



Przewodnik po prawach lokatorów mieszkań

***Uprawnienia wynajmującego i jego
ochrona prawną w stanie Nowy
Jork***

Drodzy Przyjaciele:

Umowa między lokatorem a właścicielem mieszkania, czy to na podstawie pisemnej umowy najmu, czy przez uścisk dłoni, jest jedną z najczęstszych i najważniejszych transakcji zawieranych w naszym stanie. Określa to, w jaki sposób wynajmujący będą korzystać ze domów, jak właściciele będą utrzymywać swoje nieruchomości, a nawet może wpłynąć na stabilność dzielnicy. W stanie Nowy Jork istnieje kilka różnych praw regulujących tę kwestię, które mogą się różnić w zależności od okręgu lub miejscowości, w której Pan/i mieszka. Niniejsza broszura wyjaśnia wiele z tych praw, które należy znać, oraz podaje źródła, gdzie można znaleźć więcej informacji na temat kwestii dotyczących właścicieli mieszkań i lokatorów. W przypadku pytań na temat materiałów zawartych w niniejszym przewodniku lub jeśli potrzebuje Pan/i naszej pomocy w sprawie dotyczącej lokatora, proszę skontaktować się z moim biurem pod numerem (800) 771-7755 lub odwiedzić moją stronę internetową pod adresem ag.ny.gov.

Z poważaniem



Prokurator Generalny
Nowego Jorku
Letitia James

Letitia James

Spis treści

Rodzaje wynajmowanych mieszkań.....	8
Umowy najmu	13
Czynsz	19
Dziedziczenie lub rozwiązanie umowy najmu.....	33
Warunki w mieszkaniu i naprawy	46
Bezpieczeństwo	48
Usługi komunalne	50
Ochrona osobista lokatorów	53
Domy z prefabrykatów i mobilne	63
Znalezienie mieszkania	63
Pomoc.....	64



Rodzaje wynajmowanych mieszkań

Dwa rodzaje regulacji czynszów w stanie Nowy Jork to kontrola czynszów i stabilizacja czynszu. Prawa poszczególnych lokatorów będą częściowo zależeć od mających zastosowanie przepisów, chociaż niektóre mieszkania mogą podlegać wielu przepisom prawnym związanych z najmem. Chociaż lokatorzy mieszkań z czynszem podlegającym kontroli lub z dotacją rządową mają specjalne prawa, to wiele zasad i przepisów dotyczy zarówno mieszkań z kontrolą czynszu jak i bez. apartments have special rights, many rules and laws apply to both unregulated and regulated apartments.

*Aby dowiedzieć się, czy dane mieszkanie podlega kontroli czynszu i odnowy społeczności stanu Nowy Jork (NY State Division of Housing and Community Renewal) pod adresem **portal.hcr.ny.gov/app/ask***

Mieszkania z czynszem podlegającym kontroli

Kontrola czynszu

Kontrola czynszu ogranicza wysokość czynszu, jaki właściciel może pobierać za mieszkanie oraz ogranicza prawo właściciela do eksmisji lokatorów. Program kontroli czynszów dotyczy budynków mieszkalnych wybudowanych przed lutym 1947 roku w miastach, które nie ogłosiły zakończenia powojennego kryzysu dotyczącego mieszkań czynszowych. Kontrola czynszów nadal obowiązuje w mieście Nowy Jork oraz w częściach okręgów Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady i Westchester.

Aby mieszkanie objęte było kontrolą czynszów, lokator lub jego prawowity następca (np. członek rodziny, współmałżonek lub pełnoletni partner życiowy) musi mieszkać w nim nieprzerwanie od 1 lipca 1971 r. (a w niektórych sytuacjach od 1 kwietnia 1953 r.). W przypadku opuszczenia mieszkania podlegającego kontroli czynszu w mieście Nowy Jork i większości innych miejscowości, czynsz ulega stabilizacji. W mieście Nowy Jork każde mieszkanie podlegające kontroli czynszów ma ustalony maksymalny czynsz podstawowy korygowany co dwa lata w celu odzwierciedlenia zmian w kosztach operacyjnych, ale czynsze lokatorów nie mogą przekroczyć maksymalnego możliwego do pobrania czynszu, który jest korygowany co roku na podstawie średniej z ostatnich pięciu lat z zarządzeń Rady ds. wytycznych odnośnie czynszu dla umów najmu na okres jednego roku lub 7,5% (w zależności od tego, która wartość jest niższa). Lokatorzy mogą zakwestionować podwyżki, jeśli maksymalny możliwy do pobrania czynsz w stosunku do maksymalnego czynszu podstawowego pobieranego przez właściciela mieszkania przekracza ustawowy czynsz podlegający regulacjom prawnym, w budynku dochodzi do naruszeń kodeksu mieszkaniowego, wydatki właściciela nie uzasadniają podwyżki lub właściciel nie zapewnia podstawowych usług.

Kontrola czynszu:

ogranicza wysokość czynszu, jaki właściciel może pobierać za mieszkanie oraz ogranicza prawo właściciela do eksmisji lokatorów. Program kontroli czynszów dotyczy budynków mieszkalnych wybudowanych przed lutym, 1947 roku w miastach, które nie ogłosiły zakończenia powojennego kryzysu w zakresie mieszkań czynszowych.

Stabilizacja czynszu

W mieście Nowy Jork mieszkania zazwyczaj podlegają stabilizacji czynszu, jeśli są:

- mieszkaniami nie objętymi w inny sposób kontrolą czynszu, w budynku zbudowanym przed 1 stycznia 1974 r. z sześcioma lub więcej mieszkaniami;
- opróżnionymi mieszkaniami bez prawomocnych następców, które wcześniej podlegały kontroli czynszu;
- w budynku z trzema lub więcej mieszkaniami, wybudowanymi lub gruntownie wyremontowanymi 1 stycznia 1974 r. lub później, w których obowiązują specjalne zasiłki podatkowe, takie jak ulga podatkowa 421-a lub J-51.

Poza miastem Nowy Jork mieszkania podlegające stabilizacji czynszu znajdują się zazwyczaj w budynkach z sześcioma lub więcej mieszkaniami, które zostały wybudowane przed 1 stycznia 1974 r.

Lokalne Rady ds. wytycznych odnośnie do czynszu w Nowym Jorku, okręgach Nassau, Rockland i Westchester raz w roku ustalają maksymalne stawki podwyżek czynszu, które obowiązują w przypadku jedno- lub dwuletnich umów najmu rozpoczynających się 1 października każdego roku lub później. Lokatorzy w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu mają prawo do wymaganych niezbędnych usług i przedłużenia umowy najmu na takich samych warunkach, jak w przypadku pierwotnej umowy najmu, i nie mogą być eksmitowani, chyba że z przyczyn dozwolonych przez prawo. Od 15 czerwca 2019 r. inne miejscowości mogą obecnie wprowadzać własne przepisy dotyczące stabilizacji czynszu, jeśli dana miejscowość ogłosi stan kryzysu mieszkaniowego.

Lokale mieszkalne finansowane przez rząd

Program mieszkaniowy Mitchell-Lama zapewnia mieszkania czynszowe i spółdzielcze dla lokatorów o średnich dochodach w całym stanie. Lokatorzy muszą spełniać wymagania kwalifikacyjne, takie jak: dochód, wielkości rodziny i wielkości mieszkania, zarówno w przypadku sponsorowanych przez stan, jak i przez miasto osiedli Mitchell-Lama.

Mieszkania komunalne to program finansowany ze środków federalnych, w ramach którego władze stanowe opracowują i zarządzają osiedlami mieszkań komunalnych, podlegającymi przepisom federalnym, stanowym i lokalnym. Lokatorzy mieszkań komunalnych mają prawo do administracyjnej procedury rozpatrywania prowadzanego przez lokalne władze ds. mieszkań komunalnych, zanim ich umowa najmu zostanie rozwiązana z podaniem przyczyny. Lokatorzy mogą jednak zostać postawieni bezpośrednio przed sądem za niepłacenie czynszu, bez konieczności przeprowadzania postępowania administracyjnego.

Płatności w ramach pomocy mieszkaniowej w oparciu o paragraf 8 (Section 8 Housing Assistance Payments) to federalny program dopłat do czynszu i kredytów hipotecznych, który pomaga kwalifikującym się rodzinom o niskich dochodach lub wysiedlonym, osobom starszym i niepełnosprawnym w uzyskaniu mieszkania na terenie całego kraju. Rodziny otrzymują dopłatę do czynszu, zwaną płatnością w ramach pomocy mieszkaniowej lub dopłatę do kredytu hipotecznego na zakup domu, w wysokości równej różnicy pomiędzy ich udziałem w czynszu (na podstawie ich dochodów), a zatwierdzonym czynszem lub kredytem hipotecznym za dany lokal. Uprawnione rodziny i osoby muszą mieć prawnie określone progi dochodowe.

Specjalne rodzaje mieszkań

- Właściele i lokatorzy osiedli domów z prefabrykatów i mobilnych podlegają przepisom § 233 Ustawy o nieruchomościach („Karta praw właścicieli domów mobilnych”). Wydział mieszkań mieszkalnych i odnowy społecznej (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) egzekwuje przestrzeganie tego prawa.
- Właściele i lokatorzy poddaszy w mieście Nowy Jork podlegają przepisom artykułu 7-C Ustawy o mieszkaniach wielopoziomowych (Multiple Dwelling Law, Article 7-C)h, egzekwowanym przez Zarząd loftów w mieście Nowy Jork.
- Właściele i lokatorzy hoteli mieszkalnych w mieście Nowy Jork podlegają przepisom ustawy o stabilizacji czynszu, egzekwowanej przez DHCR.



Umowy najmu

Umowa najmu to umowa pomiędzy właścicielem mieszkania a lokatorem, która zawiera warunki i zasady wynajmu. Nie można jej zmienić w czasie jej obowiązywania, chyba że obie strony wyrażą na to zgodę. Umowy najmu na mieszkania niepodlegające stabilizacji czynszu, mogą być zawarte ustnie lub pisemnie. Aby uniknąć sporów, strony mogą wyrazić chęć zawarcia umowy na piśmie. Strona musi podpisać umowę najmu, aby jej warunki były dla niej wiążące. Ustna umowa najmu na okres dłuższy niż jeden rok nie może być prawnie egzekwowana (§ 5-701 Ustawy o zobowiązaniach ogólnych (General Obligations Law)).

W umowach najmu należy co najmniej określić mieszkanie, podać nazwiska i adresy stron, wysokość i terminy płatności czynszu, okres najmu, warunki użytkowania oraz prawa i obowiązki obu stron. O ile przepisy prawa nie stanowią inaczej, właściciel mieszkania może wynająć je na takich warunkach, jakie zostały uzgodnione przez strony. Wszelkie zmiany w umowie najmu powinny być parafowane przez obie strony.

Lokatorzy objęci stabilizacją czynszu w mieście Nowy Jork mają prawo do otrzymania od właściciela mieszkania należycie podpisanej przez nich umowy najmu w ciągu 30 dni od otrzymania przez właściciela mieszkania umowy najmu podpisanej przez lokatora. Należy podać datę rozpoczęcia i zakończenia umowy najmu. Lokatorzy objęci stabilizacją czynszu muszą również otrzymać Dodatek do umowy najmu dotyczący stabilizacji czynszu przygotowany przez DHCR, podsumowujący ich prawa wynikające z ustawy i zawierający szczegółowe informacje na temat sposobu obliczania czynszu.

Postanowienia umowy najmu

W umowach najmu należy stosować słowa o powszechnym i codziennym znaczeniu oraz muszą być one jasne i spójne. Paragrafy w umowach najmu muszą być odpowiednio opatrzone nagłówkami, a druk musi być wystarczająco duży, aby można go było łatwo odczytać. (§ 5-702 Ustawy o zobowiązaniach ogólnych; § 4544 NY C.P.L.R.)

Następujące postanowienia umowy najmu nie są dozwolone:

- zwolnienie właścicieli mieszkań z odpowiedzialności za obrażenia osób lub mienia spowodowane zaniedbaniem właściciela budynku, jego pracowników lub agentów (§ 5-321 Ustawy o zobowiązaniach ogólnych);
- zrzeczenie się prawa lokatora do procesu sądowego z udziałem ławy przysięgłych w jakimkolwiek procesie wytoczonym przez którąkolwiek ze stron przeciwko drugiej stronie z tytułu uszkodzenia ciała lub mienia (§ 259-c Ustawy o nieruchomościach - Real Property Law);
- wymaganie od lokatorów zastawiania mebli domowych jako zabezpieczenia czynszu (§ 231 Ustawy o nieruchomościach);
- zwolnienie właścicieli mieszkań z obowiązku łagodzenia szkód spowodowanych opuszczeniem mieszkania przez lokatora przed wygaśnięciem umowy najmu (§ 227-e Ustawy o nieruchomościach);
- zrzeczenie się prawa do gwarancji przydatności do zamieszkania (§ 235-b Ustawy o nieruchomościach); oraz
- ograniczenie możliwości zamieszkania lokatora z członkami najbliższej rodziny i/lub jednym dodatkowym mieszkańcem oraz dziećmi pozostającymi na jego utrzymaniu (§ 235-f Ustawy o nieruchomościach).

Jeśli umowa najmu stanowi, że właściciel mieszkania może odzyskać koszty obsługi prawnej oraz poniesione koszty, lokatorowi również przysługuje automatycznie wzajemne prawo do odzyskania tych opłat (§ 234 Ustawy o nieruchomościach). Jeśli sąd uzna, że umowa najmu lub jakakolwiek klauzula najmu była nieuzasadniona w momencie jej zawarcia, sąd może odmówić wykonania umowy najmu lub danej klauzuli (§ 235-c Ustawy o nieruchomościach).

Przedłużenie umowy najmu

Przedłużenie umowy najmu z czynszem nieobjętym kontrolą

W przypadku mieszkań z czynszem nieobjętym kontrolą właściciel mieszkania nie musi przedłużać umowy najmu.

Umowa najmu może zawierać klauzulę o automatycznym przedłużeniu umowy. W takim przypadku właściciel mieszkania musi uprzedzić lokatora o istnieniu tej klauzuli na 15 do 30 dni przed terminem, w którym lokator ma obowiązek powiadomić właściciela mieszkania o zamiarze nieprzedłużenia umowy najmu (§ 5-905 Ustawy o zobowiązaniach ogólnych).

