

Artykuł 610 – najczęściej zadawane pytania (FAQ) dotyczące najemców (Polish)

Czym jest Artykuł 610?

Artykuł 610 Ustawy stanu Nowy Jork o finansowaniu prywatnego mieszkalnictwa (Private Housing Finance Law, PHFL) to nowe przepisy, które umożliwiają właścicielom przystępnych cenowo mieszkań objętych pomocą mieszkaniową płatną bezpośrednio zarządowi budynków pobieranie pełnej kwoty dopłaty do czynszu, nawet jeśli jest ona wyższa niż czynsz ustawowy, bez wpływu na kwotę, którą należy zapłacić.

W przypadku mieszkań z dotacją CityFHEPS, FHEPS lub HASA kwota czynszu nie może przekraczać (1) standardowej płatności za mieszkanie o kwalifikującej się wielkości lub (2) standardowej płatności za gospodarstwo domowe o kwalifikującej się wielkości (w zależności od tego, która kwota jest najmniejsza).

Należy pamiętać, że Wydział Usług Społecznych (Department of Social Services, DSS) nie jest agencją zatwierdzającą wnioski 610. DSS przetwarza prawnie dozwoloną podwyżkę czynszu zgodnie z Artykułem 610 po zatwierdzeniu wniosku o podwyżkę czynszu zgodnie z Artykułem 610.

Jakie dopłaty można uzyskać od Wydziału Usług Społecznych (DSS) lub Wydziału Zasobów Ludzkich (Human Resources Administration, HRA) na podstawie Artykułu 610?

Twój wynajmujący może kwalifikować się do otrzymania środków zgodnie z poprawką Artykułu 610, jeśli otrzymujesz którąkolwiek z poniższych dopłat do czynszu:

- Miejski dodatek mieszkaniowy zapobiegający bezdomności i eksmisji (City Fighting Homelessness and Eviction Prevention Supplement, CityFHEPS);
- Dodatek mieszkaniowy dla rodzin zapobiegający bezdomności i eksmisji (Family Homelessness and Eviction Prevention Supplement, FHEPS);
- Dodatek od Wydziału Usług dla Chorych na HIV/AIDS (HIV/AIDS Services Administration, HASA).

Czy Artykuł 610 zmienia wysokość czynszu, który jestem zobowiązany(-a) opłacać na rzecz wynajmującego?

Nie. Artykuł 610 nie zmienia kwoty do zapłaty na rzecz wynajmującego.

Co się stanie, jeśli moja dopłata do czynszu wygaśnie?

Jeśli pomoc w wynajmie wygaśnie, a Ty nadal będziesz mieszkać w tym samym lokalu, wynajmujący może obciążyć Cię tylko jedną z poniższych kwot czynszu (w zależności od tego, która z nich jest najniższa):

- Poprzedni ustawowy czynsz regulowany. Jest to czynsz, który został ustalony ustawowo dla danego lokalu przed uruchomieniem pomocy w wynajmie; **lub**
- Czynsz płacony bezpośrednio przed rozpoczęciem pomocy w wynajmie, jeśli był on niższy niż ustawowy czynsz regulowany; **lub**
- Niższy czynsz wymagany zgodnie z zapisami umowy regulacyjnej. Oznacza to, że jeśli obowiązują określone umowy lub przepisy, które wymagają od wynajmującego pobierania niższego czynszu, wynajmujący ma obowiązek pobierać tę niższą kwotę.

(Ciąg dalszy na odwrocie)

Co musi zrobić mój wynajmujący, aby uzyskać podwyżkę na podstawie Artykułu 610?

W zależności od tego, która instytucja jest stroną umowy regulacyjnej, właściciele powinni składać wnioski do:

- Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing, Preservation and Development, HPD) miasta Nowy Jork; [lub](#)
- Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Społeczności (Division of Housing and Community Renewal, HCR) stanu Nowy Jork; [lub](#)
- Korporacji Rozwoju Mieszkalnictwa (Housing Development Corporation, HDC) miasta Nowy Jork.

Wynajmujący zostanie powiadomiony, czy wniosek o zmianę zgodnie z Artykułem 610 został zatwierdzony.

Właściciel jest zobowiązany współpracować z instytucją w celu zmiany stosownej umowy regulacyjnej. Jedynie projekty obejmujące w pełni wykonane poprawki do umowy regulacyjnej, które zawierają treść Artykułu 610, kwalifikują się do uzyskania wyższej kwoty pomocy w zakresie wynajmu powyżej czynszu ustawowego zatwierdzonego w ramach dopłaty do wynajmu.

Wynajmujący ma obowiązek przekazać najemcy odnowioną umowę najmu zawierającą aneks do umowy najmu z klauzulą HCR i Artykułem 610 potwierdzającą, że najemca został powiadomiony o swoich prawach wynikających z treści Artykułu 610.

