DHCR Borough Rent Offices lub w głównym biurze pod adresem Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433 lub na stronie internetowej DHCR.

Zachęcamy właścicieli małych budynków do skontaktowania się z jednostką SBO DHCR w celu uzyskania pomocy technicznej przed złożeniem wniosku. **Wszyscy właściciele i agent zarządzający w korporacjach spółdzielczych/ własnościowych muszą dokładnie przejrzeć Instrukcje MCI (Instrukcje RA-79) podczas wypełniania wniosku (RA-79), ponieważ są one bardziej szczegółowe niż niniejszy arkusz informacyjny, który zawiera informacje ogólne.**

Wypełniony wniosek musi zawierać:

1. szczegółowy wykaz wykonanych prac oraz opis lub wyjaśnienie przyczyny lub celu tych prac;
2. zaświadczenia dostarczone przez właściciela i wykonawców dotyczące kosztów prac oraz dat ich rozpoczęcia i zakończenia;
3. dowód dokonania płatności;
4. kopie wszystkich niezbędnych zezwoleń od odpowiednich agencji rządowych na wykonane prace;
5. potwierdzenie, że budynek jest wolny od wszelkich niebezpiecznych lub bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń od odpowiednich lokalnych gmin;
6. listę najemców z odpowiednim statusem dotyczącym regulowania czynszu.

### **Rozpatrywanie sprawy**

1. Kiedy właściciel składa wniosek MCI, DHCR powiadamia o tym najemców i daje im możliwość złożenia pisemnych odpowiedzi na wniosek. Są oni proszeni o jak najdokładniejsze skomentowanie przedmiotowej instalacji. Najemcy mogą wystąpić o przedłużenie czasu na odpowiedź na wniosek.
2. Właściciel może przechowywać w lokalu kopię wniosku wraz z całą dokumentacją uzupełniającą, tak aby lokatorzy mogli się z nią zapoznać. Niemniej kompletna kopia wniosku MCI wraz z całą dokumentacją uzupełniającą będzie zawsze dostępna w DHCR do wglądu najemcy na jego pisemną prośbę. DHCR rozpatrzy wniosek, weźmie pod uwagę odpowiedzi najemców i może zażądać dodatkowej dokumentacji, jeśli uzna to za konieczne.
3. Po zakończeniu rozpatrywania sprawy, DHCR wyda nakaz albo przyznania podwyżki czynszu na całą wnioskowaną kwotę, częściową kwotę, albo odrzucenia wniosku. Właściciel i najemcy zostaną powiadomieni przez DHCR o kwocie podwyżki czynszu na pomieszczenie wraz z całkowitą kwotą, która ma zastosowanie do każdego mieszkania, a także o związanych z tym warunkach w formie pisemnego nakazu.

### **Zgody władz miejskich i odpowiedzi najemców**

1. Jeśli instalacja uzyskała wymagane zatwierdzenie od innej agencji rządowej, odpowiedzi najemców będą brane pod uwagę, ale nie mogą skutkować odrzuceniem wniosku. W takich przypadkach najemcy mogą zostać skierowani do innej agencji rządowej w celu podjęcia odpowiednich działań. Przykłady: W Nowym Jorku instalacje kotłów, hydraulika i przeróbki przewodów wymagają zgody Departamentu Budownictwa.
2. Jeśli instalacja nie wymagała zatwierdzenia przez inną agencję rządową, właściciel może odpowiedzieć na skargi najemców, przedstawiając oświadczenie złożone pod przysięgą przez niezależnego licencjonowanego architekta lub inżyniera, że instalacja jest wolna od wszelkich wad. Co najmniej 51 najemców może obalić to oświadczenie złożone pod przysięgą; muszą to być osoby, które pierwotnie skarżyły się, że instalacja jest nadal wadliwa. Osoby te mogą również przedstawić oświadczenie złożone pod przysięgą przez innego licencjonowanego architekta lub inżyniera. Oświadczenie musi zawierać oryginalny podpis i pieczęć zawodową architekta lub inżyniera, a nie ich kopię.

