



Zasoby dla właścicieli lokali mieszkalnych związane z następstwami COVID-19

Pandemia COVID-19 przyniosła wiele wyzwań zarówno właścicielom lokali, jak i najemcom. Poniżej przedstawiamy zestawienie zasobów, które pomogą w uzyskaniu płatności za czynsz, pożyczek, ochrony przed zajęciem obciążonej nieruchomości, a także indywidualnej pomocy.

Najpierw krótkie przypomnienie: **wszyscy najemcy mają prawo do pozostawania w zajmowanych mieszkaniach, chyba że sędzia sądu mieszkaniowego zarządził eksmisję i przeprowadzi ją city marshal lub Biuro Szeryfa Miejskiego (Office of the City Sheriff)**. Nielegalne jest eksmitowanie najemców przez zmianę zamków, stosowanie siły lub przemocy, odcinanie niezbędnych mediów (ogrzewania, elektryczności, wody itp.) czy też stwarzanie warunków prowadzących do innych naruszeń przepisów dotyczących budynków i zdrowia. Prawo chroni najemców, którzy mają umowę najmu **lub** mieszkają w lokalu nieprzerwanie od co najmniej 30 dni (bez umowy najmu). Dotyczy to indywidualnie każdego współlokatora i członka rodziny, który zamieszkuje lokal. Przepisy te obejmują budynki jedno-, dwu- i wielorodzinne.

Pomoc finansowa w spłacie czynszu przez najemców:

Jeżeli najemcy mają problemy ze spłatą czynszu, możesz polecić im poniższe zasoby. W przypadku ERAP możesz nawet się zgłosić w ich imieniu:

1. **Program Interwencyjnej Pomocy Dotyczącej Najmu (Emergency Rental Assistance Program, ERAP)** zapewnia pomoc w spłacie zaległości czynszowych, bieżącego czynszu i opłat za media kwalifikującym się gospodarstwom domowym o niskim i umiarkowanym poziomie dochodów. **Wszelkie płatności zostaną przekazane bezpośrednio właścicielowi lokalu/nieruchomości w imieniu najemcy.**

Właściciele lokali mogą zgłosić się do programu ERAP w imieniu najemców. Etap składania wniosków już się rozpoczął. Za pośrednictwem tego [ogólnostanowego portalu](#) można się zgłosić, poznać wymagania dla właścicieli lokali oraz sprawdzić status wniosku.

Właściciele kwalifikujących się lokali mieszkalnych mogą uzyskać następujące świadczenia:

- opłacenie zaległego czynszu z maksymalnie 12 miesięcy,
- dodatkowa pomoc w opłacie czynszu przez maksymalnie 3 następne miesiące,
- opłaty za energię elektryczną i gaz z maksymalnie 12 miesięcy w celu pokrycia zaległości w opłatach za media narosłych na dzień 13 marca 2020 r. lub po tej dacie.

2. **Pomoc doraźna One Shot Deal** może ułatwić spłatę zaległych rat kredytu hipotecznego Tobie lub zaległego czynszu Twoim najemcom.

Zarówno właściciele, jak i najemcy lokali mogą się zgłosić w celu uzyskania tej doraźnej pomocy za pośrednictwem [strony internetowej ACCESS HRA](#) lub [aplikacji mobilnej ACCESS HRA](#). HRA skontaktuje się telefonicznie, aby przeprowadzić rozmowę sprawdzającą kwalifikacje do udziału w programie. Więcej informacji na temat programu, kryteriów udziału i warunków można uzyskać pod numerem Infolinii HRA 718-557-1399.

Właściciele i najemcy muszą udowodnić, że w przyszłości będą w stanie spłacać kredyt hipoteczny lub czynsz. Właściciele występujący o pomoc w spłacie kredytu hipotecznego będą musieli ustanowić zastaw na rzecz HRA.

