

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#04 Przedłużenie najmu mieszkań ze stabilizowanym czynszem

W SKRÓCIE

Niniejszy arkusz informacyjny wyjaśnia politykę dotyczącą przedłużania umów najmu dla najemców, którzy chcą pozostać w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem.

DEFINICJE

Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (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.

Rada ds. Wytycznych Czynszowych (Rent Guidelines Board; RGB): Każda gmina, która wprowadza stabilizację czynszu, powołuje Radę ds. Wytycznych Czynszowych (RGB), która ustala dopuszczalne stawki podwyżek czynszu w mieszkaniach ze stabilizowanym czynszem.

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

Najemcy mogą wybrać jedno- lub dwuletni okres przedłużenia umowy najmu według stawki ustalonej przez lokalną Radę ds. Wytycznych Czynszowych (Rent Guidelines Board). Właściciel musi zaoferować przedłużenie najmu na formularzu z Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (DHCR) lub na zatwierdzonym faksie formularza DHCR. Oto sposób przedłużania umowy najmu.

Proces	<ul style="list-style-type: none">• W Nowym Jorku właściciel musi wysłać pocztą lub dostarczyć osobiście <i>Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR (DHCR Renewal Lease Form) (RTP-8)</i> między 90. a 150. dniem przed wygaśnięciem bieżącej umowy najmu.• Poza Nowym Jorkiem właściciel musi podpisać i opatrzyć datą zawiadomienie o przedłużeniu umowy (RTP-8 ETPA), a następnie wysłać je pocztą listem poleconą między 90. a 120. dniem przed wygaśnięciem bieżącej umowy najmu.• Po otrzymaniu oferty przedłużenia umowy, najemcy mają 60 dni na wybranie okresu najmu, podpisanie umowy i zwrócenie jej właścicielowi.• Kiedy najemca podpisze Formularz przedłużenia umowy najmu (Renewal Lease Form) i zwróci go właścicielowi, właściciel musi zwrócić w pełni podpisany i opatrzony datą egzemplarz formularza najemcy w ciągu 30 dni.
Data wejścia w życie	Przedłużenie umowy powinno wejść w życie w dniu lub po dniu, w którym zostało podpisane i zwrócone najemcy, jednak nie powinno rozpoczynać się wcześniej niż w dniu wygaśnięcia bieżącej umowy najmu.
Właściciel nie zwraca podpisanego formularza najmu	Jeśli właściciel nie zwróci najemcy kopii w pełni wypełnionego Formularza przedłużenia umowy najmu w ciągu 30 dni od otrzymania podpisanej umowy od najemcy, najemca powinien nadal płacić nowy czynsz. Najemca może 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).
Formularze przedłużenia muszą zawierać następujące dokumenty:	<p>W przypadku mieszkań w Nowym Jorku: <i>Aneks dla najemców płacących stabilizowany czynsz NAJMU w Nowym Jorku (New York City LEASE Rider For Rent Stabilized Tenants)</i></p> <p>W przypadku mieszkań poza Nowym Jorkiem: <i>Ustawa o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA) STANDARDOWY ANEKS dla najemców płacących stabilizowany czynsz najmu (STANDARD LEASE ADDENDA For Rent Stabilized Tenants)</i></p> <p>Dokumenty te opisują prawa i obowiązki najemców i właścicieli wynikające z Ustawy o stabilizacji czynszów.</p>

ARKUSZ INFORMACYJNY



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

#04 Przedłużenie najmu mieszkań ze stabilizowanym czynszem

Ogólnie rzecz biorąc, najemcy zajmujący mieszkania ze stabilizowanym czynszem muszą otrzymać ofertę przedłużenia umowy najmu. Umowa przedłużenia może zostać zawarta na okres jednego lub dwóch lat, według wyboru najemcy, a stawka najmu jest ustalana przez lokalną Radę ds. Wytycznych Czynszowych. Właściciel musi zaoferować przedłużenie najmu na formularzu z Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej (DHCR) lub na zatwierdzonym faksie formularza DHCR.

Proces przedłużenia najmu

1. W Nowym Jorku właściciel musi pisemnie powiadomić o przedłużeniu umowy drogą pocztową lub osobiście nie więcej niż 150 dni i nie mniej niż 90 dni przed wygaśnięciem obecnej umowy najmu na *Formularzu przedłużenia umowy najmu DHCR (DHCR Renewal Lease Form) (RTP-8)*.

Poza Nowym Jorkiem właściciel musi podpisać i opatrzyć datą zawiadomienie o przedłużeniu umowy (RTP-8 ETPA), a następnie wysłać je pocztą listem poleconą nie więcej niż 120 i nie mniej niż 90 dni przed wygaśnięciem bieżącej umowy najmu.

