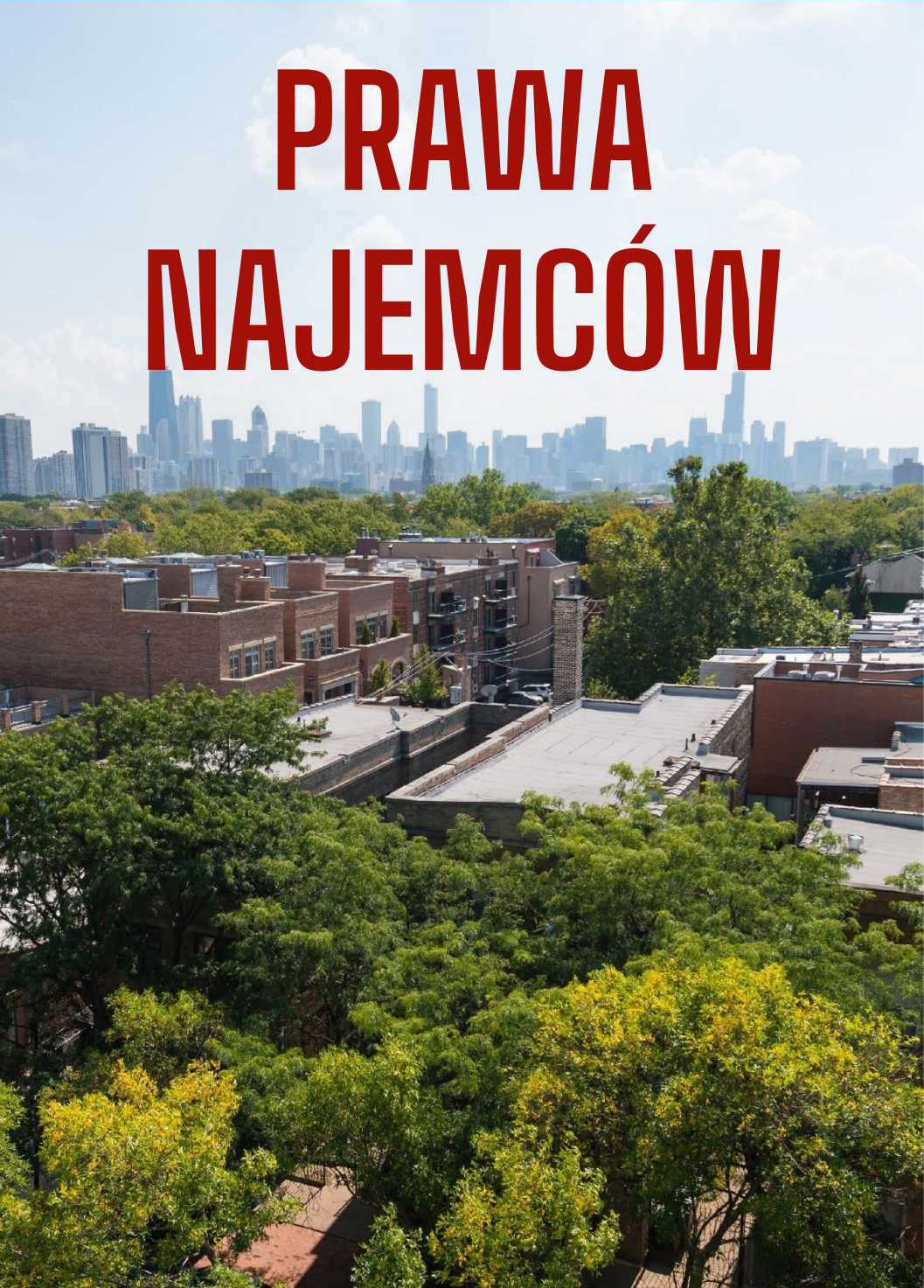
DOH
Department of Housing

PRAWA NAJEMCÓW



Broszura dotycząca praw najemców

Misją Wydziału Mieszkalnictwa (Department of Housing, DOH) jest zwiększanie dostępu i możliwości wyboru dla mieszkańców oraz ochrona ich prawa do wysokiej jakości mieszkań, które są przystępne cenowo, bezpieczne i zdrowe. Broszura dotycząca praw najemców jest owocem działań podjętych przez Grupę roboczą ds. Praw Najemców w Chicago (Chicago Renter Rights Workgroup), powołaną przez DOH i składającą się z organizacji społecznych, które wspierają najemców i wynajmujących w Chicago. Grupa ta opracowała niniejszą broszurę, aby pomóc każdemu najemcy i wynajmującemu w Chicago zapoznać się ze swoimi prawami i obowiązkami oraz rozszerzyć zasięg misji DOH.