Przy podejmowaniu decyzji o zatwierdzeniu lub odrzuceniu wniosku MCI, DHCR weźmie pod uwagę oświadczenie złożone przez co najmniej 51% pierwotnych skarżących się osób lub przeciwdowód najemców. DHCR może przeprowadzić kontrolę, aby pomóc w podjęciu decyzji.

Przykład: Montaż okien, dachów i drzwi do holu nie wymaga zgody innych agencji rządowych.

## **Prowadzenie ewidencji i dowód dokonania płatności**

W celu przyspieszenia rozpatrywania sprawy, właściciele są zdecydowanie proszeni o opłacenie wszystkich kosztów związanych z MCI za pomocą czeku. Jeśli płatności gotówkowe są dokonywane w związku z dopuszczalnymi wydatkami MCI, muszą być one poparte odpowiednią dokumentacją. Każdy zgłoszony koszt MCI musi być poparty odpowiednią dokumentacją, która powinna zawierać anulowany czek (czeki) wraz z odnośnym wyciągiem bankowym (wyciągami bankowymi) wykazującym negocjacje równoległe z zakończeniem prac lub dowód płatności elektronicznej, kopie wynegocjowanych czeków bankowych i/ lub wynegocjowanych przekazów pieniężnych płatnych na rzecz wykonawcy, pokwitowanie (pokwitowania) z faktury (faktur) oznaczone jako zapłacone w całości równoległe z zakończeniem prac, podpisaną umowę (umowy), podpisane zlecenia zmian oraz oświadczenie wykonawcy wskazujące, że instalacja została zakończona i opłacona w całości.

W każdym przypadku, gdy okaże się, że zgłoszony koszt uzasadnia dalsze dochodzenie, DHCR może zażądać od właściciela dostarczenia dodatkowej dokumentacji. W przypadku gdy dowód nie będzie odpowiednio uzasadniony, różnica między zadeklarowanym kosztem a kosztem uzasadnionym/rozsądnym nie zostanie uznana.

Dalsze informacje można znaleźć w Biuletynie Operacyjnym DHCR 2017-1 (DHCR Operational Bulletin 2017-1) dostępnym na stronie internetowej pod adresem [www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins](http://www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins), dotyczącym dowodu zapłaty, kosztów ryczałtowych, odsetek i płatności gotówkowych.

## **Naruszenia**

DHCR może odrzucić wniosek w całości lub w części, jeśli właściciel nie świadczy wszystkich wymaganych usług lub jeśli istnieją bieżące niebezpieczne lub bezpośrednio niebezpieczne naruszenia, zgodnie z Kodeksem utrzymania budynków mieszkalnych w Nowym Jorku (NYC Housing Maintenance Code; HPD), Kodeksem budowlanym Nowego Jorku (NYC Building Code; DOB), Kodeksem przeciwpożarowym Nowego Jorku (NYC Fire Code; FDNY), Jednolitym kodeksem zapobiegania pożarom oraz Kodeksem budowlanym (Uniform Fire Prevention & Building Code) (hrabstwa ETPA). Wyjątki mogą dotyczyć niektórych naruszeń spowodowanych przez najemcę. Podwyżka czynszu związana z MCI nie zostanie zatwierdzona, jeżeli DHCR stwierdzi nękanie w budynku lub jeżeli obowiązuje nakaz obniżenia czynszu w całym budynku wydany przez DHCR w oparciu o obniżenie poziomu usług. DHCR przyspieszy rozpatrywanie wszelkich wniosków o przywrócenie czynszu złożone przez właściciela. Najemca, w którego mieszkaniu obowiązuje indywidualny nakaz obniżki czynszu w oparciu o obniżenie poziomu usług, będzie zwolniony z podwyżki czynszu związanej z MCI do czasu przywrócenia czynszu przez DHCR.