Jeśli właściciel mieszkania nieobjętego kontrolą czynszu zamierza przedłużyć umowę najmu z podwyżką czynszu przekraczającą 5% lub nie zamierza przedłużać umowy najmu, musi dostarczyć pisemne powiadomienie w przypadku, gdy:

- mieszka Pan/i w swoim mieszkaniu powyżej dwóch lat, lub jeśli ma Pan/i umowę najmu na dwa lata, właściciel mieszkania musi powiadomić Pana/ią pisemnie z 90-dniowym wyprzedzeniem, zanim podniesie Panu/i czynsz lub nie przedłuży Pana/i umowy najmu;
- mieszka Pan/i w swoim mieszkaniu powyżej roku, ale krócej niż dwa lata, właściciel mieszkania musi powiadomić Pana/ią z 60-dniowym wyprzedzeniem zanim podniesie czynsz lub nie przedłuży Pana/i umowy najmu; lub
- mieszka Pan/i w swoim mieszkaniu krócej niż rok lub ma Pan/i umowę najmu na okres krótszy niż jeden rok, właściciel mieszkania musi powiadomić Pana/ią z 30-dniowym wyprzedzeniem zanim podniesie czynsz lub nie przedłuży Pana/i umowy najmu. (§ 226-c Ustawy o nieruchomościach).

Przedłużenie umów najmu mieszkań objętym kontrolą czynszu

Lokatorzy mieszkań objętych stabilizacją czynszu mają prawo do przedłużenia umowy najmu o jeden rok lub o dwa lata, która musi zostać zawarta na tych samych warunkach, co poprzednia umowa najmu, chyba że zmiana wynika z konkretnych przepisów ustawowych lub wykonawczych. Przyjęcie przez właściciela mieszkania dopłaty w oparciu o paragraf 8 stanowi jeden z warunków, który należy kontynuować w przedłużeniu umowy najmu. Właściciele mieszkań mogą odmówić przedłużenia umowy najmu ze stabilizacją czynszu tylko w określonych okolicznościach, np. gdy lokator nie używa mieszkania jako głównego miejsca zamieszkania. W przypadku lokatorów podlegających stabilizacji czynszu w mieście Nowy Jork, właściciel mieszkania musi pisemnie powiadomić lokatora o prawie do przedłużenia umowy listownie lub osobiście, nie więcej niż 150 dni i nie mniej niż 90 dni przed wygaśnięciem istniejącej umowy najmu.

Po otrzymaniu powiadomienia o przedłużeniu umowy lokator ma 60 dni na jej zaakceptowanie. Jeśli lokator nie przyjmie oferty przedłużenia umowy w wyznaczonym terminie, właściciel mieszkania może odmówić przedłużenia umowy i starać się o eksmisję lokatora na drodze postępowania sądowego. Jeśli lokator przyjmie ofertę przedłużenia umowy właściciel mieszkania ma 30 dni na zwrócenie lokatorowi należycie podpisanej umowy.



Lokatorzy z umową odnawianą co miesiąc

Wynajmujący, których czynsz nie podlega regulacjom prawnym, nieposiadający umów najmu i płacący czynsz co miesiąc, są nazywani lokatorami „miesięcznymi”. Lokatorzy, którzy pozostają po zakończeniu umowy najmu, są traktowani jak lokatorzy miesięczni, jeśli właściciel mieszkania przyjmie płatność za czynsz (§ 232-c Ustawy o nieruchomościach).

Miesięczna umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze stron. Jeśli właściciel mieszkania planuje rozwiązanie umowy, musi złożyć wypowiedzenie w takim samym terminie, jak w przypadku wypowiedzania umów najmu niepodlegających regulacjom prawnym (jak opisano na poprzedniej stronie). Poza miastem Nowy Jork lokator musi rozwiązać umowę najmu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem.

Właściciele mieszkań nie muszą wyjaśniać powodów rozwiązania umowy najmu, muszą jedynie powiadomić, że to ma miejsce, oraz że odmowa opuszczenia mieszkania spowoduje wszczęcie postępowania eksmisyjnego. To powiadomienie nie upoważnia automatycznie właściciela mieszkania do eksmisji lokatora. Właściciel mieszkania może podnieść czynsz lokatorowi miesięcznemu za zgodą lokatora. Jeśli jednak lokator nie wyrazi na to zgody, właściciel mieszkania może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem odpowiedniego okresu wypowiedzenia. (§ 232-a i § 232-b Ustawy o nieruchomościach).







Czynsz

Opłaty za czynsz

Gdy czynsz za mieszkanie nie jest objęty kontrolą, właściciel mieszkania może pobierać dowolny czynsz uzgodniony przez strony. Gdy czynsz za mieszkanie jest kontrolowany, czynsz początkowy i kolejne podwyżki czynszu są ustalane prawnie i mogą być w każdej chwili zakwestionowane przez lokatora. Jednakże zwrot nadpłaty czynszu jest ograniczony do czterech lub sześciu lat poprzedzających złożenie skargi, w zależności od tego, kiedy skarga została złożona.

Opłaty za zwłokę

Opłata za czynsz może zostać uznana za spóźnioną tylko, gdy wpłynie później niż pięć dni po terminie płatności. Najwięcej, ile właściciel mieszkania może Panu/i policzyć w ramach opłaty za zwłokę, to 50 dolarów lub 5% Pani/i czynszu za jeden miesiąc, w zależności od tego, która kwota jest niższa (§ 238-a Ustawy o nieruchomościach).

Lokatorzy mogą wykorzystać brak tego powiadomienia ze strony właściciela mieszkania jako argument obrony w sprawie o niepłacenie czynszu.

Pokwitowania

Właściele mieszkań muszą dać lokatorom pisemne pokwitowanie, gdy czynsz jest płacony gotówką, przekazem pieniężnym, czekiem kasjerskim lub w jakiegokolwiek innej formie niż czek osobisty lokatora. Lokatorzy płacący czynsz czekiem osobistym mogą zażądać od właściciela pisemnego pokwitowania zapłaty czynszu. Na pokwitowaniu należy podać datę płatności, kwotę, okres, za który zapłacono czynsz, oraz numer mieszkania. Pokwitowanie musi być podpisane przez osobę odbierającą płatność i zawierać jej tytuł. (§ 235-e Ustawy o nieruchomościach). Po jednokrotnym zażądaniu przez lokatora pokwitowania, właściciel mieszkania musi co miesiąc wydawać dowody potwierdzające wpływy z czynszu otrzymanego w gotówce przez 3 lata.

Podwyżki czynszu

Podwyżki czynszu w mieszkaniach nieobjętych kontrolą czynszu

Jeśli właściciel mieszkania niepodlegającego kontroli czynszu zamierza podnieść czynsz o więcej niż 5%, musi uprzedzić o tym lokatora na piśmie z wyprzedzeniem 30-, 60- lub 90-dniowym, w zależności od tego, jak długo lokator zajmuje lokal (patrz paragraf Przedłużenie umów najmu).

Podwyżka w mieszkaniach objętych kontrolą czynszu

Maksymalne podwyżki czynszu w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu są ustalane co roku przez lokalne Rady ds. wytycznych w sprawie czynszu.

Właściciele mieszkań nie mogą już podnosić czynszu o 20% w mieszkania z czynszem objętym kontrolą, gdy mieszkanie to zostaje opróżnione („ premia za opuszczenie”). Zakazana jest również związana z tym „ premia za długoterminowość” (gdy odchodzący lokator mieszkał w mieszkaniu przez osiem lub więcej lat).

Ponadto w większości przypadków właściciele budynków nie mogą już wyłączyć mieszkania spod kontroli czynszu, gdy czynsz przekroczy „próg wysokiego czynszu” a mieszkanie zostanie opróżnione. Poza tym, w większości przypadków deregulacja nie jest już dozwolona, jeśli lokator jest uznany za osobę o „wysokich dochodach”. (Istnieje niewielka liczba wyjątków od zakazów deregulacji dotyczących wysokich czynszów i wysokich dochodów dla niektórych nowych budynków podlegających ulgom podatkowym).

Mieszkania objęte deregulacją przed 14 czerwca 2019 r. będą w dalszym ciągu nią objęte.

Lokatorzy powinni sprawdzić historię swojego czynszu, aby potencjalnie zakwestionować zarówno deregulację swojego mieszkania, jak i aktualnie pobierany czynsz. Aby sprawdzić historię swojego czynszu, należy zadzwonić do Biura Administracji Czynszów pod numer (833) 499-0343 lub odwiedzić stronę portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Istotne ulepszenia w mieszkaniach z czynszem podlegającym kontroli:

Znaczące modernizacje (Major Capital Improvements, MCI)

W przypadku niektórych rodzajów znacznych modernizacji (MCI) całego budynku, które przynoszą korzyści wszystkim lokatorom w budynku (np. wymiana kotła lub instalacji wodno-kanalizacyjnej), właściciel budynku może wystąpić do DHCR o podwyższenie czynszu swoim lokatorom podlegającym stabilizacji czynszu. Kwota, o jaką właściciel mieszkania może podnieść czynsz lokatorowi w związku z MCI, jest obecnie ograniczona do 2% bieżącego czynszu każdego roku i nie można jej

egzekwować z mocą wsteczną. Ograniczenie to dotyczy niepobranych jeszcze podwyżek MCI zatwierdzonych po 16 czerwca 2012 r. Ponadto podwyżki MCI mają obecnie charakter tymczasowy i po 30 latach zostaną usunięte z czynszów lokatorów.

Podwyżki MCI nie mogą zostać doliczone do Pana/i czynszu, jeśli w Pana/i budynku wykryto naruszenia stwarzające „niebezpieczeństwo” lub „bezpośrednie zagrożenia”. Właściciel mieszkania musi usunąć te naruszenia, zanim stanowe organy regulacyjne wydadzą zgodę na MCI.

Podwyżki MCI nie są dozwolone, jeśli mniej niż 35% mieszkań w budynku stanowią mieszkania objętym kontrolą czynszu.

Ulepszenia w poszczególnych mieszkaniach (Individual Apartment Improvements, IAI)

Właściele budynków mogą również podnieść czynsz za ulepszenia wprowadzone w poszczególnych mieszkaniach (np. nowe podłogi, nowe instalacje lub inne ulepszenia). Zazwyczaj takie ulepszenia mają miejsce, gdy lokal jest wolny, ale mogą być również wprowadzane w lokalach zamieszkałych za pisemną zgodą lokatora. Aby podwyższyć czynsz z powodu IAI, właściciel mieszkania musi zrobić zdjęcia przed i po, prowadzić stałą dokumentację ulepszenia i złożyć dokumentację w urzędzie stanowym.

Kwota, o jaką właściciel może podwyższyć czynsz, zależy od tego, ile wynoszą ulepszenia.

- W budynkach, w których znajduje się ponad 35 mieszkań, właściciel mieszkania może pobierać stałą podwyżkę czynszu równą 1/180 kosztu ulepszenia (maksymalnie 83,33 USD).
- W budynkach, w których znajduje się 35 lub mniej mieszkań, właściciel mieszkania może pobierać stałą podwyżkę czynszu równą 1/168 kosztu IAI (maksymalnie 89,29 USD).

Zanim właściciel będzie mógł pobierać podwyższony czynsz w ramach IAI, musi najpierw usunąć wszelkie naruszenia w mieszkaniu stwarzające „niebezpieczeństwo” lub „bezpośrednie zagrożenia”.

W przypadku mieszkań zamieszkałych pisemna zgoda lokatora musi być wyrażona na formularzu DHCR.

Właściciel mieszkania musi korzystać z usług licencjonowanych wykonawców niepowiązanych wspólną własnością z właścicielem mieszkania do wykonania wszelkich prac, które zamierza zaliczyć do IAI.

Właściciel mieszkania może zgłosić maksymalnie trzy IAI w okresie 15 lat, a łączne koszty kwalifikujące się do kalkulacji podwyżki czynszu nie mogą przekroczyć 15 000 USD. IAI mają charakter tymczasowy i muszą zostać usunięte z czynszu po 30 latach.

Właściciel mieszkania może również podwyższyć czynsz z powodu trudnej sytuacji życiowej lub wzrostu kosztów robót.

Zwolnienia z podwyżki czynszu

Lokatorzy, którzy są osobami starszymi (62 lata lub więcej) lub niepełnosprawnymi i mieszkają w budynkach z kontrolowanym czynszem, mieszkaniach objętych ulgą podatkową dla osób o niskich dochodach (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC), budynkach o ograniczonej dywidendzie, mieszkaniach przebudowanych, mieszkaniach Korporacji funduszu rozwoju mieszkań mieszkalnych (Housing Development Fund Corporation, HDFC) lub mieszkaniach spółdzielczych i czynszowych Mitchell-Lama, mogą uzyskać pewne zwolnienia z podwyżek czynszu. Lokatorzy mogą ustalić, czy kwalifikują do zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób starszych (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) lub zwolnienia z podwyżki czynszu dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption, DRIE), dzwoniąc do Departamentu finansów miasta Nowy Jork (New York City, NYC) pod numer 212-639-9675 lub odwiedzając centrum informacyjne pod adresem 66 John Street, na 3-cim piętrze w Nowym Jorku, w stanie Nowy Jork, kod pocztowy 10038. W sprawie wniosków SCRIE/DRIE dotyczących mieszkań HDFC lub Mitchell-Lama należy kontaktować się z Departamentem ds. ochrony i rozwoju mieszkań (Department of Housing Preservation and Development, HPD) NYC pod numerem telefonu (212) 863-8494. Lokatorzy w innych częściach stanu Nowy Jork mogą skontaktować się z DHCR w celu ustalenia swoich uprawnień.

Podwyżki czynszu dla lokatorów podlegających kontroli czynszu

W przeszłości właściciele mieszkań mogli podnosić czynsz lokatorom podlegającym kontroli czynszu do 7,5% rocznie, oprócz opłat przenoszonych za opał (oraz podwyżek MCI i/lub IAI).

Obecnie właściciel mieszkania jest ograniczony do podwyższenia czynszu lokatorowi podlegającemu kontroli czynszu o średnią z pięciu ostatnich rocznych podwyżek czynszu dokonanych przez Radę ds. Wytycznych dotyczących czynszu w ramach przedłużania umów najmu na jeden rok lub o 7,5% (w zależności od tego, która wartość jest niższa).

Właściciele mieszkań nie mogą już obciążać kosztami opału lokatorów podlegających kontroli czynszu.

Jeśli uważa Pan/i że właściciel Pana/i mieszkania nie przestrzega prawa dotyczącego podwyżek czynszu, może Pan/i złożyć skargę do Wydziału mieszkań mieszkalnych i odnowy społecznej stanu Nowy Jork na stronie hcr.ny.gov.

Czynsz preferencyjny

W przypadku lokatorów podlegających stabilizacji czynszu, płacących niższy czynsz niż czynsz ustawowy podlegający regulacjom prawnym (zwany czynszem preferencyjnym), właściciel mieszkania nie może go odwołać i podnieść czynszu do wyższej wysokości ustawowego czynszu podlegającego regulacjom prawnym. Oznacza to, że właściciel mieszkania nie może podnieść preferencyjnego czynszu o więcej niż procent ustalony przez Radę ds. wytycznych w zakresie czynszu, plus opłaty za MCI lub IAI, jeśli mają one zastosowanie.

