

Stan Nowy Jork

Program pomocy wynajmującym w odzyskaniu zaległego czynszu

Często zadawane pytania

1. Czym jest Program pomocy wynajmującym w odzyskaniu zaległego czynszu (Landlord Rental Assistance Program, LRAP) i jaką pomoc zapewnia?

Program pomocy wynajmującym w odzyskaniu zaległego czynszu (Landlord Rental Assistance Program, LRAP) to program pomocy ekonomicznej opracowany w celu zapewnienia pomocy w spłacie zaległości czynszowych nagromadzonych w czasie moratorium na eksmisję ogłoszonego z powodu COVID-19 dla wynajmujących, których najemcy nie chcą ubiegać się o pomoc w ramach [Programu pomocy czynszowej w sytuacjach kryzysowych \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#), w tym w przypadku, gdy najemca opuścił wynajmowany lokal. Program pomoże kwalifikującym się wynajmującym odzyskać niezapłacone należności z tytułu czynszu. Zaakceptowani wnioskodawcy mogą uzyskać:

- Spłatę zaległości czynszowych za okres do 12 miesięcy, jeśli zaległości takie powstały na dzień 1 marca 2020 r. lub później.

Płatności będą dokonywane bezpośrednio na rzecz wynajmującego. Wynajmujący zostaną powiadomieni o zapłaconych kwotach zaległości.

2. Czy kwalifikuję się do Programu pomocy wynajmującym w odzyskaniu zaległego czynszu (LRAP)?

Wynajmujący w stanie Nowy Jork mogą kwalifikować się do udziału w programie LRAP, jeśli spełnione są wszystkie poniższe warunki:

- Wynajmujący ma najemcę, który opuścił wynajmowany lokal bez uregulowania zaległości czynszowych lub wynajmujący ma najemcę, który zamieszkuje w lokalu z zaległościami czynszowymi, lecz nie zgadza się na złożenie wniosku o pomoc w ramach programu ERAP.
- Kwota czynszu za lokal jest na poziomie lub poniżej [150 procent godziwego czynszu rynkowego \(Fair Market Rent, FMR\)](#) w zależności od okręgu i liczby sypialni. Jeśli miesięczna kwota wynajmu przekracza 150% FMR, wynajmujący nie będzie kwalifikować się do otrzymania pomocy.
- Właściciel skontaktował się z obecnym najemcą, aby zachęcić go do udziału w programie ERAP co najmniej 3 razy, w tym 2 razy w formie pisemnej i będzie musiał poświadczyć spełnienie tego wymogu.
- Wynajmujący udokumentował zaległości czynszowe należne najemcy lub byłemu najemcy w miejscu zamieszkania z tytułu kosztów czynszu w dniu 1 marca 2020 r. lub później.

Kwalifikowalność do udziału w programie nie jest obarczona żadnymi wymaganiami dotyczącymi obywatelstwa lub statusu imigracyjnego.

Ważna informacja dotycząca priorytetowego rozpatrywania wniosków

W przypadku wniosków otrzymanych w ciągu pierwszych 45 dni obowiązywania programu LRAP, pierwszeństwo mają wynajmujący, którzy posiadają budynek z 20 lub mniejszą liczbą lokali.

Po upływie 45 dni, wnioski dla wszystkich kwalifikujących się wynajmujących będą rozpatrywane według kolejności zgłoszeń, tak długo, jak długo dostępne będą fundusze.

3. Jeśli jestem wynajmującym, który wypełnił wniosek o udział w programie ERAP, którego nie wypełnił mój najemca, czy muszę wypełnić nowy wniosek o udział w programie LRAP?

Tak, LRAP to nowy program i wymagania programowe różnią się od programu ERAP.

4. Czy najemcy, którzy nie chcą ubiegać się o pomoc w zakresie opłacania czynszu w ramach programu ERAP, mogą ubiegać się o pomoc w regulowaniu zaległości w opłatach za media w ramach programu ERAP?

Nie. Najemca, który nie chce ubiegać się o pomoc w regulowaniu zaległości czynszowych, nie kwalifikuje się do uzyskania pomocy w opłacaniu rachunków za media w ramach programu ERAP.

5. Czy obowiązuje limit dochodów najemcy lub wynajmującego, który będzie stosowany przy określaniu kwalifikowalności do udziału w programie LRAP?

Nie. Przy określaniu kwalifikowalności do udziału w programie LRAP nie będzie brany pod uwagę ani dochód najemcy, ani dochód wynajmującego.

