

This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: [hcr.ny.gov](http://hcr.ny.gov)

Niniejszy dokument został przetłumaczony z języka angielskiego. Tłumaczenia służą wyłącznie jako przewodnik po odpowiednim formularzu angielskim i nie mają na celu zastąpienia stosowania formularza w tym języku. Urząd ds. Administracji Czynszów (Office of Rent Administration; ORA) zlecił przetłumaczenie tego dokumentu, aby pomóc użytkownikom o ograniczonej znajomości języka angielskiego. Należy pamiętać, że tłumaczenie zostało wykonane przez podmiot zewnętrzny zatrudniony przez Biuro Usług Ogólnych (Office of General Services). Urząd ORA nie gwarantuje ani nie zapewnia dokładności tłumaczenia.

Przetłumaczone wersje dokumentu można znaleźć na stronie DHCR: [hcr.ny.gov](http://hcr.ny.gov)



State of New York  
Division of Housing and Community Renewal  
Office of Rent Administration  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street  
Jamaica, New York 11433  
Strona internetowa: www.hcr.ny.gov  
Data aktualizacji: Marzec 2023 roku

**Aneks dla najemców płacących stabilizowany czynsz NAJMU w Nowym Jorku  
(New York City LEASE Rider For Rent Stabilized Tenants)**

**NIEDOŁĄCZENIE PRZEZ WŁAŚCICIELA KOPII NINIEJSZEGO ANEKSU DO UMOWY NAJMU BEZ PODANIA  
PRZYCZYNY MOŻE SKUTKOWAĆ NAŁOŻENIEM GRZYWNY LUB INNYCH SANKCJI**

**ZAWIADOMIENIE**

Niniejszy Aneks, wraz z Zawiadomieniem, musi zostać dołączony do wszystkich umów najmu pustostanów oraz przedłużanych umów najmu dla mieszkań ze stabilizowanym czynszem. Aneks został przygotowany zgodnie z sekcją 26-511(d) Ustawy o stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Law).

Niniejszy Aneks musi być wydrukowany czcionką o rozmiarze większym niż rozmiar czcionki umowy najmu, do której jest dołączony. Następujące sformułowania muszą być wydrukowane tłustym drukiem na pierwszej stronie każdej umowy najmu: „NINIEJSZY ANEKS OPISUJE PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI WYNIKAJĄCE Z USTAWY O STABILIZACJI CZYNSZÓW.”

Aneks został zaktualizowany w celu odzwierciedlenia zmian na mocy Ustawy o stabilności mieszkań i ochronie najemców (Housing Stability and Tenant Protection Act) z 2019 roku.

**Sekcja 1 (Jeżeli jest to umowa przedłużenia najmu, nie należy wypełniać sekcji 1,  
należy przejść do sekcji 2)**

Jeśli zaznaczono pole A, właściciel **MUSI** wykazać, w jaki sposób kwota czynszu przewidziana w takiej umowie najmu została obliczona powyżej poprzedniego ustawowego czynszu regulowanego, wypełniając poniższą tabelę. Dodatkowo właściciel **MUSI** wypełnić Zawiadomienie dla najemcy o historii inwazji pluskiew zgodnie z wymogami sekcji 27-2018.1 Kodeksu utrzymania nieruchomości Miasta Nowy Jork (NYC Housing Maintenance Code), które musi być doręczone najemcy wraz z niniejszym Aneksem.

**KAŻDA PODWYŻKA CZYNSZU PONAD POPRZEDNI USTAWOWY CZYNSZ REGULOWANY MUSI BYĆ ZGODNA  
Z KOREKTAMI DOPUSZCZANYMI PRZEZ USTAWY O CZYNSZACH I KODEKS STABILIZACJI CZYNSZU.**

**NAJEM PUSTOSTANU - KALKULACJA CZYNSZU**

Status mieszkania i ostatniego najemcy (Właściciel powinien zaznaczyć i wypełnić odpowiednią rubrykę - (A), (B), (C) lub (D). Wybrać tylko jedną).

(A) Mieszkanie posiadało stabilizowany czynsz w momencie wyprowadzki ostatniego najemcy.

Adres: \_\_\_\_\_ # lokalu \_\_\_\_\_ X

1. Poprzedni ustawowy czynsz regulowany \_\_\_\_\_ X USD
2. Zakładana podwyżka w oparciu o (1 rok) lub (2 lata) najmu. Zakreślić jedną opcję. (  X  %) \_\_\_\_\_ X USD  
(Uwaga: zakładana podwyżka czynszu, jeśli została zatwierdzona przez Radę ds. Wytucznych Czynszowych (Rent Guidelines Board), może być wprowadzona tylko raz w roku)
3. Indywidualne ulepszenia mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI)

W celu pobrania podwyżki czynszu w związku z IAI **NALEŻY** wypełnić poniższą listę i wpisać podwyżkę w **Wierszu 3-G** (poniżej).

**Wniosek najemcy o udostępnienie dokumentacji**

Zaznacz to pole, jeśli chcesz zażądać od właściciela kopii dokumentacji (np. rachunków, faktur, anulowanych czeków itp.), które wyjaśniają i potwierdzają koszty poszczególnych ulepszeń w mieszkaniu wyszczególnione w Aneksie. Jeśli nie zażadasz dokumentacji teraz, masz prawo zażądać jej w ciągu 60 dni od zawarcia umowy najmu, za pomocą listu poleconego, a właściciel musi dostarczyć dokumentację w ciągu 30 dni albo listem poleconym, albo osobiście, z podpisanym przez najemcę potwierdzeniem odbioru. (Patrz Aneks Sekcja 3, Postanowienie 4 - Pozostałe podwyżki czynszu, Indywidualne ulepszenia mieszkań).

## Indywidualne ulepszenia mieszkań (IAI)

**UWAGA:** Przed wypełnieniem tej sekcji należy zapoznać się z ograniczeniami IAI opisanymi w Sekcji 3 - Postanowienie 4 niniejszego dokumentu.