ROZPORZĄDZENIE O UCZCIWYM OKRESIE WYPOWIEDZENIA

Chicago.gov/FairNotice

Rozporządzenie o uczciwym okresie wypowiedzenia zostało zatwierdzone przez Radę Miasta Chicago (Chicago City Council) w lipcu 2020 r. i określa ono nowe prawa i obowiązki dla najemców i wynajmujących, aby zapewnić najemcom w Chicago większą stabilność zamieszkania.

Co najważniejsze, rozporządzenie wydłuża okres wypowiedzenia, który musi zaoferować wynajmujący w przypadku nieodnowienia, wypowiedzenia najmu lub podwyższenia czynszu najemcy. Rozporządzenie wydłuża również czas, w którym najemca może zakończyć postępowanie eksmisyjne przeciwko sobie, płacąc czynsz należny właścicielowi i uiszczając opłaty sądowe.

Jeśli właściciel chce wypowiedzieć umowę najmu lub podwyższyć czynsz

Zgodnie z rozporządzeniem właściciele muszą zapewnić

- **60-dniowy okres wypowiedzenia umowy najmu**, jeśli mieszkasz w swoim mieszkaniu dłużej niż sześć miesięcy, ale krócej niż trzy lata

- **120-dniowy okres wypowiedzenia umowy najmu**, jeśli mieszkasz w swoim mieszkaniu dłużej niż trzy lata

Zasady te mają zastosowanie w przypadku wszystkich najemców, niezależnie od tego, czy mają oni pisemną całoroczną umowę najmu, czy nieformalną umowę najmu odnawianą z miesiąca na miesiąc. Nie ma to zastosowania w przypadku wszczęcia postępowania eksmisyjnego za niepłacenie czynszu lub inne naruszenie umowy najmu.

W przypadku niedotrzymania przez wynajmującego okresu wypowiedzenia najemcy mają prawo do pozostania w lokalu przez wymagany okres wypowiedzenia lub do zapłaty poprzedniego czynszu za wymagany okres wypowiedzenia

Wsparcie w przypadku eksmisji

Chicago.gov/Eviction

1. **Nie eksmituj się sam(a)** - W przypadku otrzymania zawiadomienia o eksmisji należy wiedzieć, że tylko szeryf może przeprowadzić eksmisję. Wynajmujący nie może Cię eksmitować – jest to nielegalne.

2. **Skorzystaj z pomocy prawnej** - Pomoc prawna okręgu Cook w sprawach mieszkaniowych i zadłużenia stanowi bezpłatne źródło pomocy dla wynajmujących i najemców w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych i zadłużenia. Odwiedź cookcountylegalaid.org lub zadzwoń pod numer 855.956.5763. Pomoc prawna dla najemców jest dostępna na stronie internetowej rentervention.com lub po wysłaniu wiadomości tekstowej o treści „hi" pod numer telefonu 866.773.6837.

Czym jest lokaut?

„Lokaut” ma miejsce, gdy wynajmujący podejmuje lub grozi podjęciem któregokolwiek z poniższych działań w odniesieniu do domu lub mieszkania najemcy:

- Zmiana lub blokada zamków
- Blokada dowolnego wejścia
- Usunięcie drzwi lub okien
- Odcięcie lub zakłócenie świadczenia usług komunalnych, w tym ogrzewania, elektryczności, gazu, ciepłej lub zimnej wody, usług hydraulicznych i telefonicznych
- Usunięcie urządzenia lub armatury
- Usunięcie własności osobistej najemcy
- Używanie lub grożenie przemocą wobec najemcy lub jego własności
- Wszelkie inne działania czyniące lokal niedostępnym lub nienadającym się do zamieszkania

Jak zgłosić lokaut?

Lokauty są nielegalne. Najemcy, w stosunku do których go zastosowano, powinni zadzwonić pod numer 311, aby złożyć formalny raport policyjny opisujący incydent lokautu.

