

Eksmisja z uzasadnionej przyczyny

Zgodnie z przepisami dotyczącymi eksmisji z uzasadnionej przyczyny (Good Cause Eviction Law) nowojorczyacy mają prawo kontynuować zamieszkiwanie w swoich domach bez obaw o poddanie nieuzasadnionej eksmisji lub objęcie ekstremalnymi podwyżkami czynszu. W wielu sytuacjach najemcy mieszkań o rynkowych czynszach będą mogli skorzystać z szerszego zakresu ochrony. Szczegóły znajdują się poniżej. Wszyscy najemcy z miasta New York mają prawo posiadać bezpieczny, zdrowy dom. W razie jakichkolwiek wątpliwości prosimy o kontakt z HPD (Departament Ochrony Mieszkań) pod numerem 311.

Czym jest eksmisja z uzasadnionej przyczyny?

Eksmisja z uzasadnionej przyczyny to nowe przepisy stanu New York, które weszły w życie 20 kwietnia 2024 r. Przepisy zapewniają najemcom lokali mieszkalnych o nieregulowanym czynszu (określanych również jako „mieszkania o rynkowych czynszach”) w Nowym Jorku nowy zakres ochrony. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne objęte wymogami eksmisji z uzasadnionej przyczyny nie mają prawa zakończyć wynajmu bez „uzasadnionej przyczyny”, a najemcy mogą korzystać z tego prawa do swojej obrony w sądzie ds. mieszkaniowych. Najemcy mogą również skorzystać z tego prawa w celu zakwestionowania podwyżek czynszu do pewnego poziomu w przypadku poddania eksmisji za nieopłacanie czynszu. Nowe przepisy mają zastosowanie do spraw o eksmisję, które rozpoczęły się w dniu 20 kwietnia 2024 r. lub po upływie tej daty, co oznacza, że osoba wynajmująca złożyła do sądu odpowiednie dokumenty w celu wszczęcia postępowania w tym dniu lub później.

Eksmisja z uzasadnionej przyczyny jest egzekwowana przez sądy, co oznacza, że najemcy, którzy chcą zakwestionować zakończenie wynajmu lub mają pytania o podwyżkę czynszu, powinni skorzystać z dodatkowych zasobów wymienionych poniżej i poszukać porady prawnej.

Co oznacza zakończenie wynajmu?

Zakończenie wynajmu obejmuje czynności takie jak eksmisja najemców, nieodnowienie umowy najmu lub, jeżeli najemca nie posiada takiej umowy, dostarczenie mu zawiadomienia o zbliżającym się zakończeniu wynajmu. Najemca nie musi posiadać pisemnej umowy, aby podlegać ochronie na mocy przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny, jeżeli miejsce zamieszkania takiego najemcy kwalifikuje się do objęcia ochroną na podstawie tych przepisów (patrz punkt ***Jakie rodzaje lokali mieszkalnych nie są objęte ochroną w ramach przepisów o Eksmisji z uzasadnionej przyczyny?***, aby uzyskać więcej informacji). W przypadku lokali mieszkalnych objętych ochroną w ramach tych przepisów osoba wynajmująca musi przedstawić uzasadnioną przyczynę podjęcia swoich działań.

Jakie są „uzasadnione przyczyny” eksmisji, nieodnowienia umowy najmu lub zakończenia wynajmu?

W ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny osoby wynajmujące są uprawnione do eksmisji najemców z poniższych „uzasadnionych przyczyn”:

- Brak płatności czynszu przez najemcę, o ile do braku płatności nie doszło z powodu nieuzasadnionej podwyżki czynszu (patrz punkt ***Czym jest „nieuzasadniona podwyżka czynszu?”***, aby uzyskać więcej informacji)
- Najemca naruszył „istotny obowiązek umowny związany z najmem” lub złamał „dowolną z ustanowionych przez wynajmującego zasad regulujących użytkowanie rzeczzonego lokalu” (złamanie zasad wynajmu lub innych zasad ustanowionych przez wynajmującego)
- Najemca wywołał uciążliwe okoliczności w lokalu lub nieruchomości bądź do nich dopuścił (uciążliwe okoliczności to powtarzające się zachowanie, które narusza zdrowie, bezpieczeństwo i komfort innych najemców), uszkodził lokal lub nieruchomość albo naruszył komfort i bezpieczeństwo wynajmującego bądź innych najemców

- Lokal nie nadaje się do zamieszkania z powodu wydania nakazu jego opuszczenia przez organy stanowy lub miejski
 - *W przypadku gdy Ty lub osoba, którą znasz, potrzebujecie mieszkania awaryjnego w wyniku wydania nakazu opuszczenia lokalu, prosimy o kontakt z HPD pod numerem 311 lub (212) 863-7660.*
- Najemca wykorzystuje lokal mieszkalny lub nieruchomości do prowadzenia nielegalnej aktywności lub pozwala na to innej osobie
- Najemca bez uzasadnionej przyczyny odmówił wynajmującemu dostępu do lokalu w celu przeprowadzenia w nim napraw lub pokazaniu go potencjalnemu nabywcy
- Wynajmujący lub członek rodziny wynajmującego planuje wprowadzić się do lokalu (nie dotyczy, jeżeli lokal jest zamieszkiwany przez osobę powyżej 65. roku życia lub niepełnosprawną)*
 - Ścisłej mówiąc, członkowie rodziny wynajmującego, których to dotyczy, to małżonkowie, partnerzy, pasierbowie, przybrani rodzice, rodzeństwo, dziadkowie, babcie, teściowie, szwagier lub szwagierka
 - Lokal musi stanowić główne miejsce zamieszkania wynajmującego lub jego członka rodziny, co oznacza konieczność zamieszkiwania tam przez większość czasu
- Wynajmujący planuje rozbórkę lokalu*
- Wynajmujący planuje usunięcie lokalu z rynku najmu*
- Najemca nie wyraża zgody na wprowadzenie uzasadnionych zmian w umowie najmu w przypadku dostarczenia pisemnego powiadomienia w terminie 30–90 dni przed utratą ważności aktualnej umowy najmu

* Jeżeli wynajmujący powołuje się na jeden z powodów eksmisji oznaczony gwiazdkami, musi przedstawić w sądzie „jasne i przekonujące dowody” potwierdzające działania, które chce podjąć.

Czym jest nieuzasadniona podwyżka czynszu?

Przepisy o eksmisji z uzasadnionej przyczyny określają „lokalny standard podwyżki czynszu”, czyli kwotę podwyżki czynszu uważaną za uzasadnioną w danym roku na podstawie lokalnego wskaźnika inflacji. Lokalny standard podwyżki czynszu jest w każdym roku ustalany po dodaniu do aktualnego wskaźnika inflacji 5%, przy czym jego wartość łączna nie może przekraczać 10%. Podwyżka czynszu jest uznawana za nieuzasadnioną w ramach przepisów dotyczących eksmisji z uzasadnionej przyczyny, jeżeli podwyżka czynszu jest wyższa niż lokalny standard podwyżki czynszu.

- Jeśli na przykład wskaźnik inflacji dla obszaru miasta New York 3%, lokalna standardowa podwyżka czynszu wynosi 8% (5% + wskaźnik inflacji).
 - Jeżeli czynsz najemcy wynosiłby w tej sytuacji 1000 USD, podwyżka przekraczająca 8%, czyli wynosząca 80 USD, przekraczałaby wartość lokalnego standardu podwyżki czynszu.
- Jednocześnie, jeżeli lokalny wskaźnik inflacji wynosiłby 6%, lokalny standard podwyżki czynszu wynosiłby 10%, ponieważ dopuszczany przez prawo maksymalny lokalny standard podwyżki wynosi 10%.
 - Jeżeli czynsz najemcy wynosiłby w tej sytuacji 1000 USD, podwyżka przekraczająca 10%, czyli wynosząca 100 USD, przekraczałaby wartość lokalnego standardu podwyżki czynszu.