W umowie najmu należy podać czynsz ustawowy, a jeśli zastosowanie ma czynsz preferencyjny, można go podać w części umowy najmu o następującej treści: „Niższy czynsz, który należy naliczać, o ile w ogóle”.

Nadpłaty za czynsz

W Nowym Jorku oraz w niektórych gminach okręgów Nassau, Rockland i powiatach Westchester, gdzie obowiązują przepisy w zakresie stabilizacji czynszu lub kontroli czynszu, właściciel mieszkania nie może pobierać wyższego czynszu niż ustawowy czynsz kontrolowany. Właściciele mieszkań muszą zarejestrować każde mieszkanie podlegające stabilizacji czynszu w DHCR i co roku przekazywać lokatorom kopię wydruku z rejestracji. Lokatorzy mogą również uzyskać kopię historii czynszu swojego mieszkania bezpośrednio od DHCR. Po 14 czerwca 2019 r. lokator może być również uprawniony do odzyskania odsetek, wraz z uzasadnionymi kosztami oraz kosztami obsługi prawnej.

Ogólnie rzecz biorąc, karę za zawyżenie opłaty czynszu stanowi kwota, którą właściciel pobrał powyżej ustawowego czynszu podlegającego regulacjom prawnym, powiększona o naliczone odsetki. Jeśli zawyżenie opłaty zostało spowodowane umyślnie, właściciel mieszkania jest zobowiązany do zapłacenia kary w wysokości trzykrotnej kwoty zawyżonej opłaty. Właściciel mieszkania musi udowodnić, że nie zawyżył opłaty umyślnie. Lokatorzy, którzy uważają, że mieli zawyżone opłaty, powinni skontaktować się z DHCR i/lub z adwokatem.

Kaucje mieszkaniowe za czynsz

Na początku okresu najmu wszyscy lokatorzy mogą być zobowiązani do przekazania właścicielowi kaucji mieszkaniowej, ale jej wysokość nie może przekraczać wysokości czynszu za jeden miesiąc. Jednomiesięczny limit oznacza, że właściciel mieszkania nie może zażądać zapłacenia czynszu za ostatni miesiąc oraz kaucji mieszkaniowej. Jeśli jednak umowa najmu zostanie przedłużona na wyższą kwotę lub czynsz zostanie podwyższony w okresie obowiązywania umowy najmu, właściciel mieszkania może pobrać od lokatora dodatkowe pieniądze, aby dostosować wysokość kaucji do nowej kwoty miesięcznego czynszu.

Właściciele mieszkań, niezależnie od ilości mieszkań mieszkalnych w budynku, muszą traktować depozyty jako fundusze powiernicze należące do lokatorów i nie mogą łączyć depozytów z własnymi pieniędzmi.

Właściciele budynków z sześcioma lub więcej mieszkaniami muszą zdeponować wszystkie kaucje mieszkaniowe na koncie bankowym w Nowym Jorku, oprocentowanym według obowiązującej stopy procentowej. Każdy lokator musi zostać poinformowany na piśmie o nazwie i adresie banku oraz o wysokości depozytu. Właściciele mieszkań mają prawo do pobierania rocznych kosztów administracyjnych w wysokości 1% depozytu. Wszystkie pozostałe odsetki uzyskane z depozytu należą do lokatora. Lokatorzy muszą mieć możliwość wyboru czy odsetki te będą im wypłacane corocznie, czy też zostaną odliczone do czynszu lub wypłacone na zakończenie okresu najmu. Jeśli w budynku jest mniej niż sześć mieszkań, właściciel mieszkania, który dobrowolnie wpłaca kaucje mieszkaniowe na oprocentowane konto bankowe, musi również przestrzegać tych zasad.

Na przykład: Lokator płaci kaucję mieszkaniową w wysokości 1 000 USD. Właściciel mieszkania wpłaca depozyt na oprocentowany rachunek bankowy, którego oprocentowanie wynosi 1,5%. Na koniec roku na koncie narastają odsetki w wysokości 15,00 USD. Lokator jest uprawniony do otrzymania 5,00 dolarów, a właściciel mieszkania może zatrzymać 10,00 dolarów, czyli 1% depozytu w ramach opłaty administracyjnej.

Właściciel mieszkania może wykorzystać kaucję mieszkaniową jako zwrot niezapłaconego czynszu lub rozsądnych kosztów napraw wykraczających poza normalne zużycie, jeśli lokator zniszczy mieszkanie.

Odzyskanie kaucji mieszkaniowej -mieszkania nieobjęte kontrolą czynszu

W przypadku lokatorów w lokalach nieobjętych stabilizacją czynszu lub kontrolą czynszu, właściciel mieszkania musi zwrócić kaucję mieszkaniową w ciągu 14 dni od wyprowadzenia się lokatora.

Jeśli właściciel mieszkania zatrzyma dowolną kwotę z kaucji mieszkaniowej na pokrycie szkód, musi przedstawić szczegółowy „rachunek” opisujący szkodę oraz jej koszt. Jeśli właściciel mieszkania nie dostarczy tego pokwitowania w ciągu 14 dni od wyprowadzenia się lokatora, musi zwrócić całą kaucję mieszkaniową, niezależnie od tego, czy doszło do uszkodzenia, czy nie.

Lokatorzy planujący wyprowadzkę mogą poprosić właściciela mieszkania o przeprowadzenie jego inspekcji (lub wynajmowanego domu czy innego rodzaju mieszkania mieszkalnego) przed datą wyprowadzki. Muszą oni umożliwić obecność lokatora podczas inspekcji. Podczas takiej inspekcji właściciel mieszkania musi powiedzieć lokatorowi, co należy naprawić lub wyczyścić. Lokator ma wówczas możliwość naprawienia wszelkich problemów, aby zapobiec zatrzymaniu przez właściciela mieszkania części lub całości kaucji mieszkaniowej.

Jeśli właściciel mieszkania umyślnie złamie to prawo, lokator może być uprawniony do otrzymania kwoty równej dwukrotnej wysokości kaucji mieszkaniowej.

Uwaga: Obecnie przepisy te dotyczą tylko lokatorów mieszkań z czynszem nieobjętym kontrolą. W przypadku mieszkań objętych kontrolą czynszu, właściciel mieszkania musi zwrócić lokatorowi kaucję mieszkaniową, pomniejszoną o wszelkie zgodne z prawem potrącenia, na koniec umowy najmu lub w rozsądnym terminie po jej zakończeniu, niezależnie od tego, czy lokator zażąda jej zwrotu, czy też nie. Po opuszczeniu mieszkania lokator powinien pozostawić je w czystym stanie, usuwając z niego wszystkie rzeczy osobiste i śmieci oraz dokonując ewentualnych drobnych napraw.

Nasze biuro może pomóc Panu/i odzyskać kaucję mieszkaniową za czynsz. Aby poprosić o pomoc, wystarczy złożyć formularz skargi dotyczącej kaucji za czynsz w: Biurze prokuratora generalnego stanu Nowy Jork w głównym urzędzie ds. oszustw i ochrony konsumentów. Dostęp do tego formularza może Pan/i uzyskać na stronie forms.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.

Jeśli budynek zostanie sprzedany, właściciel mieszkania musi przekazać wszystkie kaucje mieszkaniowe nowemu właścicielowi w ciągu pięciu dni lub zwrócić je lokatorom.

Właściciele mieszkań muszą powiadomić lokatorów listem poleconym lub z potwierdzeniem odbioru o nazwisku i adresie nowego właściciela.

Sprzedaż budynku

Jeśli budynek zostanie sprzedany, jego właściciel musi w ciągu pięciu dni przekazać wszystkie kaucje mieszkaniowe nowemu właścicielowi lub zwrócić je lokatorom. Właściciele mieszkań muszą powiadomić lokatorów listem poleconym lub z potwierdzeniem odbioru o nazwisku i adresie nowego właściciela.

Nabywcy budynków, które podlegają stabilizacji czynszu są bezpośrednio odpowiedzialni wobec lokatorów za zwrot kaucji mieszkaniowych i ewentualnych odsetek. Odpowiedzialność ta istnieje niezależnie od tego, czy nowy właściciel otrzymał kaucje mieszkaniowe od poprzedniego właściciela mieszkania, czy też nie.

Nabywcy budynków podlegających kontroli czynszu lub budynków zawierających sześć lub więcej mieszkań, w których lokatorzy mają pisemne umowy najmu, są odpowiedzialni bezpośrednio wobec lokatorów za zwrot kaucji mieszkaniowych i odsetek w przypadkach, gdy nabywca posiada „rzeczywistą wiedzę” na temat kaucji mieszkaniowych. Prawo dokładnie określa, kiedy nowy właściciel jest uznawany za posiadającego „faktyczną wiedzę” o kaucjach mieszkaniowych (Art. 7, tytuł 1 Ustawy o zobowiązaniach ogólnych).

Kiedy pojawiają się problemy związane z kaucjami mieszkaniowymi, zanim lokatorzy podejmą inne działania powinni najpierw spróbować rozwiązać je z właścicielem mieszkania. Jeśli sporu nie można rozwiązać, lokatorzy mogą skontaktować się z najbliższym lokalnym biurem prokuratora generalnego, podanym na końcu niniejszej broszury.



Dziedziczenie lub rozwiązanie umowy najmu

Podnajem lub scedowanie umów najmu

Podnajem i scedowanie to metody przeniesienia interesów prawnych lokatora mieszkania na inną osobę. Poniżej przedstawiamy różnice między nimi.

Podnajem

Podnajem oznacza, że lokator tymczasowo opuszcza mieszkanie, a więc przekazuje mniej niż cały swój udział w mieszkaniu. Lokator, który podnajmuje mieszkanie, jest nazywany głównym lokatorem, a osoba tymczasowo wynajmująca lokal - sublokatorem.

Lokatorzy w budynkach z trzema lub mniejszą liczbą mieszkań nie mają prawa do podnajmu. Mogą oni poprosić właściciela mieszkania o podnajem, ale on nie musi się na to zgodzić. Jeżeli właściciel mieszkania bezzasadnie odmawia zgody na podnajem, jedynym środkiem zaradczym przysługującym lokatorowi jest rozwiązanie umowy najmu po przekazaniu 30-dniowego wypowiedzenia jego właścicielowi.

Lokatorzy w budynkach z czterema lub więcej mieszkaniami mają prawo do podnajmu za uprzednią zgodą właściciela mieszkania. Wszelkie

postanowienia umowy najmu ograniczające prawo lokatora do podnajmu niezgodne z porządkiem społecznym. Jeżeli właściciel mieszkania wyrazi zgodę na podnajem, lokator pozostaje odpowiedzialny wobec właściciela mieszkania za zobowiązania wynikające z umowy najmu, w tym za wszystkie przyszłe czynsze. Jeżeli właściciel mieszkania odmówi podnajmu z uzasadnionych powodów, lokator nie może go podnająć, a właściciel nie ma obowiązku zwolnienia lokatora z umowy najmu. Jeżeli właściciel mieszkania odmówi podnajmu z nieuzasadnionych powodów, lokator i tak może je podnająć. Jeśli dojdzie do procesu sądowego, lokator może odzyskać koszty sądowe i koszty obsługi prawnej, jeśli sędzia orzeknie, że właściciel mieszkania odmówił podnajmu w złej wierze (§ 226-b (2) Ustawy o nieruchomościach).

Lokatorzy, którzy chcą podnająć lokal, muszą wykonać następujące czynności:

1. Lokator musi wysłać pisemną prośbę do właściciela mieszkania listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wniosek musi zawierać następujące informacje: (a) czas trwania podnajmu; (b) nazwisko, adres domowy i służbowy proponowanego sublokatora; (c) powód podnajmu; (d) adres lokatora podczas podnajmu; (e) pisemną zgodę współlokatora lub poręczyciela; oraz (f) kopię proponowanej umowy podnajmu wraz z kopią własnej umowy najmu, o ile jest dostępna.
2. W ciągu dziesięciu dni od wysłania tej prośby właściciel mieszkania może poprosić lokatora o dodatkowe informacje. Wszelkie prośby o dodatkowe informacje nie mogą być nadmiernie uciążliwe.
3. W ciągu 30 dni od wysłania prośby lokatora o podnajem lub w ciągu 30 dni od zażądania przez właściciela mieszkania dodatkowych informacji, w zależności od tego, co nastąpi później, właściciel mieszkania musi wysłać lokatorowi zawiadomienie o wyrażeniu zgody lub w przypadku odmowy wyrażenia zgody, o przyczynach odmowy. Niewysłanie takiego pisemnego zawiadomienia przez właściciela mieszkania uważa się za wyrażenie zgody na podnajem (§ 226-b (2) Ustawy o nieruchomościach).

Dodatkowe wymagania ograniczone do lokatorów podlegających stabilizacji czynszu:

- Czynsz naliczany sublokatorowi nie może przekroczyć wysokości czynszu podlegającego stabilizacji, plus 10% dopłaty należnej lokatorowi za podnajem umeblowanego mieszkania. Dodatkowo, czynsz podlegający stabilizacji należny właścicielowi, obowiązujący tylko w czasie trwania podnajmu, może zostać podwyższony o „dodatek za podnajem”, który jest ustalany przez Radę ds. wytycznych odnośnie do czynszu. Sublokator, któremu zawyżono opłatę, może złożyć skargę do DHCR lub pozwać głównego lokatora do sądu w celu odzyskania zawyżonej opłaty wraz z odsetkami, kosztami obsługi prawnej oraz w stosownych przypadkach, potrójnym odszkodowaniem (§ 2525.6(e) 9 Kodeksu przepisów i regulacji stanu Nowy Jork (New York Codes, Rules and Regulations, NYCRR));
- Główny lokator musi udowodnić, że mieszkanie było przez cały czas trzymane jako główne miejsce zamieszkania i musi wykazać zamiar ponownego zajęcia go po zakończeniu podnajmu; oraz
- Główny lokator, a nie sublokator, zachowuje prawa do przedłużenia umowy najmu oraz wszelkie prawa wynikające z przekształcenia mieszkania w mieszkanie spółdzielcze. Okres obowiązywania podnajmu może wykraczać poza okres obowiązywania umowy najmu głównego lokatora. Lokator nie może podnajmować mieszkania na okres dłuższy niż dwa lata w ciągu dowolnych czterech lat (§ 226-b Ustawy o nieruchomościach; § 2525.6 9 kodeksu NYCRR). Częste lub długotrwałe okresy podnajmu mogą być podstawą dla właściciela mieszkania do ubiegania się o przejęcie mieszkania podlegającego stabilizacji czynszu z uwagi na to, że mieszkanie nie stanowi głównego miejsca zamieszkania (§ 2520.6(u) 9 Kodeksu NYCRR).