## **Ulgi podatkowe J-51**

Jeśli właściciel mieszkania w Nowym Jorku otrzyma ulgę podatkową (J-51) w związku z MCI, podwyżka czynszu zostanie pomniejszona o część wartości ulgi podatkowej. Czynsz pozostaje czasowo obniżony w postępowaniu MCI lub w późniejszym terminie w postępowaniu w sprawie modyfikacji ulg podatkowych. Czynsz jest przywracany na koniec okresu ulgi podatkowej zgodnie z nakazem przywrócenia czynszu wydanym przez DHCR dla mieszkań z kontrolowanym czynszem i zawiadomieniem właściciela złożonym w przypadku mieszkań ze stabilizowanym czynszem.

## **Podwyżki czynszów związane z MCI oraz przedłużenie umowy najmu pustostanów**

Jeśli mieszkanie jest wolne lub zwolni się w czasie, gdy wniosek MCI jest rozpatrywany, właściciel musi powiadomić każdego nowego najemcę, że jego czynsz zostanie podwyższony, jeśli wniosek MCI zostanie zatwierdzony. Brak wskazania tej przewidywanej podwyżki czynszu w umowie najmu skutkować będzie brakiem możliwości podwyżki związanej z MCI dla tego mieszkania do czasu przedłużenia umowy najmu. Jeśli właściciel pobierze opłatę za podwyżkę czynszu bez odpowiedniego powiadomienia, ryzykuje on karami za zawyżanie opłat.

Klauzula najmu pustostanu, która w zadowalający sposób powiadamia nowego najemcę o oczekującym na rozpatrzenie wniosku MCI, to taka, która stanowi, co następuje: „Wniosek o podwyższenie czynszu z tytułu inwestycji podwyższających wartość nieruchomości został złożony w DHCR w oparciu o następujące prace: \_\_\_\_\_, # akt \_\_\_\_\_. Jeżeli DHCR wyda nakaz przyznający podwyżkę czynszu, czynsz podany w niniejszej umowie najmu zostanie podwyższony.”

Jeżeli DHCR zatwierdzi wniosek o podwyżkę czynszu w oparciu o MCI, właściciel może skorygować czynsz w okresie obowiązywania istniejącej umowy najmu tylko wtedy, gdy umowa najmu zawiera klauzulę wyraźnie upoważniającą właściciela do takiego działania. Zadowalająca klauzula najmu może mieć następujące brzmienie: „Czynsz ustalony w niniejszej umowie najmu może zostać podwyższony lub obniżony na mocy nakazu DHCR lub Rady ds. Wytycznych Czynszowych.”

**Jak Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku wpłynęła na rozpatrywanie spraw oraz podwyżki czynszów związane z MCI?**

- Najemcy mają 60 dni na odpowiedź na wniosek MCI właściciela.
- Podwyżki związane z MCI są zabronione dla budynków z 35% lub mniejszą liczbą lokali z regulowanym czynszem.
- Podwyżki związane z MCI są zabronione, jeśli oprócz natychmiastowych niebezpiecznych naruszeń w aktach lokalnej gminy znajdują się również niebezpieczne naruszenia.
- Podwyżki związane z MCI mogą być przyznawane w oparciu o uzasadnione koszty.
- Budynki z 35 lub mniejszą liczbą lokali amortyzowane są przez 12 lat, budynki z ponad 35 lokalami amortyzowane są przez 12 ½ roku.
- Podwyżki związane z MCI są skuteczne i płatne pierwszego dnia pierwszego miesiąca następującego po upływie 60 dni od daty wysłania nakazu.
- Podwyżki związane z MCI są tymczasowe i muszą zostać usunięte z czynszu po upływie 30 lat od daty wejścia w życie podwyżki, łącznie z wszelkimi podwyżkami przyznanymi przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych.
- Podwyżki związane z MCI, które wcześniej były ograniczone do 6% lub 15%, są teraz ograniczone do 2% rocznie.

## #24 Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI) - ANEKS: Pytania i odpowiedzi

### **1. Co to jest MCI?**

Inwestycja podwyższająca wartość nieruchomości (MCI) to ulepszenie lub instalacja, która poprawia ogólny stan budynku podlegającego przepisom o stabilizacji lub kontroli czynszu. Przykłady MCI obejmują nowe dachy, kotły, okna, instalacje wodno-kanalizacyjne lub elektryczne. Obszerną listę innych przykładów MCI można znaleźć w arkuszu informacyjnym DHCR # 33 dostępnym na stronie [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets).