### Pozycje

#### **3-A. Remont łazienki (zaznaczyć wszystkie właściwe pozycje)**

Całkowity remont (jeśli to pole jest zaznaczone, nie musisz zaznaczać poszczególnych pozycji)

LUB

Poszczególne pozycje (zaznaczyć wszystkie właściwe pozycje)

Umywalka

Kabina prysznicowa

Toaleta

Wanna

Hydraulika

Szafki

Toaletka

Terakota i/lub glazura

Inne (opisać) \_\_\_\_\_ X

Całkowity koszt części i robocizny 3-A. \_\_\_\_\_ X

#### **3-B. Remont kuchni (zaznaczyć wszystkie właściwe pozycje)**

Całkowity remont (jeśli to pole jest zaznaczone, nie musisz zaznaczać poszczególnych pozycji)

LUB

Poszczególne pozycje (zaznaczyć wszystkie właściwe pozycje)

Umywalka

Kuchenka

Lodówka

Zmywarka

Szafki

Hydraulika

Terakota i/lub glazura

Blaty

Inne (opisać) \_\_\_\_\_ X

Całkowity koszt części i robocizny 3-B. \_\_\_\_\_ X

#### **3-C. Inne (zaznaczyć wszystkie właściwe pozycje)**

Drzwi

Okna

Grzejniki

Oprawy oświetleniowe

Elektryka

Regips

Inne (opisać) \_\_\_\_\_ X

Całkowity koszt części i robocizny 3-C. \_\_\_\_\_ X

**3-D. Suma cząstkowa kosztów części i robocizny (suma 3-A, 3-B i 3-C)** 3-D. \_\_\_\_\_ X

**3-E. Całkowite koszty części i robocizny dla poprzednich IAI pobranych w dniu lub po 14.06.2019 (z wyłączeniem 3-D)** 3-E. \_\_\_\_\_ X

**3-F. Obliczenie dopuszczalnej podwyżki związanej z IAI dla tej instalacji: 15 000 USD - 3-E** 3-F. \_\_\_\_\_ X

**3-G. Całkowita podwyżka czynszu związana z IAI (1/168 lub 1/180 z wiersza 3-D lub z wiersza 3-F, W ZALEŻNOŚCI OD TEGO, KTÓRA Z TYCH WARTOŚCI JEST NIŻSZA)** 3-G. \_\_\_\_\_ X

**Uwaga:** 1/168 część, jeśli budynek ma 35 lub mniej lokali. 1/180 część, jeśli budynek ma ponad 35 lokali.

4. Nowy ustawowy czynsz regulowany (suma 1, 2 i 3-G)	X	USD	
4A. Czynsz preferencyjny* lub wyższy czynsz rzeczywisty** (jeśli jest naliczany)	X	USD	X USD
			(wprowadzić 4 lub 4A)
5. Dopłaty za klimatyzację:		X	USD
6. Dopłaty za sprzęt AGD (pralka, suszarka, zmywarka zainstalowane przez najemcę)		X	USD
7. Opłaty za usługi dodatkowe (np. garaż)		X	USD
8. Inne (opisać) _____ X		X	USD
9. Nowa suma opłat dla najemcy		X	USD

\*Jeżeli naliczany jest „czynsz preferencyjny”, prosimy o zapoznanie się z Postanowieniem # 17 niniejszego Aneksu.

\*\*W przypadku naliczania „wyższego czynszu rzeczywistego”, na który zezwala umowa regulacyjna, należy zapoznać się z postanowieniem nr 14 niniejszego aneksu.

- (B) Mieszkanie posiadało kontrolowany czynsz w momencie wyprowadzki ostatniego najemcy. Najemca jest pierwszym najemcą płacącym czynsz stabilizowany, a czynsz uzgodniony i określony w umowie najmu, do której dołączony jest niniejszy Aneks, wynosi X USD. Właściciel jest uprawniony do pobierania czynszu rynkowego od pierwszego najemcy płacącego czynsz stabilizowany. Pierwszy czynsz naliczony pierwszemu najemcy płacącemu czynsz stabilizowany staje się początkowym ustawowym czynszem regulowanym za mieszkanie w ramach systemu stabilizacji czynszu. Jednakże, jeżeli najemca ma powody sądzić, że czynsz ten przekracza wysokość „godziwego czynszu rynkowego”, może on złożyć w DHCR „Odwołanie dotyczące godziwego czynszu rynkowego” („Fair Market Rent Appeal”). Właściciel jest zobowiązany do powiadomienia najemcy - na formularzu DHCR RR-1 - o prawie do złożenia takiego odwołania. Zawiadomienie musi zostać doręczone listem poleconym. Po tym, jak takie zawiadomienie zostało wysłane do najemcy przez właściciela listem poleconym, najemca ma tylko 90 dni na złożenie odwołania. W przeciwnym razie czynsz określony w formularzu rejestracyjnym staje się początkowym ustawowym czynszem regulowanym.
- (C) Czynsz za to mieszkanie jest czynszem początkowym (Initial Rent) lub zrestrukturyzowanym (Restructured Rent) zgodnie z programem rządowym.  
(Określić program \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_) X USD
- (D) Inne \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ X USD

**Sekcja 2 - Sekcja ta musi być wypełniona dla umów najmu pustostanów lub umów przedłużenia najmu**

**UWAGA:** Jeżeli naliczany jest wyższy czynsz rzeczywisty dozwolony przez umowę regulacyjną, w odniesieniu do Sekcji A, B, C lub D w punkcie 1 powyżej lub w przedłużonej umowie, do umowy najmu musi być dołączone zawiadomienie DHCR RA-LR3.

Aneks dla pomieszczeń mieszkalnych:

\_\_\_\_\_ X  
 \_\_\_\_\_ X

(Adres i numer mieszkania wpisać drukowanymi literami)

Data rozpoczęcia najmu: \_\_\_\_\_ X Data zakończenia najmu: \_\_\_\_\_ X

Najem datowany: \_\_\_\_\_ X

Najemca wymieniony w umowie najmu niniejszym potwierdza otrzymanie w tym samym czasie powyższej umowy najmu na wyżej wymienione mieszkanie.

\_\_\_\_\_ X  
 Imię i nazwisko najemcy drukowanymi literami

\_\_\_\_\_ X  
 Podpis (podpisy) i data

Z zastrzeżeniem kar przewidzianych przez prawo, właściciel mieszkania niniejszym zaświadcza, że powyższy Aneks został dostarczony najemcy wraz z podpisaniem umowy najmu, a informacje podane przez właściciela są prawdziwe i dokładne w oparciu o jego rejestry.

\_\_\_\_\_ X  
 Imię i nazwisko właściciela lub agenta właściciela drukowanymi literami

\_\_\_\_\_ X  
 Podpis i data

### WPROWADZENIE:

Niniejszy Aneks jest wydawany przez Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (Division of Housing and Community Renewal; DHCR), zgodnie z Ustawą o stabilizacji czynszów (Rent Stabilization Law; RSL) i Kodeksem stabilizacji czynszów (Rent Stabilization Code; RSC). Ogólnie informuje on najemców i właścicieli o ich podstawowych prawach i obowiązkach wynikających z Ustawy RSL.

