

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#26 Przewodnik po podwyżkach czynszu dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny może być używany wraz z historią rejestracji czynszu mieszkania, aby pomóc w ustaleniu, czy status rejestracji mieszkania i czynsz są zgodne z prawem.

DEFINICJE

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku: Ustawa, która weszła w życie 14 czerwca 2019 roku, wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI).

Indywidualne ulepszenia mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI): Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z IAI.

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

Najem pustostanu: Kiedy osoba wynajmuje mieszkanie ze stabilizowanym czynszem po raz pierwszy, właściciel i najemca podpisują umowę najmu pustostanu.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI). Podwyżki czynszów związane z MCI i IAI są obecnie tymczasowe, a kwota, którą można pobrać na rzecz IAI jest ograniczona.

Opcje	<ul style="list-style-type: none">• Najem pustostanu: Ustawa HSTPA wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytycznych Czynszowych na ustalanie odrębnych stawek za wynajem pustostanów. Jednak za zgodą Rady ds. Wytycznych Czynszowych do wszystkich umów najmu właściciel może dodać stawkę orientacyjną na jeden rok lub dwa lata. Właściciel nie może dodać więcej niż jednej ze skorygowanych stawek w tym samym roku ustalenia wytycznych.• Przedłużenie najmu: Kiedy najemca podpisuje przedłużenie umowy, może wybrać pomiędzy roczną lub dwuletnią opcją, a dopuszczalna podwyżka jest ustalana przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych.• Ulepszenia: Zgodne z prawem, podwyżki czynszu związane z IAI i/lub MCI mogą być uwzględnione w podwyżkach czynszu.
Ograniczenia	<ul style="list-style-type: none">• Zgodnie z ustawą HSTPA, istnieją ograniczenia dotyczące przyszłych podwyżek czynszu związanych z MCI, takie jak: roczny limit wzrostu czynszu o 2%, możliwość odzyskania jedynie uzasadnionych kosztów oraz zakaz podwyżek czynszu związanych z MCI w budynkach, w których znajduje się 35% lub mniej mieszkań podlegających regulacji czynszu.• W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, właściciele mogą podnieść czynsz w związku z IAI do 1/168 kosztu ulepszenia.• W budynkach liczących ponad 35 lokali, właściciele mogą podnieść czynsz w związku z IAI do 1/180 kosztu ulepszenia.• Właściciele mogą egzekwować nie więcej niż trzy podwyżki IAI w ciągu 15 lat, a całkowity koszt ulepszeń kwalifikujących się do kalkulacji podwyżki czynszu nie może przekroczyć 15 000 USD.• Pisemna zgoda udzielona przez najemcę zajmującego lokal na podwyżkę czynszu związaną z IAI musi być wyrażona na formularzu DHCR.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#26 Przewodnik po podwyżkach czynszu dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem

Wprowadzenie

Niniejszy arkusz informacyjny będzie corocznie aktualizowany w celu odzwierciedlenia nowych, proponowanych stawek najmu. Może on być przeglądany wraz z historią rejestracji czynszu dla danego mieszkania, aby pomóc w ustaleniu, czy status rejestracyjny mieszkania i pobierany czynsz są zgodne z prawem. Historię rejestracji czynszu za mieszkanie i formularz skargi na zawyżony czynsz można uzyskać online na stronie www.hcr.ny.gov lub w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku, która weszła w życie 14 czerwca 2019 roku, wprowadziła zmiany w sposobie podwyższania czynszów oraz zmieniła formuły dla najmu pustostanów, Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI). Podwyżki czynszów związane z MCI i IAI są obecnie tymczasowe, a kwota, którą można pobrać na rzecz IAI jest ograniczona. Ustawa HSTPA eliminuje Deregulację wysokiego czynszu pustostanów i wysokiego czynszu - wysokiego dochodu (High Rent Vacancy and High Rent High Income Deregulation) i czyni preferencyjne czynsze podstawą do pobierania opłat przez okres trwania najmu. Wydłuża ona również okres weryfikacji nadmiernych opłat czynszowych z czterech do sześciu lat w przypadku skarg złożonych w dniu lub po wejściu w życie ustawy HSTPA.

