



Rozporządzenie wykonawcze 2020-72 Często zadawane pytania

Pytanie: Czego dotyczy Rozporządzenie wykonawcze 2020-72?

Odpowiedź: [Rozporządzenie wykonawcze 2020-72](#), z późniejszymi zmianami i wydane ponownie jako [Rozporządzenie wykonawcze 2020-74](#), w dalszym ciągu chroni wiele osób przed eksmisją. Rozporządzenie wykonawcze zapewnia następujące zabezpieczenia:

Dla najemców, którzy nie są w stanie dokonać pełnej płatności czynszu: Jeśli dana osoba spełnia warunki definicji „osoby objętej ochroną” i zwróci podpisany formularz deklaracji, wówczas właściciel lokalu nie może wobec niej wszcząć ani kontynuować postępowania eksmisyjnego, chyba że zastosowanie mają pewne wyjątki w zakresie zdrowia i bezpieczeństwa. Jeżeli najemca nie spełnia definicji „osoby objętej ochroną”, może zostać przeciwko niemu wniesiony pozew o eksmisję z powodu niepłacenia czynszu.

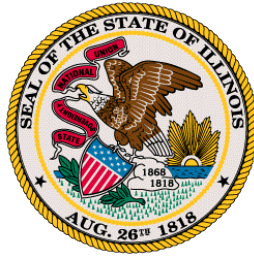
Dla najemców, którzy nie zalegają z czynszem: Jeżeli najemca nie zalega z czynszem, wówczas wynajmujący nie może wnieść przeciwko niemu sprawy o eksmisję, chyba że zastosowanie mają pewne wyjątki dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa.

Dla wszystkich najemców: Rozporządzenie wykonawcze zakazuje egzekwowania nakazów eksmisji przez organy ścigania w stosunku do wszystkich najemców, chyba że sąd uzna, że najemca stanowi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla mienia. Zgodnie z prawem stanu Illinois tylko publiczne organy ścigania mogą egzekwować nakazy eksmisji.

Pytanie: Kto jest uważany za „osobę objętą ochroną” zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym?

Odpowiedź: „Osoba objęta ochroną” oznacza najemcę, dzierżawcę, podnajemcę lub mieszkańca nieruchomości mieszkalnej, który dostarczy wynajmującemu, właścicielowi nieruchomości lub innej osobie lub podmiotowi posiadającemu prawo do prowadzenia działań związanych z eksmisją, oświadczenie złożone pod groźbą kary za krzywoprzysięstwo, wskazujące na to, że:

1. osoba fizyczna (i) spodziewa się osiągnąć nie więcej niż 99 000 USD przychodu za rok kalendarzowy 2020 (lub nie więcej niż 198 000 USD w przypadku składania zeznania podatkowego wspólnie z małżonkiem), (ii) w 2019 r. nie była zobowiązana do zgłoszenia żadnego dochodu do Urzędu Skarbowego (IRS), lub



- (iii) otrzymała Wsparcie z tytułu skutków gospodarczych zgodnie z art. 2001 ustawy CARES (tj. kontrola bodźców);
- osoba fizyczna nie jest w stanie opłacić pełnego czynszu lub płatności za mieszkanie ze względu na trudności związane z pandemią COVID-19, w tym m.in. na znaczną utratę dochodu, utratę godzin pracy lub wynagrodzenia lub wzrost wydatków bieżących bezpośrednio związanych z pandemią COVID-19,
 - osoba fizyczna dokłada wszelkich starań, aby terminowo dokonywać częściowych płatności, które są tak bliskie pełnej płatności, jak tylko pozwala na to sytuacja, w jakiej znajduje się dana osoba, z uwzględnieniem innych kosztów nieuznaniowych; oraz
 - eksmisja prawdopodobnie spowodowałaby, że dana osoba stałaby się bezdomna lub zmusiłaby ją do wprowadzenia się i zamieszkiwania w zagęszczeniu w mieszkaniu wynajmowanym wspólnie z innymi osobami, ponieważ nie posiada ona innych dostępnych lokali mieszkalnych.

Chociaż osoby, które nie zalegają z czynszem, nie są objęte definicją „osoby objętej ochroną”, są one również chronione na mocy niniejszego rozporządzenia wykonawczego. (Patrz pytania poniżej).

Pytanie: Jestem najemcą z miesięcznym okresem wypowiedzenia, który nie zalega z czynszem. Czy jestem chroniony przed eksmisją?

