Sądownictwo New Jersey
New Jersey Judiciary

Informacje dla Najemców domów i mieszkań

Information for Residential Tenants - Polish

New Jersey Courts
www.njcourts.com

Independence • Integrity
Fairness • Quality Service

Sąd I Instancji New Jersey
Dział Prawny
Wydział Cywilny Specjalny
Sekcja najmu i dzierżawy

Superior Court of New Jersey
Law Division
Special Civil Part
Landlord/Tenant Section

W stanie New Jersey najemca nie może zostać eksmitowany bez wyroku Sądu I Instancji New Jersey. Najemca ma prawo do stawiennictwa w sądzie i obrony przed eksmisją w Sekcji najmu i dzierżawy w Wydziale Cywilnym Specjalnym Sądu I Instancji New Jersey.

Niniejsza broszura zawiera ogólne informacje na temat praw najemcy i możliwego przebiegu postępowania eksmisyjnego. Te informacje nie zastępują porad prawnych i nie odpowiedzą na wszystkie możliwe pytania dotyczące danej sytuacji najemcy. Sytuacje związane z wynajmem lokali użytkowych, wynajmem sezonowym lub sytuacje, w których wynajmujący mieszka w budynku zawierającym tylko jedno lub dwa mieszkania do wynajęcia, mogą podlegać dodatkowym przepisom.

Jeżeli potrzebna jest Państwu porada prawna, proszę skontaktować się z adwokatem. Jeżeli nie mają Państwo adwokata, okręgowa izba adwokacka (bar association) może pomóc w znalezieniu adwokata. Osoby, których nie stać na zaangażowanie prawnika mogą skontaktować się z Działem Usług Prawnych New Jersey (Legal Services of NJ [LSNJ]) aby sprawdzić, czy przysługuje im prawo do skorzystania z bezpłatnych usług prawnych.

Najemca lub wynajmujący będący korporacją lub spółką z ograniczoną odpowiedzialnością musi być reprezentowany przez adwokata praktykującego w New Jersey we wszystkich sprawach złożonych w Sekcji najmu i dzierżawy.

Przyczyny, dla których wynajmujący może eksmitować najemcę

Poniżej podano listę niektórych przyczyn, dla których wynajmujący może wystąpić o eksmisję najemcy:

- Nieopłacony czynsz.
- Częste opóźnienia w płatności czynszu.
- Wielokrotne naruszanie porządku publicznego.
- Spowodowanie zniszczeń lub szkód majątkowych.
- Naruszenie warunków umowy wynajmu lub innego dokumentu.
- Wyrok skazujący w procesie o naruszenie przepisów związanych z narkotykami.

Uwaga: We wszystkich okolicznościach podanych powyżej, z wyjątkiem niepłacenia czynszu, wynajmujący ma obowiązek wręczyć najemcy pisemne wezwanie do zaprzestania danego zachowania, zanim wystąpi o eksmisję. Kopie wezwania do zaprzestania lub poprawienia danego zachowania *muszą być dołączone do pozwu* składanego przez wynajmującego w sądzie.

Jeżeli wynajmujący stara się o eksmisję wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu, najemca nie może być eksmitowany, jeżeli zapłaci całą zaległą kwotę przed zakończeniem godzin urzędowania sądu w dniu procesu.

Wpłaty można dokonać jedynie gotówką, potwierdzonym czekiem lub przekazem pocztowym wystawionym na *Treasurer, State of New Jersey*. Czeki osobiste nie będą przyjmowane.

Ugoda przed dniem rozprawy

Jeżeli najemca i wynajmujący dojdą do porozumienia (zawrą ugodę) *przed dniem rozprawy*, najemca mimo to musi stawić się w sądzie, aby sędzia mógł przejrzeć i zatwierdzić taką ugodę. Należy przynieść ze sobą **oryginał** podpisanej ugody.

Przygotowanie do rozprawy

Najemca musi stawić się w sądzie, aby bronić się przed roszczeniami wynajmującego. Nie można złożyć odpowiedzi pisemnej. Świadkowie występujący w tej sprawie muszą stawić się w sądzie wraz z najemcą; sąd nie przyjmie pisemnego oświadczenia podpisanego przez świadka. Strony stawiające się w sądzie bez adwokata będą musiały przesłuchać własnych świadków. Przed przyjściem do sądu warto przygotować wszelkie pytania do zadania świadkom.

Do sądu należy przynieść wszelkie dokumenty na poparcie swojego stanowiska; dokumenty mogą obejmować:

- Kwity za wpłacony czynsz, zdeponowane czeki, przekazy pocztowe.
- Egzemplarz umowy najmu, najlepiej oryginał.
- Listy oraz zawiadomienia kierowane do i od wynajmującego.
- Zdjęcia.
- Inne dokumenty, które zdaniem najemcy pomogą mu w obronie w wytoczonej przeciwko niemu sprawie.

Jeśli najemca nie zapłacił czynszu, ponieważ wynajmujący nie dokonał koniecznych napraw lub konserwacji lokalu, musi on udowodnić w sądzie, że zaistniałe problemy są poważne i wykazać, w jaki sposób wpływają one na możność mieszkania na terenie lokalu.

Ważne: W każdym przypadku najemca powinien przynieść ze sobą do sądu pełną sumę pieniędzy, które zdaniem wynajmującego jest mu winny, *nawet jeśli nie zgadza się z wynajmującym w tej kwestii*. Jeżeli sąd zdecyduje, że najemca jest winny wynajmującemu czynsz, powód niepłacenia czynszu nie będzie miał znaczenia. Niestety, okoliczności takie jak choroba, utrata pracy lub nieoczekiwane koszty medyczne nie stanowią legalnych podstaw do niepłacenia czynszu. Jeżeli sąd uzna, że najemca zalega z płatnością i wynajmujący nie zgodzi się rozłożyć spłat na raty, najemca będzie musiał wpłacić pełną kwotę przed zakończeniem godzin urzędowania sądu w dniu rozprawy; w przeciwnym razie sąd może wydać orzeczenie o przejęciu lokalu przez wynajmującego. Orzeczenie o przejęciu jest pierwszym krokiem zmierzającym do eksmisji.

Wpłaty można dokonać jedynie gotówką, potwierdzonym czekiem lub przekazem pocztowym wystawionym na *Treasurer, State of New Jersey*. Czeki osobiste nie będą przyjmowane.

Dzień rozprawy

Zarówno najemca, jak i wynajmujący, muszą stawić się w sądzie o godzinie i w dniu określonym na wezwaniu. Należy przyprowadzić ze sobą wszystkich świadków i przynieść wszystkie dokumenty niezbędne do obrony swojego stanowiska. Lista wszystkich spraw zostanie ogłoszona na początku posiedzenia sądowego. Po usłyszeniu swego nazwiska podczas czytania listy, należy potwierdzić swoją obecność.

1. JEŻELI NAJEMCA NIE STAWI SIĘ W SĄDZIE (*default*) (sprawa zaoczna) - sprawa zostanie zaocznie rozstrzygnięta na korzyść wynajmującego. Może to prowadzić do eksmisji najemcy.
2. JEŻELI WYNAJMUJĄCY NIE STAWI SIĘ W SĄDZIE (*dismissal*) (oddalenie) - sprawa zostanie oddalona.

3. JEŻELI OBIE STRONY STAWIĄ SIĘ W SĄDZIE:
   - Sąd może zwrócić się do najemcy i wynajmującego, aby we współpracy z rozjemcą spróbowali rozstrzygnąć sprawę polubownie. Jeżeli najemca i wynajmujący dojdą do porozumienia, będą musieli wypełnić odpowiednie formularze, które sędzia przejrzy i zatwierdzi przed przyjęciem ugody.
   - Jeżeli nie dojdzie do zawarcia ugody, sędzia wysłucha sprawy. Sędzia albo uzna, albo oddali wniosek o wydanie orzeczenia o przejęciu lokalu przez wynajmującego. Orzeczenie o przejęciu jest pierwszym krokiem zmierzającym do eksmisji.