Rozporządzenie dotyczące właścicieli i najemców mieszkań (Residential Landord and Tenant Ordiance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

JAKIE LOKALE DO WYNAJĘCIA SĄ OBJĘTE ROZPORZĄDZENIEM?

- Lokale do wynajęcia z pisemnymi lub ustnymi umowami najmu (w tym lokale dotowane, takie jak lokale Zarządu mieszkaniowego Chicago (Chicago Housing Authority, CHA), Urzędu ds. rozwoju mieszkalnictwa Illinois (Illinois Housing Development Authority, IHDA), talony na wybór zakwaterowania wg art. 8 (Section 8 Housing Choice Vouchers) itp.)

Z WYJĄTKIEM

- Lokali w budynkach zajmowanych przez właściciela, liczących sześć lub mniej lokali.
- Lokali w hotelach, motelach i zajazdach, chyba że czynsz jest opłacany co miesiąc, a lokal jest zajęty dłużej niż 32 dni.
- Pokoi w internatach, schronisk, mieszkań pracowniczych i lokali pod wynajem komercyjny.
- Spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych zajmowanych przez właścicieli.

JAKIE SĄ OGÓLNE OBOWIĄZKI NAJEMCY WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA?

Najemca, rodzina najemcy i zaproszeni goście muszą przestrzegać wszystkich obowiązków nałożonych na najemców na mocy przepisów kodeksu miejskiego (Municipal Code) mającego zastosowanie do lokali mieszkalnych, w tym sekcji 7-28-859:

- Zakup i montaż sprawnych baterii w czujnikach dymu i czadu w lokalu najemcy.
- Dbanie o bezpieczeństwo i czystość lokalu.
- Rozsądne korzystanie ze wszystkich urządzeń i obiektów.
- Nieuszkadzanie (celowe lub w wyniku zaniedbania) lokalu.
- Nieprzeszkadzanie sąsiadom.

JAKIE SĄ OGÓLNE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA?

- Podanie najemcy nazwiska, adresu i numeru telefonu właściciela lub zarządcy na piśmie.
- W ciągu siedmiu (7) dni od doręczenia pozwu o zajęcie nieruchomości, właściciel lub wynajmujący nieruchomość, która jest przedmiotem zajęcia, musi przekazać pisemne zawiadomienie o wszczęciu egzekucji wszystkim najemcom lokalu. Właściciel lub wynajmujący musi również powiadomić pisemnie o pozwie egzekucyjnym przed podpisaniem umowy najmu przez najemcę.

- Powiadomienie nowych lub odnawiających umowę najemców o
    1) Cytatach z kodeksu wydanego przez miasto w ciągu ostatnich 12 miesięcy;
    2) Toczących się postępowaniach przed sądem ds. mieszkaniowych lub administracyjnych;
    3) Odcięciu dopływu wody, prądu lub gazu do budynku w czasie jego użytkowania.
- Utrzymanie nieruchomości zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami kodeksu miejskiego.
- Niewymaganie od najemcy odnowienia umowy w terminie dłuższym niż 90 dni przed wygaśnięciem istniejącej umowy.
- W przypadku nieprzedłużenia najmu lub podwyższenia czynszu należy zapewnić najemcy co najmniej 30 dni, jeżeli najemca zajmuje mieszkanie nie dłużej niż sześć miesięcy; 60 dni, jeśli najemca zamieszkiwał w mieszkaniu dłużej niż sześć miesięcy i do trzech lat; i 120 dni, jeśli najemca mieszkał w mieszkaniu dłużej niż trzy lata.
- Nie należy egzekwować zabronionych postanowień umowy najmu.
- Edukacja dotycząca pluskiew. W przypadku każdej umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej lub przedłużonej po wejściu w życie niniejszej nowelizacji rozporządzenia z 2013 r., wynajmujący lub osoba upoważniona do zawarcia takiej umowy najmu w jego imieniu jest obowiązana przekazać najemcy przed zawarciem lub odnowieniem umowy broszurę informacyjną na temat zapobiegania i usuwania pluskiew, przygotowaną przez Departament Zdrowia (Department of Health) zgodnie z sekcją 7-28-860.

PRAWO DOSTĘPU WYNAJMUJĄCEGO

- Najemca musi zapewnić wynajmującemu rozsądny dostęp do lokalu po powiadomieniu z dwudniowym wyprzedzeniem pocztą, telefonicznie, pisemnie lub w inny sposób, w który powiadomienie zostało dostarczone w dobrej wierze.
- Ogólne powiadomienie może zostać przekazane wszystkim zainteresowanym najemcom, jeśli prace remontowe w częściach wspólnych lub innych lokalach wymagają takiego dostępu.
- W nagłych przypadkach lub gdy naprawy w innym miejscu nieoczekiwanie wymagają dostępu, wynajmujący musi powiadomić o tym fakcie w ciągu dwóch dni od wejścia.

DEPOZYT I ZAPŁATA CZYNSZU Z GÓRY

- Wynajmujący musi dostarczyć najemcy pokwitowanie depozytu, które zawiera imię i nazwisko właściciela, datę odbioru oraz opis lokalu. Pokwitowanie musi być podpisane przez osobę przyjmującą depozyt.
- Wynajmujący może jednak wystawić pokwitowanie elektroniczne, jeżeli depozyt został wpłacony przelewem elektronicznym. Pokwitowanie elektroniczne musi opisywać lokal mieszkalny, wskazywać kwotę i datę depozytu oraz być podpisane elektronicznie lub cyfrowo.
- Jednakże wynajmujący może zaakceptować zapłatę czynszu za pierwszy miesiąc i depozyt opłacony jednym czekiem lub jednym przelewem bankowym oraz zdeponować taki czynsz i depozyt na rachunku, jeżeli wynajmujący przeleje depozyt na odrębny rachunek w ciągu 5 dni od takiej akceptacji.
- Wynajmujący musi przechowywać wszystkie depozyty zabezpieczające na oprocentowanym koncie ubezpieczonym federalnie w instytucji finansowej stanu Illinois. Depozytów i odsetek nie wolno łączyć z majątkiem właściciela.
- Pisemna umowa najmu musi określać instytucję finansową, w której zostanie zdeponowany depozyt. Jeśli nie ma pisemnej umowy najmu, wynajmujący musi dostarczyć taką informację najemcy na piśmie w ciągu 14 dni od otrzymania depozytu. Jeżeli depozyt zostanie przeniesiony do innego banku, wynajmujący musi poinformować najemcę o nazwie i adresie nowego banku w ciągu 14 dni od przeniesienia.
- Właściciel musi płacić coroczne odsetki od depozytu i przedpłaconego czynszu zatrzymywanego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy.
- Oprocentowanie, które właściciel musi płacić, jest ustalane co roku przez rewizora miasta.

- Zanim koszty za wyrządzone szkody będą mogły zostać potrącone z depozytu, wynajmujący musi przedstawić najemcy szczegółowe zestawienie szkód w ciągu 30 dni od opuszczenia lokalu przez najemcę.
- Wynajmujący musi zwrócić wszystkie depozyty wraz z wymaganymi odsetkami, jeśli takie istnieją, pomniejszone o niezapłacony czynsz i koszty szkód, w ciągu 45 dni od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
- W przypadku pożaru wynajmujący musi zwrócić cały depozyt wraz z wymaganymi odsetkami, jeśli takie istnieją, pomniejszony o niezapłacony czynsz i koszty szkód, w ciągu siedmiu dni od daty wypowiedzenia najmu przez najemcę.
- W przypadku sprzedaży lub innego rozdysponowania nieruchomości mieszkalnej przez właściciela, następca wynajmującego jest odpowiedzialny wobec najemcy za depozyt lub przedpłacony czynsz zapłacony pierwotnemu właścicielowi. Następca wynajmującego musi powiadomić najemcę na piśmie w ciągu 14 dni od wydania dyspozycji, że depozyt lub opłacony z góry czynsz został przekazany następcy wynajmującego. Pierwotny wynajmujący pozostaje odpowiedzialny za depozyt zabezpieczający lub opłacony z góry czynsz do momentu, gdy pierwotny wynajmujący przekaże depozyt zabezpieczający lub opłacony z góry czynsz kolejnemu wynajmującemu i odpowiednio powiadomi najemcę o takim przeniesieniu.
- Z zastrzeżeniem korekty jakiejkolwiek wadliwej kwoty odsetek zapłaconych najemcy z tytułu depozytu, jeśli wynajmujący nie spełni określonych wymagań dotyczących depozytu, najemca otrzyma odszkodowanie w wysokości dwukrotności depozytu wraz z odsetkami.

