



Stan Nowy Jork
Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej
Biuro ds. Zarządzania Czynnami

Biuletyn Operacyjny 2024-2 – Aktualizacja (29 października 2025 roku)

(Zastępuje Biuletyn Operacyjny 2016-1)

INDYWIDUALNE ULEPSZENIA MIESZKAŃ

PRZEGLĄD

Niniejszy Biuletyn Operacyjny jest publikowany w celu uwzględnienia zmian w przepisach dotyczących czynszów w odniesieniu do indywidualnych ulepszeń mieszkań (Individual Apartment Improvements; IAI).

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. Właściciel może być 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.

I. Formularze powiadomień, które należy złożyć niezależnie od wszelkich skarg dotyczących zawyżonych opłat i/lub dochodzeń

Właściele 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. W uzupełnieniu do formularza powiadomienia, w przypadku gdy wymagana jest zgoda najemcy, właściele mieszkań muszą złożyć elektronicznie Formularz DHCR RN-19C INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: ŚWIADOMA ZGODA NAJEMCY (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT) dla IAI dokonywanych w mieszkaniach z lokatorami. Jeśli najemca zajmował mieszkanie w momencie montażu ulepszeń, wówczas żadna dopuszczalna w innych okolicznościach podwyżka czynszu z powodu takich ulepszeń nie będzie możliwa do odzyskania bez pisemnej świadomej zgody najemcy na podwyżkę czynszu.

Właściele mogą uzyskać dostęp do tych formularzy, logując się do internetowego systemu Owner Rent Regulation Application (ORRA) pod adresem <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> i wybierając wniosek Individual Apartment Improvement Notification.

Powiadomienie wraz z załączonymi dokumentami 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. Powiadomienie dla każdego IAI musi zawierać szczegółowy wykaz wykonanych prac oraz opis lub wyjaśnienie przyczyny lub celu tych prac. DHCR w dowolnym momencie może żądać wszelkich istotnych informacji, nawet jeśli zostały dostarczone wcześniej, w przypadku gdy mają one wpływ

Niniejszy dokument jest wznawiany wyłącznie w celach informacyjnych.

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

na korektę ustawowych czynszów regulowanych. Właścicielom zaleca się przechowywanie właściwej dokumentacji wszystkich przeprowadzonych ulepszeń lub podwyżek czynszu wynikających z IAI.

II. Nowe zasady obowiązujące od 17 października 2024 roku

Od 2019 roku IAI są ograniczone do: a) nie więcej niż 15 000 USD; i b) nie więcej niż trzech IAI w dowolnym okresie w ciągu 15 lat.

Zmiany w prawie, które wejdą w życie 17 października 2024 roku, zniosą ograniczenie do trzech odrębnych IAI (z zastrzeżeniem ograniczeń opisanych poniżej dla niektórych IAI „drugiego poziomu”) i ustanowią dwupoziomowy system dla IAI. Zmiany te mogą umożliwić zwiększenie kwoty należnej z tytułu IAI do 30 000 USD (pierwszy poziom) i 50 000 USD (drugi poziom) zgodnie z wymogami określonymi poniżej.

III. Zasady i wymagania dla pierwszego i drugiego poziomu

Pierwszy poziom - mieszkania ze stabilizowanym/kontrolowanym czynszem, podlegające limitowi 30 000 USD

Od 17 października 2024 roku limit IAI wynoszący 15 000 USD zostanie zwiększony do 30 000 USD w ramach pierwszego poziomu. Stawki amortyzacji dla pierwszego poziomu pozostają takie same, ale podwyżka ma obecnie charakter trwały. W budynku, w którym znajduje się 35 lub mniej mieszkań, dopuszczalna podwyżka czynszu regulowanego wynosi 1/168 całkowitego kosztu ulepszenia. W budynku liczącym ponad 35 mieszkań dopuszczalna podwyżka czynszu regulowanego wynosi 1/180 całkowitego kosztu ulepszenia.

W stosownych przypadkach właściciele muszą dołączyć do formularza DHCR RN-19N INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: POWIADOMIENIE (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION) zdjęcia „przed i po” związane z IAI oraz formularz DHCR RN-19C INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: ŚWIADOMA ZGODA NAJEMCY (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT’S INFORMED CONSENT). Taki formularz zgody musi zostać wypełniony zgodnie z instrukcjami dotyczącymi składania dokumentów DHCR RN-19C INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: ŚWIADOMA ZGODA NAJEMCY (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT’S INFORMED CONSENT) (patrz Warunki powiadomień, sekcja I powyżej).

Poziom drugi - wolne mieszkania o czynszu stabilizowanym, które zostały zarejestrowane jako wolne w 2022, 2023 i 2024 roku lub były nieprzerwanie zajmowane przez co najmniej 25 lat bezpośrednio przed rozpoczęciem IAI, z zastrzeżeniem ograniczenia w wysokości 50 000 USD

Począwszy od 17 października 2024 roku koszty związane z IAI w wysokości do 50 000 USD mogą podlegać zwrotowi, jeśli IAI zostało przeprowadzone (a) w wolnym mieszkaniu, które zostało zarejestrowane jako pustostan w 2022, 2023 i 2024 roku lub (b) w czasie, w którym mieszkanie miało charakter pustostanu po okresie nieprzerwanego zajmowania przez co najmniej 25 lat, który miał miejsce bezpośrednio przed rozpoczęciem IAI. Właściciel może dochodzić zwrotu kosztów na podstawie warunku (a) nie więcej niż jeden raz.

Podwyżka w ramach drugiego poziomu jest stała, a stawki amortyzacji są następujące: W budynku, w którym znajduje się 35 lub mniej mieszkań, dopuszczalna podwyżka czynszu regulowanego wynosi 1/144 całkowitego kosztu ulepszenia. W budynku liczącym ponad 35 mieszkań dopuszczalna podwyżka czynszu regulowanego wynosi 1/156 całkowitego kosztu ulepszenia.

W przypadku obu poziomów właściciele muszą złożyć wniosek online w ORRA pod adresem <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> i wybrać opcję Individual Apartment Improvement Notification. Właściciele muszą następnie wybrać pierwszy lub drugi poziom.

Aby odzyskać koszty IAI w ramach drugiego poziomu, właściciele muszą wykonać następujące kroki:

KROK 1.

Właściciele muszą najpierw wystąpić do DHCR o oświadczenie, aby ustalić, czy kwalifikują się do odzyskania kosztów proponowanych IAI.

Aby odzyskać koszty w ramach tego poziomu, IAI musi zostać przeprowadzone w:

- A. Obecnie wolnym mieszkaniu, które zostało terminowo zarejestrowane jako pustostan na lata 2022, 2023 i 2024; lub
- B. Mieszkaniu, które jest obecnie puste i było nieprzerwanie zamieszkiwane przez okres co najmniej 25 lat, który miał miejsce bezpośrednio przed rozpoczęciem IAI.

Właściciel może dochodzić zwrotu kosztów w oparciu o warunek (A) nie więcej niż jeden raz.

DHCR wyda nakaz poświadczający kwalifikowalność lub odmawiający kwalifikowalności do odzyskania kosztów. Nakaz DHCR poświadczający kwalifikowalność jest wydawany wyłącznie w celu ustalenia, czy właściciel kwalifikuje się do złożenia wniosku o zwrot kosztów IAI do tej agencji, a nie w celu zatwierdzenia podwyżki czynszu.

KROK 2.

Bezpośrednio przed przystąpieniem do IAI właściciele, którzy otrzymali od DHCR oświadczenie kwalifikujące, muszą powiadomić DHCR na formularzu RN-19N INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: POWIADOMIENIE (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION) o zamiarze wykonania prac IAI oraz przedstawić dowody potwierdzające, że ulepszenie będzie konieczne ze względu na niezadowalający stan lub ze względu na upływ okresu użytkowania wymienianych elementów. Należy przedstawić zdjęcia elementów, które będą poddane ulepszeniu, a także wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane do przeprowadzenia ulepszeń. Ponadto właściciel musi złożyć oświadczenie, że w ciągu ostatnich pięciu lat nie był stroną żadnego orzeczenia DHCR ani nie został uznany przez właściwy sąd za osobę dopuszczającą się nękania lub umyślnego zawyżania czynszu we wszystkich budynkach mieszkalnych, których jest właścicielem, w tym, ale nie wyłącznie, częściowego lub rzeczywistego posiadania nieruchomości.

KROK 3.

Bezpośrednio po przeprowadzeniu IAI właściciele muszą wypełnić formularz DHCR RN-19N INDYWIDUALNE ULEPSZENIE MIESZKANIA: POWIADOMIENIE (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION) i przedstawić dowód ukończenia prac, w tym zdjęcia wykonane po ich zakończeniu, wszystkie stosowne szczegółowe faktury za wszystkie części, materiały, urządzenia i koszty robocizny, a także dostarczyć dowód zapłaty. Właściciele muszą również uiścić na rzecz DHCR opłatę w wysokości 1% w oparciu o zgłoszone koszty nieprzekraczające 50 000 USD, zgodnie z instrukcjami podanymi we wniosku. Na przykład, za IAI o wartości 45 000 USD pobierana będzie opłata w wysokości 450 USD.

Brak powyższych dokumentów spowoduje, że zwrot kosztów związanych z IAI będzie niemożliwy.

IV. Dodatkowe zasady obowiązujące zarówno w ramach pierwszego, jak i drugiego poziomu

Wszystkie dopuszczalne miesięczne podwyżki czynszu powiązane z IAI stają się częścią ustawowego czynszu za mieszkanie. Podwyżki związane z IAI oparte są na całkowitym uzasadnionym koszcie ulepszenia (ograniczonym do 30 000 USD lub 50 000 USD, w zależności od przypadku), w tym koszcie instalacji, ale z wyłączeniem opłat finansowych i wszelkich kosztów przekraczających uzasadnione koszty. Co więcej, 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. Nie może istnieć wspólna własność lub powiązania interesów między właścicielem a takim wykonawcą lub jakąkolwiek osobą otrzymującą zapłatę za IAI (sprzęt lub robociznę) (patrz VII POWIĄZANIA INTERESÓW poniżej). Właściciel musi również

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.

A. Podwyżki według nowych i starych zasad

Jeśli podwyżka czynszu związana z IAI obowiązywała przed 14 czerwca 2019 roku, IAI podlega prawu obowiązującemu w tym czasie, w tym obowiązującej stawce amortyzacji.¹ Tego rodzaju IAI nie są wliczane do limitu 30 000 lub 50 000 dolarów na IAI w okresie 15 lat.

Jeżeli właściciel wydał kwotę 15 000 USD lub wyższą na IAI w dniu 14 czerwca 2019 roku lub później, ale przed 17 października 2024 roku, maksymalna podwyżka czynszu, jaką może otrzymać, oparta jest wyłącznie na kwocie 15 000 USD - zgodnie z prawem obowiązującym w tym czasie. Jeżeli właściciel wydał w tym okresie do 15 000 USD na IAI, może przeznaczyć dodatkową kwotę na nowe ulepszenia wprowadzone od 17 października 2024 roku, w oparciu o nową łączną kwotę 30 000 USD lub 50 000 USD. W stosownych przypadkach właściciel może być uprawniony do maksymalnej podwyżki czynszu równej różnicy między kwotą 30 000 USD lub 50 000 USD, a kwotą, za którą otrzymał wcześniej prawo do podwyżki czynszu związanej z IAI od 14 czerwca 2019 roku.

B. Wymagania dotyczące najmu, rejestracji i raportowania MBR

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 pomocniczej, np. faktur i rachunków. 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.

C. 421-a (16) Wymagania dotyczące IAI

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).

OGÓLNE ZASADY DLA WSZYSTKICH IAI

V. Dowód przeprowadzenia prac i płatności nadal wymagany w przypadku wszelkich IAI w ramach sprawy lub dochodzenia dotyczącego zawyżonych opłat

A. Dopuszczalne formy dowodu:

Wnioski dotyczące indywidualnych ulepszeń mieszkań muszą być poparte odpowiednią i konkretną dokumentacją.

¹ 14 czerwca 2019 roku na mocy Ustawy o stabilności mieszkaniowej i ochronie lokatorów (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) zmienione zostały stawki amortyzacji IAI ze stałych podwyżek opartych na 1/40 kosztów kwalifikowalnych dla budynków z 35 lub mniejszą liczbą lokali i 1/60 kosztów kwalifikowalnych dla budynków z liczbą lokali większą niż 35 na tymczasową podwyżkę opartą na 1/168 kosztów kwalifikowalnych dla budynków z 35 lub mniejszą liczbą lokali i 1/180 kosztów kwalifikowalnych dla budynków z liczbą lokali większą niż 35.

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.
4. Oświadczenie wykonawcy pod przysięgą potwierdzające, że instalacja została zakończona i opłacona w całości.
5. Zdjęcia przed i po zakończeniu prac.

Właściciel powinien przedstawić wszystkie pięć wymienionych form dowodów. Analiza DHCR nie może być ograniczona do tych pięciu 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.

W trakcie postępowania w sprawie nadmiernego naliczenia opłat na podstawie skierowania wydanego przez jednostkę ochrony najemców (Tenant Protection Unit , TPU) po przeprowadzeniu dochodzenia administrator ds. czynszów w jednostce przetwarzania nadmiernego naliczenia opłat (Overcharge Processing Unit) może ograniczyć swoją niezależną ocenę postępowania w sprawie nadmiernego naliczenia opłat do ponownej analizy faktów i dowodów przedłożonych TPU w ramach wcześniejszego dochodzenia.

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.

VI. OKRES UŻYTKOWANIA

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 harmonogram

okresu użytkowania, 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.

VII. POWIĄZANIA INTERESÓW/WSPÓLNA WŁASNOŚĆ

Koszty związane z IAI wypłacone osobie lub organizacji posiadającej wspólną własność lub 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.

VIII. 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.

IX. 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 jako część takiego projektu
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 ich wcześniej 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. Montaż płyt kartonowo-gipsowych, jeśli jest wykonywany 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 zwykle 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, szelakowanie 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).

X. IAI i wymagane usługi

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 nakaze jego cofnięcie do wcześniejszej wysokości zgodnie z wytycznymi, w tym zakaze 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).

XI. 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 ostatecznego 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.

XII. POTRÓJNE ODSZKODOWANIA

Nadpłaty wynikające z odrzucenia zgłoszonych IAI mogą podlegać potrójnemu odszkodowaniu.

Anthony Tatano
Zastępca Komisarza
ds. Administracji Czynszami
Aktualizacja 29 października 2025 roku