Odpowiedź: Tak, jesteś chroniony(-a), jeśli nie zalegasz z czynszem i pozostajesz w lokalu po okresie najmu lub masz miesięczny okres wypowiedzenia. Jeśli tak wygląda Twoja sytuacja, nie musisz składać deklaracji właścicielowi mieszkania.

W takim przypadku wynajmujący nie może wnieść przeciwko Tobie sprawy o eksmisję, chyba że stanowisz bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednio i poważne zagrożenie dla własności.

Pytanie: Czy wynajmujący może mnie eksmitować za drobne naruszenie warunków najmu, jeśli nie zalegam z czynszem?

Odpowiedź: Jeśli nie zalegasz z czynszem, wynajmujący nie może wnieść przeciwko Tobie sprawy o eksmisję za drobne naruszenie warunków najmu, które nie powoduje bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośredniego i poważnego zagrożenia dla mienia.

Pytanie: Co uważa się za „koszty nieuznaniowe”?

Odpowiedź: „Koszty nieuznaniowe” obejmują między innymi: żywność, media, dostęp do telefonu i Internetu, materiały szkolne, ciepłe ubrania, wydatki medyczne, wydatki na dentystę, wydatki na okulistę, wydatki na opiekę nad dziećmi i koszty transportu, w tym płatności za samochód, jego eksploatację i ubezpieczenie.



Pytanie: Jakie kroki muszę podjąć jako wynajmujący (właściciel nieruchomości) przed rozpoczęciem czynności eksmisyjnych za zaległości w czynszu?

Odpowiedź: Wynajmujący, właściciel nieruchomości lub każdy inny podmiot posiadający prawo do prowadzenia działań związanych z eksmisją przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego musi przekazać każdemu najemcy, dzierżawcy, podnajemcy oraz innym mieszkańcom nieruchomości, którzy podpisali umowę najmu nieruchomości, 2-stronicowy formularz zgłoszenia przed rozpoczęciem akcji eksmisji z powodu niepłacenia czynszu.

Formularz oświadczenia musi zostać dostarczony przed wydaniem powiadomienia o wypowiedzeniu umowy najmu przez wynajmującego. Dostarczenie przez wynajmującego oświadczenia rezydentom musi być zgodne z wymogami w zakresie doręczenia wypowiedzenia umowy zawartymi w ustawie o eksmisji (735 ILCS5/9-211).

Pytanie: Gdzie mogę znaleźć egzemplarz formularza oświadczenia?

Odpowiedź: 2-stronicowy formularz będzie dostępny na stronie internetowej [Urzędu ds. Budownictwa Mieszkaniowego Stanu Illinois \(Illinois Housing Development\)](#). Podczas gdy Rozporządzenie wykonawcze nakazuje wynajmującym dostarczenie swoim najemcom kopii formularza oświadczenia przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego, najemcy mogą w dowolnej chwili przekazać wynajmującemu wypełniony i podpisany formularz oświadczenia.

Pytanie: Jestem nieudokumentowanym najemcą, czy chronią mnie przepisy wspomnianego Rozporządzenia wykonawczego?

Odpowiedź: Każda osoba, która: (1) spełnia warunki definicji „osoby objętej ochroną” lub (2) nie zalega z czynszem, jest chroniona na mocy tego Rozporządzenia, bez względu na swój status imigracyjny.

Pytanie: Jeśli jestem osobą objętą ochroną, czy muszę nadal płacić czynsz wynajmującemu?

Odpowiedź: Tak, żadne postanowienie wspomnianego Rozporządzenia wykonawczego nie zwalnia nikogo z obowiązku płacenia czynszu ani wywiązywania się z jakichkolwiek innych zobowiązań, które mogą wynikać z umowy najmu lub dzierżawy. Nawet jeśli dana osoba jest chroniona przed eksmisją, w dalszym ciągu jest zobowiązana do uiszczenia całego należnego czynszu. Jest to ważne dla tych, którzy mogą zapłacić za czynsz, co pozwala na elastyczność w stosunku do tych, którzy nie mogą.

Pytanie: Mój najemca stworzył niebezpieczne warunki dla innych najemców zamieszkujących budynek. Jakie mam możliwości jako wynajmujący (właściciel nieruchomości)?