Scedowanie umowy najmu

Scedowanie oznacza, że lokator przenosi cały udział w umowie najmu mieszkania na kogoś innego i opuszcza na stałe lokal. Prawo do przeniesienia umowy najmu jest znacznie bardziej ograniczone niż prawo do podnajmu. Podnajem lub scedowanie, które nie są zgodne z prawem, mogą stanowić podstawę do eksmisji.

Lokator nie może scedować umowy najmu bez pisemnej zgody właściciela mieszkania. Właściciel mieszkania może odmówić

udzielenia zgody bez podania przyczyny. Jeżeli właściciel mieszkania w uzasadniony sposób odmówi zgody, lokator nie może dokonać scedowania i nie jest uprawniony do zwolnienia z umowy najmu. Jeśli właściciel mieszkania bezzasadnie odmówi zgody, lokator ma prawo do zwolnienia z umowy najmu w ciągu 30 dni od daty przekazania żądania do właściciela mieszkania (§ 226-b (1) Ustawy o nieruchomościach).

Współdzielenie mieszkania

Właściciel mieszkania nie ma prawa ograniczyć zajęcia mieszkania tylko do lokatora wskazanego w umowie najmu lub do tego lokatora oraz jego najbliższej rodziny. W przypadku, gdy umowa najmu wymienia tylko jednego lokatora, lokator ten może dzielić mieszkanie z najbliższą rodziną, jednym dodatkowym mieszkańcem oraz dziećmi pozostającymi na utrzymaniu mieszkańca, pod warunkiem, że lokator lub jego współmałżonek zajmuje lokal jako główne miejsce zamieszkania. Jeśli w umowie najmu wymieniono więcej niż jednego lokatora, lokatorzy ci mogą dzielić mieszkanie z najbliższą rodziną; oraz, jeśli jeden z wymienionych lokatorów w umowie najmu się wyprowadzi, na jego miejsce może przyjąć inny mieszkaniec oraz dzieci pozostające na jego utrzymaniu. Przynajmniej jeden z lokatorów wymienionych w umowie najmu lub współmałżonek tego lokatora musi zajmować wspólne mieszkanie jako główne miejsce zamieszkania.

Lokator musi poinformować właściciela mieszkania o nazwisku każdego mieszkańca w ciągu 30 dni od wprowadzenia się mieszkańca do mieszkania lub 30 dni od prośby właściciela mieszkania o udzielenie takich informacji. Jeśli lokator wymieniony w umowie najmu się wyprowadzi, pozostający mieszkaniec nie ma prawa do dalszego zajmowania mieszkania bez wyraźnej zgody właściciela mieszkania.

Właściciele mieszkań mogą ograniczyć całkowitą liczbę osób mieszkających w danym mieszkaniu, aby dostosować się do wymogów prawnych dotyczących przeludnienia (§ 235-f Ustawy o nieruchomościach).

Współdzielenie mieszkania

Właściciel mieszkania nie ma prawa ograniczyć zajęcia mieszkania tylko do lokatora wskazanego w umowie najmu lub do tego lokatora oraz jego najbliższej rodziny. W przypadku, gdy umowa najmu wymienia tylko jednego lokatora, lokator ten może dzielić mieszkanie z najbliższą rodziną, jednym dodatkowym mieszkańcem oraz dziećmi pozostającymi na utrzymaniu mieszkańca, pod warunkiem, że lokator lub jego współmałżonek zajmuje lokal jako główne miejsce zamieszkania. Jeśli w umowie najmu wymieniono więcej niż jednego lokatora, lokatorzy ci mogą dzielić mieszkanie z najbliższą rodziną; oraz, jeśli jeden z wymienionych lokatorów w umowie najmu się wyprowadzi, na jego miejsce może przyjść inny mieszkaniec oraz dzieci pozostające na jego utrzymaniu. Przynajmniej jeden z lokatorów wymienionych w umowie najmu lub współmałżonek tego lokatora musi zajmować wspólne mieszkanie jako główne miejsce zamieszkania.

Lokator musi poinformować właściciela mieszkania o nazwisku każdego mieszkańca w ciągu 30 dni od wprowadzenia się mieszkańca do mieszkania lub 30 dni od prośby właściciela mieszkania o udzielenie takich informacji. Jeśli lokator wymieniony w umowie najmu się wyprowadzi, pozostający mieszkaniec nie ma prawa do dalszego zajmowania mieszkania bez wyraźnej zgody właściciela mieszkania.

Właściele mieszkań mogą ograniczyć całkowitą liczbę osób mieszkających w danym mieszkaniu, aby dostosować się do wymogów prawnych dotyczących przeludnienia (§ 235-f Ustawy o nieruchomościach).

Prawo dziedziczenia umowy najmu

Członkowie rodziny mieszkający w mieszkaniu nieobjętym kontrolą czynszu, stabilizacją czynszu lub innym mieszkaniu mieszkalnym objętym kontrolą zazwyczaj nie mają prawa do zastąpienia lokatora, który zmarł lub na stałe opuścił lokal. Prawa członka rodziny mieszkającego w mieszkaniu podlegającym kontroli czynszu lub stabilizacji czynszu, do zastąpienia prawomocnego lokatora, który zmarł lub na stałe opuścił mieszkanie, podlegają przepisom DHCR. Zgodnie z tymi przepisami „członek rodziny” oznacza męża, żonę, syna, córkę, pasierba, pasierbicę, ojca, matkę, ojczyma, macochę, brata, siostrę, dziadka, babcię, wnuka, wnuczkę, teścia, teściową, zięcia lub synową lokatora lub jakąkolwiek inną osobę mieszkającą z lokatorem w mieszkaniu jako podstawowy mieszkaniec, która może udowodnić

emocjonalne i finansowe zaangażowanie oraz współzależność z lokatorem (§ 2520.6(o)(2) 9 Kodeksu NYCRR).

Minimalny okres zamieszkania - członek rodziny może przejąć prawa lokatora podanego w umowie najmu w chwili jego wyjazdu na stałe lub śmierci, pod warunkiem, że członek rodziny mieszkał z tym podstawowym mieszkańcem

(1) nie krócej niż dwa lata (jeden rok w przypadku osób starszych i osób mieszkających z osobami niepełnosprawnymi), lub

(2) od chwili rozpoczęcia najmu lub stosunku najmu, jeśli najem lub stosunek najmu trwał mniej niż dwa lata - lub jeden rok w przypadku osób starszych i lokatorów niepełnosprawnych (§ 2523.5 9 Kodeksu NYCRR).

Minimalne wymagania dotyczące miejsca zamieszkania nie zostaną uznane za przerwane przez jakikolwiek okres, w którym „członek rodziny” tymczasowo zmienia miejsce zamieszkania z powodu odbywania czynnej służby wojskowej, uczęszczania na studia dzienne, niezamieszkiwania w miejscu zamieszkania z powodu nakazu sądowego, tymczasowej zmiany miejsca zamieszkania ze względu na zatrudnienie, hospitalizację lub z innych uzasadnionych powodów.

Rozwiązanie umowy najmu

Jeśli opuści Pan/i swoje mieszkanie lub inny wynajmowany dom przed zakończeniem umowy najmu, właściciel mieszkania musi w dobrej wierze postarać się o wynajęcie opuszczonego mieszkania.

Jeśli właściciel mieszkania znajdzie nowego lokatora, a czynsz nowego lokatora jest równy lub wyższy od Pana/i czynszu, uznaje się, że Pana/i umowa najmu została rozwiązana i nie jest już Pan/i zobowiązany/a do płacenia czynszu.

Rozwiązanie umowy najmu przez osoby starsze lub osoby niepełnosprawne

Lokatorzy, ich współmałżonkowie lub osoby pozostające na ich utrzymaniu, które ukończyły 62 lata lub więcej, lub które ukończą 62 lata w okresie obowiązywania umowy najmu, lub które są niepełnosprawne, zgodnie z definicją zawartą w 292 (21) Ustawy wykonawczej; mają prawo do rozwiązania umowy najmu, jeśli:

- posiadają zaświadczenie od lekarza, że z powodów medycznych nie są już w stanie mieszkać samodzielnie i przeniosą się do miejsca zamieszkania członka rodziny; lub
- przenoszą się do ośrodka opieki dla dorosłych, ośrodka opieki zdrowotnej, dotowanych mieszkań dla osób o niskich lub umiarkowanych dochodach lub innych mieszkań dla osób starszych lub niepełnosprawnych. § 227-a (1) Ustawy o nieruchomościach.

Po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze wprowadzenia się lokatora do jednego z powyższych obiektów, właściciel mieszkania musi zwolnić lokatora z odpowiedzialności za zapłatę czynszu pozostałej części umowy najmu i skorygować wszelkie płatności dokonane z góry. Pisemne zawiadomienie musi zawierać:

- datę rozwiązania: prawo stanowi, że rozwiązanie musi wejść w życie nie wcześniej niż trzydzieści dni po dacie wymaganej kolejnej płatności za czynsz (po doręczeniu wypowiedzenia). Zawiadomienie uważa się za doręczone po upływie pięciu dni od daty wysłania. Na przykład: jeśli zawiadomienie do właściciela mieszkania zostało wysłane pocztą 5 kwietnia, uważa się, że zostało otrzymane 10 kwietnia. Ponieważ następna płatność czynszu (po 10 kwietnia) przypada na 1 maja, najwcześniejszy termin rozwiązania umowy najmu przypada na 1 czerwca;
- zaświadczenie lekarskie stwierdzające, że dana osoba nie jest już w stanie mieszkać sama ze względów medycznych; oraz
- w przypadku osób starszych zrywających umowę najmu, do zawiadomienia należy dołączyć notarialnie poświadczone oświadczenie członka rodziny, stwierdzające, że osoba starsza jest spokrewniona i wprowadzi się do jego miejsca zamieszkania na okres co najmniej sześciu miesięcy, jeżeli przyjęcie do placówki jest w toku, wraz z dokumentacją potwierdzającą to przyjęcie, lub przyjęcie do jednej z wyżej wymienionych placówek (§ 227-a(2)(a) Ustawy o nieruchomościach)

W przypadku osób niepełnosprawnych do zawiadomienia nie trzeba dołączać poświadczonego notarialnie oświadczenia członka rodziny. (§ 227-a(2)(b) Ustawy o nieruchomościach)

Każdy, kto przeszkadza lokatorowi lub jego współmałżonkowi w usunięciu rzeczy osobistych, odzieży, mebli lub innego mienia osobistego z mieszkania, który ma zostać opróżniony, jest winny wykroczenia (Ustawa o nieruchomościach § 227-a (3)).

Właściciele mieszkań lub osoby wynajmujące obiekt, w którym znajduje się mieszkanie, do którego może wprowadzić się osoba starsza lub niepełnosprawna po rozwiązaniu umowy najmu, muszą poinformować takiego lokatora w formularzu wniosku o przyjęcie, jakie prawa przysługują mu zgodnie z przepisami prawa (§ 227-a(3-a) Ustawy o nieruchomościach).

We wszystkich mieszkaniach objętych kontrolą czynszu oraz w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu poza miastem Nowy Jork osoba starsza nie może zostać eksmitowana w celu zajęcia mieszkania przez właściciela. W mieście Nowy Jork właściciel mieszkania może eksmitować osobę starszą z tego powodu tylko wtedy, gdy lokator otrzyma

równoważne lub lepsze mieszkanie za taki sam lub niższy czynsz w pobliskiej okolicy. (§ 2524.4 9 Kodeksu NYCRR; § 2504.4 9 Kodeksu NYCRR; § 26- 408(b)(1) Kodeksu Administracyjnego NYC)

Rozwiązania umów najmu przez personel wojskowy

Osoby rozpoczynające czynną służbę wojskową mogą rozwiązać umowę najmu mieszkania mieszkalnego, jeśli:

- umowa najmu została zawarta przez członka służby przed rozpoczęciem aktywnej służby; oraz
- wynajmowane pomieszczenia były zajmowane przez członka lub osoby pozostające na utrzymaniu członka.

Rozwiązanie umowy najmu wymagającej comiesięcznych płatności jest skuteczne dopiero po upływie 30 dni od pierwszego dnia, w którym przypada termin zapłaty kolejnego czynszu (§ 310 Prawa Wojskowego Nowego Jorku).

Rozwiązania umów najmu przez ofiary przemocy domowej

Lokator lub członek gospodarstwa domowego, który padł ofiarą przemocy domowej, i ma uzasadnione obawy, że pozostanie w mieszkaniu może spowodować dalsze akty przemocy domowej, może rozwiązać umowę najmu, wysyłając do właściciela mieszkania zawiadomienie o wyprowadzce. Zawiadomienie musi zostać wysłane co najmniej 30 dni przed planowanym opuszczeniem mieszkania przez lokatora i musi zawierać informacje, że lokator lub członek gospodarstwa domowego lokatora doświadczył przemocy domowej i ma uzasadnione podstawy, by uważać, że lokator lub członek gospodarstwa domowego lokatora, nie może bezpiecznie pozostać w mieszkaniu w wyniku przemocy domowej. W ciągu 25 dni od wysłania zawiadomienia lokator musi dostarczyć dokumenty potwierdzające, że lokator lub członek jego gospodarstwa domowego padł ofiarą przemocy domowej. Dokumenty mogą obejmować nakaz ochrony, skargę w związku z przemocą domową złożoną na policji, zaświadczenie z zakładu opieki zdrowotnej o leczeniu w wyniku przemocy domowej lub pisemne potwierdzenie od wykwalifikowanej strony trzeciej, że lokator lub członek gospodarstwa domowego zgłosił przemoc domową. Właściciel mieszkania musi zachować w tajemnicy całą dokumentację i informacje dotyczące przemocy domowej, a umyślne naruszenie

tego obowiązku może narazić właściciela mieszkania na kary i zasądzenie odszkodowania. Lokator musi opuścić mieszkanie puste i wolne od wszelkich mieszkańców, chyba że umowa najmu obejmuje inne osoby, w takim przypadku lokatorzy ci mają możliwość pozostania w mieszkaniu. (§ 227-c Ustawy o nieruchomościach).

Eksmisja

Lokator jest chroniony przed eksmisją w okresie najmu, o ile nie narusza istotnych postanowień umowy najmu lub innych lokalnych przepisów i kodeksów mieszkaniowych. Zarówno w przypadku mieszkań podlegających, jak i niepodlegających regulacjom prawnym, właściciele mieszkań muszą formalnie powiadomić o swoim zamiarze przejęcia mieszkania w swoje prawne posiadanie.

