



New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

Biuletyn Operacyjny 2016-1 AKTUALIZACJA (3 lutego 2020)

INDYWIDUALNE ULEPSZENIA MIESZKAŃ

PRZEGLĄD

Biuletyn Operacyjny został zaktualizowany w celu odzwierciedlenia zmian w przepisach dotyczących czynszu na mocy Ustawy o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act) z 2019 roku w odniesieniu do Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI).

W przypadku IAI, które rozpoczęły się w dniu lub po uchwaleniu ustawy HSTPA 14 czerwca 2019 roku, właściciele są zobowiązani do złożenia Formularza zgłoszeniowego (Notification Form), zdjęć przed i po oraz Formularza świadomej zgody najemcy (Tenant's Informed Consent Form), opisanych w niniejszym dokumencie.

Niniejszy Biuletyn Operacyjny zawiera wskazówki dla właścicieli i najemców mieszkań podlegających kontroli i stabilizacji czynszów zarówno w Nowym Jorku, jak i poza nim, dotyczące sposobu, w jaki DHCR dokona przeglądu IAI w przypadku złożenia skargi o zawyżenie czynszu lub wszczęcia dochodzenia w sprawie IAI. Zgodnie z sekcją 2522.4(a)(1) Kodeksu Stabilizacji Czynszu (Rent Stabilization Code), sekcją 2502.4(a)(4) Przepisów o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcją 2202.4 i 2102.3 Przepisów dotyczących czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (NYS Rent and Eviction Regulations), właściciel jest uprawniony do podwyżki czynszu w związku z IAI, gdy nastąpił znaczny wzrost powierzchni mieszkalnej, wzrost usług świadczonych przez właściciela lub pojawiły się nowe instalacje w lokalu mieszkalnym lub nowe meble lub wyposażenie dostarczone przez właściciela. Niniejszy Biuletyn Operacyjny określa kryteria, które będą stosowane przy ocenie uzasadnienia właściciela dla wydatków związanych z IAI, które jest przedkładane DHCR w postępowaniu dotyczącym nadmiernych opłat i innych dochodzeń.

Zgodnie z Ustawą HSTPA, w przypadku możliwych do zweryfikowania podwyżek czynszu związanych z IAI, które wchodzi w życie w dniu 14 czerwca 2019 roku lub po tej dacie, w budynku, w którym znajduje się 35 lub mniej lokali, dozwolona podwyżka ustawowego czynszu regulowanego wynosi 1/168 całkowitego kosztu poniesionego przez właściciela. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, kwota, o jaką można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/180 kosztu ulepszenia. Podwyżki takie muszą zostać usunięte z ustawowego czynszu regulowanego po upływie 30 lat od daty wejścia w życie podwyżki, łącznie z wszelkimi podwyżkami przyznanymi przez właściwą radę ds. wytycznych czynszowych. Podwyżki związane z IAI są oparte na całkowitym uzasadnionym koszcie ulepszenia, w tym kosztach instalacji, ale z wyłączeniem opłat finansowych oraz wszelkich kosztów przekraczających uzasadnione koszty ustalone przez DHCR. Właściciele obowiązują limit łącznych kosztów w wysokości 15 000 USD (piętnaście tysięcy dolarów), które mogą być wydane na nie więcej niż trzy oddzielne indywidualne ulepszenia mieszkania w okresie piętnastu lat.

Niniejszy dokument jest wznawiany wyłącznie w celach informacyjnych.

Oryginał dokumentu, który zawiera podpisy upoważniające, znajduje się w akatach w Biurze DHCR ds. Administracji Czynszami (DHCR's Office of Rent Administration).

