

# PRAWO NAJMU W MIEŚCIE CHICAGO







# Informator o prawie najmu w mieście Chicago

Misja Wydziału Mieszkalnictwa (Department of Housing, DOH) jest zapewnienie mieszkańcom miasta Chicago łatwiejszego dostępu do szerokiej gamy tanich, bezpiecznych i oferujących zdrowe warunki mieszkalne lokali mieszkaniowych wysokiej jakości. Informator o prawie najmu został przygotowany przez Komitet doradczy miasta Chicago ds. prawa najmu (Advisory Committee on Renting Right), który jest zwoływany przez Wydział Mieszkalnictwa, i w którego skład wchodzi przedstawiciele organizacji społecznych wspierających lokatorów i wynajmujących w mieście Chicago. Celem niniejszej broszury jest zaznajomienie lokatorów i właścicieli nieruchomości w mieście Chicago z ich prawami i obowiązkami dotyczącymi najmu lokali mieszkalnych oraz rozszerzenie zasięgu misji Wydziału Mieszkalnictwa.

# ROZPORZĄDZENIE DOTYCZĄCE ZAWIADOMIEŃ W SPRAWACH MIESZKANIOWYCH

[Chicago.gov/FairNotice](https://chicago.gov/FairNotice)

Rozporządzenie dotyczące zawiadomień w sprawach mieszkaniowych zostało zatwierdzone przez Radę Miasta Chicago w lipcu 2020 r. i określa nowe prawa i obowiązki zarówno najemców, jak i właścicieli nieruchomości, których celem jest zapewnienie najemcom w mieście Chicago większej stabilności w lokalach mieszkalnych.

Co najważniejsze, rozporządzenie nakazuje przedłużenie czasu powiadomienia najemcy w przypadku nieprzedłużenia lub wypowiedzenia umowy najmu, lub podniesienia opłat czynszowych przez właściciela nieruchomości. Rozporządzenie wydłuża również okres, w którym najemca może zakończyć postępowanie eksmisyjne poprzez uregulowanie zaległego czynszu i pokrycie opłat sądowych.

Jeśli właściciel nieruchomości chce wypowiedzieć umowę najmu lub podnieść opłaty czynszowe, zgodnie z rozporządzeniem jest on zobowiązany:

- zawiadomić najemcę o wypowiedzeniu umowy z 60-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu dłużej niż sześć miesięcy, ale krócej niż trzy lata
- zawiadomić najemcę o wypowiedzeniu umowy z 120-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu dłużej niż trzy lata

Zasady te dotyczą wszystkich najemców, niezależnie od tego, czy posiadają pisemną umowę najmu na rok, czy nieformalną umowę najmu odnawianą z miesiąca na miesiąc. Nie dotyczy przypadków, gdy już rozpoczął się proces eksmisji z powodu niepłacenia czynszu lub innego naruszenia umowy najmu.

Jeśli właściciel nieruchomości nie złoży wymaganego zawiadomienia, najemca ma prawo pozostać w mieszkaniu przez okres wypowiedzenia lub może zapłacić zaległy czynsz za okres wypowiedzenia.



# Wsparcie dla najemców zagrożonych eksmisją

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

1. **Nie skazuj się na eksmisję** – W przypadku otrzymania nakazu eksmisji należy pamiętać, że tylko Szeryf może go wykonać. Właściciel nieruchomości nie ma prawa podejmowania prób usunięcia Cię z Twojego domu.
2. **Uzyskaj pomoc prawną** – Pomoc prawna ds. mieszkaniowych i zadłużeń dla mieszkańców okręgu Cook County (Legal Aid for Housing and Debt) to darmowe wsparcie dla właścicieli nieruchomości i lokatorów w rozwiązywaniu problemów z zakwaterowaniem oraz zadłużeniem. Odwiedź stronę [cookcountylegalaid.org](https://cookcountylegalaid.org) lub zadzwoń pod nr 855-956-5763. Aby uzyskać pomoc prawną dla najemców, należy wejść na stronę [renterintervention.com](https://renterintervention.com) lub przesłać wiadomość o treści «hi» pod numer telefonu 866-773-6837.