Lokator nigdy nie powinien ignorować dokumentów prawnych; zawiadomienie o eksmisji może zostać wysłane, jeśli lokator nie stawiał się w sądzie, aby odpowiedzieć na dokumenty sądowe (petycję) wysłane przez właściciela mieszkania.

Dozwolone powody eksmisji mimo posiadania umowy najmu

Jeżeli lokator nie opuści mieszkania w określonym terminie po otrzymaniu wypowiedzenia od właściciela mieszkania, ten właściciel może wszcząć postępowanie eksmisyjne poprzez: (a) postępowanie sądowe w trybie doraźnym w celu eksmisji lokatora nieplacącego w terminie uzgodnionego czynszu i odzyskania zaległego czynszu; lub (b) postępowanie sądowe w trybie doraźnym w celu eksmisji

lokatora, który znacznie naruszył istotne zobowiązania wynikające z umowy najmu (np. używa mieszkania do celów niezgodnych z prawem, dopuszcza się lub zezwala na zakłócanie porządku publicznego) lub przebywa w mieszkaniu bez pozwolenia po wygaśnięciu okresu najmu. (§ 711 Ustawy o czynnościach i postępowaniach dotyczących nieruchomości (Real Property Actions and Proceedings Law, RPAPL)).

Właściciele mieszkań z czynszem kontrolowanym mogą być zobowiązani do uzyskania zgody DHCR przed wszczęciem postępowania sądowego o przejęcie własności, na przykład, jeśli właściciel zamierza zburzyć budynek.

Jeśli lokator nie płaci czynszu, jest uciążliwy, niszczy mieszkanie lub budynek albo dopuszcza się innych czynów zabronionych, właściciel może wystąpić bezpośrednio do sądu.

Właściciel Pana/i mieszkania nie może pozwać Pana/i do sądu za niepłacenie czynszu, jeśli nie dostarczył Panu/i 14-dniowego pisemnego „żądania zapłaty czynszu”.

Ochrona lokatorów podczas eksmisji

Lokator może zostać legalnie wyeksmitowany tylko po wniesieniu przez właściciela mieszkania sprawy do sądu i uzyskaniu wyroku nakazującego eksmisję; nakaz eksmisji może wykonać tylko szeryf, komendant policji lub posterunkowy.

Właściciele mieszkań nie mogą brać prawa w swoje ręce i eksmitować lokatora przy użyciu przemocy lub środków niezgodnych z prawem. Na przykład, właściciel mieszkania nie może stosować groźby użycia przemocy, usuwać rzeczy należących do lokatora, zamykać lokatora w mieszkaniu lub umyślnie przerywać świadczenie podstawowych usług, takich jak dostarczanie wody czy ogrzewania.

Kiedy lokator zostaje eksmitowany, właściciel mieszkania musi dać mu rozsądny czas na usunięcie wszystkich rzeczy. Właściciel nie może zatrzymać rzeczy osobistych ani mebli lokatora (§ 749 RPAPL; § 235 Ustawy o nieruchomościach).

Do czasu Pan/i eksmisji (tj. wykonania przez szeryfa lub komendanta policji nakazu eksmisji) sprawa o niepłacenie czynszu może zostać umorzona, jeśli zapłaci Pan/i cały należny czynsz.

W przypadku sprawy o niepłacenie czynszu można zostać eksmitowanym tylko za niepłacenie czynszu. Nie może Pan/i zostać eksmitowany/a z powodu niezapłacenia innych opłat (takich jak opłaty za zwłokę, opłaty prawne lub inne opłaty „dodatkowe”).

Jeśli przegra Pan/i sprawę mieszkaniową i sędzia nakaże eksmisję, może Pan/i poprosić sąd o rok na przeprowadzkę, jeśli wykaże Pan/i że nie może Pan/i znaleźć podobnego mieszkania w tej samej okolicy. Jest to uzależnione

od sędziego. Sędzia weźmie pod uwagę stan Pana/i zdrowia, to, czy ma Pan/i dzieci uczęszczające do szkoły, trudności dla właściciela mieszkania, jeśli się Pan/i nie wyprowadzi, a także inne okoliczności życiowe, które mogą mieć wpływ na Pana/i zdolność do poruszania się. Może być Pan/i zobowiązany/a do dalszego opłacania czynszu za miesiąc, w których pozostanie Pan/i w mieszkaniu.

Nowe przepisy wzmacniają ochronę lokatorów przed odwetowymi eksmisjami i zwiększają kary dla właścicieli mieszkań bezprawnie pozbawiających lokatorów ich domów.

Lokator eksmitowany z mieszkania w sposób wymuszony lub niezgodny z prawem może odzyskać potrójne odszkodowanie w procesie sądowym przeciwko właścicielowi mieszkania.

Właściciele mieszkań stosujący nielegalne metody w celu zmuszenia lokatora do wyprowadzki podlegają również sankcjom karnym i cywilnym. Ponadto lokator może być uprawniony do przywrócenia mu prawa do zajmowania mieszkania (768 RPAPL; § 853 RPAPL; § 26-523, § 26-521 Kodeksu Administracyjnego NYC).

W niektórych sytuacjach dotyczących eksmisji obowiązują dodatkowe zasady. W Nowym Jorku właściciel mieszkania nie może wyeksmitować

lokatora z mieszkania podlegającego stabilizacji czynszu w celu zajęcia go przez właściciela, jeśli lokator lub jego współmałżonek jest osobą starszą, niepełnosprawną lub był

lokatorem mieszkania przez 15 lat lub dłużej, chyba że właściciel mieszkania zaoferuje równoważne lub lepsze mieszkanie za taki sam lub niższy czynsz w pobliskiej okolicy (26-511(9) Kodeksu Administracyjnego NYC). W mieszkaniach podlegających kontroli czynszu na terenie całego stanu oraz w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu poza miastem Nowy Jork, właściciel mieszkania nie może wyeksmitować osoby starszej, osoby niepełnosprawnej lub osoby, która mieszka w mieszkaniu od 15 lat lub dłużej w celu zajęcia go przez właściciela. (§ 26-408(b) (1) Kodeksu Administracyjnego NYC).

uprawniony do przywrócenia mu prawa do zajmowania mieszkania (768 RPAPL; § 853 RPAPL; § 26-523, § 26-521 Kodeksu Administracyjnego NYC).

W niektórych sytuacjach dotyczących eksmisji obowiązują dodatkowe zasady. W Nowym Jorku właściciel mieszkania nie może wyeksmitować lokatora z mieszkania podlegającego stabilizacji czynszu w celu zajęcia go przez właściciela, jeśli lokator lub jego współmałżonek jest osobą starszą, niepełnosprawną lub był lokatorem mieszkania przez 15 lat lub dłużej, chyba że właściciel mieszkania zaoferuje równoważne lub lepsze mieszkanie za taki sam lub niższy czynsz w pobliskiej okolicy (26-511(9) Kodeksu Administracyjnego NYC). W mieszkaniach podlegających kontroli czynszu na terenie całego stanu oraz w mieszkaniach podlegających stabilizacji czynszu poza miastem Nowy Jork, właściciel mieszkania nie może wyeksmitować osoby starszej, osoby niepełnosprawnej lub osoby, która mieszka w mieszkaniu od 15 lat lub dłużej w celu zajęcia go przez właściciela. (§ 26-408(b) (1) Kodeksu Administracyjnego NYC).

Przypomnienie:

Gdy grozi nam eksmisja, często warto skonsultować się z adwokatem. Istnieje wiele podmiotów świadczących bezpłatne usługi prawne w całym stanie Nowy Jork, którzy mogą reprezentować lokatorów kwalifikujących się do korzystania z ich usług. Proszę sprawdzić stronę lawhelp.org. Biuro prokuratora generalnego nie może udzielać bezpośrednich porad prawnych.



Warunki mieszkaniowe i naprawy

Gwarancja przydatności do zamieszkiwania

Zgodnie z gwarancją przydatności do zamieszkania, lokatorzy mają prawo do mieszkania nadającego się do zamieszkania, bezpiecznego i spełniającego wymogi sanitarne - prawo to jest domniemane w każdej pisemnej lub ustnej umowie najmu mieszkania. Każde postanowienie umowy najmu, które zrzeka się tego prawa, jest sprzeczne z porządkiem publicznym i dlatego jest nieważne. Przykładem naruszenia tej gwarancji może być niezapewnienie regularnego ogrzewania lub ciepłej wody albo nieusunięcie plagi insektów z mieszkania.

Tereny publiczne w budynku są również objęte gwarancją przydatności do użytku. Właściele mieszkań spółdzielczych mogą powoływać się na gwarancję przydatności do zamieszkania, ale nie właściele mieszkań własnościowych. Lokatorzy i sublokatorzy w spółdzielniach i lokalach własnościowych mogą powoływać się na gwarancję przydatności do zamieszkania.

Jakikolwiek stan uniemożliwiający zamieszkanie, spowodowany przez lokatora lub osoby pozostające pod jego opieką lub kontrolą, nie stanowi naruszenia gwarancji przydatności do zamieszkania. W takim przypadku to lokator jest odpowiedzialny za naprawienie tego stanu (§235-b Ustawy o nieruchomościach)

Ubieganie się o obniżenie czynszu

Jeśli właściciel naruszy gwarancję przydatności do zamieszkania, lokator może wnieść pozew o obniżenie czynszu. Lokatorzy, których czynsz podlega regulacjom prawnym, mogą również złożyć skargę o obniżenie czynszu do DHCR. Przed złożeniem takiej skargi do DHCR w związku z naruszeniem gwarancji, lokator musi pisemnie powiadomić właściciela mieszkania o zaistniałym problemie. Skargę można złożyć do DHCR nie wcześniej niż 10 dni i nie później niż 60 dni od daty wysłania przez lokatora powiadomienia do właściciela mieszkania. Lokator może również wstrzymać się z zapłatą czynszu, ale w odpowiedzi na to właściciel mieszkania może pozwać lokatora o niezapłacenie czynszu. W takim przypadku lokator może wystąpić z powództwem wzajemnym o naruszenie gwarancji.

Sąd lub DHCR może przyznać obniżkę czynszu, jeżeli stwierdzi, że właściciel mieszkania naruszył gwarancję przydatności do zamieszkania. Obniżkę oblicza się poprzez odjęcie szacunkowej wartości mieszkania bez usług podstawowych od rzeczywistego czynszu. Aby lokator mógł otrzymać obniżkę, właściciel mieszkania musi mieć faktyczne lub domniemane powiadomienie o istnieniu wadliwego stanu rzeczy.

Odpowiedzialność właściciela mieszkania za szkody jest ograniczona, gdy brak świadczenia usług jest wynikiem ogólnozwiązkowego strajku pracowników budowlanych. Sąd może jednak przyznać lokatorowi odszkodowanie równe części oszczędności netto właściciela mieszkania z powodu strajku. Właściciele mieszkań ponoszą odpowiedzialność za brak usług spowodowany strajkiem, jeśli nie podjęli w dobrej wierze, w miarę możliwości, prób dostarczenia tych usług.

W wyjątkowych okolicznościach lokatorzy mogą dokonać niezbędnych napraw i odliczyć uzasadnione koszty napraw od czynszu. Na przykład, gdy właściciel mieszkania został powiadomiony o zepsutym zamku w drzwiach i umyślnie zaniedbuje jego naprawę, lokator może wynająć ślusarza i odliczyć koszty od czynszu. Lokatorzy powinni przechowywać rachunki za takie naprawy oraz kopie wszelkiej korespondencji z właścicielem mieszkania w sprawie napraw.

Jeśli mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania z powodu pożaru lub innych szkód niespowodowanych przez lokatora, a umowa najmu nie stanowi wyrażnie inaczej, lokator może opuścić mieszkanie i rozwiązać umowę najmu. Lokator nie będzie odpowiedzialny za kolejne płatności czynszu. Właściciel mieszkania jest zobowiązany zwrócić czynszu zapłacony z góry, jak również wszelkie kaucje za czynsz będące w posiadaniu właściciela mieszkania (§ 227 Ustawy o nieruchomościach). Lokatorzy podlegający stabilizacji i kontroli czynszu mogą wystąpić do DHCR o wydanie nakazu obniżenia ich czynszu do 1 dolara w celu utrzymania prawa własności do mieszkania do czasu, gdy będzie się ono nadawało do ponownego zamieszkania.

Jeżeli uszkodzeniu uległa tylko część mieszkania, czynsz może zostać obniżony na mocy orzeczenia sądu lub DHCR proporcjonalnie do uszkodzonej części mieszkania. Właściciel mieszkania musi wówczas naprawić te części mieszkania i przywrócić je do stanu nadającego się do zamieszkania.

Obowiązek naprawy spoczywający na właścicielu mieszkania

Właściele budynków wielorodzinnych muszą utrzymywać mieszkania i tereny publiczne budynku w „dobrym stanie technicznym”, czyste i wolne od robactwa, śmieci lub innych nieprzyjemnych materiałów. Właściele mieszkań są zobowiązani do utrzymywania instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych oraz urządzeń zainstalowanych przez właściciela budynku (np. lodówek i kuchenek) w dobrym i bezpiecznym stanie technicznym. Wszystkie naprawy muszą zostać wykonane w rozsądnym terminie, który może się różnić w zależności od stopnia zaawansowania naprawy. W mieście Nowy Jork właściciel mieszkania jest zobowiązany do utrzymywania terenów publicznych w czystości i dobrym stanie sanitarnym (§ 27-2011 Kodeksu Administracyjnego NYC). Lokatorzy powinni zgłaszać skargi do lokalnych urzędów mieszkaniowych (§ 78 i § 80 Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 174 Ustawy o budynkach apartamentowych.) Ustawa o mieszkaniach wielorodzinnych obowiązuje w miastach o liczbie mieszkańców powyżej 325 000, a Ustawa o mieszkaniach wieloosobowych obowiązuje w miastach poniżej 325 000 oraz we wszystkich miejscowościach i wsiach.

Farba ołowiowa

W Nowym Jorku właściciele mieszkań powinni dbać o swoje nieruchomości, aby zmniejszyć prawdopodobieństwo, że małe dzieci będą narażone na kontakt z niebezpieczną farbą ołowiową. Mimo że ograniczenia dotyczące zawartości ołowiu w farbach stosowanych w domach zostały wprowadzone przez miasto Nowy Jork w 1960 r., przez stan Nowy Jork w 1970 r., a przez federalną Komisję ds. bezpieczeństwa produktów konsumenckich w 1978 r., farba o zawartości ołowiu przekraczającej te limity nadal znajduje się na ścianach i innych powierzchniach wielu mieszkań i domów zbudowanych przed wprowadzeniem tych limitów. Prawo federalne wymaga, aby właściciele mieszkań ujawnili znane informacje o farbie ołowiowej lub zagrożeniach związanych z farbą ołowiową zanim umowa najmu wejdzie w życie, a wszystkie umowy najmu muszą zawierać ostrzeżenie o farbie ołowiowej dla wszystkich nieruchomości wybudowanych przed 1978 rokiem. Prawo federalne nakazuje również, by właściciele mieszkań przekazywali swoim lokatorom broszury na temat sposobów zabezpieczenia przed ewentualnym narażeniem na kontakt z ołowiem w swoich domach.

