

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#40 Czysze preferencyjne

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny wyjaśnia okoliczności, w których najemcy otrzymujący subsydia mogą płacić czynsze niższe od czynszów regulowanych.

DEFINICJE

Ustawa o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA): Poza Nowym Jorkiem, stabilizacja czynszu jest również znana jako ETPA, skrót od Emergency Tenant Protection Act, i jest stosowana w niektórych miejscowościach w hrabstwach Nassau, Westchester i Rockland.

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).

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Preferencyjny czynsz to czynsz, który właściciel zgadza się pobierać, niższy od ustawowego czynszu regulowanego, który mógłby zgodnie z prawem pobierać. Ustawa o stabilności mieszkaniowej i ochronie najemców (HSTPA) z 2019 roku ustaliła, że najemcy płacący preferencyjny czynsz w dniu 14 czerwca 2019 roku lub później zachowają go tak długo, jak długo będą kontynuować wynajem lokalu.

Obowiązki właściciela i prawa najemcy

- Właściciele mogą pobierać wyższy ustawowy czynsz regulowany tylko wtedy, gdy najemca na stałe opuści mieszkanie.
- Właściciel nie może wykorzystać lub egzekwować jakiegokolwiek klauzuli w umowie najmu w celu zakończenia preferencyjnego lub niżkowego czynszu, jeśli lokator nie zapłaci preferencyjnego lub niżkowego czynszu w terminie.
- Właściciel nie może stosować ani egzekwować żadnych klauzul w umowie najmu, które wymagają, aby obniżony czynsz był płacony w określony sposób, np. za pomocą płatności elektronicznej.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#40 Czynsze preferencyjne

Czynsz preferencyjny to czynsz, który właściciel zgadza się pobierać, niższy niż ustawowy czynsz regulowany, który właściciel mógłby zgodnie z prawem pobierać.

Zgodnie z Ustawą o stabilności mieszkaniowej i ochronie najemców (HSTPA) z 2019 roku, najemcy, którzy płacili preferencyjny czynsz na dzień 14 czerwca 2019 roku, zachowują preferencyjny czynsz przez cały okres najmu. W związku z czynszem preferencyjnym mogą być stosowane podwyżki dopuszczone przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych (Rent Guidelines Board) i inne podwyżki dozwolone przez Ustawę o stabilizacji czynszów lub Ustawę o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych. Najemca, który uważa, że jest uprawniony do przedłużenia umowy najmu z preferencyjnym czynszem, ale jest obciążony kwotą wyższą niż ta kwota, może złożyć skargę o zawyżenie czynszu lub naruszenie umowy najmu do DHCR lub sądu właściwej jurysdykcji. (Patrz: przykłady poniżej). Należy pamiętać, że niektóre rządowe umowy regulacyjne/finansowane programy przystępnych cenowo mieszkań mogą nie być związane tym ograniczeniem; w celu uzyskania dalszych informacji należy skontaktować się z nadzorującą agencją rządową.

Właściciele mogą wypowiedzieć preferencyjny czynsz i pobierać wyższy ustawowy czynsz regulowany (z odpowiednimi podwyżkami) tylko wtedy, gdy najemca na stałe opuści mieszkanie. Ponadto ustawowy czynsz regulowany, na którym opierają się te podwyżki, musi być zapisany w umowie najmu lub umowie przedłużenia, w której po raz pierwszy naliczono preferencyjny czynsz, oraz we wszystkich kolejnych umowach, aby właściciel mógł naliczać wcześniejszy ustawowy czynsz regulowany w przypadku pustostanu. Rejestracja w DHCR ustawowego czynszu regulowanego sama w sobie nie ustanowi ustawowego czynszu dla zastosowania w przeszłości.

Właściciel nie może stosować lub egzekwować klauzuli w umowie najmu z czynszem stabilizowanym, która przewiduje, że właściciel może zakończyć pobieranie czynszu preferencyjnego lub niżkowego, jeżeli najemca nie zapłaci takiego czynszu w terminie lub do określonego dnia miesiąca.

Właściciel nie może stosować ani egzekwować żadnej innej klauzuli najmu, która uzależnia zapłatę niżkowego czynszu od wykonania przez najemcę jakiejś czynności, np. zapłaty czynszu drogą elektroniczną. Takie klauzule najmu mogą zostać zakwestionowane przez najemcę w skardze o zawyżenie czynszu lub naruszenie umowy najmu w DHCR lub mogą zostać rozpatrzone przez sąd właściwej jurysdykcji.

Przykład 1:

Pan Jones podpisał roczną umowę najmu, obowiązującą od 1 października 2018 roku. W umowie najmu podano ustawowy czynsz regulowany w wysokości 1200 USD oraz czynsz preferencyjny w wysokości 1000 USD.

1. W dniu 1 października 2019 roku, kiedy to rozpoczyna się roczny okres przedłużenia umowy najmu pana Jonesa, prawnie regulowany czynsz wzrasta o 1,5% do 1218 USD w związku z coroczną podwyżką Rady ds. Wytycznych Czynszowych, a czynsz preferencyjny wzrasta o 1,5% do 1015 USD. Pan Jones zapłaci 1015 USD czynszu.

2. Właściciele nie mogą już zakończyć pobierania preferencyjnego czynszu w momencie przedłużenia umowy najmu zgodnie z ustawą HSTPA z 2019 roku, ponieważ umowa najmu najemcy obowiązująca w dniu 14 czerwca 2019 roku lub po tej dacie uwzględnia preferencyjny czynsz.

Przykład 2:

Pani Sanchez ma umowę najmu z preferencyjnym czynszem w wysokości 1000 USD, która wygasa w dniu 30.06.2019 roku. Pani Sanchez podpisała roczną umowę przedłużenia najmu w dniu 30.04.2019 roku i zwróciła ją tego samego dnia. Umowa przedłużenia obowiązywała od 01.07.2019 roku. Przedłużona umowa najmu przewidywała czynsz regulowany w wysokości 1218 USD, ale zlikwidowała czynsz preferencyjny w wysokości 1000 USD.

1. W dniu 1 lipca 2019 roku, kiedy rozpocznie się roczny okres przedłużenia umowy najmu pani Sanchez, ustawowy czynsz regulowany wzrośnie o 1,5% z 1200 USD do 1218 USD w związku z coroczną podwyżką Rady ds. Wytucznych Czynszowych. Jednak preferencyjny czynsz również wzrośnie o 1,5% do kwoty 1015 USD. **Pani Sanchez zapłaci 1015 USD czynszu preferencyjnego.**
2. Mimo że przedłużona umowa najmu została podpisana przed datą wejścia w życie ustawy HSTPA, zaczęła obowiązywać dopiero od 1 lipca 2019 roku. Ponieważ poprzednia umowa najmu obowiązująca w dniu 14 czerwca 2019 roku uwzględniała preferencyjny czynsz, zgodnie z ustawą HSTPA z 2019 roku, przedłużona umowa najmu musi być oparta na tym preferencyjnym czynszu.

ŹRÓDŁA

Ustawa o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act; HSTPA) z 2019 roku

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