## Czym jest blokowanie dostępu?

„Blokowanie dostępu” ma miejsce, kiedy właściciel nieruchomości wykonuje lub grozi najemcy wykonaniem następujących działań związanych z domem lub mieszkaniem będącym przedmiotem najmu:

- Wymiana zamków lub ich zablokowanie
- Zablokowanie dowolnego wejścia do lokalu mieszkalnego
- Wyważenie drzwi lub okien
- Odłączenie lub zakłócanie usług dostarczania mediów, w tym ogrzewania, energii elektrycznej, gazu, ciepłej lub zimnej wody, kanalizacji oraz usług telekomunikacyjnych
- Usuwanie urządzeń lub armatury
- Usuwanie rzeczy osobistych najemcy
- Użycie przemocy lub zagrożenie użyciem przemocy wobec najemcy lub jego własności
- Inne, dowolne działanie skutkujące brakiem dostępu do nieruchomości lub sprawiające, że nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania

## Jak zgłosić blokowanie dostępu?

Blokowanie dostępu jest niezgodne z prawem. Najemcy, których dotyczy ten problem, powinni zadzwonić pod numer 311 w celu sporządzenia oficjalnego raportu policji z opisem incydentu blokowania dostępu.



# Prawo dotyczące właścicieli nieruchomości i najemców lokali mieszkalnych (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

## JAKICH LOKALI MIESZKALNYCH DOTYCZY TO PRAWO?

- Prawo dotyczy lokali mieszkalnych wynajmowanych na podstawie pisemnej lub ustnej umowy najmu (w tym wszystkich lokali dotowanych przez Zarząd mieszkaniowy Chicago (Chicago Housing Authority, CHA), Urząd ds. rozwoju mieszkalnictwa Illinois (Illinois Housing Development Authority, IHDA), Program bonów mieszkaniowych Housing Choice Vouchers – Section 8 itp.)

## WYJĄTKI

- Lokale znajdujące się w budynkach, w których zamieszkuje właściciel, liczących maksymalnie sześć lokali.
- Lokale znajdujące się w hotelach, motelach, oraz budynkach z pokojami do wynajęcia, chyba że czynsz jest płacony co miesiąc, a lokal jest zamieszkiwany przez okres dłuższy niż 32 dni.
- Szkolne sale sypialne, schroniska, kwatery pracownicze oraz niemieszkalne nieruchomości na wynajem.
- Zamieszkiwane przez właściciela lokale wchodzące w skład nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię oraz kondominia.

## JAKIE SĄ OGÓLNE OBOWIĄZKI NAJEMCY W RAMACH ROZPORZĄDZENIA?

Najemca, rodzina najemcy oraz goście najemcy są zobowiązani do wypełniania wszystkich zobowiązań nakładanych na najemców zgodnie z postanowieniami Kodeksu Miasta dotyczącymi lokali mieszkalnych, w tym sekcji 7-28-859:

- Zakup i montaż sprawnych baterii w czujnikach dymu i dwutlenku węgla zlokalizowanych w lokalu mieszkalnym najemcy.
- Utrzymywanie w lokalu czystości i bezpieczeństwa.
- Użytkowanie znajdującego się w lokalu sprzętu oraz instalacji w rozsądny sposób.
- Niedoprowadzanie do celowych ani będących wynikiem zaniedbania uszkodzeń w lokalu.
- Niezakłócanie spokoju pozostałych mieszkańców.

## JAKIE SĄ OGÓLNE OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI W RAMACH ROZPORZĄDZENIA?

- Przekazanie najemcy pisemnego dokumentu zawierającego imię i nazwisko, adres oraz numer telefonu właściciela nieruchomości lub zarządcy lokalu.
- W ciągu siedmiu (7) dni od otrzymania zawiadomienia o złożeniu wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, właściciel lub osoba wynajmująca lokal będący przedmiotem takiego wniosku ma obowiązek zawiadomić, w formie pisemnej, wszystkich najemców o podjęciu działań egzekucyjnych. Właściciel lub wynajmujący musi również zawiadomić o pozwie egzekucyjnym najemcę przed podpisaniem przez niego umowy najmu.