Odpowiedź: Na mocy [Rozporządzenia wykonawczego 2020-72](#) jeśli najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych lub pośrednie i



poważne zagrożenie dla nieruchomości, wówczas wynajmujący (właściciele nieruchomości) mogą w dalszym ciągu wnosić o nakaz eksmisji. Funkcjonariusze organów ścigania mogą egzekwować nakazy eksmisji, jeśli stwierdzono, że najemca stwarza takie zagrożenie.

Pytanie: Ile czasu wynajmujący powinni zapewnić najemcom na zapoznanie się z formularzem oświadczenia przed wypowiedzeniem umowy najmu?

Odpowiedź: Rozporządzenie wykonawcze wymaga, aby wynajmujący dostarczyli najemcom formularz oświadczenia co najmniej pięć dni przed wypowiedzeniem umowy najmu. Wynajmujący nie może wszcząć postępowania o eksmisję do czasu upływu okresu wypowiedzenia.

Jeżeli najemca, dzierżawca, podnajemca lub mieszkaniec lokalu mieszkalnego złoży podpisany przez siebie formularz oświadczenia po rozpoczęciu czynności eksmisyjnej, wynajmujący nie może kontynuować czynności eksmisyjnej, chyba że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla mienia.

Pytanie: Czy jeśli ubiegam się o pomoc przy wynajmie, jest to uważane za „dłożenie wszelkich starań” w celu dokonania płatności?

Odpowiedź: Ubieganie się o pomoc w zakresie wynajmu można uznać za „najlepsze starania w celu dokonania terminowych płatności częściowych”. Jednak niezłożenie przez najemcę wniosku o pomoc przy wynajmie nie powinno być dowodem braku „najlepszych starań”.

Pytanie: Co jest uważane za trudności związane z pandemią COVID-19?

Odpowiedź: Do trudności związanych z pandemią COVID-19 zaliczają się m.in. znaczna utrata dochodu, utrata godzin pracy lub wynagrodzenia, bądź też wzrost wydatków bieżących bezpośrednio związanych z pandemią COVID-19; Inne przykłady to osoby, które musiały porzucić pracę, aby opiekować się dzieckiem uczestniczącym w kształceniu na odległość i osoby, które nie otrzymują już alimentów na dziecko, ponieważ były partner doświadczył trudności finansowych związanych z COVID-19.

Pytanie: Jakie środki są dostępne dla tych najemców, których nie stać na opłacenie swojego czynszu?

Odpowiedź: Departament Usług Społecznych (Department of Human Services, DHS) przy współpracy z lokalnymi usługodawcami obsługuje program zapobiegania bezdomności ([Homeless Prevention Program](#)). Program ten pomaga w kwestiach związanych z zakwaterowaniem, na przykład w spłacie czynszu / kredytu hipotecznego, osobom kwalifikującym się do tego rodzaju pomocy, którym grozi eksmisja, ryzyko



bezdolności lub które obecnie są bezdolne. Aby znaleźć lokalnego usługodawcę, [kliknij tutaj](#).

Pod koniec grudnia 2020 roku Prezydent podpisał ujednoliconą ustawę budżetową (Consolidated Appropriations Act), w ramach której na pomoc w wynajmie wyasygnowano 25 mld USD dla stanów w całym kraju. Przewiduje się, że stan Illinois otrzyma na pomoc w wynajmie około 834 mln USD do podziału pomiędzy poszczególnymi hrabstwami i stanem. W najbliższych tygodniach Illinois Housing Development Authority (IHDA) uruchomi ogólnostanowy program pomocy gospodarstwom domowym, które zalegają z czynszem z powodu pandemii COVID-19.

Pytanie: Gdzie mogę się udać, jeśli potrzebuję pomocy prawnej?

Odpowiedź: Prokuratura Generalna stanu Illinois ma informacje dotyczące dostawców pomocy prawnej na [stronie internetowej](#). Strona zawiera spis dostępnych usługodawców w zależności od obszaru stanu Illinois, w którym mieszkasz.

Pytanie: Jestem wynajmującym, który otrzymał nakaz eksmisji wobec swojego najemcy jeszcze przed wydaniem w marcu zarządzenia o pozostawaniu w domu. Czy mogę przeprowadzić taką eksmisję?

Odpowiedź: Wszystkie nakazy eksmisji, w tym także te, które wydano przed 20 marca 2020 roku, mogą zostać przeprowadzone zgodnie z prawem wyłącznie wówczas, jeśli uznano, że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla nieruchomości.

Ostatnia aktualizacja 8 marca 2021 r.