Niniejszy Aneks nie zawiera wszystkich zasad mających zastosowanie do mieszkań ze stabilizowanym czynszem. Ma on jedynie charakter informacyjny, a jego postanowienia nie są częścią i nie modyfikują umowy najmu. Niemniej musi być dołączony jako załącznik do umowy najmu. W żaden inny sposób nie zastępuje ani nie modyfikuje dokładniejszych lub pełniejszych sekcji RSL, RSC, jakiegokolwiek zarządzenia DHCR lub jakiegokolwiek zarządzenia Rady Miasta Nowy Jork ds. Wytycznych Czynszowych (New York City Rent Guidelines Board), które regulują ten najem. Właściciel musi przestrzegać wszystkich obowiązujących stanowych, federalnych i lokalnych przepisów dotyczących godziwych warunków mieszkaniowych oraz wymogów dotyczących niedyskryminacji.

Załącznik zawiera listę organizacji, które mogą udzielić pomocy najemcom i właścicielom mającym zapytania, skargi lub prośby związane z tematami poruszonymi w niniejszym Aneksie.

Najemcy powinni zachować kopię niniejszego Aneksu oraz każdej podpisywanej przez siebie umowy najmu i dokładnie zapoznać się z opisanym zestawieniem zgodnych z prawem podwyżek czynszu. Każdy najemca, który uważa, że pobierany od niego czynsz może być niezgodny z prawem, może rozważyć zwrócenie się do DHCR o historię czynszu swojego mieszkania ([www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov)). Po zapoznaniu się z historią czynszu, najemca może podjąć świadomą decyzję, czy złożyć formularz RA-89 tj. „Skargę Najemcy dotyczącą czynszu i/lub innych określonych nadpłat w mieszkaniu ze ustabilizowanym czynszem” („Tenant’s Complaint of Rent and/or Other Specific Overcharges in a Rent Stabilized Apartment”).

### 1. PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU

Właściciel jest uprawniony do podwyższenia czynszu, gdy najemca przedłuży umowę („przedłużenie umowy najmu”). Każdego roku, z dniem 1 października, Rada Miasta Nowy Jork ds. Wytycznych Czynszowych ustala procent maksymalnej dopuszczalnej podwyżki w stosunku do bezpośrednio poprzedzającego czynszu z 30 września dla umów najmu, które rozpoczną się w roku, dla którego obowiązuje nakaz w sprawie wytycznych. Data rozpoczęcia najmu decyduje o tym, jakie wytyczne obowiązują.

Wytyczne przewidują podwyżki dla przedłużenia umów najmu. Najemca przedłużający najem ma możliwość wyboru długości umowy najmu. W przypadku umów najmu na okres jednego lub dwóch lat ustalane są różne wartości procentowe podwyżek czynszu. Dodatkowe informacje znajdziesz w arkuszu informacyjnym DHCR #26.

### 2. WYNAJEM PUSTOSTANÓW

Właściciel jest uprawniony do podwyższenia dotychczasowego ustawowego czynszu regulowanego, gdy nowy najemca zawiera umowę najmu po raz pierwszy; określa się to mianem wynajmu pustostanu. Najemca może wybrać pomiędzy jedno- i dwuletnim okresem najmu. Dopuszczalna podwyżka jest ustalana przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych. W jednym roku obowiązywania wytycznych można jednak naliczyć nie więcej niż jedną podwyżkę. Do czynszu mogą być również doliczane podwyżki z tytułu Inwestycji podwyższających wartość nieruchomości (Major Capital Improvement) oraz Indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements).

### 3. DEPOZYTY ZABEZPIECZAJĄCE

Właściciel może pobierać depozyt zabezpieczający w wysokości nie większej niż jednomiesięczny czynsz. W przypadku podwyższenia czynszu właściciel może naliczyć dodatkową kwotę w celu doprowadzenia depozytu do pełnej wysokości podwyższonego czynszu, do którego właściciel jest uprawniony. Jeżeli pobierany jest preferencyjny czynsz, wysokość pobieranego depozytu nie może być wyższa niż wysokość preferencyjnego czynszu.

Depozyt zabezpieczający musi zostać wpłacony przez właściciela na oprocentowane konto powiernicze prowadzone przez bank w Stanie Nowy Jork. Najemca ma możliwość zaliczenia odsetek na poczet czynszu, pozostawienia odsetek w banku lub otrzymywania ich co roku. Dodatkowe informacje znajdziesz w arkuszu informacyjnym DHCR #9.

### 4. INNE PODWYŻKI CZYNSZU

Poza podwyżkami wynikającymi z wytycznych, czynsz może być stale podwyższany w oparciu o następujące elementy:

- (A) Indywidualne ulepszenia mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI)** - Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z Indywidualnym ulepszeniem mieszkania (IAI). Pisemna zgoda najemcy na ulepszenie i podwyżkę czynszu jest wymagana tylko wtedy, gdy mieszkanie jest zamieszkiwane przez najemcę. Nie jest ona wymagana w przypadku pustostanu.

W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, kwota, o którą można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/168 kosztu ulepszenia. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, kwota, o jaką można podnieść czynsz związany z IAI jest ograniczona do 1/180 kosztu ulepszenia.



Właściciele mogą egzekwować nie więcej niż trzy podwyżki IAI w ciągu 15 lat, a całkowity koszt ulepszeń kwalifikujących się do kalkulacji podwyżki czynszu nie może przekroczyć 15 000 USD. Praca musi być wykonana przez licencjonowanego wykonawcę; istnieje zakaz współwłasności pomiędzy wykonawcą a właścicielem. Mieszkanie musi być wolne od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Pisemna zgoda udzielona przez najemcę zajmującego lokal musi być wyrażona na formularzu DHCR. Wersja przetłumaczona na 6 języków zostanie udostępniona do wglądu na stronie internetowej DHCR. Właściciele są zobowiązani do prowadzenia dokumentacji uzupełniającej i zdjęć wszystkich instalacji IAI, które począwszy od 14 czerwca 2020 roku będą przekazywane i przechowywane przez DHCR w formacie elektronicznym. Podwyżka czynszu związana z IAI jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a czynsz ustawowy musi zostać skorygowany w tym czasie o podwyżki wcześniej doliczone do czynszu zawierającego podwyżkę związaną z IAI.