Zweryfikowane koszty MCI mogą zostać przerzucone na najemców objętych regulacją czynszu poprzez podwyżkę miesięcznego czynszu. Właściciel budynku może obciążyć najemców podwyżką czynszu związaną z MCI dopiero po uzyskaniu zgody od Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkania (Division of Housing and Community Renewal; DHCR) poprzez spełnienie różnych wymaganych kryteriów.

### **2. Jaki rodzaj pracy kwalifikuje się do podwyżki czynszu związanej z MCI?**

Inwestycje MCI muszą spełniać kilka wymogów. Prace muszą przynosić korzyści całemu budynkowi, a nie tylko kilku mieszkańcom, i muszą obejmować wymianę jednego z głównych systemów budynku. Prace MCI muszą być związane z eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem budynku. MCI muszą podlegać amortyzacji zgodnie z przepisami Kodeksu Urzędu Skarbowego (Internal Revenue Code). Ponadto ulepszenie musi mieć zasadnicze znaczenie dla zachowania, efektywności energetycznej, funkcjonalności lub infrastruktury całego budynku, a nie dla kosztów operacyjnych lub niepotrzebnych ulepszeń kosmetycznych lub dla jakichkolwiek prac grupowych wykonywanych w poszczególnych mieszkaniach, które w przeciwnym razie nie stanowią ulepszenia całego budynku.

DHCR nie przyzna podwyżki czynszu w związku z MCI za zwykle naprawy, które jedynie utrzymują budynek w odpowiednim stanie technicznym. Ponadto właściciel budynku musi również zagwarantować, że wymieniany element MCI lub zrealizowane prace przetrwają „Harmonogram okresu użytkowania” DHCR, który można znaleźć w arkuszu informacyjnym # 33 DHCR dostępnym na stronie [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets). „Harmonogram okresu użytkowania” określa liczbę lat, przez które dane narzędzie lub struktura w budynku powinny wytrzymać, zanim zostaną wymienione i tym samym zakwalifikowane do podwyżki czynszu związanej z MCI. Na przykład, kocioł kominowy lub stalowy może kwalifikować się do podwyżki czynszu związanej z MCI tylko wtedy, gdy właściciel wymieni go po 25 latach, co jest typowym szacowanym okresem eksploatacji podanym w Harmonogramie okresu użytkowania, a nie co 5 lat.

### **3. Skąd będę wiedział, czy właściciel mojego budynku złożył wniosek o podwyższkę związaną z MCI?**

Jeśli właściciel budynku złożył wniosek o podwyżkę czynszu związaną z MCI, wszyscy najemcy płacący regulowany czynsz w budynku otrzymają pocztą zawiadomienie ze szczegółowym podsumowaniem wniosku. Zawiadomienie to będzie zawierało informacje o ulepszeniach, w tym o terminach prac i deklarowanych kosztach. Ponadto zawiadomienie to będzie zawierało informację o liczbie pomieszczeń w danym mieszkaniu. Należy zauważyć, że na tym etapie DHCR nie określił jeszcze, czy MCI zostanie przyznany, częściowo przyznany, czy odrzucony.

### **4. Czy mam prawo do odpowiedzi i zakwestionowania wniosku MCI złożonego przez właściciela budynku?**

Tak. Najemcy mogą indywidualnie i/lub w ramach Stowarzyszenia Najemców (Tenant's Association) zakwestionować i sprzeciwić się temu wnioskowi, zanim podwyżka czynszu związana z MCI zostanie przyznana i dodana do miesięcznego czynszu najemcy. Najemcy będą mieli 60 dni od daty podanej na zawiadomieniu na odpowiedź na wniosek właściciela budynku o podwyżkę czynszu związaną z MCI.