Przy wykonywaniu jakichkolwiek prac naruszających farbą ołowiową w odnośnych mieszkaniach i częściach wspólnych, właściciel budynku musi zatrudnić pracowników, którzy ukończyli kurs szkoleniowy z zakresu bezpiecznych praktyk pracy z ołowiem.

W mieście Nowy Jork właściciele mieszkań muszą również przestrzegać Ustawy o zapobieganiu zatruciu ołowiem u dzieci w mieście Nowy Jork, która wymaga, by właściciele budynków z co najmniej trzema mieszkaniem zbudowanych przed 1960 r. (lub między 1960 a 1978 r., jeśli właściciel mieszkania wie o istnieniu farby ołowiowej) sprawdzali, czy w danym mieszkaniu mieszka dziecko poniżej siódmego roku życia i sprawdzali to mieszkanie pod kątem zagrożeń związanych z farbą ołowiową.

Właściciele mieszkań muszą usunąć lub trwale pokryć ściany mieszkań i inne miejsca, gdzie łuszczy się farba lub gdzie dochodzi do tarcia lub uderzeń odslaniających ołów i generujących pył ołowiowy, a także prowadzić dokumentację wszystkich zawiadomień, inspekcji i napraw dotyczących zagrożeń związanych z farbą ołowiową oraz innych kwestii związanych z ustawą dotyczącą farby ołowiowej. Właściciele mieszkań są również zobowiązani do przekazania swoim lokatorom broszury przygotowanej przez Departament zdrowia i higieny psychicznej oraz Departament ds. ochrony i rozwoju mieszkań mieszkalnych (HPD).

W mieście Rochester właściciele mieszkań muszą przestrzegać Rozporządzenia o zapobieganiu zatruciu farbą ołowiową, które wymaga od właścicieli mieszkań przeprowadzenia wizualnej inspekcji nieruchomości pod kątem łuszczącej farby w ramach inspekcji przed wydaniem Pozwolenia na użytkowanie. Ponadto w mieszkaniach mieszczących się na obszarach wysokiego ryzyka należy badać próbki osiadłego kurzu na obecność ołowiu.

W mieście Buffalo właściciele mieszkań mają obowiązek utrzymywać swoje nieruchomości i podejmować działania mające na celu zapobieganie warunkom sprzyjającym zatruciu ołowiem oraz usuwać zagrożenia związane z ołowiem, stosując bezpieczne metody pracy (§ 4851 Tytułu 42 Kodeksu Stanów Zjednoczonych z Przypisami (United States Code Annotated, U.S.C.A.) § 27-2056.3 Kodeksu Administracyjnego NYC; § 90-50 i następne Kodeksu ochrony własności miasta Rochester, Art. IX Kodeksu Sanitarnego Okręgu Erie).



Właściciele budynków wielorodzinnych muszą utrzymywać mieszkania i tereny publiczne budynku w „dobrym stanie”, czyste i wolne od robactwa, śmieci i innych nieprzyjemnych substancji. Wszystkie naprawy należy wykonać w rozsądnym terminie, który może się różnić w zależności od stopnia zaawansowania napraw





Bezpieczeństwo

Czujniki dymu

Właściciele budynków apartamentowych muszą zainstalować zatwierdzone czujniki dymu w każdym mieszkaniu, w odległości do 10 stóp od każdego pokoju używanego za sypialnię.

Każde urządzenie wykrywające dym powinno posiadać urządzenie testowe umożliwiające lokatorowi upewnienie się, że urządzenie działa prawidłowo. Lokatorzy powinni często testować swoje czujniki, aby upewnić się, że działają prawidłowo. Czujniki dymu powinny być wyraźnie słyszalne w każdym z tych pomieszczeń.

Lokatorzy mogą zostać poproszeni o zwrócenie właścicielowi kwoty do 10 dolarów za koszt zakupu i instalacji każdego czujnika zasilanego baterią. W ciągu pierwszego roku użytkowania właściciele mieszkań muszą naprawić lub wymienić każdy zepsuty czujnik, jeśli jego wadliwe działanie nie wynika z winy lokatora (§ 15 Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 68 Ustawy o budynkach apartamentowych; § 27-2045 Kodeksu Administracyjnego NYC). Lokatorzy są odpowiedzialni za umieszczanie świeżych baterii w czujnikach dymu.

Czujniki tlenu węgla

Właściciele wszystkich budynków wielorodzinnych, w tym należących do kondominium lub spółdzielni, używanych jako miejsce zamieszkania, oraz domów jedno- i dwurodzinnych w mieście Nowy Jork muszą zapewnić i zainstalować atestowany alarm tlenu węgla w odległości do 15 stóp od głównego wejścia do każdej sypialni. Wszystkie budynki wielorodzinne muszą być wyposażone w czujniki tlenu węgla zgodnie z lokalnymi przepisami budowlanymi (27-§ 2045 Kodeksu Administracyjnego NYC; § 378 Ustawy wykonawczej).

Właściciele budynków mieszkalnych w Nowym Jorku muszą umieścić w części wspólnej formularz zatwierdzony przez HPD, informujący mieszkańców o przepisach obowiązujących w mieście Nowy Jork w dotyczących tlenu węgla. Lokatorzy są odpowiedzialni za zwrot właścicielowi mieszkania kwoty 25,00 dolarów w ciągu jednego roku za każdy nowo zainstalowany alarm tlenu węgla. Lokatorzy są odpowiedzialni za utrzymanie alarmu tlenu węgla w dobrym stanie i jego konserwację. Właściciele mieszkań są odpowiedzialni za wymianę wszystkich czujników, które się zagubią, zostaną skradzione lub nie nadają się do użycia w ciągu pierwszego roku użytkowania. (§ 27-2045 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Dozwolone są kombinowane czujniki dymu/tlenu węgla. Właściciel mieszkania ma prawo do zwrotu maksymalnie 50,00 USD za takie czujniki kombinowane tylko wtedy, gdy konieczna jest wymiana czujnika dymu. Jeżeli czujnik dymu jest sprawny, a właściciel mieszkania chce go wymienić na czujnik kombinowany, właściciel mieszkania może otrzymać jedynie zwrot 25,00 USD. Lokatorzy są odpowiedzialni za stosowanie nowych baterii w czujnikach tlenu węgla.

Zapobieganie przestępczości

Właściciele mieszkań są zobowiązani podjąć minimalne środki ostrożności w celu ochrony przed możliwością przestępstwa. Na przykład, lokatorzy, którzy padli ofiarą przestępstwa w ich budynku lub mieszkaniu, i którzy są w stanie udowodnić, że przestępca był intruzem i wykorzystał fakt, że wejście do budynku było zaniedbane przez właściciela budynku, mogą mieć prawo odzyskać odszkodowanie od właściciela.

Zamki do drzwi wejściowych i domofony

Budynki wielorodzinne zbudowane lub przebudowane do takiego użytku po 1 stycznia 1968 r. muszą być wyposażone w automatycznie samozamykające i samoblokujące się drzwi przy wszystkich wejściach. Drzwi te muszą zawsze być zamknięte, z wyjątkiem sytuacji, gdy na dyżurze jest pracownik obsługi. Jeśli w tego typu budynku znajduje się osiem lub więcej mieszkań, musi on być wyposażony w dwukierunkowy domofon głosowy łączący każde mieszkanie z drzwiami wejściowymi, a lokatorzy muszą mieć możliwość otwierania drzwi wejściowych dla odwiedzających za pomocą „brzęczyka”.

Budynki wielorodzinne zbudowane lub przebudowane do takiego użytku przed 1 stycznia 1968 r. muszą być również wyposażone w automatycznie samozamykające się drzwi i dwukierunkowy domofon głosowy, jeśli zażąda tego większość wszystkich mieszkań. Właściciele mieszkań mogą odzyskać od lokatorów koszty dostarczenia takiego wyposażenia (§ 50-a Ustawy o budynkach wielorodzinnych).

Wejścia, klatki schodowe i podwórza mieszkań wielorodzinnych muszą być odpowiednio oświetlone w nocy, od zachodu do wschodu słońca. Właściciel jest odpowiedzialny za instalację i konserwację oświetlenia w tych miejscach (§ 27-2040 Kodeksu Administracyjnego NYC; § 35 Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 109 Ustawy o budynkach apartamentowych).

Obsługa portiera lobby

Lokatorzy budynków apartamentowych z ośmioma lub więcej mieszkaniami są uprawnieni do utrzymywania na własny koszt obsługi portiera lobby dla swojego bezpieczeństwa i ochrony, w każdym przypadku, gdy portier zapewniony przez właściciela budynku nie pełni dyżuru (§ 50-c Ustawy o budynkach apartamentowych).

Lustra w windach

W każdej samoobsługowej windzie w lokalach wielorodzinnych musi znajdować się lustro, aby przed wejściem ludzie mogli sprawdzić, czy ktoś już znajduje się w windzie (§ 51-b Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 27-2042 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Indywidualne zamki, wizjery i skrzynki pocztowe

Lokatorzy w budynkach wielorodzinnych mogą instalować i utrzymywać własne zamki w drzwiach wejściowych do mieszkań, oprócz zamka zapewnionego przez właściciela budynku. Zamek nie może mieć więcej niż trzy cale obwodu, a lokatorzy muszą na żądanie dostarczyć właścicielowi mieszkania duplikat klucza. Niedostarczenie właścicielowi mieszkania duplikatu klucza na żądanie może być interpretowane jako naruszenie istotnego obowiązku wynikającego z umowy najmu i może prowadzić do postępowania eksmisyjnego. Wszelkie postanowienia umowy najmu zobowiązujące lokatora do zapłaty dodatkowego czynszu lub innych opłat za instalację dodatkowego zamka są nieważne jako sprzeczne z porządkiem publicznym i nieegzekwowalne (§ 51-c Ustawy o budynkach apartamentowych).

Właściciel mieszkania musi zapewnić wizjer w drzwiach wejściowych do każdego mieszkania. Właściciele budynków apartamentowych w mieście Nowy Jork muszą również zainstalować zabezpieczenie drzwi wejściowych do każdego mieszkania w postaci łańcucha, aby umożliwić częściowe otwieranie drzwi (§ 51-a Ustawy o budynkach apartamentowych; § 27-2043 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Prawo pocztowe Stanów Zjednoczonych wymaga, aby właściciele budynków z trzema lub więcej mieszkaniami zapewnili bezpieczne skrzynki pocztowe dla każdego mieszkania, chyba że zarząd zorganizował dostarczanie poczty do każdego mieszkania. Właściciele mieszkań muszą utrzymywać skrzynki pocztowe i zamki w dobrym stanie technicznym.

Zabezpieczenia okienne

Właściciele mieszkań w mieście Nowy Jork muszą zainstalować zabezpieczenia okienne na życzenie lokatora oraz w każdym mieszkaniu, w którym przebywa dziecko poniżej 10 roku życia, niezależnie od tego, czy lokator o to prosi, czy nie.

Właściciele mieszkań są zobowiązani dostarczyć lokatorom formularz stwierdzający, czy w gospodarstwie domowym mieszkają dzieci oraz wniosek o zainstalowanie zabezpieczeń okiennych. Lokatorzy są zobowiązani powiadomić właściciela mieszkania, jeśli w ich mieszkaniu mieszkają dzieci w tym wieku lub jeśli świadczą usługi w zakresie opieki nad dziećmi w mieszkaniu. Lokatorzy nie mogą nie zgodzić się na wykonanie instalacji. Po zainstalowaniu zabezpieczeń okiennych lokatorowi nie wolno zdejmować, przerabiać ani usuwać żadnej części zabezpieczenia.

Właściciele mieszkań w mieście Nowy Jork muszą zainstalować zatwierdzone przez Departament zdrowia i higieny psychicznej zabezpieczenia okienne. Jeśli przedmiot o średnicy większej niż 5 cali może przejść przez, nad lub pod zabezpieczeniem okiennym, oznacza to, że zabezpieczenie nie jest prawidłowo zamontowane. Wszystkie zatwierdzone zabezpieczenia okienne mają numer zatwierdzenia producenta nadrukowany na pionowym słupku zabezpieczenia i muszą być odpowiednie dla typu okna, w którym są instalowane (§ 131.15 Przepisy o ochronie zdrowia NYC; § 27-2043.1 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Nie uwzględnia się okien umożliwiających dostęp do schodów przeciwpożarowych. Na oknach we wszystkich korytarzach publicznych należy także zamontować zabezpieczenia.

Właściciele mieszkań muszą co roku informować lokatorów o przysługujących im prawach do zabezpieczeń okiennych i muszą podać tę informację w aneksie do umowy najmu. Lokatorzy podlegający kontroli i stabilizacji czynszu mogą zostać obciążeni opłatą w wysokości do 10 dolarów za zabezpieczenia okien (Przepisy o ochronie zdrowia NYC § 131.15).





Usługi komunalne

Sezon grzewczy

Lokatorom w mieszkaniach wielorodzinnych należy zapewnić ogrzewanie od 1 października do 31 maja. Jeśli temperatura zewnętrzna spadnie poniżej 55°F (12,7°C) między godziną szóstą rano a dziesiątą wieczorem, każde mieszkanie należy ogrzać do temperatury co najmniej 68°F (20°C). Jeśli temperatura na zewnątrz spadnie poniżej 40°F (4,4°C) w godzinach od dziesiątej wieczorem do szóstej rano, w każdym mieszkaniu należy zapewnić temperaturę co najmniej 55°F (12,7°C). Lokalne przepisy mogą wymagać w tym czasie wyższych temperatur. (§ 79 Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 173 Ustawy o budynkach apartamentowych; § 27-2029 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Rzetelność informacji na temat ogrzewania

Przed podpisaniem umowy najmu wymagającej płacenia indywidualnych rachunków za ogrzewanie i chłodzenie, potencjalni lokatorzy mają prawo otrzymać od właściciela mieszkania pełen komplet lub podsumowanie rachunków z ostatnich dwóch lat. Kopie te muszą być udostępnione bezpłatnie na pisemny wniosek (§ 17-103 Ustawy energetycznej).