Czy po zatwierdzeniu mojego budynku przez wynajmującego mogę złożyć do HRA wniosek o podwyżkę zgodnie z Artykułem 610 w odniesieniu do mojego lokalu?

Tak. Oto jak wnioskować o podwyżki na podstawie Artykułu 610:

- **CityFHEPS**

Jeśli korzystasz z dodatku CityFHEPS, możesz przesłać dokumenty dotyczące Artykułu 610 na platformie Access HRA lub wniosek o odnowienie pocztą elektroniczną na adres CityFHEPSRenewals@hra.nyc.gov.

- **HASA**

Jeśli otrzymujesz dopłatę do czynszu HASA, przekaz dokumenty swojemu opiekunowi sprawy w ramach pakietu dotyczącego nowego mieszkania lub przedłużenia umowy najmu.

Należy pamiętać, że wynajmujący nie może otrzymać podwyżki do czasu kolejnego odnowienia umowy najmu po zatwierdzeniu treści zgodnej z Artykułem 610.

- **FHEPS**

Jeśli otrzymujesz dotację do czynszu FHEPS, prześlij dokumenty do Centrum Dostępu do Świadczeń (Benefits Access Center, BAC) lub za pośrednictwem AHRA jako zmianę w sprawie. Należy pamiętać, że modyfikacja FHEPS nie jest wymagana w przypadku podwyżek zgodnych z Artykułem 610 i może zostać zatwierdzona przez BAC.

Wynajmujący może również przesłać wniosek bezpośrednio na adres FHEPSrentincrease@hra.nyc.gov.

Należy pamiętać, że wynajmujący nie może otrzymać podwyżki do czasu kolejnego odnowienia umowy najmu po zatwierdzeniu treści zgodnej z Artykułem 610.

(Ciąg dalszy na odwrocie)

Jakie dokumenty są wymagane do uzyskania podwyżki na podstawie Artykułu 610?

Wymagane są następujące dokumenty:

1. W pełni podpisana, nowa umowa najmu. Agencja **nie** przyjmie umowy najmu z odrębnymi zmianami, które będą związane z Artykułem 610.
2. Kopia Aneksu dotyczącego stabilizacji czynszu dla najemców lokali w mieście Nowy Jork [Zawiadomienie o umowie najmu ze stabilizacją czynszu dla najemców - prawa dotyczące czynszu ustawowego i wyższego czynszu rzeczywistego (Rent Stabilized Lease Notice to Tenants - Rights Concerning Legal Rents and Higher Actual Rents) (RA-LR1)].

Aneks dotyczący stabilizacji czynszu dla najemców lokali w mieście Nowy Jork jest dostępny pod adresem:

<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

3. Kopia Aneksu do umowy najmu z klauzulą HCR i Artykułem 610 [Zawiadomienie najemców o umowie najmu ze stabilizacją czynszu - prawa dotyczące czynszów ustawowych i wyższych czynszów rzeczywistych (RA-LR3)].

Aneks do umowy najmu z klauzulą HCR i Artykułem 610 jest dostępny pod adresem:

<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

4. Pismo zatwierdzające od instytucji zarządzającej (np.: NYC HPD, NYC HDC, NYS HCR, Agencja ds. Finansowania Mieszkalnictwa (Housing Finance Agency, HFA) stano Nowy Jork.

Uwaga: zmieniona umowa regulacyjna nie zostanie przyjęta zamiast pisma zatwierdzającego. Pismo zatwierdzające od agencji zarządzającej jest wymagane nawet w przypadku przedłożenia zmienionej umowy regulacyjnej.

5. Formularz informacji o mediach dla wynajmującego (Landlord Utility Information Form) (**DSS-8q**). Formularz ten jest wymagany wyłącznie w przypadku, gdy dopłata do czynszu to CityFHEPS lub FHEPS, najemca wyprowadził się przed 2021 r., a czynsz nigdy nie został skorygowany o dodatek na media.

Formularz informacji o mediach dla wynajmującego jest dostępny pod adresem:

[https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-\(E\)-FILLABLE.pdf](https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-(E)-FILLABLE.pdf)

6. Jeśli wynajmujący składa wniosek o podwyżkę zgodny z Artykułem 610, musi również przesłać arkusz kalkulacyjny Podsumowanie informacji o najemcy (Tenant Information Summary) zgodne z Artykułem 610 (**DSS-52b**).

Jeśli Pan/Pani (najemca) składa wniosek zgodny z Artykułem 610, Podsumowanie informacji o najemcy nie jest wymagane.

Podsumowanie informacji o najemcy zgodne z Artykułem 610 można znaleźć pod adresem:

<https://www.nyc.gov/site/hra/help/rental-assistance.page>