



Komisja Praw Człowieka w Hrabstwie Cook

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

STRESZCZENIE ROZPORZĄDZENIA DOTYCZĄCEGO NAJEMCÓW MIESZKAŃ I WYNAJMUJĄCYCH (RTLO)

Jest to streszczenie rozporządzenia RTLO. Wynajmujący musi dołączyć niniejsze Streszczenie do umowy najmu oraz oferty przedłużenia umowy. W przypadku nieotrzymania Streszczenia można poinformować wynajmującego, że ma dwa dni na dostarczenie dokumentu. Jeśli tego nie zrobi, najemca może wypowiedzieć swoją umowę najmu.

JAKIE LOKALE PRZEZNACZONE NA WYNAJEM SĄ OBJĘTE RTLO? (Sec. 42-802)

Wszystkie lokale przeznaczone na wynajem podlegają przepisom chroniącym najemców przed bezprawną eksmisją. We wszystkich innych regulacjach uwzględniono prawie wszystkie lokale przeznaczone na wynajem w podmiejskim hrabstwie Cook (w tym przyczepy kempingowe i lokale subsydiowane), z wyjątkiem:

- Lokali w budynkach zajmowanych przez właścicieli z sześcioma lub mniejszą liczbą lokali;
- Lokali w hotelach, motelach, domach noclegowych, chyba że czynsz jest płacony miesięcznie, a lokal jest zajmowany przez więcej niż 32 dni;
- Pokoje w akademikach, schroniska, kwatery pracownicze, niemieszkalne nieruchomości do wynajęcia oraz wspólnoty mieszkaniowe zamieszkałe przez właścicieli;
- Dom jednorodzinny lub kondominium, jeżeli (1) właściciel wynajmuje tylko tę jedną nieruchomość na wynajem oraz (2) właściciel lub członek jego najbliższej rodziny mieszkał w tym domu w przeciągu roku.

JEDNAK: Jeśli miejsce zamieszkania nie jest objęte regulacjami, właściciel musi poinformować potencjalnego najemcę przed przyjęciem jakichkolwiek opłat, czy lokal jest objęty Rozporządzeniem.

WAŻNE: Jest to streszczenie rozporządzenia dotyczącego najemców mieszkań i wynajmujących. W razie jakichkolwiek pytań należy się zapoznać z treścią Rozporządzenia. Przed podjęciem ważnych decyzji można zasięgnąć porady prawnika, organizacji praw człowieka lub stowarzyszenia zawodowego.

Treść Rozporządzenia można znaleźć na stronie www.cook-county.legistar.com. Przetłumaczone na wiele języków streszczenie można znaleźć na stronie internetowej Departamentu Praw Człowieka.

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

ZAKAZ BEZPRAWNEJ EKSMISJI. (Sec. 42-813)

Ta sekcja odnosi się do każdego wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Nie istnieją żadne wyjątki.

- Właściciel nie może zmienić lub usunąć zamków czy drzwi wynajmowanego lokalu, odciąć dopływ ciepła, mediów lub wody, usunąć własności osobistej najemcy lub zakłócać korzystania przez niego z mieszkania.

ŚRODEK ZARADCZY: Najemca może pozwać wynajmującego o przywrócenie dostępu do lokalu, koszty obsługi prawnej i odszkodowanie (w wysokości dwukrotności rzeczywistych szkód lub dwumiesięcznego czynszu, w zależności od tego, która kwota jest większa).

JAKIE PRAWA PRZYSŁUGUJĄ NAJEMCY? (Sec. 42-805)

Najemca ma prawo do:

- Lokalu nadającego się do zamieszkania i nieruchomości utrzymywanej zgodnie
- z odpowiednimi przepisami budowlanymi (Sec. 42-805(C));
- Odpowiedniego ogrzewania;
- Powiadomienia z 48-godzinnym wyprzedzeniem o wejściu do lokalu wynajmującego, z wyjątkiem nagłych wypadków;
- Lokalu, w którym nie ma pluskiew domowych;
- Przedstawienia ogólnych zasad, w formie pisemnej, dotyczących użytkowania
- i zajmowania lokalu przez najemcę.

O CZYM MA PRAWO WIEDZIEĆ NAJEMCA? (Sec. 42-805)

Wynajmujący musi ujawnić najemcy następujące informacje:

- Imię i nazwisko właściciela lub zarządcy, adres i numer telefonu, także w przypadku zmiany właściciela;
- Przewidywane lub średnie koszty mediów za ostatnie 12 miesięcy, płacone przez najemcę wynajmującemu lub lokalnemu przedsiębiorstwu użyteczności publicznej, jeżeli ich wysokość jest znana wynajmującemu;
- O jakichkolwiek naruszeniach przepisów budowlanych dotyczących tego lokalu
- w ciągu ostatniego roku;
- O ewentualnych groźbach odcięcia dostawy mediów ze strony gminy lub innego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej;
- O jakichkolwiek zagrożeniach związanych z ołowiem, które mogłyby dotyczyć tej nieruchomości;
- O posiadaniu lub otrzymaniu przez wynajmującego zawiadomienia
- o przejęciu nieruchomości.

ŚRODEK ZARADCZY: Jeżeli wynajmujący nie ujawni tych informacji, najemca musi dać wynajmującemu termin dwóch dni roboczych na przekazanie tych informacji. Jeżeli tego nie zrobi, najemca może wypowiedzieć umowę najmu.

CO MOŻE ZAWIERAĆ UMOWA NAJMU? (Sec. 42-804)

Pisemna lub ustna umowa najmu nie może zawierać określonych postanowień, w tym:

- Rezygnacji z praw do okresu wypowiedzenia (jak np. pięciodniowe wypowiedzenie);
- Rezygnacji z prawa do procesu sądowego z udziałem ławy przysięgłych;
- Uniemożliwienia najemcy wypowiedzania negatywnych opinii o wynajmującym;
- Wymagania od najemcy dłuższego okresu wypowiedzenia w przypadku przeprowadzki niż okres wyznaczony w przypadku nieprzedłużenia umowy wynajmu;
- Zezwolenia wynajmującemu na doliczanie opłat za czynsz do innych kosztów, którymi jest obciążony najemca (jak np. media);
- Ustalenia opłat za opóźnienia w wysokości powyżej 10 USD, jeśli czynsz wynosi 1000 USD lub mniej i powyżej 10 USD plus 5% w przypadku czynszu wynoszącego powyżej 1000 USD;
- Zobowiązania najemcy do pokrycia kosztów prawnych w sprawie o eksmisję.

CO MOŻE ZROBIĆ NAJEMCA, JEŚLI WYNAJMUJĄCY NIE ZAPEWNIĄ BIEŻĄCEJ KONSERWACJI LOKALU? (Sec. 42-806)

Najemca musi przekazać wynajmującemu pisemne zawiadomienie i wyznaczyć czas na dokonanie napraw. Jeżeli wynajmujący nie dokona napraw w ciągu 14 dni, najemca może:

- Wstrzymać zasadną część czynszu, uwzględniającą obniżenie wartości lokalu;
- Dokonać drobnych napraw, których koszt jest niższy od większej z dwóch kwot:
- 500 USD lub połowy miesięcznego czynszu, i przedstawić wynajmującemu rachunki, aby odliczył te wydatki od czynszu;
- W przypadku poważnych naruszeń wypowiedzieć umowę najmu i opuścić lokal
- w ciągu 30 dni;
- Wnieść sprawę do sądu w celu uzyskania odszkodowania i zabezpieczenia roszczeń;
- W przypadku pożaru lub innej katastrofy znaleźć inne miejsce pobytu i wypowiedzieć umowę najmu.

JEDNAK: Najemca nie może skorzystać z tych środków zaradczych, jeśli to on lub jego gość spowodowali zaistniały stan.

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

CO MOŻE ZROBIĆ NAJEMCA, JEŚLI WYNAJMUJĄCY NIE ZAPEWNIĄ DOSTĘPU DO PODSTAWOWYCH USŁUG (OGRZEWANIA, BIEŻĄCEJ LUB CIEPŁEJ WODY, ELEKTRYCZNOŚCI, GAZU BĄDŹ INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNEJ)? (Sec. 42-806(D))

Jeżeli wynajmujący nie naprawi zaistniałego stanu po otrzymaniu od najemcy pisemnego zawiadomienia, najemca może:

Po upływie 24 godzin –

- 1) Wstrzymać zasadną część czynszu, uwzględniającą obniżenie wartości lokalu;
- 2) Uzyskać dostęp do usług oraz do internetu, jeżeli przewiduje to umowa najmu, i odliczyć koszty od czynszu po przedstawieniu wynajmującemu rachunków;
- 3) Uzyskać odszkodowanie i pokrycie zasadnych kosztów prawnych;
- 4) Żądać od wynajmującego zapłaty za mieszkanie zastępcze do czasu naprawienia zaistniałego stanu.

Po upływie 72 godzin –

- 1) Wypowiedzieć umowę najmu
- 2) Opuścić lokal w ciągu 30 dni.

JEDNAK: Najemca nie może skorzystać z tego środka zaradczego, jeżeli to on lub dostawca mediów spowodowali zaistniały stan.

JAKIE SĄ OBOWIĄZKI NAJEMCY WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA? (Sec. 42-807)

Najemca, jego rodzina oraz zaproszeni goście muszą:

- Przestrzegać obowiązków nałożonych na najemców przez odpowiednie przepisy miejskie;
- Utrzymywać swój lokal w bezpiecznym stanie, używać urządzeń w bezpieczny sposób, wyrzucać śmieci i nie niszczyć ani nie usuwać celowo żadnej własności;
- Nie przeszkadzać innym najemcom;
- Umożliwić rozsądny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu od wynajmującego, na przykład w celu przeprowadzenia rutynowej lub awaryjnej konserwacji, inspekcji lub pokazania lokalu;
- Powiadomić wynajmującego na piśmie o zauważeniu pluskiew domowych
- w ciągu 48 godzin od ich zauważenia.

BEZPŁATNA POMOC PRAWNA:

Wejdź na stronę:

www.CookCountyLegalAid.org

Zadzwoń: 855-956-5763

Hrabstwo Cook
POMOC PRAWNA
na mieszkania i długi



Pomoc na rzecz rozwiązywania problemów związanych z eksmisją, zajmowaniem obciążonej hipoteki, długami oraz sprawami podatkowymi.

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

JAKIE PRAWA PRZYSŁUGUJĄ WYNAJMUJĄCEMU? (Sec. 42-808)

Wynajmujący może przyjąć odpowiedni regulamin w celu zapewnienia bezpieczeństwa swojej własności i wygody innych lokatorów. Wynajmujący musi dostarczyć kopię regulaminu przed wprowadzeniem się najemcy. Jeśli wynajmujący przyjmie regulamin po wprowadzeniu się najemcy, nie będzie on obowiązywał najemcy, dopóki ten nie wyrazi na to pisemnej zgody.

CZY WYNAJMUJĄCY MA DOSTĘP DO LOKALU? (Sec. 42-808(B))

- Najemca musi umożliwić rozsądny dostęp do lokalu, jeżeli wynajmujący powiadomi go o zamiarze uzyskania dostępu do lokalu z dwudniowym wyprzedzeniem za pośrednictwem poczty, telefonu, pisemnego zawiadomienia lub innych środków stworzonych w dobrej wierze w celu dostarczenia zawiadomienia.
- Wynajmujący może przekazać ogólne zawiadomienie wszystkim najemcom, jeżeli istnieje konieczność naprawy na obszarach wspólnych lub w innych sąsiednich lokalach.
- Wynajmujący może wejść do lokalu bez uprzedzenia, jeśli sytuacja awaryjna lub naprawa wymagają natychmiastowego dostępu. Jeżeli zaistniała konieczność uzyskania dostępu do lokalu w związku z sytuacją awaryjną, wynajmujący musi powiadomić o tym najemcę w ciągu dwóch dni po takim wejściu do lokalu.
- Poza tymi przypadkami wynajmujący powinien wchodzić do lokalu w rozsądnych godzinach (8.00–20.00 lub innych podanych przez najemcę).

Wynajmujący może wejść do lokalu, aby:

- Dokonać inspekcji zgodnie z wymaganiami organów państwowych;
- Dokonać koniecznych napraw, zmian, ulepszeń tam, gdzie wymagany jest dostęp;
- Świadczyć niezbędne usługi;
- Pokazać lokal potencjalnym nabywcom lub pracownikom;
- Pokazać mieszkanie potencjalnym najemcom w ciągu 60 dni od wygaśnięcia umowy najmu.

ŚRODEK ZARADCZY: Jeżeli wynajmujący dokona bezprawnego lub nieuzasadnionego wejścia, wielokrotnie żąda wejścia lub sprawia, że najemca czuje się nękany, ten może wnieść sprawę do sądu i odzyskać miesięczny czynsz lub dwukrotność odszkodowania, w zależności od tego, która kwota jest wyższa, oraz pokrycie kosztów obsługi prawnej.

JAKIE KONSEKWENCJE NIESIE ZA SOBĄ NARUSZENIE UMOWY NAJMU PRZEZ NAJEMCĘ? (Sec. 42-809)

OPÓŹNIENIA W PŁATNOŚCIACH ZA CZYNSZ. Jeżeli najemca płaci czynsz z opóźnieniem, wynajmujący może naliczyć dodatkową opłatę za opóźnienie. Jeżeli najemca nie płaci czynszu, wynajmujący może wręczyć mu pięciodniowe wypowiedzenie.

- Opłata za opóźnienie wynosi 10 USD, jeżeli czynsz wynosi 1000 USD lub mniej.
- Jeżeli czynsz jest wyższy, opłata za opóźnienie wynosi 10 USD plus 5% od kwoty powyżej 1000 USD.

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

ŚRODEK ZARADCZY:

- Najemca ma prawo zapłacić zaległy czynsz w ciągu pięciodniowego okresu wypowiedzenia. Jeżeli najemca nie zapłaci, wynajmujący może wnieść do sądu sprawę o nakaz eksmisji.
- Po wniesieniu przez wynajmującego sprawy o eksmisję najemca nadal ma prawo do zapłacenia czynszu i określonych kosztów dodatkowych. Jeżeli czynsz i opłaty zostaną zapłacone w całości, wówczas wynajmujący musi wycofać sprawę. Najemca tylko raz może „zapłacić i pozostać w lokalu”, a tym samym doprowadzić do oddalenia sprawy sądowej przez wynajmującego.

INNE NARUSZENIA UMOWY NAJMU.

Jeżeli najemca nie płaci czynszu, wynajmujący może wręczyć mu 10-dniowe wypowiedzenie.

ŚRODEK ZARADCZY: Najemca ma prawo do usunięcia nieprawidłowości w ciągu 10 dni. Jeżeli wynajmujący zaakceptuje należny czynsz lub nie wnieśli pozwu o eksmisję w ciągu 30 dni po wręczeniu 5-dniowego lub 10-dniowego wypowiedzenia, wówczas wynajmujący nie może wnieść sprawy o eksmisję.

INNE PRZYPADKI NIEPRZEDŁUŻENIA UMOWY. Wynajmujący musi przekazać z 60-dniowym wyprzedzeniem najemcy zawiadomienie dotyczące odnowienia lub rozwiązania umowy najmu.

ŚRODEK ZARADCZY: Jeśli wynajmujący nie przekaże zawiadomienia z 60-dniowym wyprzedzeniem, najemca może pozostać w lokalu przez 120 dni po otrzymaniu pisma. W tym czasie warunki najmu pozostają bez zmian.

CO W PRZYPADKU UZNANIA PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO, ŻE NAJEMCA OPUŚCIŁ LOKAL? (Sec. 42-809(B)(2))

Jeżeli wynajmujący uważa, że najemca opuścił lokal, może spróbować wynająć go innej osobie. Wynajmujący może zdecydować, że najemca porzucił lokal tylko wtedy, gdy najemca:

- Przekazał wynajmującemu pisemne zawiadomienie, że opuścił lokal, lub
- nie przebywał w nim przez 32 dni, usunął swoje rzeczy i nie zapłacił czynszu.

Jeżeli wynajmujący uważa, że najemca porzucił swoje rzeczy w lokalu, musi je zatrzymać i określić ich wartość.

- Mienie bez wartości: może zostać wyrzucone po 7 dniach bez uprzedzenia.
- W przypadku mienia posiadającego wartość: należy przekazać najemcy pisemne wezwanie do usunięcia mienia w ciągu 7 dni. Wynajmujący może sprzedać mienie i zatrzymać przychód dla najemcy. Wynajmujący może zatrzymać pieniądze, jeśli najemca nie zażąda ich w ciągu roku.

CZY WYNAJMUJĄCY MOŻE AKCEPTOWAĆ PODNAJEM? (Sec. 42-809)

Wynajmujący powinien akceptować rozsądne umowy podnajmu.

Jeżeli najemca wyprowadzi się przed końcem umowy najmu, wynajmujący musi w dobrej wierze postarać się o znalezienie nowego najemcy za odpowiedni czynsz.

Prawa najemców i ochrona wynajmujących w Hrabstwie Cook

JEDNAK: Jeżeli wynajmującemu nie uda się ponownie wynająć lokalu, najemca pozostaje odpowiedzialny za zapłatę czynszu, jak również za koszty reklamy poniesione przez wynajmującego.

JAKIE SĄ WYMAGANIA DOTYCZĄCE OPŁAT OD PRZEPROWADZKI? (Sec. 42-804)

Wynajmujący może pobierać opłatę od przeprowadzki, ale musi:

- Naliczać opłatę, która jest rozsądna i związana z kosztami wprowadzenia się najemcy;
- Podać jej przewidywaną wysokość oraz szczegółowe informacje o kosztach poniesionych przez wynajmującego w związku z wprowadzeniem się najemcy;
- Nie zmieniać nazwy opłaty lub kaucji, aby uniknąć stosowania tych zasad.

CO W PRZYPADKU, GDY NAJEMCA UWAŻA, ŻE WYNAJMUJĄCY DOPUSZCZA SIĘ DZIAŁAŃ ODWETOWYCH? (Sec. 42-812)

Najemca ma prawo złożyć skargę lub wypowiedzieć się publicznie na temat wynajmu przed organami państwowymi lub urzędnikami, policją, mediami, grupami społecznymi, związkami najemców lub wynajmującym.

Wynajmujący nie może w związku ze złożeniem skargi przez najemcę podjąć działań odwetowych poprzez wypowiedzenie umowy najmu, grożenie jej rozwiązaniem, podwyższenie czynszu, ograniczenie usług, wniesienie lub grożenie wniesieniem pozwu o eksmisję czy też odmowę odnowienia umowy najmu.

Najemca może się powołać na działania odwetowe jako środek obrony przed eksmisją lub jako powód wniesienia przeciwko wynajmującemu sprawy do sądu i – w przypadku wygrania sprawy – otrzymać odszkodowanie oraz zwrot kosztów obsługi prawnej.