Rozporządzenie w sprawie ogrzewania

Chicago.gov/Heat

Kiedy wymagane jest ogrzewanie?

Rozporządzenie w sprawie ogrzewania obowiązuje od 15 września do 1 czerwca. Okres ten jest często określany jako „sezon grzewczy".

Rozporządzenie w sprawie ogrzewania nie zabrania wyłączania w budynku urządzeń grzewczych lub obsługi urządzeń chłodniczych (klimatyzacyjnych) w sezonie grzewczym, o ile zachowane są wymagane temperatury wewnętrzne.

Gdzie wymagane jest ogrzewanie?

Rozporządzenie w sprawie ogrzewania wymaga zapewnienia ogrzewania we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych, toaletach, łazienkach w domach, mieszkaniach, pokojach hotelowych i wewnętrznych miejscach pracy.

W jakim stopniu ogrzewać?

Wymagania dotyczące ogrzewania różnią się w zależności od typu budynku i systemu grzewczego, ale wszystkie wymagają temperatury co najmniej 68°F (20°C) od 08:30 do 22:30 i co najmniej 66°F (18,9°C) od 22:30 do 08:30.

Jak dostarczać ogrzewanie?

Rozporządzenie w sprawie ogrzewania określa źródła ogrzewania, z których nie można korzystać w celu pokrycia minimalnego zapotrzebowania na ciepło. Są to urządzenia kuchenne, podgrzewacze wody i przenośne ogrzewacze pomieszczeń.

W każdym przypadku obowiązkiem właściciela budynku (wynajmującego) jest utrzymanie systemu grzewczego w dobrym stanie.

Czy przenośne ogrzewacze pomieszczeń są dozwolone?

Przenośnych ogrzewaczy pomieszczeń nie można używać w celu spełnienia minimalnych wymagań dotyczących temperatury określonych w rozporządzeniu w sprawie ogrzewania.

Co się stanie, jeśli grzejniki nagle się zepsują?

Jeśli jesteś najemcą: natychmiast poinformuj właściciela, jeśli system ogrzewania jest wadliwy lub uległ awarii. Szybkie przywrócenie ogrzewania leży zarówno w Twoim, jak i jego interesie.

Jeśli jesteś wynajmującym: informuj swoich najemców jasno i często o tym, co robisz, aby przywrócić ogrzewanie. Możesz zapewnić przenośne grzejniki elektryczne, kredyt czynszowy (na zużycie energii elektrycznej) i/lub alternatywne zakwaterowanie. Komunikacja z najemcami i działania łagodzące, które podjąłeś/podjęłaś do momentu naprawy systemu grzewczego, mogą zostać uwzględnione przez sędziego lub urzędnika sądowego przy ustalaniu grzywny, jeśli zostaniesz zgłoszony(-a) za naruszenie rozporządzenia w sprawie ogrzewania.

Cechy prawnie chronione i dyskryminacja w dostępie do usług mieszkaniowych

Jeśli uważasz, że jesteś ofiarą dyskryminacji w dostępie do usług mieszkaniowych, nie ignoruj tego, zgłoś to do Komisji ds. Relacji Międzyludzkich miasta Chicago (Chicago Commission on Human Relations, CCHR) pod numerem 312-744-5879 lub pocztą elektroniczną pod adresem cchr@cityofchicago.org

Dyskryminacja w zakresie dostępu do usług mieszkaniowych ze względu na poniższe cechy prawnie chronione jest zabroniona:

Rasa	Stan cywilny	Płeć
Rodowód	Status wojskowy	Tożsamość płciowa
Religia	Kolor skóry	Status rodzicielski
Wiek (powyżej 40)	Pochodzenie narodowe	Źródło dochodu
Orientacja seksualna	Niepełnosprawność	

Zachowania zakazane obejmują:

- Odmowę sprzedaży lub wynajmu
- Wymaganie różnych warunków wynajmu, np. wyższej kaucji zabezpieczającej, poręczycieli lub wyższych dochodów
- Odmowę naprawy lub remontu w wynajmowanym mieszkaniu
- Eksmisję najemcy z przyczyn dyskryminacyjnych
- Molestowanie seksualne najemcy przez właściciela nieruchomości lub jego przedstawicieli

DOH
Department of Housing