

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 Mieszkańcowej (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, Arkuszu informacyjnym #27 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).

Obowiązujące od 21 listopada 2022 roku opłaty (dopłaty) za zainstalowane przez najemcę urządzenia klimatyzacyjne, jeżeli najemca płaci za usługę elektryczną.

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