

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 płać bezpośrednio zarządowi budynków pobieranie pełnej kwoty dopłaty do czynszu, nawet jeśli jest ona wyższa niż czynsz ustawowy, bez wpływu na kwotę, którą należy zapłacić.

Jakie dopłaty można uzyskać od Wydziału Usług Społecznych (Department of Social Services, 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 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.

(Ciąg dalszy na odwrocie)

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

Tak. Jeśli korzystasz z dodatku CityFHEPS, możesz przesłać dokumenty dotyczące Artykułu 610 za pośrednictwem platformy Access HRA lub wniosek o odnowienie pocztą elektroniczną na adres RapRenewals@hra.nyc.gov.

Jeśli otrzymujesz dopłatę do czynszu FHEPS lub dopłatę do czynszu HASA, prześlij dokumenty swojemu opiekunowi sprawy w celu dokończenia zmiany czynszu.

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

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

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

Wymagane są następujące dokumenty:

1. Kopia aneksu dotyczącego stabilizacji czynszu dla najemców lokali w mieście Nowy Jork oraz kopia aneksu do umowy najmu z klauzulą HCR i Artykułem 610.

Aneks do umowy najmu z klauzulą HCR i Artykułem 610 jest dostępny pod adresem: <https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2023/03/ra-lr3-03-2023-fillable.pdf>

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

https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2024/01/ra-lr1-01-2024-fillable_0.pdf

2. Kopia formularza odnowienia umowy najmu ze stabilizacją czynszu wskazująca nowy czynsz i okres najmu;
3. Pismo zatwierdzające od instytucji zarządzającej (np.: NYC HPD, NYC HDC, NYS HCR, NYS Housing Finance Agency [HFA]; oraz
4. Formularz informacji o mediach dla wynajmującego (**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)

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.