Jeżeli IAI zostało zakończone przed 14 czerwca 2019 roku, a podwyżka czynszu związana z tym IAI weszła w życie przed 14 czerwca 2019 roku, IAI podlega prawu obowiązującemu przed uchwaleniem Ustawy HSTPA. W przypadku IAI, w ramach których prace zostały zakończone po 14 czerwca 2019 roku i podwyżka czynszu związana z IAI weszła w życie po 14 czerwca 2019 roku, opiera się ona na nowych formułach amortyzacji HSTPA i związanych z nimi ograniczeniach. Jeśli IAI zostało ukończone przed 14 czerwca 2019 roku, ale podwyżka czynszu związana z IAI nie weszła w życie po 14 czerwca 2019 roku, podwyżka taka jest oparta na nowych formułach amortyzacji HSTPA, ale IAI nie wlicza się do ograniczenia 15 000 USD i/lub ograniczenia trzech instalacji w okresie 15 lat. Poniższe ma zastosowanie do umów najmu oferowanych lub zawartych przed 14 czerwca 2019 roku, ale rozpoczynających się w dniu 14 czerwca 2019 roku lub później, w których zastosowano starą formułę amortyzacji. W ciągu 150 dni od ukazania się niniejszego Biuletynu Operacyjnego właściciele muszą dostarczyć najemcy poprawioną umowę najmu, jak również wszelkie zwroty wymagane w oparciu o niezbędne ponowne obliczenie formuły amortyzacji i czynszu ustawowego.

Ustawa HSTPA dalej wymaga, że jeśli właściciel musi zatrudnić niezależnego wykonawcę i planuje obliczyć związane z tym koszty instalacji, które mają być przeniesione na najemcę, wykonawca musi posiadać odpowiednie licencje. Pomiędzy wynajmującym a takim wykonawcą lub fachowcem nie może istnieć wspólna własność. Dodatkowo, właściciel musi rozwiązać wszystkie zaległe niebezpieczne lub bezpośrednio niebezpieczne naruszenia przepisów Jednolitego Kodeksu Przeciwożarowego i Budowlanego (Uniform Fire Prevention and Building Code; Uniform Code), Kodeksu Przeciwożarowego Miasta Nowy Jork (New York City Fire Code) lub Kodeksów Utrzymania Budynków i Mieszkań w Nowym Jorku (New York City Building and Housing Maintenance Codes), które odnoszą się do przedmiotowego mieszkania.

Właściciele mieszkań podlegających stabilizacji lub kontroli czynszu muszą złożyć elektronicznie formularz DHCR RN-19N INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: POWIADOMIENIE (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION) dla IAI wykonywanych w pustostanach oraz mieszkaniach z lokatorami. Do formularza powiadomienia należy dołączyć zdjęcia przed i po zakończeniu prac. Powiadomienie wraz z załączonymi zdjęciami zostanie włączone do rejestru czynszów dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem oraz do rejestru budynków z maksymalnym czynszem bazowym (Maximum Base Rent) dla mieszkań z kontrolowanym czynszem. Zgodnie z Ustawą HSTPA, powiadomienie dla każdego IAI musi zawierać szczegółowy wykaz wykonanych prac oraz opis lub wyjaśnienie przyczyny lub celu tych prac. DHCR zachowuje prawo do żądania wszelkich istotnych informacji, nawet jeśli zostały dostarczone wcześniej, w przypadku gdy mają one wpływ na korektę ustawowych czynszów regulowanych. Chociaż Ustawa HSTPA wymaga wypełniania dokumentacji dotyczącej IAI, wyraźnie stwierdza, że takie wypełnianie dokumentacji nie zwalnia właściciela z obowiązku przechowywania właściwej dokumentacji wszystkich przeprowadzonych ulepszeń lub podwyżek czynszu wynikających z IAI.

W uzupełnieniu do formularza powiadomienia, właściciele mieszkań podlegających stabilizacji lub kontroli czynszu muszą złożyć elektronicznie Formularz DHCR RN-19C INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: ŚWIADOMA ZGODA NAJEMCY (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT) dla IAI dokonanych w mieszkaniach z lokatorami. Jeżeli w momencie instalacji ulepszeń mieszkanie zajmował najemca, wówczas nie jest dozwolona podwyżka czynszu bez pisemnej, świadomej zgody najemcy na taką podwyżkę. W przypadku IAI wykonywanych w zamieszkałych mieszkaniach przed 3 lutego 2020 roku (formularz DHCR RN-19C), właściciele mogą zastąpić podpisaną umowę zgody najemcy, że IAI wykonane zostały w tym czasie, który był wcześniej wymagany przez prawo. Formularz RN-19C musi być sporządzony i złożony w DHCR w języku angielskim. Kopie formularza są dostępne do wglądu najemców w siedmiu różnych językach na stronie www.hcr.ny.gov. Jeżeli IAI jest wykonywane w pustostanie, formularz świadomej zgody najemcy nie jest wymagany.

