

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#44 Opłaty

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny opisuje, kiedy właściciele mogą pobierać dodatkowe opłaty oprócz czynszów stabilizowanych i co mogą zrobić najemcy, jeśli uważają, że są niesprawiedliwie obciążani płatnościami.

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.

Stabilizacja czynszów: Zasady, które zapewniają najemcom ochronę poza ograniczeniami dotyczącymi wysokości czynszu. Najemcy mają prawo do otrzymywania wymaganych usług, do przedłużenia umowy najmu i nie mogą być eksmitowani z wyjątkiem przypadków dozwolonych przez prawo. Umowy najmu mogą być przedłużane na okres jednego lub dwóch lat, zgodnie z wyborem najemcy.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Właściciele, oprócz czynszu, mogą pobierać od najemców pewne zgodne z prawem opłaty. Jednak wszelkiego rodzaju opłaty nie stają się częścią czynszu ustawowego lub preferencyjnego, a właściciele nie mogą ich uwzględniać przy obliczaniu podwyżek przy przedłużaniu umowy najmu.

Opłaty zgodne z prawem (kompletna lista znajduje się w pełnym tekście)	<ul style="list-style-type: none">• Opłaty za zwłokę określone we wstępnej umowie najmu. Mogą być naliczane w określonym terminie i nie mogą wynosić więcej niż 50 dolarów lub 5% miesięcznego czynszu (w zależności od tego, która kwota jest niższa).• Opłaty prawne mogą być pobierane od najemcy tylko wtedy, gdy nakazuje to sędzia w sądzie.• Opłaty za czujniki dymu, czujniki tlenku węgla i czujniki gazu ziemnego. Różnią się one w zależności od gminy.• Opłaty za klimatyzatory i zainstalowane przez najemcę pralki, suszarki i zmywarki.
Opłaty niezgodne z prawem (kompletna lista znajduje się w pełnym tekście)	<ul style="list-style-type: none">• Opłaty za kontrolę lokatorów już zamieszkałych.• Opłaty pobierane od najemcy za kontrolę potencjalnego współlokatora lub dodatkowego członka rodziny - nie powinny rozpoczynać się wcześniej niż w dniu wygaśnięcia bieżącej umowy najmu.

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#44 Opłaty

Istnieją pewne opłaty, które właściciele mogą pobierać od najemców oddzielnie i niezależnie od czynszu za mieszkanie. Jednak wszelkiego rodzaju opłaty nie stają się częścią czynszu ustawowego lub preferencyjnego i nie mogą być dodawane w celu obliczenia podwyżek za przedłużenie umowy najmu.

Opłaty zgodne z prawem:

Opłaty za zwłokę w przypadku, gdy klauzula początkowej umowy najmu pustostanu pozwala na ich naliczenie do pewnej konkretnej daty i takie opłaty za zwłokę są mniejsza o 50 dolarów lub o 5% od obecnie naliczonego i pobieranego czynszu. Preferencyjne czynsze, które mogą być również określane jako „czynsze terminowe”, uzależnione od terminowej płatności czynszu lub kończące się w przypadku opóźnienia w płatności czynszu, nie są dozwolone.

Opłaty prawne mogą być pobierane od najemcy tylko wtedy, gdy nakazuje to sędzia w sądzie.

Rozsądne opłaty za sprawdzenie przeszłości nowego, potencjalnego najemcy, które nie mogą przekroczyć **20 USD** za jednego najemcę podlegającego kontroli.

Opłaty za osłony okienne (10 USD za osłonę) są wyszczególnione w arkuszu informacyjnym DHCR # 25.

Opłaty za czujniki dymu, czujniki tlenku węgla i czujniki gazu ziemnego są ustalane przez lokalną gminę.

Rzeczywiste opłaty poniesione z tytułu niewystarczających środków na czeku czynszowym najemcy, który nie został zrealizowany (czeki bez pokrycia), jeśli było to przewidziane w początkowej umowie najmu.

Opłaty nakładane przez agencję rządową, która posiada uprawnienia nadzorcze na mocy porozumienia regulacyjnego.

Opłaty za klimatyzatory i zainstalowane u lokatorów pralki, suszarki i zmywarki są wyszczególnione w Biuletynie Operacyjnym DHCR 84-4 i Biuletynie Operacyjnym DHCR 2005-1.

Opłaty za instalację dodatkowych liczników lub inne usługi komunalne. Opłaty za instalację dodatkowych liczników są wyszczególnione w Biuletynie Operacyjnym DHCR 2014-1.

Opłaty niezgodne z prawem:

Opłaty za sprawdzenie przeszłości najemców płacących czynsz stabilizowany **w trakcie** zajmowania mieszkania.

Opłaty nie mogą być pobierane od najemcy za kontrolę potencjalnego współlokatora lub dodatkowego członka rodziny.

Kaucje za zwierzęta domowe lub opłaty za zwierzęta-pomocników są niezgodne z Ustawą o uczciwych

warunkach mieszkaniowych (Fair Housing Act).

Opłaty za zamontowane przez właściciela wsporniki klimatyzatorów są zabronione.

Opłaty, w tym między innymi opłaty za szkody, opłaty za naprawy wszelkiego rodzaju, w tym opłaty poniesione w związku z usuwaniem naruszeń komunalnych, opłaty za malowanie, opłaty za sprzątanie i inne opłaty, które nie zostały ustalone lub przekraczają kwotę dozwoloną w regulaminie wynajmu lub innych przepisach komunalnych, są zabronione. Należy pamiętać, że niestosowność nakładania tych opłat w ramach umowy najmu nie musi uniemożliwiać właścicielowi samodzielnego ubiegania się o inne zadośćuczynienie w sądzie za niewłaściwe zachowanie lub szkody.

Opłata w wysokości **20 USD**, którą właściciele muszą wносить do gminy za każde mieszkanie ze stabilizowanym czynszem **nie może** być przekazywana jako opłata dla najemcy.

Składanie skarg w DHCR

Najemcy, którzy zostali obciążeni opłatami i/lub dopłatami, które ich zdaniem są bezprawne lub nieterminowe, mają prawo złożyć skargę na zawyżony czynsz na formularzu DHCR RA-89 i/lub dochodzić swoich praw w sądzie. Rozpatrując te skargi, DHCR może zażądać dowodu zakupu i/lub instalacji, kopii umów najmu, ksiąg czynszowych, innych odpowiednich dowodów, a także może przeprowadzić inspekcje. Kiedy DHCR zidentyfikuje schemat wielu skarg złożonych przez najemców w jednym budynku lub w grupie budynków, które mają wspólnego właściciela, może skierować sprawy w sposób skonsolidowany do postępowania administracyjnego i/lub egzekucyjnego. Powiadomienie najemcy w tym czasie uprawnia najemcę do przedłużenia umowy.

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