## **5. Czy mogę sprawdzić wniosek MCI mojego właściciela budynku?**

Najemcy mogą zapoznać się z kopią wniosku MCI właściciela, która jest w posiadaniu DHCR i mogą to zrobić wypełniając formularz wniosku o dostęp do dokumentacji (Records Access) (REC-1), dostępny wraz z instrukcjami na stronie: [www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms](http://www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms)

Wniosek należy przesłać na adres:

NYS Division of Housing & Community Renewal  
Office of Rent Administration  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street, 6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
DW: Records Access Unit

Najemcy mogą poprosić o przejrzanie wniosku MCI właściciela w biurze DHCR w Gertz Plaza pod adresem podanym powyżej lub poprosić o przesłanie kopii pocztą. Ponadto, jeśli właściciel umieścił kopię wraz ze wszystkimi dokumentami uzupełniającymi w przedmiotowym budynku, najemcy mogą się z nią zapoznać na miejscu.

## **6. Czy mogę uzyskać dodatkowy czas na odpowiedź na wniosek MCI?**

Najemcy mogą wystąpić, z uzasadnionych powodów, o dodatkowe 30-dniowe przedłużenie terminu na odpowiedź na wniosek. Najemcy muszą wymienić powód, dla którego dodatkowy czas jest potrzebny. Wniosek należy przesłać na adres:

NYS Division of Housing & Community Renewal  
Office of Rent Administration  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street, 6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
DW: MCI Unit

Należy pamiętać o podaniu numeru akt sprawy w swoim wniosku.

## **7. Jakie odpowiedzi/problemy najemców zostaną uwzględnione przez DHCR?**

DHCR dokona weryfikacji wszystkich odpowiedzi najemców. Najemcy mogą zakwestionować zatwierdzenie wniosku z wielu powodów, takich jak: wady w instalacji nowego sprzętu, niewłaściwa dokumentacja kosztów, skargi na nękanie przez właściciela, zaległe konserwacje lub naruszenia budowlane, brak rejestracji budynku, wydanie nakazu obniżenia czynszu przez DHCR, niespełnienie wymagań dotyczących okresu użytkowania wymienianego elementu, niewłaściwe policzenie pomieszczeń w mieszkaniu. Niektóre szczególne podstawy do zakwestionowania wniosku MCI mogą obejmować, ale nie ograniczają się do:

- Prace nie przynoszą korzyści wszystkim najemcom lub nie przynoszą korzyści całemu budynkowi. PRZYKŁAD: Okna zostały wymienione tylko na trzecim piętrze w sześciopiętrowym budynku.
- Prace te nie były konieczne i mają charakter wyłącznie kosmetyczny.
- Praca została wykonana na systemie, który nie przekroczył okresu użytkowania, właściciel otrzymał wcześniej podwyżkę czynszu związaną z MCI za tę instalację, a właściciel budynku nie otrzymał od DHCR zwolnienia z obowiązku wymiany systemu.

- Prace dotyczą zwykłych napraw, a nie eksploatacji, utrzymania i konserwacji budynku. Przykładowo, właściciel łąta pewne obszary dachu, a nie wymienia całego systemu pokrycia dachowego.
- Praca ta nie podlega amortyzacji zgodnie z przepisami Kodeksu Urzędu Skarbowego.
- Element MCI jest wadliwy, niekompletny lub wykonany w sposób niefachowy.
- Właściciel budynku nie udokumentował prawidłowo kosztów lub nie obliczył ich prawidłowo.
- Właściciel budynku nękał najemców. Zobacz arkusz informacyjny DHCR #17 dostępny na stronie [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets), aby uzyskać dalsze informacje i w razie konieczności złożyć raport do DHCR.
- W dniu, w którym właściciel złożył wniosek MCI, w aktach lokalnej gminy znajdowały się informacje o niebezpiecznych lub bezpośrednio niebezpiecznych naruszeniach. Na stronie HPD lub DOB znajdziesz szczegółowe informacje o tych naruszeniach.
- Wniosek MCI został złożony przez właściciela ponad dwa lata po zakończeniu prac.
- Właściciel nie uzyskał odpowiednich zezwoleń od władz lokalnych, wymaganych przez prawo.
- Właściciel otrzymał dotację rządową lub płatności z ubezpieczenia, aby zapłacić za część prac.
- Prace, na które powoływał się właściciel, przynosiły korzyści podmiotowi komercyjnemu, a właściciel nie przypisał prawidłowo kosztów MCI do powierzchni komercyjnej.
- Właściciel budynku nie zapewnia wszystkich wymaganych usług w budynku, takich jak dostarczanie gazu, ogrzewania, ciepłej wody itp.
- Właściciel wykonywał prace MCI w etapach rozłożonych na wiele lat.
- Niektóre lub wszystkie prace zostały wykonane przez gospodarza lub osobę spokrewnioną z właścicielem.
- Wniosek MCI właściciela nie zawierał podpisanego oświadczenia od wszystkich wykonawców, aby udowodnić, że zakończyli oni pracę i otrzymali pełną zapłatę.
- Niektóre z kosztów MCI były niekwalifikowalne lub stanowiły opłaty za złożenie wniosku.