Przed wprowadzeniem ustawy HSTPA, mieszkania mogły być objęte deregulacją, jeśli czynsze osiągały pewien corocznie korygowany poziom deregulacji (w oparciu o występujące pustostany lub poziom dochodów gospodarstw domowych). Gdy status mieszkania uległ deregulacji, właściciele mogli pobierać czynsze rynkowe, a najemcy nie byli już chronieni w ramach stabilizacji czynszów. Ponadto właściciel mógł, przy przedłużeniu umowy najmu, podnieść preferencyjny czynsz najemcy do wysokości ustawowego czynszu regulowanego. Ogólnie rzecz biorąc, przy rozpatrywaniu skargi dotyczącej nadmiernego obciążenia czynszem, DHCR był wcześniej ograniczony do zbadania poprzednich czterech lat historii czynszu, a kary mogły być naliczane tylko za okres do czterech lat.

Najem pustostanu

Ustawa HSTPA wyeliminowała ustawową stawkę za wynajem pustostanów i nie zezwala Radom ds. Wytycznych Czynszowych na ustalanie odrębnych stawek za wynajem pustostanów.

Jednak za zgodą Rady ds. Wytycznych Czynszowych do wszystkich umów najmu właściciel może dodać stawkę orientacyjną na jeden rok lub dwa lata. Właściciel nie może dodać więcej niż jednej ze skorygowanych stawek w tym samym roku ustalenia wytycznych. Do czynszu mogą być również doliczane zgodne z prawem tymczasowe podwyżki z tytułu Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI).

Do umowy najmu należy dołączyć Aneks DHCR w sprawie stabilizacji czynszu za najem (DHCR Rent Stabilization Lease Rider/Addenda), który powinien zawierać informacje na temat sposobu obliczania czynszu oraz wszelkich powiązanych indywidualnych ulepszeń mieszkań.

Przedłużenie najmu

Kiedy najemca podpisuje przedłużenie umowy, może wybrać pomiędzy roczną lub dwuletnią opcją, a dopuszczalna podwyżka jest ustalana przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych. (Patrz: Ostatnie wytyczne dotyczące stawek najmu.)

Od 14 czerwca 2019 roku właściciele, którzy pobierają czynsz preferencyjny, przy przedłużeniu umowy najmu mogą podwyższyć czynsz ustawowy i preferencyjny o przewidziane prawem podwyżki stawek, ale pobierają podwyżkę tylko w oparciu o czynsz preferencyjny. Wyższy ustawowy czynsz regulowany i związane z nim podwyżki mogą być pobierane tylko wtedy, gdy mieszkanie zostanie opuszczone i wynajęte kolejnemu najemcy. Więcej szczegółowych informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym #40.

Indywidualne ulepszenia mieszkań (IAI)

Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z IAI. Pisemna zgoda najemcy na ulepszenie i podwyżkę czynszu jest wymagana tylko wtedy, gdy mieszkanie jest zamieszkiwane przez najemcę w czasie dokonywania ulepszenia. Nie jest wymagana pisemna zgoda w przypadku wynajmu pustostanu.

W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, kwota, o którą można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/168 kosztu ulepszenia. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, kwota, o jaką można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/180 kosztu ulepszenia.

Właściciele mogą egzekwować nie więcej niż trzy podwyżki IAI w ciągu 15 lat, a całkowity koszt ulepszeń kwalifikujących się do kalkulacji podwyżki czynszu nie może przekroczyć 15 000 USD. Praca musi być wykonana przez licencjonowanego wykonawcę; istnieje zakaz współwłasności pomiędzy wykonawcą a właścicielem. Mieszkanie musi być wolne od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Pisemna zgoda udzielona przez najemcę zajmującego lokal musi być wyrażona na formularzu DHCR. Wersja przetłumaczona na 6 języków zostanie udostępniona do wglądu na stronie internetowej DHCR. Właściciele są zobowiązani do prowadzenia dokumentacji uzupełniającej i zdjęć wszystkich instalacji IAI, które począwszy od 14 czerwca 2020 roku będą przekazywane i przechowywane przez DHCR w formacie elektronicznym. Podwyżka czynszu związana z IAI nałożona po 14 czerwca 2019 roku jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a ustawowy czynsz musi zostać w tym czasie skorygowany o podwyżki wcześniej doliczane do czynszu, który obejmował IAI.