Od 1 maja 2024 r. wskaźnik inflacji dla miasta New York wynosi 3,82%, co oznacza, że **aktualny lokalny standard podwyżki czynszu wynosi 8,82%**. Z tego względu podwyżka czynszu przekraczająca 8,82% może zostać uznana przez sąd za nieuzasadnioną, jeżeli czynsz zostałby podwyższony po 20 kwietnia 2024 r.

Niemniej w przypadku sprawy o eksmisję to sąd podejmuje ostateczną decyzję na temat tego, czy taka podwyżka czynszu jest uzasadniona czy nie. Wynajmujący mogą przedstawić w sądzie powody wyższej podwyżki czynszu, takie jak istotne naprawy lub podwyższone podatki od nieruchomości.

Jak określić, czy podwyżka czynszu jest uzasadniona z punktu widzenia przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny

Korzystając z aktualnego, lokalnego standardu podwyżki czynszu na poziomie 8,82%, należy pomnożyć aktualną kwotę czynszu przez 1,0882, aby poznać maksymalną uzasadnioną podwyżkę czynszu dotyczącą lokalu kwalifikującego do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny.

Jeśli na przykład aktualna kwota czynszu wynosi 2000 USD: $2000 \text{ USD} \times 1,0882 = 2176,40 \text{ USD}$

W tej sytuacji jeżeli lokal został objęty ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny, podwyższenie czynszu do kwoty przekraczającej 2176,40 USD może zostać przez sąd uznane za nieuzasadnione.

Najemcy i wynajmujący powinni zapoznać się definicją nieuzasadnionej podwyżki czynszu w przypadku każdorazowego odnawiania umowy najmu oraz negocjowania podwyżki czynszu. Pomocne może okazać się przedyskutowanie, czy przepisy o eksmisji z uzasadnionej przyczyny można zastosować do Twojego lokalu. Począwszy od 18 sierpnia 2024 r. wynajmujący są zobowiązani powiadamiać najemców w przypadku planu wprowadzenia podwyżki czynszu przekraczającej 5%, czy kwalifikują się oni do skorzystania z prawa do ochrony w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny. Patrz punkt **Jakie są wymagania dla wynajmujących?**, aby uzyskać więcej informacji.

Jakie rodzaje lokali nie kwalifikują się do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny?

Niektóre lokale nie kwalifikują się do ochrony w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny. Poniżej wymieniono rodzaje lokali mieszkalnych, które *nie* kwalifikują się do ochrony w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny:

- Domy, których właścicielami są wynajmujący prowadzący działalność na niewielką skalę, czyli będący właścicielami 10 jednostek lub mniej (mieszkań lub domów jednorodzinnych), z których wszystkie znajdują się na terenie stanu New York
 - Niektóre budynki są własnością firm, takich jak korporacje z ograniczoną odpowiedzialnością (LLC), które mogą obejmować wielu właścicieli. W takim przypadku każda osoba będąca właścicielem firmy musi być właścicielem maksymalnie 10 jednostek na terenie stanu, aby otrzymać zwolnienie z odpowiedzialności w ramach eksmisji z uzasadnionej przyczyny. Obejmuje to wszystkie jednostki znajdujące się w budynku, którego ta osoba jest wyłącznym właścicielem lub współwłaścicielem.
 - Jeżeli wynajmujący złoży wniosek o eksmisję przeciwko najemcy, twierdząc, że nie jest on objęty ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny z uwagi na to, że wynajmujący prowadzi działalność na niewielką skalę, wynajmujący ten jest zobowiązany przekazać najemcy listę wszystkich będących jego własnością domów mieszkalnych znajdujących się w stanie New York. „Główne miejsce zamieszkania” wynajmującego nie jest uwzględniane na tej liście.
- Budynki, w których znajduje się łącznie 10 mieszkań lub mniej, jeżeli właściciel zamieszkuje w budynku, nawet jeżeli właściciel posiada więcej jednostek
- Jeżeli najemca podnajmuje swoje mieszkanie i chce na powrót zacząć zamieszkiwać w domu
- Jeżeli dom został udostępniony najemcy w ramach jego pracy zarobkowej, ale okres jej wykonywania zakończył się lub najemca odszedł z pracy