JEDNAK: Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu lub podwyższyć czynsz, jeżeli ma ku temu uzasadniony powód, który nie jest związany z jakimikolwiek skargami najemcy. Wynajmujący może odeprzeć sięgające nie dalej niż rok roszczenie najemcy dotyczące działań odwetowych, udowadniając uzasadnioną, niestanowiącą działań odwetowych podstawę dla takiego postępowania. Zachowanie wynajmującego nie ma charakteru odwetowego, jeżeli najemca, członek jego rodziny albo gość spowodowali naruszenie przepisów. Jeżeli najemca złoży skargę dotyczącą działań odwetowych po zawiadomieniu o podwyżce czynszu, nie zachodzi domniemanie działań odwetowych.

JAKIE SĄ WYMAGANIA DOTYCZĄCE KAUCJI? (Sec. 42-811)

Wynajmujący może pobrać kaucję, ale musi przestrzegać poniższych warunków:

- Kaucja nie wyniesie więcej niż 1,5-krotność miesięcznego czynszu;
- Wynajmujący wyda pokwitowanie za kaucję, które zawiera nazwisko właściciela, datę jej otrzymania i opis lokalu mieszkalnego; Pokwitowanie musi być podpisane przez osobę przyjmującą kaucję, chyba że najemca wpłaca ją przelewem elektronicznym, wtedy wynajmujący może wystawić pokwitowanie elektroniczne;
- Wynajmujący przechowuje wszystkie kaucje na koncie ubezpieczonym federalnie
- w instytucji finansowej w stanie Illinois, oddzielnym od innych jego kont;
- Wynajmujący poinformuje najemcę na piśmie o nazwie instytucji finansowej, w której będzie przechowywał kaucję;
- Wynajmujący poinformuje najemcę, jeżeli przeleje kaucję na inne konto;
- Wynajmujący dokona zwrotu kaucji w ciągu 30 dni od wyprowadzki najemcy;
- Wynajmujący zatrzymuje pieniądze z kaucji tylko wtedy, gdy najemca ma zaległości czynszowe lub wynikające z opłat sądowych, jeśli wynajmujący wystąpił do sądu (ale nie dotyczy kosztów wynikających z obsługi prawnej) lub w związku z uzasadnionymi kosztami, które wynajmujący zapłacił za naprawy w lokalu (poza kosztami wynikającymi ze „zwykłego zużycia”);
- W przypadku zatrzymania kaucji w związku z naprawami przeprowadzonymi
- w lokalu wynajmujący przedstawi szczegółowy opis kosztów w ciągu 30 dni;
- Wynajmujący jest odpowiedzialny za zwrot kaucji w przypadku sprzedaży nieruchomości, dopóki pierwszy wynajmujący nie przekaze pieniędzy drugiemu wynajmującemu i nie powiadomi najemcy na piśmie – wtedy drugi wynajmujący przejmuje odpowiedzialność za kaucję.

ŚRODEK ZARADCZY: Jeżeli wynajmujący pobierze zbyt wysoką opłatę za kaucję, nie zwróci jej lub nie przedstawi dowodu poniesienia odliczonych od kaucji wydatków na jakiegokolwiek naprawy, najemca może skierować sprawę do sądu i otrzymać odszkodowanie równe dwukrotności kaucji, powiększone o opłaty za obsługę prawną.

Jeżeli wynajmujący popełni błąd w dokumentacji dotyczącej kaucji, najemca musi najpierw przekazać wynajmującemu zawiadomienie i zażądać wprowadzenia poprawek w ciągu dwóch dni roboczych. Jeżeli dokumentacja nie zostanie poprawiona, najemca może skierować przeciwko wynajmującemu sprawę do sądu.

Jeżeli wynajmujący nie wyda odpowiedniego pokwitowania za kaucję, najemca jest uprawniony do jej natychmiastowego zwrotu.