Aneks DHCR (Lease Rider), dołączony do umowy najmu, musi zawiadamiać najemcę o prawie do zwrócenia się do właściciela w formie listu poleconego o dokumentację uzupełniającą Indywidualnego ulepszenia mieszkań (IAI) w momencie oferowania najmu lub w ciągu 60 dni od zawarcia umowy najmu. Właściciel dostarcza taką dokumentację w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku osobiście lub w formie listu poleconego. Najemca, któremu nie dostarczono tej dokumentacji na żądanie, może złożyć formularz RA-90 tj. „Skargę najemcy dotyczącą nieprzedłużenia umowy najmu przez właściciela i/lub niedostarczenia kopii podpisanej umowy najmu” („Tenant’s Complaint of Owner’s Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease”), aby otrzymać nakaz DHCR, który wymaga dostarczenia dokumentacji uzupełniającej IAI. Podwyżki czynszu związane z IAI nie mogą być pobierane, jeżeli obowiązuje nakaz DHCR obniżający czynsz za obniżenie poziomu usług i ma on wcześniejszą datę wejścia w życie. Można go odebrać prospektywnie w dniu wejścia w życie nakazu DHCR przywracającego czynsz.

Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)

Właściciel może podnieść czynsz, aby odzyskać koszty inwestycji podwyższających wartość nieruchomości w całym budynku, takich jak wymiana kotła lub nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Właściciel musi złożyć wniosek do DHCR i DHCR może wydać nakaz odmowy podwyżki lub przyznania podwyżki w części lub w całości. Po rozpatrzeniu wniosku MCI DHCR wyda nakaz i doręczy go właścicielowi i wszystkim najemcom w budynku.

Zgodnie z ustawą HSTPA, istnieją ograniczenia dotyczące przyszłych podwyżek czynszu MCI, takie jak: możliwość odzyskania jedynie uzasadnionych kosztów oraz zakaz podwyżek czynszu związanych z MCI w budynkach, w których znajduje się 35% lub mniej mieszkań podlegających regulacji czynszu. Podwyżka czynszu zatwierdzona przez DHCR jest pobierana prospektywnie, od pierwszego dnia pierwszego miesiąca 60 dni po wydaniu decyzji. Nie istnieje możliwość wprowadzania podwyżek czynszu z mocą wsteczną. Pobór tej podwyżki jest ograniczony do 2% limitu/rocznego stopniowego wprowadzania. Ograniczenie w wysokości 2% dotyczy również niepobranego jeszcze podwyżek czynszu związanych z MCI, które zostały zatwierdzone w dniu 14 czerwca 2012 roku lub po tej dacie. Pierwsza przedłużona umowa najmu obowiązująca po 14 czerwca 2019 roku musi uwzględniać nie więcej niż 2% podwyżkę. W przypadku pustostanu pozostała część podwyżki może zostać dodana do ustawowego czynszu. W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, koszt MCI jest amortyzowany przez okres 12 lat. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, koszt MCI jest amortyzowany przez 12 ½ roku. Budynek musi być wolny od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Podwyżka czynszu związana z MCI jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a czynsz ustawowy musi zostać skorygowany w tym czasie o podwyżki wcześniej doliczone do czynszu zawierającego podwyżkę związaną z MCI. Najemcy wynajmujący pustostany powinni zostać poinformowani w umowie najmu o oczekujących na rozpatrzenie wnioskach MCI.

NAJNOWSZE WYTYCZNE DOTYCZĄCE STAWEK NAJMU

- Przed wejściem w życie Ustawy o stabilności mieszkań i ochronie najemców (HSTPA) z 2019 roku, tj. 14 czerwca 2019 roku, niniejsze wytyczne miały zastosowanie tylko do przedłużenia najmu.
- Po 14 czerwca 2019 roku, za zgodą Rady ds. Wytycznych Czynnów, stawki orientacyjne mogą mieć zastosowanie do wszystkich umów najmu.