6. Jakiego typu nieruchomości czynszowe kwalifikują się do objęcia pomocą w ramach programu LRAP?

Do objęcia pomocą w ramach programu LRAP kwalifikują się nieruchomości czynszowe następującego typu:

- Apartament;
- Dom dwurodzinny (typu „duplex”);
- Jednorodzinny dom wolnostojący;
- Dom typu „bliźniak” / Dom w zabudowie szeregowej;
- Kawalerka; lub
- Wynajmowany dom z elementów prefabrykowanych lub działka z domem z elementów prefabrykowanych.

7. Czy lokale, w których lokatorzy lub byli lokatorzy otrzymują bony mieszkaniowe w ramach sekcji 8 programu Housing Choice lub w inny sposób mieli wkład w czynsz

ograniczony do określonego procentu dochodu, kwalifikują się do otrzymania pomocy w opłacaniu czynszu w ramach programu LRAP?

Właściciel/wynajmujący, którego czynsz stanowi określony procent dochodu danego gospodarstwa, może ubiegać się o przyznanie pomocy, ale wniosek nie zostanie oceniony pod kątem kwalifikowalności, dopóki nie zostaną rozpatrzone wszystkie inne wnioski i otrzymają pomoc tylko wtedy, gdy pozostaną dostępne fundusze. Typy nieruchomości, na które ma to wpływ, obejmują najemców otrzymujących bony mieszkaniowe w ramach sekcji 8 programu Housing Choice, bony w ramach sekcji 8 dla określonego osiedla lub osoby, które zamieszkują lokale komunalne lub inne lokale mieszkalne, w których czynsz nie może być wyższy niż określony procent ich dochodów.

8. Czy organy odpowiedzialne za komunalne lokale mieszkaniowe kwalifikują się do otrzymania pomocy w ramach programu LRAP?

Organy odpowiedzialne za komunalne lokale mieszkaniowe mogą ubiegać się o przyznanie pomocy, ale wniosek nie zostanie oceniony pod kątem kwalifikowalności, dopóki nie zostaną rozpatrzone wszystkie inne wnioski i otrzymają pomoc w ramach LRAP tylko wtedy, gdy pozostaną dostępne fundusze.

9. Jakie dokumenty musi złożyć wynajmujący w celu uzyskania pomocy w ramach programu LRAP?

Wynajmujący i właściciele nieruchomości będą musieli dostarczyć następujące dokumenty:

- **Formularz podatkowy W-9** poprzez wpisanie tej informacji na koncie właściciela w portalu programu LRAP.
- **Dowód własności** poprzez przesłanie tych informacji do aplikacji programu LRAP.
- **Podpisana umowa najmu** z najemcą lub byłym najemcą lub, w przypadku braku pisemnej umowy najmu, anulowany czek, dowód przelewu środków lub inny dokument potwierdzający ostatnią płatność pełnego miesięcznego czynszu. Należy przesłać te strony umowy najmu, które zawierają adres lokalu, dane najemców, wymiar miesięcznych zobowiązań czynszowych i stronę z podpisami.
- **Dokumenty dotyczące należnego czynszu** od najemcy lub byłego najemcy poprzez przesłanie formularza potwierdzenia miesięcznego czynszu lub wyciągu z ksiąg identyfikującego kwotę czynszu należnego w danym miesiącu. Nie należy uwzględniać opłat, które nie są związane z czynszem, takich jak opłaty za zwłokę czy opłaty parkingowe.
- **Informacje bankowe** poprzez wpisanie informacji o wpłacie bezpośredniej w Koncie Właściciela na portalu LRAP.
- Jeśli to ma zastosowanie, oświadczenie właściciela lub podpisana umowa wyznaczająca firmę/agenta zarządzającego nieruchomością jako upoważnionego odbiorcę funduszy w ramach programu LRAP.

Właściciel nieruchomości lub upoważniona firma zarządzająca nieruchomością będą zobowiązani do podpisania formularza wniosku i związanych z nim zaświadczeń potwierdzających, że podane informacje, w tym kwota zaległości czynszowych, są dokładne i

nie powielają płatności otrzymanej w ramach innego programu. Jeśli lokator nadal zamieszkuje lokal, właściciel musi podać daty, w których właściciel kontaktował się z lokatorem, aby zachęcić go do udziału w programie ERAP.

10. Jeżeli wynajmujący nie miał umowy najmu, ale wynajmował lokal na zasadzie przedłużania najmu co miesiąc, czy nadal kwalifikuje się on do otrzymania pomocy w ramach programu LRAP?

Tak. Wynajmujący muszą dostarczyć dokumentację umowy najmu z najemcą – albo podpisaną umowę najmu, albo, jeśli nie ma pisemnej umowy najmu, anulowany czek, dowód przelewu środków lub inny dokument potwierdzający ostatnią płatność pełnego miesięcznego czynszu.