- Przekazanie nowym lub powracającym najemcom zawiadomienia o
  - 1) Cytatach z Kodeksu wydanych przez władze miasta w ciągu ostatnich 12 miesięcy;
  - 2) Toczących się w sądzie ds. mieszkaniowych sprawach lub działaniach administracyjnych;
  - 3) Odłączeniach budynku od mediów (woda, energia elektryczna lub gaz) w trakcie okresu trwania umowy.
- Zapewnienie zgodności nieruchomości z wszelkimi obowiązującymi postanowieniami Kodeksu Miasta.
- Niewymaganie od najemcy odnowienia umowy w terminie dłuższym niż 90 dni od terminu zakończenia aktualnej umowy.
- W przypadku nieodnowienia umowy najmu lub podwyższenia opłat czynszowych przekazanie najemcy odpowiedniego zawiadomienia z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu przez okres krótszy niż sześć miesięcy; 60-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu przez okres od sześciu miesięcy do trzech lat; oraz 120-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż trzy lata.
- Niewymaganie od najemcy stosowania się do niedozwolonych przez prawo postanowień najmu.
- Przekazanie informacji i instruktażu dotyczącego inwazji pluskiew. W przypadku każdej umowy najmu lokalu mieszkalnego podpisanej lub odnowionej po dacie wejścia w życie obowiązkowego rozporządzenia z roku 2013, przed podpisaniem lub odnowieniem takiej umowy, wynajmujący lub dowolna osoba upoważniona w imieniu wynajmującego do zawarcia takiej umowy ma obowiązek przekazać najemcy broszurę informacyjną dotyczącą zapobiegania i zwalczania inwazji pluskiew przygotowaną przez Wydział Zdrowia zgodnie z sekcją 7-28-860.





## PRAWO DOSTĘPU WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

- Najemca umożliwi właścicielowi nieruchomości odpowiedni dostęp do lokalu w ciągu dwóch dni od otrzymania od niego stosownego zawiadomienia pocztą tradycyjną, pocztą elektroniczną, drogą telefoniczną, w formie pisemnej lub w innej formie wybranej w dobrej wierze jako najskuteczniejsza forma przekazania takiego zawiadomienia.
- W przypadku prac remontowych w przestrzeniach ogólnodostępnych lub innych lokalach przekazane zostanie najemcom, których to dotyczy, ogólne powiadomienie o konieczności zapewnienia dostępu.
- W przypadku konieczności uzyskania dostępu w nagłych wypadkach lub innych okolicznościach wymagających dostępu bez uprzedniego zawiadomienia, właściciel nieruchomości jest zobowiązany przekazać najemcy zawiadomienie z wyjaśnieniem powodów uzyskania takiego dostępu w ciągu dwóch dni od wejścia do danego lokalu.

## KAUCJE GWARANCYJNE I PRZEDPŁATY CZYNYSZU

- Właściciel nieruchomości jest zobowiązany przekazać najemcy pokwitowanie przyjęcia kaucji gwarancyjnej, na którym znajduje się imię i nazwisko właściciela lokalu, data przyjęcia kaucji oraz opis lokalu mieszkalnego. Pokwitowanie musi zostać podpisane przez osobę przyjmującą kaucję.
- Właściciel nieruchomości może jednak przekazać pokwitowanie w formie elektronicznej w przypadku dokonania płatności kaucji w formie elektronicznej. Na pokwitowaniu w formie elektronicznej musi znajdować się opis lokalu mieszkalnego, kwota i data przekazania wpłaty oraz podpis elektroniczny lub cyfrowy.
- Właściciel nieruchomości może przyjąć płatność czynszu za pierwszy miesiąc najmu oraz kaucji w formie jednego czeku lub jednego przelewu wykonanego drogą elektroniczną i przekazać otrzymane środki za ten czynsz oraz kaucję na jeden rachunek bankowy, jeżeli właściciel nieruchomości, w ciągu 5 dni od ich przyjęcia, przeleje kaucję na osobny rachunek bankowy.
- Właściciel nieruchomości jest zobowiązany przechowywać wszystkie kaucje na federalnie ubezpieczonych, oprocentowanych rachunkach bankowych instytucji finansowych z siedzibą w stanie Illinois. Kaucje i odsetki od nich nie będą łączone z aktywami właściciela nieruchomości.
- Pisemna umowa najmu musi określać instytucję finansową, na której rachunek bankowy zostanie wpłacona kaucja. W przypadku braku pisemnej umowy najmu właściciel nieruchomości jest zobowiązany przekazać najemcy taką informację w formie pisemnej w terminie 14 dni od otrzymania kaucji. W przypadku przelania kaucji na rachunek bankowy innej instytucji finansowej właściciel nieruchomości jest zobowiązany zawiadomić najemcę o tym fakcie w ciągu 14 dni od dnia wykonania przelewu oraz podać mu nazwę oraz adres tej instytucji.
- Właściciel nieruchomości jest zobowiązany do płatności rocznych odsetek za kaucję oraz przedpłacony czynsz za ponad sześć miesięcy.
- Stopa odsetek jest ustalana co roku przez miejskiego rewizora.