W przypadku mieszkań ze stabilizowanym czynszem, wszelkie podwyżki związane z IAI, które zostały wcześniej zgłoszone do DHCR na Formularzu powiadomienia i/lub Formularzu świadomej zgody najemcy muszą być również zgłoszone w kolejnym rocznym zgłoszeniu rejestracyjnym przedmiotowego mieszkania.

Ponadto, jeżeli prace IAI są wykonywane w pustostanie, całkowite koszty należy uwzględnić w obliczeniach czynszu przedstawionych przez właściciela w Aneksie dotyczącym najmu w Nowym Jorku (NYC Lease Rider) lub standardowych aneksach do umowy najmu ETPA. Najemca może zażądać od właściciela dokumentacji uzupełniającej, takiej jak faktury i rachunki, która nie musi być dostarczona do DHCR drogą elektroniczną. W przypadku mieszkań z kontrolowanym czynszem, wszelkie podwyżki związane z IAI, które zostały wcześniej zgłoszone do DHCR na powyższych formularzach, muszą być również zgłoszone na odpowiednich formularzach sprawozdawczych dotyczących maksymalnego czynszu bazowego.

Zgodnie z ustawą HSTPA, wszystkie formy deregulacji, z wyjątkiem mieszkań 421-a (16), zostały uchylone z dniem 14 czerwca 2019 roku. W przypadku mieszkań, które były wcześniej objęte deregulacją w związku z wysokim czynszem, w zawiadomieniu o deregulacji doręczonym najemcy należało zamieścić wykaz IAI oraz ich całkowity koszt. Niniejsze obwieszczenie o deregulacji i związane z nim wymogi sprawozdawcze IAI mają nadal zastosowanie do mieszkań 421-a (16).

Kiedy właściciel wprowadza ulepszenie, prace te stają się wymaganą usługą. Właściciele są zobowiązani do utrzymania i corocznego poświadczania w DHCR, że wszystkie wymagane usługi, w tym IAI, są utrzymywane. Jeżeli właściciel nie utrzymuje wymaganej usługi lub zaprzestaje jej świadczenia bez zgody DHCR, agencja może nakazać obniżkę czynszu. DHCR zamrozi czynsz i nakaże jego cofnięcie do wcześniejszej wysokości zgodnie z wytycznymi, w tym zakazuje wszelkich kolejnych podwyżek czynszu za ten okres, dopóki nie uzna, że przedmiotowa usługa została przywrócona na wniosek właściciela. Patrz [arkusz informacyjny DHCR #35](#) dotyczący *Ściągalności podwyżek czynszu z tytułu Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (MCI) i/lub Indywidualnych ulepszeń mieszkań (IAI) w przypadku obniżki czynszu z powodu obniżenia poziomu usług (Collectability of Major Capital Improvement (MCI) and/or Individual Apartment Improvement (IAI) Rent Increases Where the Rent is Reduced Because of Diminution of Services)* oraz *Obniżek czynszu z powodu obniżenia poziomu usług (Rent Reductions for Decreased Services)* oraz [Biuletyn Operacyjny DHCR 2014-2](#) dotyczący *Ściągalności podwyżek czynszu z tytułu MCI/IAI w przypadku obniżki czynszu z powodu obniżenia poziomu usług (Collectability of MCI/IAI Increases Where the Rent is Reduced Because of Diminution of Services)*.

I. DOWÓD MONTAŻU I PŁATNOŚCI

A. Dopuszczalne formy dowodu:

Wnioski dotyczące indywidualnych ulepszeń mieszkań muszą być poparte odpowiednią i konkretną dokumentacją. Dokumentacja ta powinna być przechowywana w aktach właścicieli i zawierać:

1. Anulowany czek/czeki (przód i tył) wystawiony w momencie ukończenia pracy lub dowód płatności elektronicznej;
2. Odbiór faktury z adnotacją „opłacono w całości” równoległe z zakończeniem prac;
3. Podpisaną umowę; oraz
4. Oświadczenie wykonawcy pod przysięgą potwierdzające, że instalacja została zakończona i opłacona w całości.
5. Zdjęcia przed i po zakończeniu prac.

Wymóg ten jest zgodny ze standardem dotyczącym dowodów zawartym w [Biuletynie Operacyjnym DHCR 2017-1](#) dotyczącym *INWESTYCJI PODWYŻSZAJĄCYCH WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI - Potwierdzenie kosztów/płatności (MAJOR CAPITAL IMPROVEMENTS - Confirmation of Costs/Payments)*. Jednakże w trakcie rzeczywistego rozpatrywania spraw wykazano, że więcej niż jeden rodzaj dowodu jest raczej normą niż wyjątkiem. Z tego też względu właściciel powinien przedłożyć tyle z czterech wymienionych form dowodów, ile jest w stanie przedstawić. Analiza DHCR nie może być ograniczona do tych czterech elementów, ponieważ weryfikacja kosztów związanych z IAI jest procesem zindywidualizowanym, niezależnie od tego, czy jest częścią postępowania administracyjnego, czy przedmiotem niezależnego dochodzenia. Ponadto weryfikacja IAI obejmuje ocenę przez DHCR przedstawionych dowodów, tak że nie ma gwarancji, że jakkolwiek konkretny dowód będzie miał charakter rozstrzygający. Na przykład faktura lub umowa, która nie jest w pełni szczegółowa, może nie być

wystarczająca. W każdym przypadku DHCR ma prawo zażądać informacji, które uważa za niezbędne do podjęcia odpowiedniej decyzji, w tym dodatkowych dowodów wskazujących, że prace zostały zakończone, opłacone w całości i w inny sposób przekładają się na wzrost wysokości czynszu. Jeśli to możliwe, dodatkowa dokumentacja powinna być zawsze przedstawiona na żądanie, aby uniknąć bardziej długotrwałego postępowania administracyjnego lub dochodzeniowego. Jeśli właściciel nie jest w stanie dostarczyć tych elementów lub jakiegokolwiek wymaganego elementu, wówczas należy przedstawić wyjaśnienie, a DHCR określi, czy podany dowód jest wystarczający.

B. Koszty ryczałtowe

W przypadku zakwestionowania kosztów IAI, na przykład w postępowaniu dotyczącym nadmiernego naliczenia opłat, właściciel musi przedstawić dowody kosztów poniesionych w związku z daną pozycją. Dlatego w przypadku, gdy właściciel ubiega się o podwyżkę czynszu za więcej niż jeden element prac, rachunek ryczałtowy może nie być wystarczającym dowodem. DHCR ma prawo zaakceptować rachunek ryczałtowy w pewnych okolicznościach, w których, na przykład, stwierdza, że:

1. Przedstawione dowody świadczą o tym, że wszystkie prace, które miały zostać wykonane, stanowiły skoordynowany projekt i zostały pomyślnie ukończone; oraz
2. Każda praca była albo „ulepszeniem” albo zwykłą naprawą i konserwacją, która została wykonana w związku z, i jako niezbędny element, dopuszczalnego IAI.

Nawet takie skoordynowane projekty powinny być poparte dowodami, a brak takich dowodów może spowodować dodatkową kontrolę lub odmowę.

Jeżeli w opinii DHCR dowód nie jest odpowiedni, podwyżka czynszu w związku z IAI może zostać odrzucona w całości lub różnica między zgłoszonym kosztem a uzasadnionym kosztem zostanie odrzucona w zależności od wyniku weryfikacji dokumentacji przez DHCR.

II. OKRES UŻYTKOWANIA

RSL przewiduje, że właściciel, któremu przyznano prawo do podwyżki czynszu z związku z IAI, nie jest uprawniony do kolejnej podwyżki w oparciu o montaż podobnego sprzętu lub mebli w okresie użytkowania tego sprzętu lub mebli. W przeciwieństwie do inwestycji podwyższających wartość nieruchomości, do których przypisano harmonogramy okresu użytkowania w RSC, orzeczenie przez DHCR, czy okres użytkowania IAI został spełniony, będzie oparte na indywidualnych faktach.

Jeżeli chodzi o okres użytkowania związany z IAI, gdy montaż został zakończony w pustostanie lub w trakcie trwania umowy najmu pustostanu, DHCR może wymagać od właściciela przedstawienia dokumentacji potwierdzającej, że okres użytkowania starego sprzętu lub mebli został zakończony.

III. POWIĄZANIA INTERESÓW

Zgodnie z Ustawą HSTPA, koszty związane z IAI wypłacone osobie lub organizacji posiadającej powiązania interesów z właścicielem lub agentem zarządzającym zostaną odrzucone.

Powiązania interesów oznaczają wszelkie inne relacje (takie jak oparte na więzach rodzinnych lub interesie finansowym) pomiędzy właścicielem/agentem zarządzającym a wykonawcą, dostawcą lub instalatorem, który wykonał instalację lub przeprowadził remont. Relacje takie obejmują następujące przypadki:

1. Kiedy właściciel/agent zarządzający wydaje się mieć interes finansowy w jakimkolwiek podmiocie otrzymującym zapłatę za IAI (lub ulepszenie lub robociznę), która jest zawarta we wnioskowanej podwyżce czynszu;

2. Kiedy właściciel/agent zarządzający (lub jeden lub więcej jego członków zarządu, dyrektorów, udziałowców lub partnerów w korporacji lub spółce osobowej) wydaje się mieć powiązania rodzinne lub jest członkiem zarządu, dyrektorem, udziałowcem lub partnerem w jakimkolwiek podmiocie otrzymującym zapłatę za IAI (lub ulepszenie lub robociznę), która jest zawarta we wnioskowanej podwyżce czynszu;
3. Kiedy wydaje się, że istnieją umowy poboczne, porozumienia lub umowy zawarte lub rozważane, które mogłyby zmienić lub anulować koszty IAI (lub ulepszenia lub robocizny) lub kiedy wydaje się, że istnieją umowy poboczne, porozumienia lub umowy, które zostały zawarte w związku z IAI;
4. Kiedy wydaje się, że pomiędzy właścicielem/agentem zarządzającym a wykonawcą, podwykonawcą lub jakąkolwiek osobą otrzymującą zapłatę za IAI (lub sprzęt lub robociznę) objętą wnioskowaną podwyżką czynszu istnieją jakiekolwiek inne relacje niż umowa na sprzęt lub robociznę w odniesieniu do tego IAI, które mogłyby dać właścicielowi/agentowi zarządzającemu kontrolę lub wpływ na wykonawcę lub instalatora; oraz
5. Kiedy osoba lub osoby otrzymujące zapłatę za IAI (lub sprzęt lub robociznę) wydają się być pracownikami właściciela/osoby zarządzającej, ale takie płatności nie zostały im wypłacone jako dodatek do wynagrodzenia lub płatności za inną pracę świadczoną na rzecz właściciela/osoby zarządzającej.

W przypadku domniemania lub stwierdzenia, że ulepszenia w mieszkaniu zostały wykonane przez pracownika właściciela/agenta zarządzającego i/lub nowy sprzęt został zainstalowany przez pracownika właściciela/agenta zarządzającego, należy zażądać dokumentacji płacowej zawierającej godziny przepracowane w ramach IAI oraz harmonogram płatności za pracę. Właściciel będzie musiał udowodnić, że pracownik otrzymał wynagrodzenie za pracę niezależnie od i dodatkowo do swojego normalnego wynagrodzenia.