11. Czy do pomocy w ramach programu LRAP kwalifikują się wszystkie lokalizacje w całym stanie Nowy Jork?

Tak. O pomoc w ramach programu LRAP mogą ubiegać się właściciele wynajmujący nieruchomości w całym stanie.

12. Czy do udziału w programie LRAP kwalifikują się wynajmujący, którzy nie są właścicielami budynku liczącego 20 lub mniej lokali?

Tak. Do pomocy w ramach programu LRAP kwalifikuje się właściciel budynku dowolnej wielkości. Więcej informacji na temat pierwszeństwa w dostępie do programu znajduje się w Pytaniu nr 2.

13. Jeżeli wynajmujący ubiega się o pomoc w ramach programu LRAP, a najemca wciąż zamieszkuje lokal, to czy wynajmujący lub właściciel nieruchomości może eksmitować najemcę?

Ubieganie się przez wynajmującego o pomoc w ramach programu LRAP nie oznacza automatycznej ochrony przed eksmisją. Bez względu jednak na to, czy wynajmujący lub właściciel nieruchomości ubiega się o pomoc w ramach programu LRAP, czy nie, wynajmującego może obejmować zakaz przeprowadzania eksmisji z powodu niezapłacenia czynszu. Ustawa Tenant Safe Harbor (Bezpieczna przystań dla najemców) zabrania sądowi eksmisji za niezapłacenie czynszu w objętym ochroną okresie pandemii COVID-19, czyli od 7 marca 2020 r. do 15 stycznia 2022 r., jeśli najemca doświadczył trudności finansowych w tym samym objętym ochroną okresie pandemii COVID-19. Jeśli wynajmujący próbuje przeprowadzić eksmisję z powodu niezapłacenia czynszu w objętym ochroną okresie pandemii COVID-19, najemca może się przed eksmisją bronić przez wskazanie swojej trudnej sytuacji finansowej. Jeśli najemca jest w stanie wykazać, że doświadczył trudności finansowych, wynajmujący wciąż może go pozwać do sądu w celu odzyskania należnego czynszu, ale nie może przeprowadzić eksmisji. Ponadto najemca, który ubiega się lub ubiegał o pomoc w ramach programu ERAP, ma prawo do ochrony przed eksmisją dostępnej w przypadku tego programu. Zobacz [Program pomocy w opłaceniu czynszu w sytuacji kryzysowej — często zadawane pytania](#).

14. Jeżeli wynajmujący otrzyma pomoc w ramach programu LRAP, a najemca wciąż zamieszkuje lokal, czy wynajmujący lub właściciel nieruchomości może eksmitować najemcę?

Jako warunek akceptacji zapłaty zaległości czynszowych wynajmujący musi zaakceptować następujące warunki:

- Płatność w ramach programu LRAP zaspokaja całkowite zobowiązania czynszowe najemcy za okres, którego dotyczy płatność.
- Uchylenie wszelkich opłat za opóźnienie zapłaty należności z tytułu zaległości czynszowych objętych płatnością w ramach programu LRAP.
- Niepodnoszenie miesięcznej kwoty czynszu powyżej miesięcznej kwoty należnej w momencie składania wniosku o pomoc w ramach programu LRAP za miesiące, za które otrzymano pomoc w spłacie należności czynszowych i przez rok od otrzymania płatności w ramach programu LRAP.
- Kontaktowanie się z gospodarstwem domowym co najmniej trzy razy, w tym dwa razy w formie pisemnej, w celu zachęcenia do udziału w programie ERAP.
- Osoba, w imieniu której dokonywana jest płatność w ramach programu LRAP, nie może zostać eksmitowana z powodu wygaśnięcia umowy najmu lub przedłużenia najmu przez okres jednego roku od otrzymania płatności w ramach programu LRAP. Wyjątkiem od tego wymogu jest sytuacja, gdy budynek obejmuje cztery lub mniej lokali, a właściciel nieruchomości lub członkowie najbliższej rodziny właściciela zamierzają natychmiast zająć lokal w celu wykorzystania go jako swojego głównego miejsca zamieszkania.

15. Jeśli najemca ma zaległości czynszowe sprzed epidemii, czy wynajmujący może otrzymać pomoc w ramach programu LRAP począwszy od marca 2020 r. na kolejny okres?

Tak. Wynajmujący może nadal ubiegać się o uregulowanie zaległości za okres do 12 miesięcy, które narosły w dniu lub po dniu 13 marca 2020 r.

16. Czy pomoc w ramach programu LRAP będzie udzielana według kolejności zgłoszeń?

W przypadku wniosków otrzymanych w ciągu pierwszych 45 dni obowiązywania programu, pierwszeństwo mają wynajmujący, którzy posiadają budynek liczący 20 lub mniej lokali.