2. Po otrzymaniu oferty przedłużenia umowy, najemcy mają 60 dni na wybranie okresu najmu, podpisanie umowy i zwrócenie jej właścicielowi. W przypadku najemców spoza Nowego Jorku, umowa najmu musi zostać zwrócona właścicielowi pocztą za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli najemca nie zaakceptuje oferty przedłużenia umowy w ciągu 60 dni, właściciel może odmówić przedłużenia umowy, a po wygaśnięciu bieżącej umowy może również wystąpić do sądu o eksmisję najemcy.
3. Kiedy najemca podpisze Formularz przedłużenia umowy najmu (Renewal Lease Form) i zwróci go właścicielowi, właściciel musi zwrócić w pełni podpisany i opatrzony datą egzemplarz formularza najemcy w ciągu 30 dni. Przedłużenie umowy powinno wejść w życie w dniu lub po dniu, w którym zostało podpisane i zwrócone najemcy, jednak nie rozpoczynać się wcześniej niż w dniu wygaśnięcia bieżącej umowy najmu. Ogólnie rzecz biorąc, umowa najmu i wszelkie podwyżki czynszu nie mogą zacząć obowiązywać z mocą wsteczną. **(Patrz przykład #1 poniżej)**

Inne kwestie

Jeśli właściciel nie zwróci najemcy kopii w pełni wypełnionego Formularza przedłużenia umowy najmu w ciągu 30 dni od otrzymania podpisanej umowy od najemcy, najemca powinien nadal płacić nowy czynsz, jednak może 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).

Przedłużona umowa najmu musi zawierać **te same warunki i postanowienia**, co umowa wygasająca, chyba że zmiana jest konieczna, aby spełnić wymogi określonego prawa lub regulacji. Zgodne z prawem postanowienia, które zmieniłyby wygasającą umowę, powinny zostać dołączone do Formularza przedłużenia umowy. **(Patrz przykład #2 poniżej)**

Kiedy najemca otrzymuje Formularz przedłużenia umowy najmu, należy do niego dołączyć kopię *Aneksu dla najemców płacących stabilizowany czynsz NAJMU w Nowym Jorku (New York City LEASE Rider For Rent Stabilized Tenants)* (dla mieszkań w Nowym Jorku) lub *Ustawy o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA)*, *STANDARDOWY ANEKS dla najemców płacących stabilizowany czynsz najmu*

(*STANDARD LEASE ADDENDA For Rent Stabilized Tenants* (poza Nowym Jorkiem). Wyjaśnia one, w jaki sposób proponowany czynsz został obliczony i opisują prawa i obowiązki najemców i właścicieli wynikające z Ustawy o stabilizacji czynszów.

Z dniem 15 grudnia 2022 roku, Private Housing Finance Law (PHFL) Section 610 pozwala właścicielom przystępnych cenowo nieruchomości mieszkaniowych na pobieranie rzeczywistych czynszów, które są wyższe niż czynsze prawne, jeśli spełnione są następujące dwa warunki: agencja stanowa lub miejska lub inna ustawowo wyznaczona strona musi wydać specjalne zatwierdzenie w umowie regulacyjnej, albo nowej lub zmienionej, a program rządowy zapewnia pomoc w wynajmie mieszkania. Aby uzyskać więcej szczegółów, zobacz DHCR Notice RA-LR3. Często pomoc w wynajmie może być dostarczona właścicielom bez nadrzędnego stanu lub miasta umowy regulacyjnej. Ponadto umowa regulacyjna może nie upoważniać w szczególności do tych wyższych czynszów w odniesieniu do wszystkich lub niektórych rodzajów pomocy w zakresie wynajmu. Żadna z tych okoliczności nie stanowi, że rzeczywisty czynsz wyższy niż prawnie ustabilizowany czynsz mogą być naliczane. Właściciele powinni być świadomi, że na przykład FHEPS lub indywidualne bony mieszkaniowe w ramach sekcji 8 nie zawsze mogą kwalifikować się do faktycznie wyższego czynszu.

Powody braku przedłużenia najmu

Właściciel może odmówić przedłużenia umowy najmu z kilku powodów, m.in.:

1. Właściciel lub członek jego najbliższej rodziny potrzebuje mieszkania do użytku osobistego i jako głównego miejsca zamieszkania. Jeśli najemca jest seniorem lub osobą niepełnosprawną, obowiązują specjalne zasady [patrz arkusze informacyjne na temat szczególnych praw osób starszych i szczególnych praw osób niepełnosprawnych].
2. Mieszkanie nie jest używane jako główne miejsce zamieszkania najemcy.
3. Właściciel chce wycofać mieszkanie z rynku najmu, wyburzyć budynek w celu przebudowy lub przeznaczyć go na inne cele dopuszczone na mocy prawa.

