



# Przeгляд

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

to kompleksowa aktualizacja nowojorskich przepisów dotyczących regulacji czynszów.

Poniżej przedstawiono przegląd niektórych z najważniejszych zmian i ich wpływ na najemców objętych regulacją czynszu:

### Czynsz preferencyjny

- Jeśli jesteś najemcą płacącym czynsz stabilizowany, a Twój wynajmujący zaproponował Ci niższy czynsz niż ustawy czynsz regulowany, płacisz czynsz preferencyjny.
- Najemców płacących czynsz preferencyjny w dniu 14 czerwca 2019 roku, niezależnie od tego, czy ich umowa najmu rozpoczęła się przed, w dniu czy po tej dacie, nie można obciążyć podwyżką czynszu do wysokości ustawowego czynszu regulowanego przy kolejnym przedłużeniu umowy najmu.
- Gdy najemca opuści mieszkanie, właściciel może zgodnie z prawem pobierać od kolejnego najemcy opłaty do wysokości ustawowego czynszu regulowanego, z wyjątkiem bardzo ograniczonych okoliczności.

### Podwyżka stawki wynajmu pustostanu

- Właściciele nie mogą już stosować 20% podwyżki czynszu za mieszkanie w momencie opuszczenia lokalu przez najemcę. Ponadto, żadna Rada ds. Wytycznych Czynszowych (Rent Guidelines Board) nie może ustalić oddzielnej podwyżki czynszu za pustostan. Za zgodą rady można zastosować stawki za wynajem na rok lub dwa lata.

### Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements)

- Podwyżki czynszu związane z Inwestycjami podwyższającymi wartość nieruchomości (ulepszeniami w całym budynku, takimi jak instalacja kotłów, montaż okien i dachów, znanych jako Major Capital Improvements, czyli MCI) muszą zostać wyeliminowane z czynszu po 30 latach od daty, kiedy podwyżka weszła w życie, łącznie z wszelkimi podwyżkami przyznanymi przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych.
- Podwyżki czynszu w związku z MCI są ograniczone do nie

więcej niż 2% powyżej czynszu obowiązującego najemcę w momencie naliczenia podwyżki związanej z MCI. W Nowym Jorku jest to spadek z 6% limitu podwyżki czynszu. W hrabstwach objętych Ustawą o ochronie najemców w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act) jest to spadek z 15% limitu.

- Limit 2% dotyczy MCI w przypadku każdej przedłużonej umowy najmu rozpoczynającej się 14 czerwca 2019 roku lub później. W związku z tym, jeśli w ciągu ostatnich siedmiu lat przyznano podwyżkę w związku z MCI, wszelkie przyszłe podwyżki oparte na tych MCI będą podlegały rocznemu limitowi wynoszącemu 2%.
- Miesięczne koszty MCI przenoszone na najemców będą teraz również niższe, ponieważ zmieniła się formuła ich obliczania. Okres amortyzacji dla MCI został wydłużony do 12 lat dla budynków z 35 lub mniejszą liczbą lokali oraz do 12,5 roku dla budynków z ponad 35 lokalami.
- Obciążenie związane z określeniem, co kwalifikuje się jako MCI, uległo znacznej zmianie, a koszty zatwierdzone dla MCI będą oparte na rozsądnym harmonogramie kosztów, który zostanie stworzony przez HCR.
- HCR będzie przeprowadzać coroczne inspekcje i audyty 25% wszystkich zatwierdzonych MCI.

### Kontrola czynszów

- Podwyżki czynszu dla najemców mieszkań z kontrolowanym czynszem będą teraz obliczane poprzez uśrednienie podwyżek z ostatnich pięciu lat dla przedłużenia umów najmu lokali ze stabilizowanym czynszem, ustalonych przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych.
- Najemcy płacący czynsz kontrolowany nie będą już płacić ani mieć podwyższonego czynszu o opłaty związane z przenoszeniem kosztów paliwa.