- Przed potrąceniem z kaucji kosztów związanych ze szkodami i zniszczeniami w lokalu właściciel nieruchomości jest zobowiązany przekazać najemcy szczegółowe zestawienie szkód w terminie 30 dni od daty zwolnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego.
- Właściciel nieruchomości jest zobowiązany zwrócić całą kwotę kaucji wraz z odsetkami, jeżeli takie narosły, pomniejszoną o niezapłacony czynsz oraz koszty naprawy szkód w ciągu 45 dni od daty zwolnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego.
- W przypadku pożaru właściciel nieruchomości jest zobowiązany zwrócić całą kwotę kaucji wraz z odsetkami, jeżeli takie narosły, pomniejszoną o niezapłacony czynsz oraz koszty naprawy szkód, w ciągu siedmiu dni od daty przesłania przez najemcę zawiadomienia o rozwiązaniu umowy najmu.
- W przypadku sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przez wynajmującego odpowiedzialność za kaucję i czynsz przedpłacony na rzecz poprzedniego wynajmującego przejmuje nowy wynajmujący. Nowy wynajmujący jest zobowiązany do zawiadomienia najemcy, w formie pisemnej, w ciągu 14 dni od wydania dyspozycji, o przekazaniu kaucji lub przedpłaconego czynszu na rachunek bankowy nowego wynajmującego. Poprzedni wynajmujący jest odpowiedzialny za kaucję lub przedpłacony czynsz do momentu, aż przeleje on środki za kaucję i przedpłacony czynsz na rachunek bankowy nowego wynajmującego i zawiadomi o tym fakcie najemcę.
- W przypadku wypłaty najemcy błędnie naliczonej kwoty odsetek od kaucji, najemca otrzyma odszkodowanie w formie dwukrotności kaucji wraz z odsetkami, jeżeli wynajmujący naruszy określone wymogi dotyczące kaucji.

# Rozporządzenie dotyczące ogrzewania lokali mieszkalnych

Chicago.gov/Heat

## Kiedy wymagane jest ogrzewanie lokali mieszkalnych?

Rozporządzenie dotyczące ogrzewania lokali mieszkalnych obowiązuje od 15 września do 1 czerwca. Okres ten jest często nazywany „sezonem grzewczym”.

Rozporządzenie dotyczące ogrzewania nie wyklucza odłączenia urządzeń grzewczych lub chłodzących (klimatyzacja) w czasie trwania sezonu grzewczego, o ile w pomieszczeniach jest w tym czasie zachowana wymagana temperatura.

## Gdzie konieczne jest ogrzewanie?

Rozporządzenie dotyczące ogrzewania wymaga zapewnienia ogrzewania wszystkich przestrzeni mieszkalnych, toalet oraz łazienek w domach, mieszkaniach, pokojach hotelowych oraz wewnętrznych przestrzeniach roboczych.

## Jaka powinna być temperatura ogrzewania?

Wymogi dotyczące temperatury ogrzewania różnią się w zależności od rodzaju budynku oraz systemu ogrzewania, ale we wszystkich przypadkach musi być to co najmniej 68°F w godz. od 8:30 do 22:30 oraz co najmniej 66°F w godz. od 10:30 do 20:30.

## Jak dostarczane jest ogrzewanie?

Rozporządzenie dotyczące ogrzewania określa źródła ciepła, które nie spełniają minimalnych wymogów, w wyniku czego nie są dopuszczone do użytku w lokalach mieszkalnych. Są to np. urządzenia do gotowania, domowe urządzenia do podgrzewania wody oraz przenośne grzejniki.

We wszystkich przypadkach odpowiedzialność za utrzymanie dobrego stanu technicznego urządzeń grzewczych spoczywa na właścicielu budynku (wynajmującym).

## Czy można korzystać z przenośnych grzejników?

Przenośne grzejniki nie spełniają minimalnych wymogów w zakresie odpowiedniej temperatury ogrzewania określonych w Rozporządzeniu.

