



#30 Prawa do sukcesji

W przypadku mieszkań ze stabilizowanym i kontrolowanym czynszem w całym Stanie Nowy Jork, „członek rodziny” najemcy może mieć prawo do przedłużenia umowy najmu lub ochrony przed eksmisją w mieszkaniu ze stabilizowanym czynszem, gdy najemca umrze lub na stałe opuści mieszkanie. Szczegółowe wyjaśnienie pojęcia „członek rodziny” znajduje się w części „Członek rodziny - definicja” niniejszego arkusza informacyjnego.

Członek rodziny ma prawo do przedłużenia umowy najmu lub ochrony przed eksmisją, jeśli zamieszkiwał z najemcą jako główny lokator w mieszkaniu przez dwa (2) lata bezpośrednio przed śmiercią lub stałym opuszczeniem mieszkania przez najemcę. Członek rodziny może mieć również prawo do przedłużenia umowy najmu lub ochrony przed eksmisją, jeśli zamieszkiwał z najemcą od początku najmu lub od początku związku. Jeżeli członek rodziny ubiegający się o stwierdzenie praw do sukcesji jest seniorem lub osobą niepełnosprawną, wówczas minimalny okres wspólnego zamieszkiwania zostaje skrócony do jednego (1) roku.

Członek rodziny - definicja

Za „członka rodziny” uważa się małżonka, syna, córkę, pasierba, pasierbicę, ojca, matkę, ojczyzna, macochę, brata, siostrę, dziadka, babcie, wnuka, wnuczkę, teścia, teściową, zięcia lub synową najemcy lub stałego lokatora.

Definicja „członka rodziny” obejmuje również każdą inną osobę (osoby) zamieszkujejącą z najemcą lub stałym lokatorem w mieszkaniu jako główny mieszkaniec, która może udowodnić emocjonalne i finansowe zaangażowanie oraz współzależność pomiędzy taką osobą (osobami) a najemcą.

Przy ustalaniu, czy istniało emocjonalne i finansowe zaangażowanie oraz współzależność pomiędzy najemcą a innymi lokatorami, należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- a) długość związku;
- b) dzielenie się lub poleganie na sobie przy pokrywaniu wydatków domowych lub rodzinnych, i/lub kosztów innych wspólnych potrzeb życiowych;
- c) prowadzenie wspólnych finansów, o czym świadczy m.in. współposiadanie rachunków bankowych, nieruchomości i przedmiotów osobistych, kart kredytowych i zobowiązań kredytowych, współkorzystanie z budżetu domowego w celu otrzymywania świadczeń rządowych itp.;
- d) angażowanie się w czynności o charakterze rodzinnym poprzez wspólne uczestnictwo w uroczystościach rodzinnych, świętach i imprezach, zajęciach towarzyskich i rekreacyjnych itp.;

e) sformalizowanie wzajemnych zobowiązań prawnych, intencji i odpowiedzialności za pomocą takich środków jak wykonywanie testamentów, nazywanie się wzajemnie wykonawcą i/lub beneficjentem testamentu, udzielanie sobie nawzajem pełnomocnictw i/lub uprawnień do decyzji w sprawie opieki zdrowotnej, zawieranie umów o pożyciu osobistym, składanie oświadczeń o związkach partnerskich, pełnienie funkcji przedstawiciela płatnika dla celów świadczeń publicznych itp.;

f) przedstawianie się jako członkowie rodziny innym członkom rodziny, przyjaciołom, członkom społeczności lub instytucji religijnych lub ogólnie społeczeństwu, poprzez swoje słowa lub działania;

g) regularne wykonywanie funkcji rodzinnych, takich jak opieka nad członkami dalszej rodziny drugiej osoby i/lub codzienne poleganie na sobie w zakresie usług rodzinnych;

h) angażowanie się we wszelkie inne wzorce zachowań, umowy lub inne działania, które świadczą o zamiarze stworzenia długotrwałego, emocjonalnie zaangażowanego związku.

Ustalenie to nie jest ograniczone do jednego czynnika i w żadnym wypadku nie jest wymagane ani brane pod uwagę udowodnienie związku seksualnego między osobami.

Termin „Najemca” odnosi się do osoby lub osób wymienionych w umowie najmu lub dzierżawy, które są zobowiązane do płacenia czynszu za użytkowanie mieszkania.

Termin „Stały najemca” odnosi się do osób, które nieprzerwanie zamieszkiwały lokale mieszkalne zlokalizowane w hotelach jako główne miejsce zamieszkania przez okres co najmniej sześciu miesięcy lub lokatora hotelowego zajmującego pomieszczenie na podstawie umowy najmu lub uprawnionego do jej zawarcia.

Osoba niepełnosprawna

„Osoba niepełnosprawna” jest zdefiniowana jako osoba z upośledzeniem wynikającym z warunków anatomicznych, fizjologicznych lub psychologicznych, innych niż uzależnienie od alkoholu, hazardu lub jakiegokolwiek substancji kontrolowanej, które można wykazać za pomocą medycznie akceptowalnych klinicznych i laboratoryjnych technik diagnostycznych i które w znacznym stopniu ograniczają jedną lub więcej głównych czynności życiowych takiej osoby.

Osoba starsza

„Senior/osoba starsza” to osoba, która ma co najmniej sześćdziesiąt dwa lata.

Minimalne wymagania dotyczące okresu zamieszkania

Minimalne wymagania dotyczące okresu zamieszkania nie będą uważane za przerwane przez okres, w ramach którego „członek rodziny” czasowo zmienia miejsce zamieszkania, ponieważ:

a) odbywa aktywną służbę wojskową;

b) podjął studia w pełnym wymiarze godzin;

c) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym zgodnie z orzeczeniem sądu, które nie dotyczy żadnego warunku lub postanowienia umowy najmu i nie ma podstaw określonych w ustawie o postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących nieruchomości;

d) jest zatrudniony w miejscu pracy wymagającym czasowego przeniesienia z miejsca zamieszkania;

e) jest hospitalizowany w celu leczenia; lub

f) ma inne uzasadnione powody, które zostaną określone przez DHCR na wniosek takiej osoby.

W Zawiadomieniu dla właściciela w sprawie członków rodziny zamieszkujących z najemcą w mieszkaniu, którym może przysługiwać prawo do sukcesji/ochrony przed eksmisją (Notice To Owner Of Family Members Residing With The Named Tenant In The Apartment Who May Be Entitled To Succession Rights/Protection From Eviction) (formularz DHCR RA-23.5), najemca może w każdej chwili przekazać właścicielowi nazwiska wszystkich osób (innych niż najemca), które mieszkają w konkretnym mieszkaniu. Właściciel może też w każdej chwili, lecz nie częściej niż raz na dwanaście miesięcy, zażądać od najemcy podania nazwisk wszystkich takich osób.

Do nazwisk należy dołączyć następujące informacje dotyczące tych osób:

a) czy dana osoba jest członkiem rodziny w rozumieniu powyższej definicji;

b) czy dana osoba może uzyskać uprawnienia do bycia wymienioną jako najemca w przedłużeniu umowy najmu lub może stać się uprawniona do ochrony przed eksmisją po upływie odpowiedniego wymaganego minimalnego okresu zamieszkania;

c) datę rozpoczęcia stałego pobytu tej osoby u najemcy; oraz

d) czy dana osoba jest osobą starszą lub osobą niepełnosprawną w rozumieniu powyższej definicji.

Źródła:

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code), sekcja 2523.5

Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcja 2503.5

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (New York City Rent and Eviction Regulations), sekcja 2202.25

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (New York State Rent and Eviction Regulations), sekcja 2102.8

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