[hcr.ny.gov](http://hcr.ny.gov)

Infolinia ds. czynszów 718-739-6400

# Przegląd

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

### Indywidualne ulepszenia mieszkań

- Podwyżki czynszu związane z Indywidualnymi ulepszeniami mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI) muszą zostać wyeliminowane z czynszu po 30 latach od daty, kiedy podwyżka weszła w życie, łącznie z wszelkimi podwyżkami przyznanymi przez Radę ds. Wytucznych Czynszowych.
- Podwyżki czynszu wynikające z IAI są ograniczone następującą formułą: maksymalnie 15 000 USD dla ulepszeń w okresie 15 lat w ramach nie więcej niż trzech oddzielnych IAI.
- Właściciele muszą usunąć niebezpieczne naruszenia w mieszkaniach przed naliczeniem podwyżki czynszu w związku z IAI.
- IAI wykonane w czasie, gdy mieszkanie jest zamieszkane, muszą być udokumentowane świadomą pisemną zgodą najemcy i przesłane przez właściciela do scentralizowanej bazy danych.
- Miesięczne koszty IAI przenoszone na najemców będą teraz również niższe, ponieważ zmieniła się formuła ich obliczania. Okres amortyzacji dla IAI został wydłużony do 14 lat dla budynków z 35 lub mniejszą liczbą lokali oraz do 15 roku dla budynków z ponad 35 lokalami.

### Naliczenie nadmiernych opłat czynszowych

- Najemcy mają teraz sześć lat na złożenie wniosku o zwrot nadpłaty czynszu. Wcześniej najemca mógł twierdzić, że został obciążony nadmierną opłatą tylko w ciągu czterech lat i domagać się odszkodowania za ten czteroletni okres.
- Okres, w którym najemca może uzyskać odszkodowanie (w tym o potrójnej wysokości), w wyniku umyślnego zawyżenia opłat, został wydłużony do sześciu lat.
- Właściciele nie mogą już uniknąć potrójnego odszkodowania tylko dlatego, że zwrócili zawyżoną opłatę po złożeniu skargi.

### Postanowienia dotyczące zajmowania lokali przez właścicieli

- Właściciele decydujący się na zamieszkanie w budynku, którego są właścicielami, mogą teraz zajmować tylko jeden lokal z regulowanym czynszem przez siebie lub członków swojej rodziny. Mieszkańcy, którzy mieszkają w danym miejscu od 15 lat lub są osobami starszymi lub niepełnosprawnymi, podlegają dodatkowej ochronie zgodnie ze zmianami w przepisach dotyczących zajmowania lokali przez właścicieli.

### Mieszkania zabezpieczone dla organizacji non-profit

- Niektóre korporacje non-profit wynajmujące mieszkania ze stabilizowanym czynszem zgodnie z kontraktami rządowymi w celu obsługi osób szczególnie wrażliwych lub osób niepełnosprawnych lub osób, które były bezdomne lub zagrożone bezdomnością, jak również mieszkańcy takich mieszkań, otrzymują ochronę obłożenia zgodnie z ustawą o stabilizacji czynszu.

### Wysoki czynsz/wysokie dochody - uwolnienie spod kontroli

- Mieszkania nie mogą już być wyłączone z systemu stabilizacji czynszów, ponieważ czynsze przekraczają pewną kwotę lub ponieważ dochód najemcy wzrasta powyżej pewnej kwoty.
- Uchylono przepis o zniesieniu kontroli czynszów za pustostany z wysokim czynszem, który kończył regulację czynszu za mieszkanie, gdy czynsz za to mieszkanie przekroczył ustalony próg, a lokal został zwolniony.
- Uchylono przepis o zniesieniu kontroli czynszów za pustostany generujące wysokie dochody, kładąc w ten sposób kres regulacji czynszu za mieszkanie w przypadku, gdy dochód najemcy w poprzednich dwóch latach kalendarzowych wyniósł 200 000 USD lub więcej, a czynsz za to mieszkanie przekroczył ustalony próg.
- Zastosowano wyjątek dla lokali ze stawką rynkową oraz ulgą podatkową 421-a(16), które nadal będą traktowane tak, jak w poprzedniej wersji ustawy.
- Lokale, które zostały zgodnie z prawem uwolnione spod kontroli przed 14 czerwca 2019 roku, zachowują swój status.