

NAJEMCO – ZNAJ SWOJE PRAWA

ROZPORZĄDZENIE O OCHRONIE PRZED EKSMISJĄ W NASTĘPSTWIE PANDEMII COVID-19

WAŻNE: W przypadku pisemnego powiadomienia wynajmującego przez najemcę o jego niezdolności do zapłaty czynszu z powodu trudności finansowych wynikających z pandemii COVID-19 rozpoczyna się 7-dniowy okres, w którym wynajmujący wraz z najemcą są zobowiązani do opracowania planu mającego na celu uniknięcie eksmisji, zanim wynajmujący złoży wniosek o nakaz eksmisji z tytułu braku zapłaty.

- W przypadku utraty przez najemcę pracy

Od 1 sierpnia 2021 r. wynajmujący w stanie Illinois mogą ponownie składać wnioski o nakaz eksmisji z tytułu braku zapłaty czynszu, jednak nakazy eksmisji nie będą wykonywane przed dniem 31 października 2021 r.

Wynajmujący wręczający z pięciodniowym wyprzedzeniem powiadomienie o eksmisji w związku z nieuiszczeniem czynszu są zobowiązani do dołączenia niniejszego powiadomienia i poinformowania najemców o ich prawach wynikających z rozporządzenia o ochronie przed eksmisją w następstwie pandemii COVID-19 (COVID-19 Eviction Protection Ordinance), dostępnego na stronie www.chicago.gov/eviction.

Najemcy w mieście Chicago, którzy utracili dochód bezpośrednio lub pośrednio na skutek pandemii COVID-19, powinni powiadomić o tym fakcie wynajmującego w ciągu pięciu dni od otrzymania powiadomienia o eksmisji w celu zapewnienia sobie dodatkowej ochrony przed eksmisją.

Pisemnego powiadomienia można dokonać w formie pisma, wiadomości e-mail lub wiadomości tekstowej. Wystarczy prosty komunikat, na przykład: „*Nie mogę płacić czynszu, ponieważ mam problemy finansowe z powodu pandemii COVID-19*”. Bardziej oficjalny wzór można znaleźć na stronie www.chicago.gov/eviction.

Po dostarczeniu takiego powiadomienia przez najemcę wynajmujący ma 12 dni na skontaktowanie się z najemcą oraz opracowanie wspólnie z nim planu mającego na celu uniknięcie eksmisji. Może to obejmować plan spłaty, mediacje lub arbitraż, zezwolenie najemcy na wykorzystanie kaucji zabezpieczającej na pokrycie zaległej kwoty czynszu, porozumienie, zgodnie z którym najemca wyprowadzi się bez uzyskiwania przez wynajmującego nakazu eksmisji lub inne uzgodnienie między wynajmującym a najemcą.

Zgodnie z rozporządzeniem w planie spłaty należy przewidzieć co najmniej dwa miesiące na spłatę zaległego czynszu, ale wynajmujący i najemca mogą też uzgodnić dłuższy okres spłaty. W rozporządzeniu określono również rodzaj odsetek i opłat, jakie wynajmujący może naliczać z tytułu nieuregulowanego czynszu, sposób wykazania wpływu pandemii COVID-19 na brak możliwości zapłaty czynszu przez najemcę oraz procedurę w przypadku podjęcia decyzji przez wynajmującego i najemcę o wykorzystaniu kaucji zabezpieczającej na pokrycie czynszu.

Ponadto wszyscy wynajmujący, którzy otrzymają od najemcy powiadomienie o wpływie pandemii COVID-19 **oraz** którzy nie zgłosili się do programu pomocy czynszowej w nagłych wypadkach, nie później niż po upływie pięciodniowego terminu, są zobowiązani do zarejestrowania się w programie pomocy czynszowej w nagłych wypadkach (Emergency Rental Assistance Program, ERAP) Wydziału Mieszkalnictwa (Department of Housing) miasta Chicago. Formularz internetowy jest dostępny pod adresem www.chicago.gov/EvictionRegistry.

Rozporządzenie nie wymaga zawarcia porozumienia między wynajmującym a najemcą, ale zobowiązuje do podjęcia odpowiednich wysiłków w dobrej wierze w celu osiągnięcia takiego porozumienia. Najemca może wykorzystać fakt braku podjęcia takich działań przez wynajmującego podczas obrony przed eksmisją.

Więcej informacji o rozwiązywaniu konfliktów można uzyskać, kontaktując się z Centrum ds. Rozwiązywania Konfliktów (Center for Conflict Resolution) pod adresem cm@ccrchicago.org lub pod numerem **312-922-6464**, **wew. 22**. Dodatkowe informacje i zasoby są dostępne na stronie www.chicago.gov/eviction.