Aneks DHCR (Lease Rider), dołączony do umowy najmu, musi zawiadamiać najemcę o prawie do zwrócenia się do właściciela w formie listu poleconego o dokumentację uzupełniającą Indywidualnego ulepszenia mieszkań (IAI) w momencie oferowania najmu lub w ciągu 60 dni od zawarcia umowy najmu. Właściciel dostarcza taką dokumentację w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku osobiście lub w formie listu poleconego. Najemca, któremu nie dostarczono tej dokumentacji na żądanie, może złożyć formularz RA-90 tj. „Skargę najemcy dotyczącą nieprzedłużenia umowy najmu przez właściciela i/lub niedostarczenia kopii podpisanej umowy najmu” („Tenant’s Complaint of Owner’s Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease”), aby otrzymać nakaz DHCR, który wymaga dostarczenia dokumentacji uzupełniającej IAI. (Patrz Aneks Sekcja 1, Indywidualne ulepszenia mieszkań).

Podwyżki czynszu związane z IAI nie mogą być pobierane, jeżeli obowiązuje nakaz DHCR obniżający czynsz za obniżenie poziomu usług i ma on wcześniejszą datę wejścia w życie. Można go odebrać prospektywnie w dniu wejścia w życie nakazu DHCR przywracającego czynsz.

**(B) Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)** - Właściciel może podnieść czynsz w związku z poniesionymi kosztami inwestycji podwyższających wartość nieruchomości w całym budynku, takich jak wymiana kotła lub nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Istnieje zakaz podwyżek czynszu związanych z MCI w budynkach, w których znajduje się 35% lub mniej mieszkań podlegających regulacji czynszu. Właściciel musi złożyć wniosek do DHCR, a cała dokumentacja uzupełniająca jest kontrolowana.

DHCR może wydać nakaz odmowy przyznania podwyżki lub przyznania jej w części lub w całości i doręczyć nakaz właścicielowi i wszystkim najemcom w budynku. Podwyżka czynszu zatwierdzona w DHCR jest pobierana prospektywnie, od pierwszego dnia pierwszego miesiąca 60 dni po wydaniu decyzji. Nie istnieje możliwość wprowadzania podwyżek czynszu z mocą wsteczną. Pobór tej podwyżki jest ograniczony do 2% limitu/rocznego stopniowego wprowadzania. Ograniczenie w wysokości 2% dotyczy również niepobraných jeszcze podwyżek czynszu związanych z MCI, które zostały zatwierdzone w dniu 14 czerwca 2012 roku lub po tej dacie. W przypadku pustostanu pozostała część podwyżki może zostać dodana do ustawowego czynszu. W budynkach z 35 lub mniejszą liczbą lokali, koszt jest amortyzowany przez okres 12 lat. W budynkach z więcej niż 35 lokalami, koszt jest amortyzowany przez 12 ½ roku. Budynek musi być wolny od wszelkich zaległych niebezpiecznych i bezpośrednio niebezpiecznych naruszeń. Podwyżka czynszu związana z MCI jest tymczasowa i musi zostać wyeliminowana z czynszu w ciągu 30 lat, a czynsz ustawowy musi zostać skorygowany w tym czasie o podwyżki wcześniej doliczone do czynszu zawierającego podwyżkę związaną z MCI.

Najemcy wynajmujący pustostany powinni zostać poinformowani w umowie najmu o oczekujących na rozpatrzenie wnioskach MCI.

**(C) Trudna sytuacja** – Właściciel może ubiegać się o podwyższenie czynszów za wszystkie mieszkania ze stabilizowanym czynszem w oparciu o trudną sytuację, gdy:

1. czynsze nie są wystarczające, aby umożliwić właścicielowi utrzymanie w przybliżeniu takiego samego średniego rocznego dochodu netto w bieżącym okresie trzyletnim w porównaniu z rocznym dochodem netto, który przeważał średnio w okresie od 1968 roku do 1970 roku lub w ciągu pierwszych trzech lat eksploatacji, jeżeli budynek został ukończony w 1968 roku lub w ciągu pierwszych trzech lat posiadania budynku przez właściciela, jeżeli właściciel nie może uzyskać dokumentacji za lata 1968-1970; lub
2. w którym roczny dochód brutto z najmu nie przekracza rocznych kosztów operacyjnych o kwotę równą co najmniej 5% takiego dochodu brutto.

Jeżeli zostanie zatwierdzony wniosek o podwyżkę czynszu w oparciu o inwestycję podwyższającą wartość nieruchomości, właściciel może naliczyć wyższy czynsz w okresie obowiązywania istniejącej umowy najmu tylko wtedy, gdy umowa najmu zawiera klauzulę wyraźnie upoważniającą właściciela do takiego działania.

## 5. REJESTRACJA CZYNSZÓW

### (A) Wstępna

Właściciel musi zarejestrować czynsz za mieszkanie oraz usługi w DHCR, gdy budynek po raz pierwszy staje się przedmiotem RSL, zgodnie z wszelkimi powiązаныmi porozumieniami regulacyjnymi i/lub programami ulg podatkowych.

**(B) Roczna**

Roczna rejestracja musi być złożona w DHCR nie wcześniej niż 1 kwietnia każdego roku. W momencie składania wniosku o rejestrację, właściciel musi dostarczyć każdemu najemcy jego kopię.

**(C) Kary**

Brak rejestracji może skutkować takimi karami, obniżkami czynszu i innymi środkami zaradczymi, jakie są dozwolone przez prawo.

## **6. PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU**

Najemca ma prawo do przedłużenia umowy najmu, z pewnymi wyjątkami (patrz Postanowienie 10 niniejszego dokumentu „Kiedy właściciel może odmówić przedłużenia umowy najmu”).

Właściciel jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia najemcy, że umowa najmu wkrótce wygaśnie co najmniej 90 dni i nie więcej niż 150 dni przed jej wygaśnięciem. Zawiadomienie to musi również oferować najemcy wybór między jedno- a dwuletnią umową najmu przy dopuszczalnej zakładanej podwyżce. Po otrzymaniu zawiadomienia najemca ma zawsze 60 dni na przyjęcie oferty właściciela, niezależnie od tego, czy oferta została złożona w powyższym terminie, czy też nie, a nawet po upływie okresu najmu.

Każda przedłużona umowa, z wyjątkiem wysokości czynszu i okresu jej obowiązywania, musi być zawarta na tych samych warunkach, co umowa, która wygasła, a w pełni podpisany egzemplarz tej umowy musi być dostarczony najemcy w ciągu 30 dni od otrzymania przez właściciela przedłużonej umowy lub formularza przedłużenia umowy najmu podpisanego przez najemcę. Jeśli właściciel nie zwróci najemcy kopii w pełni wypełnionego Formularza przedłużenia umowy najmu w ciągu 30 dni od otrzymania podpisanej umowy od najemcy, na najemcy ciąży obowiązek płacenia nowego czynszu, jednak może on złożyć „Skargę najemcy dotyczącą nieprzedłużenia umowy najmu przez właściciela i/lub niedostarczenia kopii podpisanej umowy najmu” („Tenant’s Complaint of Owner’s Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a Copy of a Signed Lease”) (formularz DHCR RA-90). DHCR nakazuje właścicielowi dostarczenie kopii przedłużonej umowy najmu lub formularza. Jeżeli właściciel nie zastosuje się do tego nakazu w ciągu 20 dni, nie jest on uprawniony do pobierania podwyżki czynszu do czasu dostarczenia umowy najmu lub formularza.

Wymaganie przez właściciela od najemcy płacącego stabilizowany czynsz podania informacji o statusie imigracyjnym lub numeru ubezpieczenia społecznego jako warunku przedłużenia umowy najmu jest niezgodne z przepisami prawa. (Dodatkowe informacje na temat najemców urodzonych za granicą znajdziesz w arkuszu informacyjnym DHCR #45.)

Jeśli najemca chce pozostać w lokalu po wygaśnięciu umowy najmu, nie może odmówić podpisania odpowiedniego przedłużenia umowy. Jeśli najemca odmówi podpisania odpowiedniego przedłużenia umowy najmu, może zostać objęty postępowaniem eksmisyjnym.

Właściciel może dodać do przedłużenia umowy najmu następujące klauzule, nawet jeśli nie były one zawarte w poprzedniej umowie:

- (A) czynsz może zostać skorygowany przez właściciela na podstawie nakazów Rady ds. Wytucznych Czysnowych lub DHCR;
- (B) jeżeli właściciel lub umowa najmu udziela pozwolenia na podnajem lub cesję, właściciel może pobierać dodatek za podnajem od podnajemcy lub cesjonariusza, pod warunkiem że umowa najmu typu prime jest umową podlegającą przedłużeniu. Opłata za podnajem może być jednak naliczana nawet wtedy, gdy taka klauzula nie zostanie dodana do przedłużenia umowy najmu. (Podnajem został omówiony w Postanowieniu 9 niniejszego Aneksu);
- (C) (1) jeżeli budynek, w którym znajduje się mieszkanie, korzysta z ulg podatkowych na podstawie art. 421-a (1-15), można dodać klauzulę przewidującą roczną lub inną okresową podwyżkę czynszu w stosunku do czynszu początkowego w średniej wysokości nie większej niż 2,2 % kwoty takiego czynszu początkowego rocznie, nie przekraczając dziewięciu podwyżek o 2,2 %. Taka opłata nie staje się częścią ustawowego czynszu regulowanego; jednakże skumulowane 2,2 procentowe podwyżki naliczone przed wygaśnięciem ulg podatkowych mogą być nadal pobierane jako oddzielna opłata;
- (2) przepisy dotyczące podwyżek czynszu, jeżeli zezwala na to art. 423 Ustawy o podatku od nieruchomości (Real Property Tax Law): można dodać klauzulę przewidującą roczną lub inną okresową podwyżkę czynszu ponad ustawowy czynsz regulowany, jeżeli zezwala na to art. 423 Ustawy o podatku od nieruchomości.

## **7. PRZEDŁUŻENIE NAJMU - PRAWA DO SUKCESJI**

W przypadku, gdy najemca opuścił mieszkanie na stałe w momencie złożenia oferty przedłużenia umowy najmu, prawo do przedłużenia umowy najmu przysługuje członkom rodziny, którzy zamieszkiwali z najemcą w mieszkaniu jako miejscu stałego zamieszkania przez okres co najmniej dwóch lat bezpośrednio przed opuszczeniem mieszkania na stałe (rok w przypadku członków rodziny będących seniorami lub osobami niepełnosprawnymi) lub od momentu rozpoczęcia najmu lub nawiązania stosunku najmu, jeżeli okres ten jest krótszy.

Za „członka rodziny” uważa się małżonka, syna, córkę, pasierba, pasierbicę, ojca, matkę, ojczyma, macochę, brata, siostrę, dziadka, babcie, wnuka, wnuczkę, teścia, teściową, zięcia lub synową najemcy lub stałego lokatora.

Definicja „członka rodziny” może obejmować również każdą inną osobę zamieszkujejącą z najemcą lub stałym lokatorem w mieszkaniu jako główny mieszkaniec, która może udowodnić emocjonalne i finansowe zaangażowanie oraz współzależność pomiędzy taką osobą a najemcą. Przykłady dowodów, które są brane pod uwagę przy ustalaniu, czy takie emocjonalne i finansowe zaangażowanie i współzależność istniały, są określone w Kodeksie Stabilizacji Czynszów (Rent Stabilization Code). Przedłużenie najmu - prawa do sukcesji zostały również omówione w arkuszu informacyjnym DHCR #30.

## 8. USŁUGI

Pisemne powiadomienie właściciela lub agenta zarządzającego powinno być dokonane, ale **NIE** jest wymagane, przed złożeniem skargi dotyczącej obniżenia poziomu usług w DHCR. Właściciele, którzy nie otrzymali wcześniejszego pisemnego powiadomienia od najemcy, otrzymają jednak dodatkowy czas na odpowiedź na skargę złożoną do DHCR. Do wniosków dotyczących braku ogrzewania lub ciepłej wody musi być dołączony raport odpowiedniej agencji miejskiej.

Wszystkie sytuacje nadzwyczajne nie wymagają wcześniejszego pisemnego powiadomienia. Sytuacje nadzwyczajne obejmują m.in.: nakaz opuszczenia lokalu (5-dniowe zgłoszenie), pożar (5-dniowe zgłoszenie), brak wody w całym mieszkaniu, brak sprawnej toalety, zawalony lub zapadający się sufit lub ściany, zapadająca się podłoga, brak ogrzewania/ciepłej wody w całym mieszkaniu (wymagane naruszenie), zepsuty lub niedziałający zamek w drzwiach wejściowych do mieszkania, niedziałające wszystkie windy, brak elektryczności w całym mieszkaniu, okno do wyjścia przeciwpożarowego (nie otwiera się), wyciek wody (lejąca się woda, mocząca instalacje elektryczne), rozbite okna (nie pęknięte), zepsute/nieużywane wyjścia przeciwpożarowe, zepsuta klimatyzacja (sezon letni). Skargi do DHCR składane na odpowiednim formularzu DHCR, które powołują się na którąkolwiek z tych sytuacji nadzwyczajnych, będą traktowane jako priorytetowe i będą rozpatrywane tak szybko, jak to możliwe. **Zaleca się, aby najemcy używali oddzielnego formularza DHCR dla wszelkich problematycznych warunków, które nie znajdują się na liście sytuacji nadzwyczajnych.**

Niektóre warunki, których przykłady są określone w Kodeksie Stabilizacji Czynszów, mające tylko minimalny wpływ na najemców, nie wpływają na użytkowanie i korzystanie z lokalu, i mogą obowiązywać pomimo regularnego świadczenia usług. Warunki te nie są równoznaczne z nieświadczeniem wymaganych usług. Upływ czasu, w którym kwestionowana usługa nie była świadczona bez skargi, może być brany pod uwagę przy ustalaniu, czy warunek jest de minimis. W tym celu upływ 4 lat lub więcej będzie uważany za domniemany dowód, że warunek jest de minimis.