Gorąca woda

Właściciele mieszkań muszą zapewnić wszystkim lokatorom mieszkań wielorodzinnych ciepłą i zimną wodę. Miejscowości mogą wyznaczać temperatury. W NYC ciepła woda musi mieć stałą temperaturę w kranie wynoszącą 120 stopni lub więcej. Jeśli wanna lub prysznic jest wyposażona w zawór zapobiegający oparzeniom, który nie pozwala przekroczyć temperatury 120 stopni, minimalna temperatura ciepłej wody dla tej wanny lub prysznica wynosi 110 stopni (§ 75 Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 170 Ustawy o budynkach apartamentowych; § 27-2031 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Kontynuacja usług komunalnych

Gdy właściciel budynku wielorodzinnego zalega z zapłatą rachunków za usługi komunalne, zakład świadczący usługi musi z wyprzedzeniem powiadomić na piśmie lokatorów i określone agencje rządowe o zamiarze zaprzestania świadczenia usług. Usługi nie mogą zostać przerwane, jeśli lokatorzy zapłacą bieżący rachunek właściciela mieszkań bezpośrednio zakładowi świadczącemu usługi. Lokatorzy mogą odliczyć te opłaty od przyszłych płatności czynszu.

Komitet ds. usług publicznych może pomóc lokatorom w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów. Jeśli właściciel budynku wielorodzinnego nie zapłaci rachunku za usługi komunalne i usługa zostanie przerwana, właściciel budynku może być odpowiedzialny za odszkodowanie wyrównawcze i karne (§ 235-a Ustawy o nieruchomościach; § 33 Ustawy o usługach publicznych).

Płatności za olej grzewczy

Lokatorzy domów wielorodzinnych ogrzewanych olejem grzewczym mogą zawrzeć umowę z dystrybutorem oleju i płacić za dostawy oleju do budynku, jeśli właściciel nie zapewni wystarczających dostaw paliwa. Płatności te podlegają odliczeniu od czynszu. Lokalne urzędy mieszkaniowe dysponują listami sprzedawców oleju, którzy mogą dostarczyć paliwo w takich okolicznościach (§ 302-c Ustawy o budynkach wielorodzinnych; § 305-c Ustawy o budynkach apartamentowych).



Ochrona osobowa lokatorów

Organizacje lokatorskie

Lokatorzy mają prawo do organizowania się. Mogą oni tworzyć organizacje lokatorskie, przystępować do nich i brać w nich udział w celu ochrony swoich praw. Właściciele mieszkań muszą pozwolić organizacjom lokatorskim na bezpłatne spotkania w dowolnym pomieszczeniu socjalnym lub społecznym w budynku, nawet jeśli korzystanie z niego jest zwykle odpłatne. Zebrania organizacji lokatorskich muszą odbywać się w rozsądnym czasie i w spokojny sposób, który nie utrudnia dostępu do budynku (§ 230 Ustawy o nieruchomościach).

Odwet

Podejmowanie działań odwetowych przez właścicieli mieszkań przeciwko lokatorom za udział w organizacjach lokatorskich jest nielegalne w Nowym Jorku. Nielegalne jest również podejmowanie przez właścicieli mieszkań w Nowym Jorku działań odwetowych przeciwko lokatorom, którzy w dobrej wierze złożyli do nich lub do agencji rządowej skargę na naruszenia praw dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa, problemów z przydatnością do zamieszkania lub brakiem napraw pomieszczeń, naruszenia praw wynikających z umowy najmu lub oszukiwania na czynszu.

Zakłada się, że właściciel mieszkania dopuszcza się odwetu, jeśli:

- w ciągu jednego roku od złożenia skargi przez lokatora, właściciel mieszkania w istotny sposób zmienia warunki umowy najmu. Obejmuje to: odmowę dalszego wynajmowania mieszkania; nieprzedłużenie umowy najmu po wygaśnięciu umowy; lub zaproponowanie nowej umowy najmu z nieuzasadnioną podwyżką czynszu; lub
- w ciągu jednego roku od złożenia skargi w dobrej wierze właściciel mieszkania wnosi przeciwko lokatorowi sprawę o eksmisję. Jeśli lokator poinformuje sąd, że właściciel mieszkania wszczął postępowanie eksmisyjne w ciągu jednego roku od złożenia przez lokatora skargi w dobrej wierze, prawo wymaga, aby właściciel mieszkania wykazał, że eksmisja nie ma charakteru odwetowego. Postępowanie eksmisyjne zostanie zakończone, jeśli właściciel mieszkania nie udowodni, że eksmisja nie miała charakteru odwetowego.

Skutkiem tego domniemania jest konieczność wykazania przez właściciela mieszkania, przy pomocy przeważających dowodów, że jego działania nie miały charakteru odwetowego. Niepowodzenie w obaleniu domniemania odwetu może skutkować żądaniem zaoferowania lokatorowi nowej umowy najmu lub jej przedłużenia na okres do roku tylko z „rozsądną” podwyżką.

Lokatorzy mogą dochodzić odszkodowania od właścicieli mieszkań naruszających to prawo, które dotyczy wszystkich czynszów z wyjątkiem mieszkań mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli z mniej niż czterema mieszkaniami (§ 223-b Ustawy o nieruchomościach).

Prawo do prywatności

Lokatorzy mają prawo do zachowania prywatności w swoich mieszkaniach. Właściciel mieszkania może jednak wejść do mieszkania lokatora za uprzednim powiadomieniem, w rozsądnym czasie i za zgodą lokatora, w celu dokonania rutynowych lub uzgodnionych napraw lub usług, albo zgodnie z umową najmu. Jeżeli lokator bezpodstawnie odmawia zgody, właściciel mieszkania może wystąpić do sądu o wydanie nakazu pozwolenia na wejście. W nagłych wypadkach, takich jak pożar lub wyciek wody, właściciel mieszkania może wejść do mieszkania bez zgody lokatora lub bez uprzedniego powiadomienia go o tym. Właściciel mieszkania nie może przeszkadzać w instalacji urządzeń telewizji kablowej (§ 228 Ustawy o usługach publicznych).

Niepełnosprawność

Właściciele mieszkań są zobowiązani do zapewnienia lokatorom niepełnosprawnym odpowiednich udogodnień, tak aby mogli oni korzystać z równego dostępu do mieszkań i do ich użytkowania. „Odpowiednie udogodnienie” to zmiana przepisów lub zasad, która jest związana z konkretną niepełnosprawnością lokatora i nie nakłada na właściciela mieszkania wyjątkowo wysokich kosztów ani nie powoduje szkody czy niewygody dla innych lokatorów, np. pozwolenie niewidomemu lub cierpiącemu na niepełnosprawność umysłową lokatorowi na posiadanie psa przewodnika lub zwierzęcia towarzyszącego, pomimo obowiązujących w budynku przepisów np.: „zakaz trzymania zwierząt” (§ 3604(f)(3) Tytułu 42 U.S.C.A.).

Ponadto, właściciel mieszkania nie może odmówić zgody na wprowadzenie uzasadnionych modyfikacji budowlanych w istniejącym mieszkaniu zajmowanym przez niepełnosprawnego lokatora, jeżeli takie modyfikacje mogą być konieczne do zapewnienia lokatorowi pełnego korzystania z mieszkania i są podejmowane na koszt lokatora. Takie modyfikacje mogą obejmować budowę podjazdu lub instalację uchwytów w łazience.

Jednakże jako warunek udzielenia pozwolenia, właściciel mieszkania może zażądać od lokatora zgody na przywrócenie wnętrza mieszkania do stanu, jaki istniał przed dokonaniem modyfikacji (§ 3604(f) (3) Tytułu 42 U.S.C.A.).

Dyskryminacja

Właściciele mieszkań nie mogą odmówić wynajmu, przedłużenia umowy najmu ani w inny sposób dyskryminować żadnej osoby lub grupy osób ze względu na rasę, wyznanie, kolor skóry, pochodzenie narodowe, płeć, niepełnosprawność, wiek, AIDS lub HIV, alkoholizm, stan cywilny lub stan rodzinny. W mieście Nowy Jork lokatorzy są dodatkowo chronieni przed dyskryminacją ze względu na legalnie wykonywany zawód, orientację seksualną, status związku partnerskiego i status imigracyjny. Ponadto właściciele mieszkań w stanie Nowy Jork mają zakaz dyskryminacji lokatorów ze względu na legalne źródło dochodu obejmujące dochody z ubezpieczenia społecznego lub z dowolnego rodzaju federalnej, stanowej lub lokalnej pomocy publicznej, w tym z bonów w ramach paragrafu 8 (§ 296(5) Ustawy wykonawczej; § 8-107 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Właściciele mieszkań nie mogą dyskryminować osób, z którymi mieszkają dzieci, odmawiając wynajęcia mieszkania lub nalegając na niekorzystne warunki najmu z powodu posiadania dzieci przez tę osobę. Ponadto właściciel mieszkania nie może wymagać od lokatorów, by w czasie trwania najmu pozostawali bezdzietni. Ograniczenia te nie dotyczą mieszkań dla osób starszych, które są dotowane lub ubezpieczone przez rząd federalny. Ponadto umowa najmu nie może wymagać od lokatorów, aby w czasie trwania najmu pozostawali bezdzietni (§ 237 Ustawy o nieruchomościach; § 237-a Ustawy o nieruchomościach).

Strona poszkodowana powinna skontaktować się z HUD w ciągu roku od wystąpienia lub zaprzestania domniemyanych praktyk dyskryminacyjnych w zakresie mieszkań mieszkalnych. W mieście Nowy Jork strona poszkodowana może złożyć skargę do Komitetu ds. praw człowieka NYC w ciągu jednego roku od daty wystąpienia aktu dyskryminacji. Strona poszkodowana może również zdecydować się na wniesienie pozwu o odszkodowanie przeciwko właścicielowi mieszkania, który narusza to prawo, i w razie wygranej może odzyskać koszty obsługi prawnej (§ 8-109 Kodeksu Administracyjnego NYC; §3610(a) (1) Tytułu 42 U.S.C.A.).

Nękanie

Właścicielowi mieszkania zabrania się podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu zmuszenie lokatora do opuszczenia mieszkania lub zmuszenia go do zrzeczenia się dowolnych praw, które mu prawnie przysługują. Żaden właściciel mieszkania ani żadna osoba działająca w jego imieniu, nie może zakłócać prywatności, wygody ani spokojnego korzystania z mieszkania przez lokatora. Nękanie może przybierać formę przemocy fizycznej lub werbalnej, celowej odmowy świadczenia usług, zakłócających spójność projektów budowlanych lub remontowych, które zagrażają zdrowiu, bezpieczeństwu i użytkowaniu mieszkania, lub wielokrotnego wszczynania niepoważnych procesów sądowych. Jeśli właściciel mieszkania kłamie lub celowo wprowadza lokatora w błąd co do przepisów, może to również stanowić nękanie. Poważne zachowanie nękające może stanowić bezprawną eksmisję, a właściciele mieszkań mogą podlegać zarówno sankcjom cywilnym, jak i karnym, w postaci wykroczenia klasy A za nękanie, zgodnie z § 768 Ustawy o nieruchomościach.

Lokatorzy, których czynsz podlega regulacjom prawnym, którzy uważają, że padli ofiarą nękania, powinni skontaktować się z DHCR. W NYC właściciele mieszkań uznani za winnych nękania podlegają karze grzywny w wysokości do 2 000 USD za pierwsze wykroczenie i do 10 000 USD za każde następne wykroczenie. W pewnych okolicznościach nękanie lokatora, którego czynsz podlega regulacjom prawnym może stanowić przestępstwo klasy E (§ 241.05 Prawa karnego; §§ 27-2004, 27-2005 Kodeksu Administracyjnego NYC).

Lokatorzy w mieście Nowy Jork mają dodatkowe możliwości przeciwdziałania nękanii. Lokatorzy mogą wnieść sprawę do sądu mieszkaniowego, a sąd może wydać właścicielom mieszkań zakaz zbliżania się, jeśli stwierdzi naruszenia (§ 27-2115 Kodeksu Administracyjnego NYC).

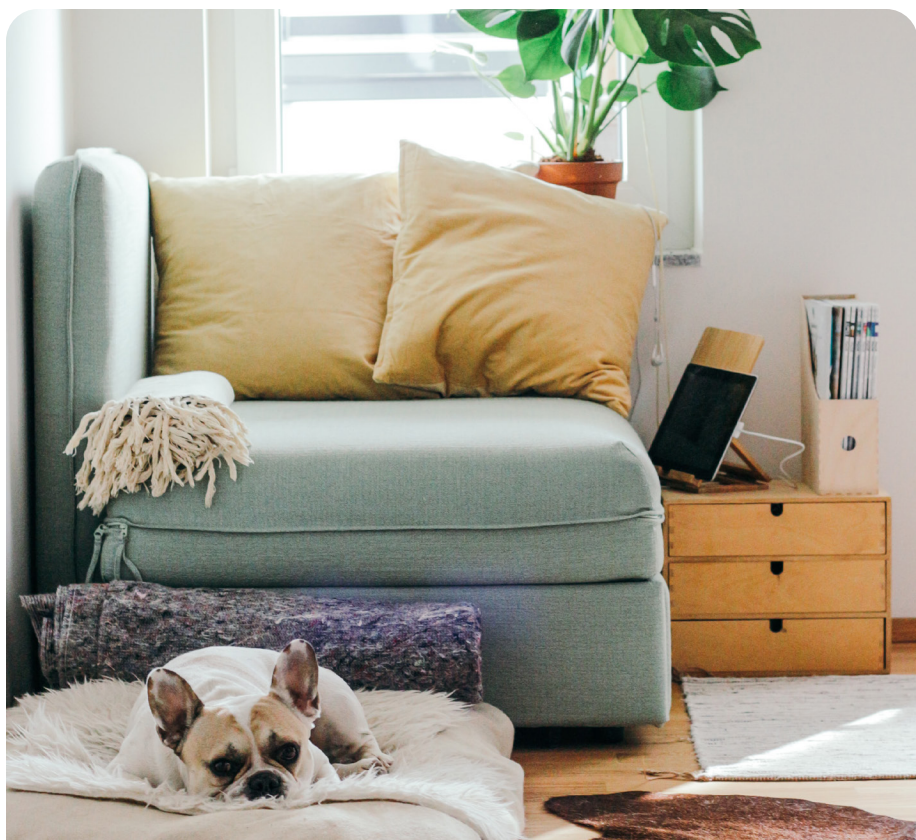
Zwierzęta domowe

Lokatorzy mogą trzymać zwierzęta domowe w swoich mieszkaniach, chyba że umowa najmu wyraźnie tego zabrania. Właściele mieszkań mogą eksmitować lokatorów, którzy naruszają postanowienia umowy najmu zabraniające posiadania zwierząt domowych. W lokalach wielorodzinnych w mieście Nowy Jork i okręgu Westchester klauzula o zakazie posiadania zwierząt domowych jest uznawana za uchyloną, jeśli lokator „otwarcie i notorycznie” trzyma zwierzę domowe przez co najmniej trzy miesiące, a właściciel budynku lub jego agent wie o tym fakcie. Ochrona ta nie dotyczy jednak mieszkań komunalnych lub sytuacji, w których zwierzę powoduje szkody, jest uciążliwe lub w znacznym stopniu przeszkadza innym lokatorom (§ 27- 2009.1(b) Kodeksu Administracyjnego NYC; rozdział 695.11 Przepisów okręgu Westchester).