IV. PŁATNOŚCI GOTÓWKOWE

W przypadku gdy suma płatności gotówkowych za IAI przekracza 10 000 USD, uzasadniona jest bardziej rygorystyczna kontrola dowodów potwierdzających podwyżkę czynszu. DHCR zażąda dalszych dowodów płatności w postaci dokumentacji bankowej potwierdzającej wypłatę takich funduszy, w tym dowodów na to, w jaki sposób fundusze zostały przekazane. Taki dowód, w tym dokumentacja wymagana przez Kodeks Podatkowy (Internal Revenue Code), jest dodatkiem do poświadczeń odbioru przez sprzedawcę/wykonawcę, w przypadku gdy zwykle rachunki wystawione w toku działalności nie są dostępne.

V. CO KWALIFIKUJE SIĘ DO INDYWIDUALNYCH ULEPSZEŃ MIESZKAŃ?

A. Prace, które mogą być zakwalifikowane jako IAI

RSC stanowi ogólnie, że ulepszenia w mieszkaniu, nowy sprzęt lub nowe usługi są uznawane za ulepszenia kwalifikujące się do podwyżki czynszu w związku z IAI. Poniższa lista ma na celu przedstawienie przykładów kwalifikujących się IAI; lista ta nie ma charakteru wyłącznego i nie jest rozstrzygająca we wszystkich przypadkach. Należy pamiętać, że prace niewymienione poniżej również mogą się kwalifikować jako IAI:

1. Całkowita modernizacja lub remont łazienki, w tym armatura zainstalowana w ramach takiego projektu oraz malowanie i tynkowanie, jeśli jest częścią takiej modernizacji lub remontu
2. Całkowita modernizacja lub remont kuchni, w tym armatura i urządzenia zainstalowane jako część takiego projektu
3. Nowy klimatyzator zakupiony i zainstalowany przez właściciela, w tym okablowanie i gniazdko dla klimatyzatora zamontowane w miejscu, w którym wcześniej go nie było

4. Nowa pralka i/lub suszarka, łącznie z okablowaniem i gniazdkiem zamontowanym w miejscu, w którym wcześniej go nie było
5. Nowy parkiet w miejscu, w którym wcześniej go nie było
6. Nowy podkład izolacyjny
7. Nowe podłogi, w tym linoleum i płytki winylowe, po zainstalowaniu nowego podkładu izolacyjnego
8. Nowe wykładziny dywanowe
9. Nowe wbudowane szafy na ubrania
10. Nowe meble
11. Nowe oprawy oświetleniowe tam, gdzie wcześniej ich nie było
12. Nowe drzwi przeciwwłamaniowe
13. Nowe okna przeciwwłamaniowe
14. Nowe okna, jeśli nie są częścią instalacji w całym budynku
15. Nowe pełnometrażowe ekrany tam, gdzie wcześniej ich nie było
16. Zabudowa balkonu
17. Alarm bezpieczeństwa
18. Nowe sufity podwieszane i/lub dźwiękoszczelne
19. Malowanie i tynkowanie, jeśli jest to część większego remontu
20. Instalacja płyt kartonowo-gipsowych, jeśli jest wykonywana w całym mieszkaniu

Inne koszty:

Koszty związane z usunięciem lub rozbiórką zastępowanego elementu (elementów) mogą zostać uwzględnione w kwocie kwalifikującej się do podwyżki czynszu, jeżeli usunięcie lub rozbiórka są konieczne i są wykonywane równocześnie z innymi robotami.

Usługi architektoniczne lub inżynierskie, **które są bezpośrednio związane z IAI**, są uznawane za część dopuszczalnych kosztów, które mogą być uwzględnione przy obliczaniu podwyżki czynszu, jeżeli prace wymagają zatwierdzenia przez Architekta Rejestrowanego (Registered Architect; RA) lub Inżyniera Zawodowego (Professional Engineer; PE), w celu wydania pozwolenia przez Nowojorski Departament Budynków (Department of Buildings; DOB). Więcej informacji na temat pozwoleń jest dostępnych na stronie internetowej DOB.

B. Prace, które nie mogą być zakwalifikowane jako IAI

1. Wszelkie prace demontażowe lub rozbiórkowe wykonywane przez właściciela lub pracownika właściciela w trakcie wykonywania powierzonych mu obowiązków nie stanowią wydatków, które mogą być uwzględnione w obliczeniu korekty czynszu w związku z IAI;
2. Używany sprzęt, umeblowanie lub elementy zastąpione w wyniku normalnej konserwacji lub naprawy;
3. Instalacje lub modyfikacje dokonane w czasie zajmowania lokalu przez najemcę bez jego pisemnej zgody; oraz
4. Prace, które stanowią zwykłe naprawy i konserwację, chyba że zostały wykonane w związku z (i są niezbędnym składnikiem) dopuszczalnych IAI. Następujące prace, jeżeli są wykonywane samodzielnie, stanowią jedynie naprawę i/lub konserwację i nie kwalifikują się jako IAI, chyba że zostały wymienione w sekcji V(A) powyżej.
 - a. Montaż zabudowy kartonowo-gipsowej w mniej niż całym mieszkaniu;
 - b. Tynkowanie, malowanie;
 - c. Skrobanie, szorowanie lub powlekanie podłóg poliuretanem;
 - d. Wymiana opraw oświetleniowych, gniazdek lub przełączników;
 - e. Nowe sufity (patrz #18 powyżej).

Z podwyżki czynszu związanej z IAI wyłączone są również opłaty związane z finansowaniem instalacji, ulepszenia opłacone z wpływów z ubezpieczenia oraz opłaty za robocizną za prace wykonane przez właściciela lub pracownika (pracowników) właściciela w trakcie wykonywania powierzonych obowiązków.

W Nowym Jorku fizyczne zmiany we wnętrzu mieszkania, które są racjonalnym dostosowaniem i/lub modyfikacjami dla niepełnosprawnego najemcy, takie jak instalacja uchwytów w łazienkach, które w innych przypadkach mogłyby kwalifikować się jako indywidualna podwyżka czynszu, nie będą podlegać takiej podwyżce czynszu na podstawie przepisów nowojorskiej Ustawy o prawach człowieka (New York City Human Rights Law) dotyczących osób niepełnosprawnych. *Patrz* § 8-107(5) Kodeksu Administracyjnego Miasta Nowy Jork (N.Y.C. Admin. Code). W razie jakichkolwiek pytań, prosimy o kontakt z Komisją Miasta Nowy Jork ds. Praw Człowieka (NYC Commission of Human Rights).

VI. PRZECHOWYWANIE DOKUMENTACJI

Przepisy dotyczące czynszu zasadniczo nie wymagają od właściciela, który należycie zarejestrował mieszkanie w DHCR, utrzymywania lub przedstawiania rejestrów dotyczących wynajmu mieszkania przez okres dłuższy niż sześć lat przed złożeniem ostatniego oświadczenia o rejestracji czynszu. Jednakże, ze względu na wyjątki od zasady sześciu lat, zaleca się, aby właściciele przechowywali dokumentację dotyczącą IAI przez okres dłuższy niż sześć lat.

VII. POTRÓJNE ODSZKODOWANIA

Nadpłaty wynikające z odrzucenia zgłoszonych IAI podlegają potrójnemu odszkodowaniu, chyba że właściciel może udowodnić, że nadmierne naliczenie opłat nie było umyślne. RSL przewiduje, że ciężar dowodu spoczywa na właścicielu, który musi wykazać, że nadmierne naliczenie opłat nie jest umyślne. Ustalenie, czy należy nałożyć potrójne odszkodowanie, opiera się na weryfikacji faktów przedstawionych w przedmiotowej sprawie przez DHCR.

Woody Pascal

Zastępca Komisarza ds. Administracji Czynszami
(Deputy Commissioner for Rent Administration)
Aktualizacja z dnia 3 lutego 2020 roku