## Co się stanie, jeżeli dojdzie do nagłej awarii urządzeń grzewczych?

**Jeżeli jesteś najemcą:** masz obowiązek niezwłocznie zawiadomić wynajmującego o awarii lub niesprawnych urządzeniach grzewczych. Szybka naprawa tych urządzeń leży w interesie zarówno najemcy, jak i wynajmującego.

**Jeżeli jesteś właścicielem nieruchomości (wynajmującym):** masz obowiązek jasno i regularnie komunikować się z najemcami w sprawie działań podejmowanych w celu przywróceniu ogrzewania. Może zająć konieczność zapewnienia najemcom przenośnych grzejników elektrycznych, zwolnienia z opłat czynszowych (za zużycie energii elektrycznej) i/lub zapewnienia tymczasowego lokalu mieszkalnego. Regularne i jasne komunikowanie się z najemcami oraz podejmowane działania w celu wyeliminowania problemu z ogrzewaniem mogą zostać uwzględnione przez sędziego lub urzędnika prowadzącego postępowanie dotyczące ustalenia kwoty grzywny za ewentualne naruszenie warunków Rozporządzenia dotyczącego ogrzewania lokali mieszkalnych.



# Rozporządzenie dotyczące chłodzenia lokali mieszkalnych

[Chicago.gov/cooling](https://chicago.gov/cooling)

W dni, kiedy wskaźnik upału przekracza 80°F, określone budynki mieszkalne muszą zapewnić klimatyzację we wszystkich mieszkaniach lub klimatyzowaną ogólnodostępną przestrzeń, określaną jako punkt chłodzenia.

W jakich budynkach wymagane jest stosowanie klimatyzacji lub uruchamianie punktów chłodzenia?

- W budynkach stanowiących „miejsce zamieszkania seniorów” wg federalnej ustawy o uczciwych standardach mieszkalnictwa (Federal Fair Housing Act)
- W budynkach składających się z co najmniej 100 lokali mieszkalnych
- W budynkach o wysokości ponad 80 stóp

Jeżeli temperatura w Twoim mieszkaniu podniosła się do niebezpiecznie wysokiego poziomu, zadzwoń pod nr 3-1-1:

- Aby dowiedzieć się, gdzie znajduje się najbliższy punkt chłodzenia
- Aby zarejestrować się na badanie stanu zdrowia seniora
- Aby zgłosić naruszenie wymogów dotyczących chłodzenia lokali mieszkalnych

# Kategorie chronione i dyskryminacja dotycząca praktyk mieszkaniowych

Jeżeli sądzisz, że jesteś ofiarą dyskryminacji dotyczącej praktyk mieszkaniowych, prosimy niezwłocznie zgłosić do to Komisji ds. Relacji Międzyludzkich miasta Chicago (Chicago Commission on Human Relations CCHR) pod numer tel. 312-744-5879 lub przesłać wiadomość e-mail na adres [cchr@cityofchicago.org](mailto:cchr@cityofchicago.org)

Dyskryminacja dotycząca praktyk mieszkaniowych w przypadku następujących kategorii chronionych stanowi naruszenie prawa:

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

Zabronione praktyki to m.in.:

- Odmowa sprzedaży lub najmu
- Wymaganie spełnienia przez najemcę odbiegających od normy warunków najmu, takich jak wyższa kaucja, konsygnatariusz lub spełnienie wymogów dotyczących wyższych dochodów
- Odmowa wykonania napraw w lokalu będącym przedmiotem najmu
- Eksmisja najemcy na podstawie dyskryminujących powodów
- Molestowanie seksualne najemcy przez właściciela nieruchomości lub osoby działające w jego imieniu

## Przydatne numery telefonów dla najemców i wynajmujących

- Infolinia Wydziału Mieszkalnictwa DOH Renting Right Hotline 312-742-RENT (312-742-7368)
- Infolinia organizacji najemców Metropolitan Tenants Organization czynna od poniedziałku do piątku w godz. od 13.00 do 17.00 (773-292-4988)
- Pomoc prawna ds. mieszkaniowych i zadłużeń dla mieszkańców okręgu Cook County (Cook County Legal Aid for Housing and Debt\_ 855-956-5763)
- Inne zasoby dla mieszkańców miasta i okręgu Cook County (nr 211)

## Kontakt z Wydziałem Mieszkalnictwa (DOH)

Adres e-mail: [DOH@CityofChicago.org](mailto:DOH@CityofChicago.org)

Nr tel.: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH



