



Przewodnik po informacjach dotyczących rejestracji mieszkań (RAI)

Załączony dokument RAI, powszechnie nazywany historią opłat za wynajem, zawiera informacje o wysokości czynszu oraz statusie rejestracji mieszkania na dzień 1 kwietnia, zgodnie z corocznym raportem właściciela budynku. Poniżej znajduje się podsumowanie, które pomoże Ci zapoznać się z historią opłat za wynajem. Aby uzyskać dodatkowe informacje, wejdź na stronę [HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://www.hcr.ny.gov/tenant-resources).

Umowy najmu

Kiedy najemca podpisuje umowę najmu z regulowanym czynszem, może wybrać opcję roczną lub dwuletnią. Dopuszczalna podwyżka czynszu, zwana korektą zasad, ustalana jest przez lokalną radę ds. wytycznych czynszowych. Dotyczy to czynszu ustawowego oraz czynszu preferencyjnego, o ile ten ostatni jest pobierany. Proszę zapoznać się z tabelą zawierającą aktualne wytyczne dotyczące stawek czynszu na stronie 2. Do umowy najmu należy dołączyć załącznik dotyczący stabilizacji czynszów wydany przez DHCR, zawierający istotne informacje dotyczące umowy, w tym zestawienie praw najemców. Więcej informacji na temat stabilizacji czynszów i wymogów dotyczących umów najmu można znaleźć w Arkuszach informacyjnych DHCR #1, #4, #5 i #40.

Indywidualne ulepszenia mieszkań (IAI)

Kiedy właściciel instaluje nowe urządzenie lub dokonuje ulepszeń w mieszkaniu, może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z IAI. Podwyżki czynszu powiązane z IAI są odnotowywane w historii czynszów. Aby uzyskać podwyżkę czynszu związaną z IAI, właściciele muszą złożyć powiadomienie w DHCR, a jeśli mieszkanie jest zamieszkałe, wymagana jest pisemna zgoda najemcy. Aby uzyskać dodatkowe informacje na temat wymagań IAI, proszę zapoznać się z Biuletynem Operacyjnym DHCR 2024-2.

Inwestycje podwyższające wartość nieruchomości (Major Capital Improvements; MCI)

Właściciel może otrzymać pozwolenie na podwyżkę czynszu, aby odzyskać koszty inwestycji podwyższających wartość nieruchomości w całym budynku, takich jak wymiana kotła lub nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Właściciel ma obowiązek złożyć wniosek do DHCR i uzyskać decyzję zatwierdzającą lub odrzucającą podwyżkę czynszu. Aby uzyskać dodatkowe informacje na temat wymagań związanych z IAI, należy zapoznać się z Arkuszem informacyjnym DHCR #24.

Deregulacja

Przed 14 czerwca 2019 r. wolne mieszkanie, którego czynsz ustawowy zgodnie z prawem osiągnął próg uprawniający do zniesienia regulacji, mogło zostać zakwalifikowane do deregulacji, a od nowego najemcy można było pobierać czynsz rynkowy. Mieszkania zamieszkałe przez najemców, których czynsz i dochody osiągnęły progi uprawniające do deregulacji, również mogłyby zostać poddane deregulacji, ale wyłącznie na mocy decyzji DHCR. Zostanie to odnotowane w historii czynszów jako „Trwałe zwolnienie” (Permanently Exempt, PE). Więcej informacji na temat deregulacji, w tym wymogów dotyczących zgłaszania umów najmu objętych ulgą podatkową, można znaleźć w Arkuszach informacyjnych DHCR #36 i #41.