Jednakże, gdy właściciel nie zaoferuje najemcy przedłużenia umowy z jednego z tych powodów, musi go powiadomić w formie pisemnej o braku możliwości jej przedłużenia w okresie oferowania umowy, opisanym w części „Proces przedłużenia umowy najmu” arkusza informacyjnego. Brak powiadomienia najemcy w tym czasie uprawnia najemcę do przedłużenia umowy.

PRZYKŁADY

Przykład #1

1. Umowa najmu pana Rivery wygasła 31 lipca 2019 roku. Nie otrzymał w terminie oferty jej przedłużenia i nadal płaci czynsz w wysokości 1800 USD.
2. W dniu 15 maja 2020 roku właściciel złożył mu ofertę przedłużenia umowy, która miała zacząć obowiązywać z mocą wsteczną od 1 sierpnia 2019 roku, z czynszem w wysokości 1827 USD za 1 rok lub 1845 USD za 2 lata. Dodatkowo 27 USD oznacza podwyżkę o 1,5% za 1 rok, a dodatkowe 45 USD - 2,50% za 2 lata.
3. W tej sytuacji opcja dotycząca daty rozpoczęcia najmu należy do pana Rivery. Może on zażądać, aby najem rozpoczął się:
 - a) 1 sierpnia 2019 roku - data, od której rozpoczynałby się najem, gdyby złożono ofertę w terminie lub
 - b) 1 września 2020 roku, przy czym pierwsza płatność czynszu następuje w terminie nie krótszym niż 90 dni od złożenia oferty.
4. Bez względu na to, czy pan Rivera wybierze opcję (a) czy (b), obowiązująca wskazana podwyżka będzie kwotą niższą z dwóch możliwych stawek. W takim przypadku będzie zobowiązany do płacenia niższych stawek obowiązujących od 1 września 2020 roku; 1,5% przez 1 rok lub 2,5% przez dwa lata. Co więcej, podwyżka czynszu do 1827 USD za 1 rok lub 1845 USD za 2 lata wejdzie w życie dopiero 1 września 2020 roku.

Przykład #2

1. Dwa lata temu pani Cooper podpisała umowę najmu pustostanu, która nie zawierała żadnych klauzul ani aneksów dotyczących farby ołowiowej, materiałów nadających się do recyklingu, opłat za zwłokę czy zwierząt domowych. Po wygaśnięciu obecnej umowy najmu, właściciel oferuje jej przedłużenie umowy, która zawiera kilka klauzul dodatkowych:
 - a) Aneks 1 (Zapobieganie zagrożeniom związanym z farbą na bazie ołowiu/Prevention of Lead-Based Paint Hazards/) prosi panią Cooper o poinformowanie właściciela, jeśli w mieszkaniu przebywa dziecko poniżej 6. roku życia.
 - b) Aneks 2 określa sposób recyklingu niektórych materiałów, takich jak papier, tektura, puszki, butelki itp.
 - c) Aneks 3 stwierdza, że najemca będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty za zwłokę w wysokości 20 USD, jeżeli wynajmujący otrzyma czynsz po 10. dniu miesiąca.
 - d) Aneks 4 zabrania trzymania zwierząt domowych w mieszkaniu.
2. W tej sytuacji Aneksy 1 i 2 stanowią zgodne z prawem postanowienia umowy najmu, ponieważ są one niezbędne do zachowania zgodności z przepisami obowiązującymi w Nowym Jorku, dotyczącymi farby ołowiowej i recyklingu.
3. Aneksy 3 i 4 zawierają postanowienia, które nie mogą zostać dodane do umowy, ponieważ stanowią istotne zmiany w warunkach umowy najmu, która nie zawierała opłaty za zwłokę ani klauzuli dotyczącej zwierząt domowych. Pani Cooper może podpisać klauzulę bez zrzekania się jakichkolwiek praw i może złożyć skargę dotyczącą przedłużenia umowy najmu.

ŹRÓDŁA

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code), sekcja 2523.5
Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcja 2503.5

POWIĄZANE MATERIAŁY

Aneks i standardowe aneksy do umowy najmu ETPA dla najemców płacących ustabilizowany czynsz najmu w Nowym Jorku (New York City Lease Rider and ETPA Standard Lease Addenda for Rent Stabilized Tenants)

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