- Domy, w przypadku których zasady dotyczące czynszów i/lub eksmisji są już określone przez federalne, stanowe lub lokalne przepisy (na przykład mieszkanie z czynszem ustalonym z góry lub kontrolowanym)
- Domy, których zasady najmu są określane przez władze federalne, stanowe lub lokalne i w których przypadku obowiązują ograniczenia dotyczące czynszu lub przychodów (na przykład domy będące lokalami komunalnymi NYCHA (Nowojorska Administracja Mieszkaniowa), domy dostępne w ramach wynajmu na bazie kuponów dostępnych w ramach programu Section 8 opartego na projektach lub domy, które były wynajmowane za pośrednictwem HPDHousing Connect)
- Domy wchodzące w skład kondominium lub spółdzielni
- Domy z datą budowy przypadającą na 1 stycznia 2009 r. lub późniejszą
 - W przypadku tych domów przepisy o eksmisji z uzasadnionej przyczyny *będą obowiązywać* po upływie 30 lat od ich budowy, a ściślej mówiąc, po upływie 30 lat od daty wydania tymczasowego lub stałego pozwolenia na użytkowanie (na przykład jeżeli dom został wybudowany w 2010 r., przepisy o eksmisji z uzasadnionej przyczyny będą obowiązywać od 2040 r.)
- Lokale mieszkalne, które kwalifikują się do użytkowania sezonowego
- Lokale w szpitalach, dla społeczności osób emerytowanych, ośrodkach mieszkalnych programów opieki dziennej, ośrodkach opieki nad osobami dorosłymi, mieszkaniach dla seniorów w ramach spółdzielni lub kondominium albo w niezależnej społeczności non profit osób emerytowanych, która oferuje mieszkańcom określone usługi
- Domy prefabrykowane lub mobilne
- Pokoje hotelowe
- Akademiki posiadane i administrowane przez uczelnię wyższą lub szkołę K-12
- Domy, w których znajdują się ośrodki lub instytucje religijne
- Domy wynajmowane za cenę przekraczającą 245% uczciwego czynszu rynkowego (Fair Market Rent, FMR).
 - Uczciwy czynsz rynkowy jest ustalany co roku przez Wydział Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast USA (U.S. Department of Housing and Urban Development).
 - W 2024 r. w mieście New York były to lokale wynajmowane za kwotę większą niż kwoty wymienione poniżej na podstawie powierzchni:
 - Kawalerka: 5486 USD
 - Lokal z jedną sypialnią: 6005 USD
 - Lokal z dwiema sypialniami: 6742 USD
 - Lokal z trzema sypialniami: 8413 USD
 - Lokal z czterema sypialniami: 9065 USD

Jakie są wymagania dla wynajmujących?