3. **Program zapobiegania bezdomności Homebase** oferuje nowojorczykom usługi zapobiegające bezdomności. **Właściciele mogą kierować najemców do Homebase za pośrednictwem [strony wyszukiwania Homebase](#).** Personel Homebase oceni potrzeby danego gospodarstwa domowego i zaoferuje różne usługi, w tym:
 - zapobieganie eksmisji,
 - pomoc w uzyskaniu świadczeń publicznych,
 - interwencyjną pomoc dotyczącą najmu.



4. **Środki i Usługi dla Najemców w Potrzebie (Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN)** to program oferujący środki finansowe, w tym pomoc w opłaceniu czynszu. Status imigracyjny nie jest brany pod uwagę. Aby uzyskać więcej informacji lub skontaktować się z dostawcą usług, można zadzwonić pod numer 311 lub wyszukać [tutaj](#). Osoby fizyczne i rodziny wspierane przez FASTEN muszą spełniać następujące kryteria:
- mieć dochody nieprzekraczające 50% średniego dochodu na danym obszarze (area median income, AMI);
 - doświadczać niestabilności mieszkaniowej, takiej jak niezdolność do opłacenia pełnej kwoty czynszu;
 - utracić dochody lub ponosić większe wydatki wskutek COVID-19.

Zapobieganie zajęciu obciążonej nieruchomości i pożyczki dla właścicieli lokali:

5. **Ochrona wynikająca z Deklaracji o trudnościach** może pomóc właścicielom małych nieruchomości mieszkaniowych w zapobieganiu zajęciu na podstawie Ustawy o zapobieganiu eksmisji i zajmowaniu obciążonych nieruchomości w związku z kryzysem COVID-19 (COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA).

Właściciele małych lokali mieszkalnych, którzy utracili dochody lub ponieśli zwiększone koszty wskutek COVID-19, mogą się chronić przed zajęciem nieruchomości do co najmniej 31 sierpnia 2021 r. przy użyciu [formularza Deklaracji o trudnościach](#).

Formularz ten ([dostępny w różnych językach](#)) należy wypełnić, podpisać i dostarczyć do kredytodawcy hipotecznego oraz innych podmiotów, które mogą zabiegać o zajęcie nieruchomości jako środek zapobiegawczy. Jeżeli procedura zajęcia już się rozpoczęła, podpisz ten formularz i złóż go w sądzie. Zachowaj kopię podpisanego formularza (lub zrób jego zdjęcie).

Aby móc skorzystać z tego środka, właściciele mogą posiadać maksymalnie 10 lokali mieszkalnych łącznie, w tym własne główne miejsce zamieszkania. Obowiązują także inne wymagania. Właściciele lokali ponoszą nadal odpowiedzialność za wszelkie niespłacone raty kredytu hipotecznego oraz opłaty na rzecz kredytodawcy. Zachowaj dokumentację uiszczonych i należnych opłat.

6. **Wydział Finansów Miasta Nowy Jork (New York City Department of Finance, DOF)** może okazać pomoc w sprawie podatków od nieruchomości. Uprawnieni właściciele nieruchomości mogą skorzystać z planów spłat, zwolnień, odroczeń i innych form pomocy. Więcej informacji można uzyskać, [kontaktując się z DOF online](#) lub pod numerem 311.
7. **Nowojorski Fundusz Pożyczkowy (New York Loan Fund)** oferuje kredyty obrotowe kwalifikującym się właścicielom małych nieruchomości mieszkaniowych, którzy doznali utraty przychodów z wynajmu wskutek COVID-19. **Etap wstępnego składania wniosków już się rozpoczął.**

Informacje o kryteriach kwalifikacji można znaleźć, klikając [tutaj](#), a następnie przewijając stronę do sekcji „Residential Landlord Eligibility” (Kryteria dla właścicieli lokali mieszkalnych). Często zadawane pytania oraz listę organizacji, które pomagają w złożeniu wniosku, można znaleźć na dole [tej strony](#).