### **8. Czy mogę dodać opis problemów do wniosku MCI po złożeniu wstępnej odpowiedzi?**

Tak. Najemcy mogą nadal przedstawiać DHCR dowody na poparcie odrzucenia wniosku MCI, nawet po złożeniu wstępnej odpowiedzi, aż do wydania nakazu przez DHCR. Proszę pamiętać o podaniu numeru akt (Docket Number), aby biuro DHCR wiedziało, do którego wniosku MCI się odnosisz.

### **9. Czy właściciel mojego budynku może podnieść mi czynsz przed zatwierdzeniem ze strony DHCR?**

Nie. Właściciel musi złożyć wniosek do DHCR, który musi zostać dokładnie sprawdzony. DHCR musi wydać najemcom i właścicielowi pisemne postanowienie o przyjęciu lub odrzuceniu wniosku, w którym określa kwotę podwyżki czynszu związanej z MCI.



## **10. W jaki sposób obliczana jest podwyżka czynszu związana z MCI?**

Podwyżkę czynszu związaną z MCI oblicza się w następujący sposób:

Koszt zgłoszony przez właściciela (Claimed Cost/Koszt Zgłoszony) jest kontrolowany i weryfikowany przez DHCR i jest pomniejszony o: wszelkie pozycje, które nie kwalifikują się jako MCI, koszty, których właściciel nie może udowodnić oraz płatności z ubezpieczenia i/lub dotacje rządowe, które pokryły część MCI.

W ten sposób uzyskuje się Koszt Zatwierdzony (Approved Cost), który jest albo kwotą Kosztu Zgłoszonego pomniejszoną o potrącenia dokonane przez DHCR, albo uzasadnionym kosztem instalacji. Koszt Zatwierdzony jest następnie korygowany, jeśli MCI przyniosło korzyść jakiegokolwiek powierzchni komercyjnej w budynku, o stopy kwadratowe powierzchni komercyjnej w stosunku do całego budynku. Zatwierdzony koszt netto jest następnie amortyzowany (rozłożony) na okres określony przepisami (144 miesiące dla budynków o 35 lub mniejszej liczbie lokali i 150 miesięcy dla budynku większego niż 35 lokali). Kwota ta jest następnie dzielona przez całkowitą liczbę pomieszczeń w budynku. Daje nam to podwyżkę czynszu na pomieszczenie w skali miesiąca. Podwyżkę czynszu za mieszkanie uzyskuje się poprzez pomnożenie tej kwoty przez liczbę pomieszczeń w mieszkaniu.

### **TABELA KALKULACJI MCI**

<b>Opis</b>	<b>Kalkulacja</b>
1. Właściciel zgłasza 227 000 USD nakładów inwestycyjnych	227 000 USD
Suma cząstkowa (koszt zgłoszony)	227 000 USD
2. Audyt wykazał 35 tys. dolarów kosztów niekwalifikowalnych (tj. nieuzasadnionych, opłaconych z ubezpieczenia, opłaconych w ramach dotacji rządowych itp.); wniosek pomniejszony o 35 tys. USD	-35 000 USD
Suma cząstkowa (koszt zatwierdzony)	192 000 USD
3. Powierzchnia komercyjna stanowi 10% powierzchni budynku; zadeklarowana kwota zmniejsza się o dalsze 10%	-19 200 USD
Suma cząstkowa (koszt zatwierdzony netto)	172 800 USD
4. Budynek posiada 30 lokali, więc zgodnie z ustawą zatwierdzony koszt netto amortyzowany jest przez 144 miesiące	÷144
Suma cząstkowa (całkowita miesięczna podwyżka w budynku)	1 200 USD
5. W budynku znajduje się 120 pomieszczeń (40 mieszkań po 3 pomieszczenia), więc całkowitą podwyżkę dzielimy przez 120	÷120
Suma (podwyżka na pomieszczenie w skali miesiąca)	10 USD

