



Obawy najemców związane z czynszem i czasowym zawieszeniem eksmisji za jego niezapłacenie

Amerykański Departament ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) opracował niniejszą ulotkę, aby przekazać ważne informacje beneficjentom Kuponów Mieszkaniowych (HCV), Mieszkań Komunalnych oraz Rozdziału 8 Umiarkowanej Rehabilitacji na temat opłacania czynszu w czasie pandemii koronawirusa.

Czym jest zawieszenie eksmisji?

Eksmisje oraz pobieranie opłat za niezapłacenie czynszu zostały tymczasowo zawieszono. Dotyczy to beneficjentów programu wdrażanego przez Departament ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w okresie od 27 marca do 24 lipca 2020 r.¹. Mimo że zasady dotyczące przyjęć do programu realizowanego przez Organ ds. Mieszkalnictwa Komunalnego (PHA), zasady odnośnie dalszego zamieszkiwania w lokalach (ACOP) oraz Plan Administracyjny mogą nie być aktualizowane, wykonywanie eksmisji z powodu niezapłacenia czynszu zostało zawieszono.

Masz problem z zaplaceniem czynszu?

- **Beneficjenci kuponów i mieszkalnictwa komunalnego:** jeśli straciłeś(-aś) pracę albo znaczną część dochodów, jak najszybciej zwróć się do swojej spółdzielni mieszkaniowej o **ponowną analizę Twojej obecnej sytuacji finansowej**. Określi ona wysokość Twojego czynszu zgodnie z aktualnie osiąganym dochodem i możesz być także uprawniony(-a) do zwolnienia z opłacania czynszu. Spółdzielnia może również posiadać informacje na temat lokalnej formy pomocy finansowej.
- **Tylko dla beneficjentów kuponów:** **jak najszybciej skontaktuj się z właścicielem mieszkania**. Należy to zrobić odpowiednio wcześniej, aby omówić potencjalne plany płatności lub zakwaterowanie. Ze względu na utratę dochodów i wynikający z tego przegląd Twojej aktualnej sytuacji finansowej, korekta czynszu może działać z mocą wsteczną. Należy ustalić z PHA oraz właścicielem mieszkania, czy możesz otrzymać zniżkę za poprzedni miesiąc.

Dodatkowe informacje

- **Opłaty za czynsz są nadal naliczane** za ten okres i w przypadku nieuiszczenia ich, dług będzie narastał.
- Właściciel mieszkania oraz PHA nie mogą wszcząć nowej eksmisji z powodu niezapłacenia czynszu i nie powinieneś/powinnaś otrzymać nakazu opuszczenia mieszkania z tego powodu przez okres od 27 marca do 24 lipca 2020 r.
- Właściciel mieszkania oraz PHA nie mogą pobierać żadnych opłat za opóźnienie w zaplacie czynszu ani naliczać żadnych innych opłat, a udzielanej Ci pomocy nie można przerwać z powodu wcześniej niezapłaconego czynszu w kwietniu, maju, czerwcu i lipcu 2020 r.
- Jeśli będziesz zalegać z zapłatą czynszu po zakończeniu okresu zawieszenia eksmisji: **beneficjenci Kuponów** powinni ustalić bezpośrednio z właścicielem mieszkania warunki spłaty niezapłaconego czynszu. W przeciwnym razie właściciel mieszkania może złożyć wniosek o eksmisję. **Beneficjenci korzystający z mieszkań komunalnych** powinni ustalić z PHA sposób opłacenia niezapłaconego czynszu w kwocie zryczałtowanej lub zawrzeć umowę spłaty. W przeciwnym razie pomoc w spłacie czynszu zostanie zakończona i PHA może złożyć wniosek o eksmisję.
- Eksmisje za niezapłacenie czynszu wniesione do sądu przed 27 marca 2020 r. mogą nadal odbywać się, jeśli nie jest to sprzeczne z prawem stanowym lub lokalnym.
- PHA oraz właściciel mieszkania mogą jednak przestać udzielać pomocy i eksmitować najemcę z powodu nadużywania przez niego narkotyków, działalności przestępczej, naruszenia umowy najmu, oszustwa, powtarzających się drobnych wykroczeń oraz innych ważnych powodów.
- HUD nie interweniuje ani nie uczestniczy w postępowaniu eksmisyjnym. Jeśli uważasz, że zostałeś(-aś) bezprawnie eksmitowany(-a), skontaktuj się z lokalną organizacją pomocy prawnej lub ośrodkami pomocy społecznej. Jeśli jesteś beneficjentem Kuponu, możesz również skontaktować się z lokalnym PHA.



¹ Określa to Rozdział 4024 Ustawy o udzielaniu pomocy materialnej i zabezpieczeniu finansowym mieszkańców w czasie pandemii koronawirusa z 2020 r., tzw. „Ustawa CARES” (ustawa publiczna 116–136).