Po upływie 45 dni, wnioski dla wszystkich kwalifikujących się wynajmujących będą rozpatrywane według kolejności zgłoszeń, tak długo, jak długo dostępne będą fundusze.

17. Czy wynajmujący niepotraktowani priorytetowo mogą ubiegać się o pomoc w ramach programu LRAP w ciągu pierwszych 45 dni, czy muszą czekać?

Każdy wynajmujący z najemcą, który opuścił lokal lub który nie chce współpracować przy zgłoszeniu do programu ERAP, może złożyć wniosek w dowolnym momencie trwania programu, w tym w ciągu pierwszych 45 dni.

18. Czy do złożenia wniosku będzie wymagany podpis odręczny czy elektroniczny?

Wniosek o udział w programie LRAP będzie dostępny wyłącznie online, dlatego wymagany będzie podpis elektroniczny.

19. Czy w przypadku programu LRAP wymagana jest inspekcja lokalu?

Nie.

20. Dlaczego wynajmujący są zobowiązani do dostarczenia formularza podatkowego W-9?

W celu otrzymania płatności w ramach programu LRAP należy wypełnić formularz podatkowy W-9 na portalu programu LRAP.

21. Czy istnieje górna granica kwoty wypłacanej na pokrycie miesięcznych zaległości czynszowych?

Tak. Kwota czynszu za lokal musi być na poziomie lub poniżej poziomu [150 procent godziwego czynszu rynkowego \(Fair Market Rent, FMR\)](#). Podana granica dochodu różni się w zależności od okręgu i liczby sypialni. Jeśli miesięczna kwota wynajmu przekracza limit FMR, wynajmujący nie będzie kwalifikować się do otrzymania pomocy.

22. Czy istnieje limit zaległości czynszowych, które można odzyskać, jeśli najemca zwolnił lokal?

Tak. Wynajmujący może odzyskać zaległości czynszowe powstałe do miesiąca, w którym najemca zwolnił wynajmowany lokal — za maksymalnie 12 miesięcy. Jeśli na przykład najemca zalegał z czynszem za okres od maja do lipca 2021 roku, a 2 sierpnia wyprowadził się bez opłacenia czynszu za sierpień, wynajmujący może odzyskać zaległości za okres od maja do sierpnia. Zaległości powstałe po miesiącu, w którym najemca zwolnił lokal, nie zostaną opłacone.

23. Czy zgłoszenia do udziału w programie LRAP wysyłane pocztą będą honorowane?

Nie. Jeśli wynajmujący lub właściciele potrzebują pomocy w złożeniu wniosku, prosimy o skontaktowanie się z lokalną [organizacją społeczną](#) w swojej okolicy.

24. Czy ERAP pokryje koszty obsługi prawnej poniesione przez wynajmujących?

Nie.

25. Czy muszę założyć konto, aby móc ubiegać się o udział w programie LRAP?

Tak, utworzenie konta na portalu online jest wymagane do ubiegania się o udział w programie LRAP.

26. W jakich godzinach na stronie internetowej będzie można składać wnioski w ramach ERAP?

Na stronie będą przyjmowane zgłoszenia przez całą dobę, tak długo jak program jest otwarty.

27. Po jakim czasie wynajmujący otrzyma płatność po złożeniu wypełnionego wniosku o udział w programie LRAP?

Oczekuje się, że sprawy będą rozpatrywane w ciągu 4-6 tygodni od daty złożenia kompletnego wniosku. Te ramy czasowe mogą się różnić w zależności od kompletności wniosku i przedłożenia prawidłowej dokumentacji.

28. Jak mogę poprosić o racjonalne usprawnienie ze względu na niepełnosprawność?

Prosimy o informację, czy do złożenia wniosku o udział w programie LRAP potrzebne są odpowiednie udogodnienia. Przykłady dostępnych racjonalnych usprawnień obejmują:

dostarczenie dokumentów w alternatywnym formacie, w tym: pismem Braille'a, na pliku audio (CD), jako format danych (plik na CD dostępny dla czytnika ekranu) oraz duży druk (czcionka 18-punktowa), zgodnie z życzeniem, lub w formie telefonu ze wsparciem dla osób niedosłyszących (TTY).

Prosimy o kontakt z infolinią programu LRAP pod numerem 1-844-NY1-RENT (1-844-691-7368) w celu uzyskania informacji na temat odpowiednich udogodnień. Dla osób niedosłyszących dostępny jest numer telefonu ze wsparciem dla osób niedosłyszących (TTY): 1-833-843-8829. O udogodnienia można również wystąpić wysyłając e-mail na adres accessibility@otda.ny.gov.

29. Czy właściciel nieruchomości handlowej może uzyskać pomoc w ramach programu LRAP?

Nie. Program LRAP jest dostępny jedynie w przypadku lokali mieszkalnych.