Lokatorzy niewidomi lub głusi mogą posiadać psy przewodniki lub psy służbowe niezależnie od klauzuli o zakazie posiadania zwierząt w umowie najmu. Ponadto, lokatorzy cierpiący na przewlekłą chorobę psychiczną mogą posiadać zwierzęta do wsparcia emocjonalnego (§ 47-b Ustawy o prawach obywatelskich w Nowym Jorku).



Lokatorzy mogą trzymać zwierzęta domowe w swoich mieszkaniach, chyba że umowa najmu wyraźnie tego zabrania. Właściele mieszkań mogą eksmitować lokatorów, którzy naruszają postanowienia umowy najmu zabraniające posiadania zwierząt domowych.



Domy z prefabrykatów i mobilne

Ograniczanie podwyżek czynszu

W większości przypadków podwyżki czynszu, obejmujące czynsz za działkę oraz wszelkie opłaty i usługi komunalne, są ograniczone do 3%, ale właściciele osiedli mogą podnieść czynsz o maksymalnie 6%, jeśli podwyżka zostanie uznana za „uzasadnioną”. Jeśli właściciel osiedla zażąda podwyżki czynszu powyżej 3%, lokatorzy mogą zaskarżyć tę podwyżkę w sądzie. Sędzia ustali, czy podwyżka jest uzasadniona. Wszystkie umowy najmu na osiedlach domów z prefabrykatów muszą zawierać klauzulę dotyczącą praw lokatorów.

Ochrona w przypadku najmu z opcją zakupu

Każda osoba zawierająca umowę najmu z opcją zakupu z właścicielem osiedla domów z prefabrykatów musi otrzymać umowę, która jasno określa:

- warunki umowy;
- wszystkie opłaty, czynsz i inne należności należne w okresie obowiązywania umowy;
- godziwą wartość rynkową wyprodukowanego domu; oraz
- odpowiedzialność właściciela osiedla domów z prefabrykatów za pokrycie kosztów głównych napraw i ulepszeń w okresie wynajmu.

Każda umowa najmu z opcją zakupu musi zawierać informację, że do czasu przeniesienia tytułu własności lokator zajmuje wynajęty dom. Musi również stwierdzać, że do tego czasu właściciel osiedla jest odpowiedzialny za utrzymanie domu w stanie nadającym się do zamieszkania, dokonywanie wszelkich większych napraw i ulepszeń oraz utrzymanie go w stanie wolnym od warunków stwarzających zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa lokatora.

Raz w roku lokatorzy wynajmujący lokal z opcją zakupu mają prawo do otrzymania szczegółowego rozliczenia wszystkich płatności dokonanych w związku z umową najmu z opcją zakupu. Jeśli umowa najmu zostanie rozwiązana przez właściciela osiedla, właściciel musi zwrócić wszystkie płatności dokonane na podstawie umowy najmu z opcją zakupu.

Ograniczenia dotyczące opłat

Właściciele osiedli domów z prefabrykatów mogą pobierać opłaty za zwłokę w zapłacie czynszu tylko wtedy, gdy w umowie najmu lub w regulaminie osiedla domów z prefabrykatów istnieje postanowienie o opłacie za zwłokę, ale nie można pobierać opłaty za zwłokę za płatności czynszu, które wpłynęły w ciągu 10 dni od terminu płatności. Opłaty za zwłokę nie mogą być kumulowane i nie są traktowane jako dodatkowy czynsz.

Właściciel osiedla domów z prefabrykatów nie może żądać od lokatora pokrycia kosztów obsługi prawnej, chyba że zostaną one zasądzone wyrokiem sądu.

Zawiadomienie o zmianie sposobu użytkowania

Jeśli właściciel osiedla chce, aby jego obecni mieszkańcy opuścili osiedle z powodu zmiany sposobu użytkowania osiedla domów z prefabrykatów, właściciel osiedla nie może wszcząć postępowania eksmisyjnego przed upływem dwóch lat od daty powiadomienia o zamiarze zmiany sposobu użytkowania osiedla.

Jeśli mieszkaniec jest właścicielem swojego domu z prefabrykatów, a właściciel osiedla chce, aby opuścił on osiedle, ponieważ właściciel zamierza zmienić sposób użytkowania terenu, musi wypłacić mieszkańcowi rekompensatę w wysokości do 15 000 USD, aby zrekompensować mu koszty przeniesienia domu.

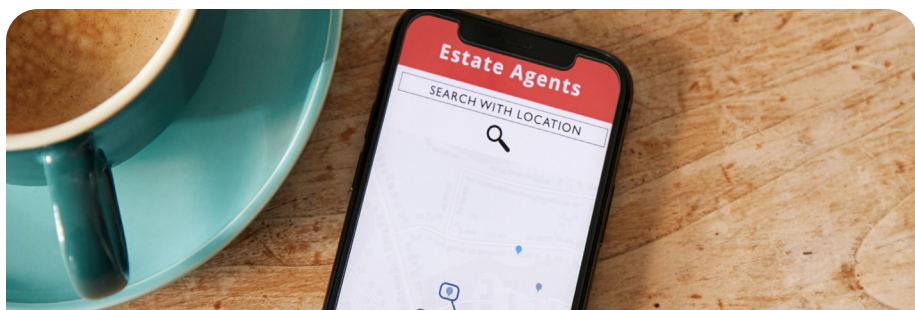
Jeśli uważa Pan/i że osiedla domów z prefabrykatów nie przestrzega prawa, może skontaktować się Pan/i z Wydziałem mieszkań mieszkalnych i odnowy społecznej stanu Nowy Jork (hcr.ny.gov). Infolinia programu zażaleń dla domów z prefabrykatów to (800) 432-4210.





Raz w roku lokatorzy objęci umową najmu z opcją zakupu mają prawo do otrzymania szczegółowego zestawienia wszystkich dokonanych płatności w odniesieniu do umowy najmu z opcją zakupu.

W przypadku rozwiązania umowy najmu przez właściciela osiedla, właściciel musi zapłacić zwrot wszystkich dokonanych płatności z tytułu najmu z opcją zakupu.



Znalezienie mieszkania

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami

W celu znalezienia odpowiedniego mieszkania konsument może skorzystać z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami. Stan Nowy Jork udziela licencji dla pośredników w obrocie nieruchomościami i sprzedawców. Pośrednicy pobierają za swoje usługi prowizję, która zwykle stanowi określony procent czynszu za pierwszy rok. Wysokość prowizji nie jest określona przepisami prawa i powinna być przedmiotem negocjacji między stronami. Zanim zostanie pobrana prowizja, pośrednik musi pomóc klientowi w znalezieniu i uzyskaniu mieszkania. Opłatę należy uiścić dopiero wtedy, gdy klientowi zostanie zaproponowana umowa najmu podpisana przez właściciela mieszkania. Zgodnie z Kodeksem stabilizacji czynszu, prowizja pośrednika może być uznana za „czynsz” przekraczający czynsz ustawowy, jeśli istnieje zbyt ścisły związek biznesowy lub finansowy między pośrednikiem a właścicielem mieszkania (§ 2525.1 9 Kodeksu NYCRR). Skargi przeciwko pośrednikom w obrocie nieruchomościami należy kierować do Departamentu stanu Nowy Jork (§ 442-e Ustawy o nieruchomościach).

Agencje pośredniczące w udzielaniu informacji i udostępnianiu mieszkań

Serwisy z ofertami mieszkań pobierające opłatę za udzielanie informacji o lokalizacji i dostępności mieszkań i pokoi do wynajęcia, muszą uzyskać licencję stanową (§ 446-b Ustawy o nieruchomościach). Opłaty pobierane przez te firmy nie mogą przekraczać wysokości jednomiesięcznego czynszu i muszą zostać zdeponowane na rachunku powierniczym. Jeśli informacje przekazane przez firmę nie prowadzą do zawarcia umowy najmu, należy zwrócić potencjalnemu lokatorowi całą kwotę uiszczoną wcześniej opłaty, pomniejszoną o 15,00 USD. Prokurator generalny może wszcząć postępowanie karne za naruszenie przepisów tej ustawy (§ 446-h Ustawy o nieruchomościach).

Oplaty

Przed podpisaniem umowy najmu, właściciel mieszkania może zażądać opłaty za weryfikację zdolności kredytowej i podstawowych danych w wysokości nieprzekraczającej 20 dolarów. Właściciel mieszkania musi zapewnić wnioskodawcy kopię weryfikacji zdolności kredytowej i podstawowych danych oraz fakturę od firmy, która je przeprowadziła. Zabrania się właścicielowi mieszkania obciążanie wnioskodawcy opłatą za weryfikację zdolności kredytowej lub podstawowych danych wnioskodawcy, jeśli właściciel mieszkania nie dostarczy wnioskodawcy kopii takiej weryfikacji. Wnioskodawca może dostarczyć własną weryfikację danych podstawowych lub zdolności kredytowej w celu uniknięcia opłat, pod warunkiem, że weryfikacja danych podstawowych lub zdolności kredytowej została przeprowadzona w ciągu ostatnich 30 dni. Pieniądze za klucze: Nielegalne jest pobieranie od potencjalnego lokatora dodatkowych opłat przekraczających wysokość czynszu i kaucji za preferencyjne wynajęcie zwolnionego mieszkania, powszechnie nazywanych „pieniądze za klucze”. Nie należy mylić pieniędzy za klucze z opłatami, które mogą być legalnie pobierane przez licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami (§ 180.55 Prawa karnego).

Raporty dotyczące weryfikacji lokatorów lub „Czarne listy lokatorów”

Właściciel mieszkania nie może odmówić wnioskodawcy najmu mieszkania, domu do wynajęcia lub innego rodzaju wynajmu na podstawie wcześniejszego konfliktu prawnego z właścicielem mieszkania. Na przykład, właściciel mieszkania nie może odmówić wnioskodawcy przyznania mieszkania, ponieważ pozwał on poprzedniego właściciela mieszkania do sądu, aby dokonał napraw. Jeśli właściciel mieszkania odrzuci Pana/i podanie po sprawdzeniu raportu z weryfikacji lokatorów, zawierającego poprzednie sprawy pomiędzy lokatorem a właścicielem mieszkania, lub opiera się na przeglądzie tych danych we własnym zakresie, prawo zakłada, że został/a Pan/i odrzucony/a z tego powodu. Może Pan/i złożyć skargę do Biura prokuratora generalnego, a właściciel mieszkania może być zmuszony do zapłacenia grzywny w wysokości od 500\$ do 1 000\$ na rzecz stanu, jeżeli nie jest w stanie podać uzasadnionego powodu udzielenia Panu/i odmowy. (§ 227-f Ustawy o nieruchomościach („RPL”).

Pomoc

Biuro prokuratora generalnego Nowego Jorku

Infolinia:
(800) 771-7755

Albany
Stolica
Albany, NY

Miasto Nowy Jork
28 Liberty Street
Nowy Jork, NY

Dla osób z
niepełnosprawnością
słuchu/mowy:
(800) 416-8300
ag.ny.gov

12224
(518) 776-2000

10005
(212) 416-8300

Wydziały ds. mieszkań mieszkalnych i odnowy społecznej stanu Nowy Jork

hcr.ny.gov

Informacje ogólne: HCRIInfo@nyshcr.org

Administracja czynszów: (833) 499-0343

Biuro ds. uczciwych i godziwych warunków mieszkaniowyc
(518) 473-3089

Jednostka ochrony lokatorów
tpuinfor@nyshcr.org

Biura wykonawcze

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY
10004

Biura okręgowe prokuratora generalnego

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

Urzędy okręgowe i dzielnicowe administracji czynszów

Siedziby administracji czynszów

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Dolny Manhattan

Na południe od ulicy 110-tej
i poniżej
25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Górny Manhattan

Na północ od ulicy 100-tej i
powyżej
ulicy Adam Clayton Powell Jr.
Budynek Urzędu Stanu
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Okręg Westchester

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

Rada ds. wytycznych w sprawach czynszu miasta Nowy Jork

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Dzwoniąc spoza miasta Nowy Jork, należy wybrać
numer 311 lub
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

Komitet ds. Usług Publicznych stanu Nowy Jork

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

Odcięcie gazu lub energii elektrycznej:
(800) 342-3355

Usługi i kwestie związane z rachunkami za gaz, energię elektryczną, telefon, telewizję kablową:(800) 342-3377

Konsumenci z niesprawnością słuchu lub mowy mogą skontaktować się z Departamentem usług publicznych za pośrednictwem usług telefonu tekstowego stanu Nowy Jork, wybierając numer 711.

Departament stanu dla stanu Nowy Jork
Pośrednicy w obrocie nieruchomościami, agenci, sprzedawcy informacji o mieszkaniach, serwisy z ofertami mieszkań

Miasto Nowy Jork
123 William Street
Nowy Jork, NY 10038-3804

Albany - adres fizyczny

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany - adres do

korespondencji
Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

Wydział praw człowieka stanu Nowy Jork

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

Komitet ds. praw człowieka miasta Nowy Jork

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

Centra usług społecznych

Manhattan

(212) 306-7450

Bronx

(718) 579-6900

Staten Island

(718) 390-8506

Brooklyn

(718) 722-3130

Queens

(718) 657-2465

Zarząd poddaszy (loftów) w mieście Nowy

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

Wydział rozwoju budownictwa mieszkaniowego i miast Stanów Zjednoczonych (Housing and Urban Development, HUD)

Biuro okręgowe dla Nowego Jorku

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

Nowy Jork, NY 10278-0068

(212) 264-8000 / telefon tekstowy (212) 264-0927

hud.gov

Biuro w Albany

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

Biuro w Buffalo (obejmuje północny stan Nowy Jork)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

New York City Housing Authority (Miejski Urząd Mieszkaniowy Miasta Nowy Jork)

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

Biuro obsługi klienta (Customer Contact Center, CCC)
(718) 707-7771

Adresy biur obsługi klienta dla klientów bez umówionego spotkania

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-17.00

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-17.00

Wydział Konserwacji i Rozwoju Budownictwa Mieszkalnego (HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Zadzwoń pod numer: 311
nyc.gov/html/hpd



***Biuro Prokuratora
Generalnego Stanu
Nowy Jork
Letitia James***

***ag.ny.gov
(800) 771-7755***