DATA WEJŚCIA W ŻYCIE PRZEDŁUŻENIA UMOWY NAJMU	Miasto Nowy Jork		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (najemca płaci za ogrzewanie lub ciepłą wodę)	
	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata
01.10.2014 - 30.09.2015	1,00%	2,75%	1,00%	1,50%	1,00%	4,00%	1,50%	2,50%	1,20%	2,00%
01.10.2015 - 30.09.2016	0,00%	2,00%	1,25%	1,75%	1,25% + 25,00 USD dla czynszów 950,00 USD lub mniej	1,50% + 25,00 USD dla czynszów 950,00 USD lub mniej	1,75%	2,75%	1,40%	2,20%
01.10.2016 - 30.09.2017	0,00%	2,00%	0,50%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,40%
01.10.2017 - 30.09.2018	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%
01.10.2018 - 13.06.2019	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
14.06.2019 - 30.09.2019	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
01.10.2019 - 30.09.2020	1,50%	2,50%	1,50% ^G	2,50% ^G	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%
01.10.2020 - 30.09.2021	0,00%	0,00% ^{G,2} 1,00% ^{G,2}	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G
01.10.2021 - 30.09.2022	1,50% ^{G,3}	2,50% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G

^G Podwyżka wg stawek orientacyjnych jest dozwolona dla wszystkich umów najmu.

¹ Podwyżki te dotyczą tylko wsi Ossining w hrabstwie Westchester.

² 0% za pierwszy rok najmu i 1% za drugi rok najmu.

³ 0% za pierwsze sześć (6) miesięcy najmu i 1,5% za końcowe sześć (6) miesięcy najmu.

HISTORYCZNE STAWKI WYNAJMU PUSTOSTANÓW

- Zgodnie z Ustawą o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act) z 2019 roku, obowiązująca od 14 czerwca 2019 roku, nie istnieje już oddzielny, ustawowy wskaźnik stawek wynajmu pustostanów ani oddzielny wskaźnik stawek wynajmu pustostanów, ustalony przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych.

DATA WEJŚCIA W ŻYCIE UMOWY WYNAJMU PUSTOSTANU	<i>Miasto Nowy Jork</i>		<i>Nassau</i>		<i>Rockland</i>		<i>Westchester</i>		<i>Westchester (najemca płaci za ogrzewanie lub ciepłą wodę)</i>	
	<i>1 rok</i>	<i>2 lata</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 lata</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 lata</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 lata</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 lata</i>
01.10.2012 - 30.09.2013 ¹	18,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
01.10.2013 - 30.09.2014 ¹	16,25%	20,00%	19,50%	20,00%	18,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
01.10.2014 - 30.09.2015 ¹	18,25%	20,00%	19,50%	20,00%	17,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
01.10.2015 - 30.09.2016 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,75%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
01.10.2016 - 30.09.2017 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
01.10.2017 - 30.09.2018 ¹	19,25%	20,00%	20,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%
01.10.2018 - 30.09.2019 ¹	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%

¹ Do dnia 14 czerwca 2019 roku Ustawa o czynszach (Rent Act) z 2015 roku stanowi, że jeżeli czynsz preferencyjny został naliczony i zapłacony przez poprzedniego najemcę, wówczas właścicielowi przysługuje prawo do podwyższenia ustawowego czynszu regulowanego o nie więcej niż jedną z następujących podwyżek dotyczących pustostanów:

Rozpoczęcie ostatniego wynajmu pustostanu:	Podwyżka stawki wynajmu pustostanu:
Mniej niż 2 lata temu	5%
Mniej niż 3 lata temu	10%
Mniej niż 4 lata temu	15%
4 lub więcej lat temu	20% (dla dwuletniego najmu) LUB % wymieniony dla daty wejścia w życie i hrabstwa w powyższej tabeli (dla rocznego najmu)

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