Począwszy od 18 sierpnia 2024 r. wynajmujący będą zobowiązani dostarczyć najemcom zawiadomienie o kwalifikowaniu się bądź niekwalifikowaniu się do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny w przypadku podejmowania określonych czynności, takich jak:

- Zaoferowanie nowej umowy najmu lub odnowienie starej
- Powiadomienie najemcy o tym, że umowa najmu nie zostanie odnowiona lub dobiega końca
 - W zależności od tego, jak długo najemca mieszkał w lokalu, wynajmujący jest zobowiązany powiadomić go w terminie 30, 60 lub 90 dni przed odnowieniem umowy lub podjęciem innego działania skutkującego zakończeniem najmu. [Więcej informacji na temat tego wymogu można znaleźć tutaj.](#)
- Podwyższenie czynszu najemcy o więcej niż 5%

- W zależności od tego, jak długo najemca mieszkał w lokalu, wynajmujący jest zobowiązany powiadomić go w terminie 30, 60 lub 90 dni przed podwyższeniem czynszu o więcej niż 5%. [Więcej informacji na temat tego wymogu można znaleźć tutaj.](#)
- Przesłanie wezwania do zapłaty zaległego czynszu w terminie 14 dni. [Tutaj można sprawdzić zasoby pomocne dla wynajmujących w odzyskiwaniu zaległego czynszu.](#)
- Wypełnienie wniosku o eksmisję sądową (zawiadomienie musi być dołączone do wniosku, czyli dokumentu złożonego w sądzie i zawierającego informacje o przyczynie eksmisji)

Powiadomienie musi zawierać następujące informacje:

- To, czy lokal najemcy kwalifikuje się do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny
- Jeżeli lokal nie kwalifikuje się do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny, należy określić powód
- Jeżeli lokal kwalifikuje się do objęcia ochroną w ramach przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny i wynajmujący wypełnia wniosek o eksmisję, nie odnawia umowy najmu lub kończy okres najmu w inny sposób, zastosowanie ma zasada uzasadnionej przyczyny
- Jeżeli lokal kwalifikuje się do objęcia ochroną i wynajmujący podnosi czynsz powyżej lokalnego standardu (kwoty „nieuzasadnionej podwyżki czynszu”), należy wymienić powód tej podwyżki

Jeżeli wynajmujący składa wniosek o eksmisję bez dołączania stosownych zawiadomień, wniosek powinien zostać oddalony lub postępowanie powinno zostać zakończone, a wynajmujący jest zobowiązany do ponownego rozpoczęcia go z uwzględnieniem brakujących powiadomień.

Gdzie mogę otrzymać więcej informacji?

W razie dalszych pytań na temat przepisów o eksmisji z uzasadnionej przyczyny warto skorzystać z następujących źródeł informacji:

- Zadzwoń pod numer 311 i podaj hasło „Tenant Helpline” (infolinia dla najemców). Konsultanci infolinii udzielają informacji na temat konkretnych przypadków i kierują rozmówców do dostawców usług prawnych, którzy udzielają im dalszego wsparcia.
- [Wydział ds. Odnowy Domów i Dzielnic stanu New York \(New York State Homes and Community Renewal\)](#) publikuje aktualny wskaźnik inflacji oraz kwoty czynszów przekraczające 245% FMR do dnia 1 sierpnia każdego roku.
- Biuro Sprawiedliwości Cywilnej (Office of Civil Justice) Wydziału Usług Społecznych (Department of Social Services) miasta New York pomaga uzyskać pomoc prawną osobom, które są stroną w sprawie w sądzie mieszkaniowym. [Aby uzyskać więcej informacji, odwiedź stronę Biura](#) lub napisz na adres civiljustice@hra.nyc.gov.
- Kontakt telefoniczny z infolinią Housing Court Answers pod numerem 718-557-1379 lub 212-962-4795 jest możliwy od poniedziałku do piątku, w godzinach od 9:00 do 17:00. Zapraszamy również do odwiedzenia strony internetowej housingcouranswers.org.

Wszyscy najemcy mają prawo pozostać w swoim domu, o ile sami nie zdecydują się na wyprowadzkę lub nie zostaną poddani sądowej eksmisji. Najemcy, którzy doświadczają nielegalnych zamknięć budynków będących ich miejscem zamieszkania, powinni zadzwonić pod numer 911. Więcej informacji można uzyskać na stronie internetowej dla najemców Tenant Protection Cabinet.