### **11. DHCR przyznał podwyżkę czynszu związaną z MCI, a ja nie zgadzam się z decyzją DHCR. Co mogę zrobić?**

Najemcy mogą złożyć odwołanie w ciągu 35 dni od daty na nakazie DHCR, przyznającym podwyżkę czynszu związaną z MCI. Należy wskazać wszelkie błędy lub pomyłki, jakie DHCR mógł popełnić przy wydawaniu niniejszego nakazu. Weryfikacja w postępowaniu odwoławczym jest zasadniczo ograniczona do faktów lub dowodów przedstawionych DHCR podczas rozpatrywania sprawy MCI. Jeśli chcesz przedstawić nowe fakty lub dowody w odwołaniu, taki dokument powinien zawierać uzasadnienie, dlaczego powinien być teraz przyjęty i rozpatrzony. Wniosek o wniesienie odwołania, tj. formularz Petycji DHCR o weryfikację administracyjną RAR-2 (Petition for Administrative Review), jest dostępny pod adresem [www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms](http://www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms)

### **12. Czy złożenie odwołania wstrzymuje właściciela od pobierania podwyżki czynszu?**

Nie. Właściciel jest uprawniony do pobierania podwyżki czynszu.

### **13. W jaki sposób ta podwyżka wpływa na mój czynsz?**

Nakaz MCI wydany przez DHCR określi podwyżkę czynszu za Twoje mieszkanie oraz termin, kiedy podwyżka będzie mogła zostać wyegzekwowana. Podwyżka czynszu związana z MCI jest ograniczona do 2% czynszu, który obowiązywał w momencie złożenia wniosku przez właściciela (w nakazie MCI, DHCR odnosi się do tego jako do daty waloryzacji czynszu) w dowolnym 12-miesięcznym okresie od terminu egzekucji na nakazie. Każda kwota, która jest wyższa niż 2% czynszu, może zostać pobrana dopiero w następnych 12-miesięcznych okresach.

### **14. Dlaczego muszę płacić podwyżkę związaną z MCI, skoro mój czynsz jest już ustalony w umowie najmu?**

Nawet jeśli Twój czynsz jest ustalony w umowie najmu, właściciel może podwyższyć czynsz w oparciu o podwyżkę czynszu związaną z MCI zarządzoną przez DHCR. Wydany przez DHCR standardowy formularz przedłużenia umowy najmu zawiera sformułowanie, które stanowi „Czynsz, oddzielne opłaty i całkowita płatność przewidziana w niniejszym przedłużeniu umowy najmu mogą zostać zwiększone lub zmniejszone na mocy nakazu lub corocznych aktualizacji DHCR lub Rady ds. Wytycznych Czynszowych.”

### **15. Czy muszę zapłacić podwyżkę czynszu, jeśli jestem beneficjentem SCRIE/DRIE?**

Nie. Najemcy w Nowym Jorku, którzy korzystają ze 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) powinni zadzwonić pod numer 311 w celu uzyskania informacji o zwolnieniu z czynszu po wydaniu nakazu MCI. Najemcy spoza Nowego Jorku powinni skontaktować się z lokalnym biurem SCRIE/DRIE, aby uzyskać informacje na temat zwolnienia z czynszu po wydaniu nakazu MCI. Najemcy powinni zrobić kopię nakazu MCI i wysłać ją do swojego biura SCRIE/DRIE, aby ich zwolnienie mogło zostać zaktualizowane.

*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