NAJNOWSZE WYTYCZNE DOTYCZĄCE STAWEK NAJMU

- Przed wejściem w życie Ustawy o stabilności mieszkań i ochronie najemców (HSTPA) z 2019 roku, tj. 14 czerwca 2019 roku, niniejsze wytyczne miały zastosowanie tylko do przedłużenia najmu.
- Obowiązujące od 8 listopada 2023 roku zmiany w przepisach dotyczących czynszów wyjaśniają, że korekty wytycznych mają zastosowanie do pustostanów i odnowień umów najmu. W przypadku wytycznych sprzed tej daty, przypis „1” jest używany jako notacja (poprzednio oznaczony literą „G”). W świetle tej zmiany stosowanie tego przypisu w kolejnych latach obowiązywania wytycznych nie jest już konieczne.
- 18 czerwca 2025 roku Sąd Apelacyjny Stanu Nowy Jork (NYS) wydał orzeczenie w sprawie dotyczącej Ustawy o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA), Hudson Valley Property Owners Association Inc. i in. przeciwko miastu Kingston i in. Orzeczenie to podtrzymało decyzję Kingston o przyjęciu ustawy ETPA oraz wytycznych dotyczących czynszów rynkowych i ich korekcie opracowanych przez Radę ds. Wytycznych dotyczących Czynszów (Rent Guidelines Board) miasta Kingston. Patrz przypis „7”.

DATA WEJŚCIA W ŻYCIĘ PRZEDŁUŻENIA UMOWY NAJMU	Miasto Nowy Jork		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (najemca płaci za ogrzewanie lub ciepłą wodę)		Miasto Kingston	
	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata	1 rok	2 lata
01/10/19 - 30/09/20	1,50%	2,50%	1,50% ¹	2,50% ¹	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%	—	—
01/10/20 - 30/09/21	0,00% ¹	0,00% ^{1,2} 1,00% ^{1,2}	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	—	—
01/10/21 - 30/09/22	1,50% ^{1,3}	2,50% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	0,50% ¹	0,75% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	—	—
01/10/22 - 30/09/23	3,25% ¹	5,00% ¹	2,00% ¹	3,50% ¹	0,50% ¹	0,75% ¹	2,00% ¹	3,00% ¹	2,00% ¹	3,00% ¹	-15,00% ⁷	-15,00% ⁷
							1,00% ^{1,4}	2,00% ^{1,4}				
01/10/23 - 30/09/24	3,00% ¹	2,75% ^{1,5}	1,00% ¹	2,00% ¹	0,00% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹
		3,20% ^{1,5}	0,00% ^{1,6}	0,00% ^{1,6}								
01/10/24 - 30/09/25	2,75%	5,25%	1,50%	2,50%	2,00%	3,00%	2,50%	3,50%	2,50%	3,50%	0,00%	0,00%
01/10/25 - 30/09/26	3,00%	4,50%	2,00%	3,00%	5,00%	6,00%	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%	0,00%	0,00%

¹ Podwyżka wg stawek orientacyjnych jest dozwolona dla wszystkich umów najmu.

² 0% za pierwszy rok najmu i 1% za drugi rok najmu.

³ 0% za pierwsze sześć (6) miesięcy najmu i 1,5% za końcowe sześć (6) miesięcy najmu.

⁴ Podwyżki te mają zastosowanie wyłącznie do wioski Croton-on-Hudson, która rozszerzyła swój zakres ETPA w dniu 27 marca 2023 roku do budynków wybudowanych przed 1974 r. z co najmniej sześcioma lokalami. Mają one zastosowanie do umów najmu rozpoczynających się między 27 marca 2023 roku a 30 września 2023 roku.

⁵ W przypadku dwuletniej umowy najmu rozpoczynającej się 1 października 2023 roku lub później i 30 września 2024 roku lub wcześniej, za pierwszy rok najmu dzierżawy, 2,75%; a w drugim roku dzierżawy, 3,20% kwoty naliczonej zgodnie z prawem w pierwszym roku, z wyłączeniem wszelkich podwyżek innych niż podwyżka wytycznych w pierwszym roku.

⁶ Podwyżki te mają zastosowanie wyłącznie do wioski Hempstead w hrabstwie Nassau.

⁷ KRGB ustaliła dopuszczalną korektę czynszu na poziomie -15%. Dotyczy to mieszkań, które podlegają ustawie ETPA od 29 lipca 2022 roku i których umowy najmu, zgodnie z wymogiem ETPA, miały rozpocząć się między 1 sierpnia 2022 a 30 września 2023 roku.