Aby wypełnić zgłoszenie wstępne i nawiązać kontakt z uczestniczącym w programie pożyczkodawcą Funduszu Instytucji Finansowych na rzecz Rozwoju Społeczności (Community Development Financial Institutions Fund, CDFI), należy przejść do strony [nyloanfund.com](#).

Pożyczki te muszą zostać spłacone w ciągu 5 lat ze stałym oprocentowaniem 3%.

Pożyczki miejskie, które mogą pomóc w utrzymaniu lokali:



8. **HomeFix** oferuje przystępne pożyczki o niskim oprocentowaniu, nieoprocentowane lub potencjalnie bezzwrotne na cele remontowe dla kwalifikujących się właścicieli małych nieruchomości, którzy posiadają i zajmują budynek dla 1–4 rodzin. Ten program pożyczek prowadzony przez Wydział Konserwacji i Rozwoju Budownictwa Mieszkalnego Miasta Nowy Jork (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) oferuje kwoty do 150 000 USD na budynek czterorodzinny. Pomocy finansowej towarzyszą indywidualne usługi. Więcej informacji można uzyskać na stronie nyc.gov/homefix lub pod numerem 646-513-3470.
9. **Program Ekologicznej Konserwacji Budynków (Green Housing Preservation Program)** oferuje nisko oprocentowane i nieoprocentowane pożyczki na ulepszenia budynków związane z oszczędzaniem energii i wody, usuwaniem ołowiu, a także renowacją w ograniczonym zakresie osobom, które posiadają i zamieszkują budynek z co najmniej pięcioma lokalami i zajmujący mniej niż 4645 metrów kwadratowych. Więcej informacji można uzyskać pod adresem nyc.gov/ghpp lub pod adresem e-mail hpdpres@hpd.nyc.gov.
10. **Program Zmniejszania Zagrożeń Ołowiowych i Promowania Zdrowych Mieszkań (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)** oferuje umarżalne pożyczki w średniej kwocie 10 000 USD za lokal, które mają na celu eliminację zagrożeń związanych z farbami z zawartością ołowiu oraz innych zagrożeń zdrowia i bezpieczeństwa w kwalifikujących się budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem. Więcej informacji można uzyskać pod adresem nyc.gov/lead-reduction lub pod adresem e-mail hpdlead@hpd.nyc.gov.

Pożyczki te muszą zostać spłacone w ciągu 5 lat ze stałym oprocentowaniem 3%.

Pomoc indywidualna dla właścicieli nieruchomości mieszkaniowych:

11. **Biuro Pomocy dla Właścicieli Lokali (Homeowner Helpdesk)** to nowy program, który pomaga właścicielom lokali wysiedlanych ze swoich domów i społeczności. Obecnie obsługuje Central Brooklyn, Southeast Queens i North Bronx. Właściciele lokali potrzebujący wsparcia mogą uzyskać **bezpłatną** pomoc finansową, prawną i techniczną ze strony społecznych doradców mieszkaniowych i ekspertów prawnych. Aby uzyskać pomoc w poniższych sprawach, zadzwoń pod numer **1-855-HOME-456** lub odwiedź [stronę internetową](#) programu Helpdesk:
 - Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych spowodowanych przez COVID-19
 - Ochrona przed oszustwami wykonawców i kredytowymi
 - Występowanie o pożyczki, granty, świadczenia i zwolnienia
 - Zapobieganie zajęciu nieruchomości
 - Pomoc prawna i wiele innych spraw
12. **Program Ambasador Właścicieli Lokali (Landlord Ambassador Program)** pomaga właścicielom nieruchomości we wdrażaniu najlepszych praktyk zarządzania budynkiem oraz oferuje bezpośrednią pomoc w nauce występowania o finansowanie z HPD. Osoby zainteresowane współpracą z ambasadorem właścicieli lokali mogą odwiedzić [tę stronę internetową](#) lub uzyskać informacje pod adresem e-mail hpdlap@hpd.nyc.gov.