Kwota obniżki czynszu zarządzanej przez DHCR zostanie pomniejszona o wszelkie kredyty, ulgi lub odliczenia czynszu, które najemca otrzymał zgodnie z sekcją 235-b ustawy o nieruchomościach („Gwarancja przydatności do zamieszkania”/„Warranty of Habitability”), które odnoszą się do jednego lub więcej warunków objętych nakazem DHCR. Dodatkowe informacje znajdziesz w arkuszach informacyjnych DHCR #3, #14 i #37.

## 9. PODNAJEM I CESJA

Najemca ma prawo do podnajmu swojego mieszkania, nawet jeśli podnajem jest zabroniony w umowie najmu, pod warunkiem, że najemca ściśle przestrzega przepisów sekcji 226-b Ustawy o nieruchomościach (Real Property Law). Wobec najemców, którzy nie spełniają tych wymogów, może zostać wszczęte postępowanie eksmisyjne. Zgodność z sekcją 226-b nie jest określana przez DHCR, ale przez sąd właściwej jurysdykcji. Jeżeli najemca zajmujący mieszkanie na podstawie przedłużenia umowy najmu podnajmuje swoje mieszkanie, właściciel może tymczasowo podwyższyć czynsz o kwotę odpowiadającą aktualnej korekcie Rady ds. Wytycznych Czynszowych, niezależnie od tego, czy właściciel podwyższył czynsz o kwotę wyznaczoną przez Radę ds. Wytycznych Czynszowych w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy. Opłata ta może zostać przeniesiona na podnajemcę. Jednakże, po zakończeniu podnajmu, ustawowy czynsz regulowany powróci do wysokości ustawowego czynszu regulowanego bez takiej tymczasowej podwyższki. Podwyżka czynszu to dodatek przewidziany przez Radę Miasta Nowy Jork ds. Wytycznych Czynszowych dostępny w momencie rozpoczęcia najmu przez najemcę, który wchodzi w życie w momencie podnajmu.

Najemca, który podnajmuje swoje mieszkanie, jest uprawniony do pobierania od podnajemcy czynszu w wysokości dopuszczalnej na podstawie Ustawy o stabilizacji czynszów oraz może pobierać 10% dopłatę należną najemcy tylko w przypadku, gdy podnajmowane mieszkanie jest w pełni wyposażone w meble najemcy. Jeżeli najemca pobiera od podnajemcy jakikolwiek dodatkowy czynsz ponad tę dopłatę i ewentualny dodatek za podnajem, najemca jest zobowiązany zapłacić podnajemcy karę w wysokości trzykrotnej nadpłaty czynszu, a także może być zobowiązany do zapłaty odsetek i kosztów obsługi prawnej. Wobec najemcy może być również wszczęte postępowanie eksmisyjne.

### Cesja najmu

W przypadku cesji, najemca przenosi całą pozostałą część umowy najmu na inną osobę (cesjonariusza) i zrzeka się wszelkich praw do ponownego zajmowania mieszkania.

Zgodnie z przepisami sekcji 226-b Ustawy o nieruchomościach, najemca nie może scedować swojej umowy najmu bez pisemnej zgody właściciela, chyba że umowa najmu wyraźnie stanowi inaczej. Jeżeli właściciel wyrazi zgodę na cesję umowy najmu, może podwyższyć czynsz tak, jakby cesjonariusz zawierał nową umowę najmu po trwałym opuszczeniu lokalu. Podwyżka ta pozostanie częścią ustawowego czynszu regulowanego za każdą kolejną przedłużoną umowę najmu.

Nie jest wymagane, aby właściciel miał uzasadnione powody do odmowy wyrażenia zgody na cesję. Jeśli jednak właściciel bezzasadnie odmówi zgody, musi zwolnić najemcę z pozostałej części umowy najmu, jeśli najemca, z 30-dniowym wypowiedzeniem dla właściciela, zażąda zwolnienia.



Jeżeli właściciel odmawia zgody na cesję i ma uzasadnione powody do odmowy, najemca nie może dokonać cesji, a właściciel nie jest zobowiązany do zwolnienia najemcy z umowy najmu. Dodatkowe informacje znajdziesz w arkuszu informacyjnym DHCR #7.

## 10. KIEDY WŁAŚCICIEL MOŻE ODMÓWIĆ PRZEDŁUŻENIA UMOWY NAJMU

Tak długo, jak najemca płaci ustawowy czynsz, do którego właściciel jest uprawniony, najemca, z wyjątkiem szczególnych przyczyn określonych w Ustawie o stabilizacji czynszu i Kodeksie stabilizacji czynszu, ma prawo pozostać w mieszkaniu. Właściciel nie może nękać najemcy, angażując się w celowe działania mające na celu skłonienie go do wyprowadzenia się z mieszkania.

Poniżej wymienione zostały niektóre (ale nie wszystkie) podstawy do eksmisji:

**Bez zgody DHCR**, właściciel może odmówić przedłużenia umowy najmu i wytoczyć powództwo o eksmisję w Sądzie Cywilnym po wygaśnięciu umowy najmu z któregokolwiek z następujących powodów:

- (A) najemca odmawia podpisania odpowiedniego przedłużenia umowy najmu, oferowanego przez właściciela;
- (B) właściciel, z powodu natychmiastowej i istotnej konieczności, stara się odzyskać mieszkanie w dobrej wierze do użytku osobistego i zajmowania go jako głównego miejsca zamieszkania lub do użytku osobistego i zajmowania go jako głównego miejsca zamieszkania przez członków najbliższej rodziny właściciela; należy pamiętać, że właściciel może to zrobić tylko w przypadku jednego mieszkania w budynku podlegającym regulacji.
- (C) najemca nie zajmuje mieszkania jako swojego głównego miejsca zamieszkania. Właściciel musi powiadomić najemcę na piśmie na co najmniej 90 i nie więcej niż 150 dni przed wygaśnięciem terminu umowy o swojej intencji nieprzedłużania umowy najmu.

**Za zgodą DHCR**, właściciel może odmówić przedłużenia umowy najmu z któregokolwiek z następujących powodów:

- (A) właściciel w dobrej wierze dąży do odzyskania posiadania mieszkania w celu rozbioru budynku i wybudowania nowego budynku; lub
- (B) właściciel potrzebuje mieszkania lub gruntu do własnego użytku w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

Najemcy zostanie doręczona kopia wniosku właściciela i ma on prawo do wniesienia sprzeciwu. Jeśli wniosek właściciela zostanie rozpatrzony pozytywnie, może on wystąpić do Sądu Cywilnego z powództwem o eksmisję.

## 11. EKSMISJA W TRAKCIE OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU

Właściciel może wystąpić do Sądu Cywilnego z powództwem o eksmisję najemcy w trakcie trwania umowy najmu z przyczyn określonych w Ustawie o stabilizacji czynszów i Kodeksie stabilizacji czynszów.

Poniżej wymienione zostały niektóre (ale nie wszystkie) podstawy do eksmisji:

- (A) najemca nie płaci czynszu;
- (B) najemca narusza istotny obowiązek wynikający z umowy najmu;
- (C) najemca popełnia lub zezwala na uciążliwości;
- (D) najemca nielegalnie korzysta lub zajmuje mieszkanie;
- (E) najemca bezpodstawnie odmówił właścicielowi dostępu do mieszkania w celu dokonania niezbędnych napraw lub ulepszeń wymaganych przez prawo lub autoryzowanych przez DHCR lub w celu dokonania inspekcji lub pokazu. Najemca musi zostać powiadomiony o każdej takiej kontroli lub pokazie z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem, które ma być zorganizowane we wzajemnie dogodnym terminie dla najemcy i właściciela, tak aby umożliwić najemcy obecność podczas kontroli lub pokazu. Nie można wymagać od najemcy, aby umożliwił dostęp w celu dokonania inspekcji lub pokazu, jeśli taki wymóg byłby sprzeczny z umową najmu.

Uprzedza się najemców, że powodowanie naruszeń standardów zdrowotnych, bezpieczeństwa lub sanitarnych wynikających z przepisów o utrzymaniu porządku w mieszkaniu lub zezwalanie na takie naruszenia przez członka rodziny, domowników lub gości, może być podstawą do wszczęcia postępowania sądowego przez właściciela.

## 12. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELNI I KONDOMINIUM

Najemcy, którzy nie wykupią swoich mieszkań w ramach Planu przekształcenia bez eksmisji (Non-Eviction Conversion Plan), nadal są chronieni przez Ustawę o stabilizacji czynszów. Przekształcenia są regulowane przez Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork. Każdy plan przekształcenia spółdzielni lub kondominium zaakceptowany do wypełnienia przez Biuro Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork będzie zawierał szczegółowe informacje o prawach i ochronie najemców. Broszura informacyjna dotycząca ogólnego tematu przekształceń jest dostępna w Biurze Prokuratora Generalnego Stanu Nowy Jork.

### **13. ZWOLNIENIE Z PODWYŻKI CZYN SZU DLA OSÓB STARSZYCH ORAZ OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Najemcy lub ich współmałżonkowie, którzy mają 62 lata lub więcej lub są osobami niepełnosprawnymi i których poziom dochodów gospodarstwa domowego nie przekracza ustalonego poziomu dochodów, mogą kwalifikować się do zwolnienia z zakładanych podwyżek czynszu, podwyżek czynszu z tytułu trudnej sytuacji, większych podwyżek czynszu z tytułu inwestycji podwyższających wartość nieruchomości oraz obniżek czynszu z tytułu konwersji liczników elektrycznych zatwierdzonych przez DHCR. Zwolnienie to będzie dotyczyło tylko tej części podwyżki, która powoduje, że czynsz najemcy przekracza jedną trzecią dochodu „netto” gospodarstwa domowego i nie jest dostępne dla podwyżek wynikających z nowych usług lub sprzętu w mieszkaniu. Pytania dotyczące programu Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption; SCRIE) oraz programu Zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption; DRIE) można kierować do Departamentu Finansów Miasta Nowy Jork.

Gdy senior lub osoba niepełnosprawna uzyska zwolnienie z podwyżki czynszu, właściciel może uzyskać od Nowego Jorku ulgę w podatku od nieruchomości równą kwocie zwolnienia najemcy. Niezależnie od powyższego, osoba starsza lub niepełnosprawna, która otrzyma zwolnienie z podwyżki czynszu, nadal jest zobowiązana do zapłaty czynszu za cały miesiąc jako depozytu zabezpieczającego. Dodatkowe informacje znajdziesz w arkuszu informacyjnym DHCR #20 i # 21.

### **14. PRZYPADKI SZCZEGÓLNE ORAZ WYJĄTKI**

Niektóre specjalne zasady odnoszące się do czynszów stabilizowanych i wymaganych usług mogą mieć zastosowanie do nowo wybudowanych budynków podlegających porozumieniom regulacyjnym i/lub otrzymujących ulgi lub zwolnienia podatkowe, a także do budynków odnowionych w ramach określonych programów finansowania Nowego Jorku, Stanu Nowy Jork, federalnych programów finansowania, ubezpieczeń hipotecznych lub bonów projektowych. Nadzorująca agencja rządowa, która ustala początkowe czynsze ustawowe, może również ustalić czynsze preferencyjne. Umowy regulacyjne wydane i zatwierdzone przez agencję stanowią lub miejską albo inną wyznaczoną stronę mogą przewidywać rzeczywiste czynsze wyższe niż czynsze ustawowe oraz czynsze preferencyjne, o ile program rządowy zapewnia pomoc w wynajmie mieszkania. Udział lokatora jest regulowany przez agencję zapewniającą pomoc w wynajmie i umowę regulacyjną. Rzeczywisty czynsz musi być również oddzielnie rejestrowany. Kiedy pomoc w wynajmie kończy się, albo w czasie trwania najmu, albo w momencie wyprowadzki, musi być naliczany niższy z niższych czynszów ustawowych lub preferencyjnych plus wszelkie zgodne z prawem korekty lub niższy czynsz ustalony przez umowę regulacyjną. Wymóg ten jest wyrażony prostym językiem w zawiadomieniu DHCR RA-LR3, które musi być dołączone do wszystkich umów najmu, gdy naliczane są wyższe czynsze rzeczywiste. Zasady wymienione w niniejszym dokumencie nie muszą odnosić się do mieszkań o ustabilizowanej wysokości czynszu znajdujących się w hotelach lub w domach stałego pobytu z zakontraktowanymi przez rząd usługami dla osób wymagających szczególnej troski lub osób niepełnosprawnych, które są lub były bezdomne lub zagrożone bezdomnością. Oddzielne Zawiadomienie o prawach hotelu (Hotel Rights Notice) informujące stałych lokatorów i właścicieli hoteli o ich podstawowych prawach i obowiązkach wynikających z Ustawy o stabilizacji czynszów jest dostępne w DHCR.

### **15. DOPLATY ZA KLIMATYZACJĘ**

Właściciele są upoważnieni do pobierania dopłat od najemców płacących stabilizowany czynsz za używanie klimatyzatorów. DHCR wydaje coroczną aktualizację Biuletynu Operacyjnego, w którym ustalane są zgodne z prawem dopłaty na dany rok. Ustala się jedną kwotę dopłaty dla najemców w budynkach, w których energia elektryczna jest wliczona w czynsz. Takie dopłaty nie stają się częścią ustawowego czynszu regulowanego. Dopłaty dla lokatorów w budynkach, w których lokator płaci za usługę elektryczną są zabronione. (Patrz Biuletyn Operacyjny 84-4 oraz arkusz informacyjny #27).

### **16. DOPLATY ZA ZAINSTALOWANE U NAJEMCY PRALKI, SUSZARKI I ZMYWARKI**

O ile umowa najmu nie stanowi inaczej, właściciele nie mają obowiązku zezwalać najemcom na instalowanie pralek, suszarek czy zmywarek do naczyń. Jeżeli najemca zwróci się do właściciela o zgodę na zainstalowanie takiego urządzenia lub urządzeń, montowanych na stałe lub przenośnych, a właściciel wyrazi na to zgodę, właściciel może pobrać dopłatę lub dopłaty. DHCR wydaje okresowe aktualizacje Biuletynu Operacyjnego, który określa dopłaty do pralek, suszarek i zmywarek. Ustala się jeden zestaw dopłat dla najemców w budynkach, w których energia elektryczna jest wliczona w czynsz. Kolejny zestaw dopłat jest ustalany dla najemców, którzy sami płacą za energię elektryczną. Takie dopłaty nie stają się częścią czynszu. (Patrz Biuletyn Operacyjny 2005-1).

### **17. CZYNSZ PREFERENCYJNY**

Czynsz preferencyjny to czynsz, który właściciel zgadza się pobierać, niższy niż ustawowy czynsz regulowany, który właściciel mógłby naliczać zgodnie z prawem. Ustawowy czynsz regulowany musi być zapisany w umowie najmu pustostanu zawartej na czas nieokreślony oraz we wszystkich kolejnych przedłużeniach umów, aby mógł zostać zachowany. Ustawa HSTPA obowiązująca od 14 czerwca 2019 roku nadal zezwala na podnoszenie czynszów preferencyjnych i ustawowych w momencie przedłużania umowy najmu, jednak dodatkowo wymaga, aby czynsz preferencyjny, który jest już pobierany, był nadal oferowany w momencie przedłużania umowy najmu. Podwyżka czynszu, która ma być pobierana przy przedłużeniu umowy najmu w oparciu o czynsz preferencyjny, musi zostać ustalona poprzez zastosowanie do czynszu preferencyjnego podwyżki wynikającej z obowiązujących wytycznych. Czynsz ustawowy nie może być pobierany do czasu powstania pustostanu i może być oferowany następnemu nowemu najemcy, pod warunkiem, że zarówno czynsz ustawowy, jak i preferencyjny są wymienione w początkowej umowie najmu oferującej czynsz preferencyjny oraz w każdej następnej umowie najmu oferującej czynsz preferencyjny do czasu powstania pustostanu. Wyjątki od tych wymogów mogą mieć zastosowanie do preferencyjnych czynszów ustanowionych na mocy porozumień regulacyjnych.

### **18. ANEKS W RÓŻNYCH JĘZYKACH**

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov)-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן. אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR'ס שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענסי ליעס אדער באנייאונג ליעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג ליעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكمالها باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔



## 19. 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 mniejsze 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 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 Miasta Nowy Jork (Ex-HPD, HDC), 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 proponowane opłaty za zwierzęta-pomocników są niezgodne z Ustawą o godziwych 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 sprząatanie 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.

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.



## Załącznik

Niektóre agencje, które mogą udzielić pomocy

Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej Stanu Nowy Jork (New York State Division of Housing and Community Renewal; DHCR)

DHCR jest agencją stanową uprawnioną do administrowania i egzekwowania Ustaw o czynszach (Rent Laws). Najemcy mogą skontaktować się z DHCR poprzez stronę internetową [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) lub odwiedzając jedno z naszych Biur Informacji Publicznej (Public Information Offices) wymienionych poniżej w celu uzyskania pomocy.

### **Queens**

92-31 Union Hall Street  
Jamaica, NY 11433

### **Bronx**

One Fordham Plaza  
Bronx, NY 10458

### **Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
New York, NY 10004

### **Brooklyn**

55 Hanson Place  
Brooklyn, NY 11217

### **Upper Manhattan**

163 West 125th Street  
New York, NY 10027

Attorney General of the State of New York - [www.ag.ny.gov](http://www.ag.ny.gov)  
120 Broadway, New York, NY 10271

#### Consumer Frauds and Protection Bureau

- prowadzi dochodzenia i zakazuje nielegalnych lub oszukańczych praktyk biznesowych, w tym pobierania zawyżonych opłat za czynsz i niewłaściwego zarządzania depozytami zabezpieczającymi czynsz przez właścicieli.

#### Real Estate Financing Bureau

- zarządza i egzekwuje przepisy regulujące przekształcenia spółdzielni i kondominiów. Prowadzi dochodzenia w sprawie skarg najemców budynków podlegających przekształceniom w spółdzielnie lub kondominia, dotyczących zarzutów niewłaściwego ujawniania informacji, nękania i wprowadzających w błąd informacji.

Pod numerem 311 można skontaktować się z różnymi agencjami miasta Nowy Jork, takimi jak Housing Preservation and Development, Finance and Buildings.

DHCR zatwierdził ten formularz i rozmiar czcionki jako zgodne z sekcją 2522.5(c) RSC.