Orzeczenie o przejęciu lokalu/nakaz usunięcia

Jeżeli zostanie wydane orzeczenie o przejęciu, wynajmujący może podjąć kroki zmierzające do eksmisji najemcy. Jeżeli najemca nie opuści lokalu, funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego, a nie wynajmujący, wręczy najemcy nakaz usunięcia (warrant of removal). Po otrzymaniu nakazu usunięcia najemca ma obowiązek opuszczenia lokalu w ciągu *trzech dni roboczych*. W przeciwnym razie wynajmujący może zwrócić się do funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego o przeprowadzenie eksmisji.

Po wydaniu orzeczenia o przejęciu lokalu przez wynajmującego

Po dniu rozprawy najemca nadal dysponuje możliwością zmiany rezultatu przeprowadzonego postępowania, ale musi powiadomić wynajmującego o zamiarze podjęcia któregoś z następujących działań w sądzie:

- Można wystąpić o wydanie Nakazu formalnego usunięcia najemcy w trybie zwykłym (Order for Orderly Removal), w wyniku którego czas na wyprowadzenie się ulega przedłużeniu; zwykle okres ten nie przekracza siedmiu dni kalendarzowych.
- Można zwrócić się o wstrzymanie nakazu eksmisji w związku ze szczególnymi trudnościami (hardship stay), co może wstrzymać eksmisję na okres do sześciu miesięcy. O wstrzymanie nakazu eksmisji można ubiegać się jedynie po zapłaceniu wynajmującemu całego zaległego czynszu wraz z wszelkimi kosztami. Po zapłaceniu całej zaległej sumy i uzyskaniu wstrzymania nakazu eksmisji w związku ze szczególnymi trudnościami, najemca nadal zobowiązany jest do przestrzegania warunków pierwotnej umowy najmu i opłacania całości czynszu w okresie objętym wstrzymaniem eksmisji.
- Można wystąpić do sądu o unieważnienie (anulowanie) przejęcia lokalu przez wynajmującego. Taki wniosek jest rzadko rozpatrywany pozytywnie. Wymaga bardzo szczególnych okoliczności prawnych.

W celu złożenia wniosku o któreś z powyższych działań, należy skontaktować się jak najszybciej z Sekretariatem Wydziału Cywilnego Specjalnego (Special Civil Part Clerk's Office).

Egzekwowanie warunków ugody

Jeżeli najemca uzna, że wynajmujący lokalu nie dotrzymuje warunków ugody podpisanej w sądzie, powinien przygotować i złożyć pisemne oświadczenie (certification). Oświadczenie musi być w języku angielskim. Oświadczenie to stwierdzenie, przygotowane na piśmie i podpisane przez najemcę, wyjaśniające przyczyny, dla których uważa on, że wynajmujący narusza warunki ugody. **Na koniec oświadczenia należy dołączyć następującą formułę**:

"I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment."

(Zdaję sobie sprawę z tego, że jeżeli któreś z moich powyższych stwierdzeń okaże się celowo fałszywe, będę podlegać karom) Należy koniecznie podpisać i umieścić datę poniżej takiej formuły pod oświadczeniem.

Podpisane oświadczenie należy wysłać pocztą lub doręczyć do sądu osobiście, a następnie wysłać kopię wynajmującemu, pocztą zwykłą i poleconą (certified mail). Jeżeli wynajmujący ma adwokata, oświadczenie można wysłać zwykłą pocztą do adwokata zamiast do wynajmującego.

Kaucja gwarancyjna za lokal mieszkalny

W New Jersey wynajmujący może wymagać kaucji gwarancyjnej jedynie w wysokości do 1½ miesięcznego czynszu. Wynajmujący wymaga kaucji gwarancyjnej w celu pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych w okresie wynajmu, albo do pokrycia nieopłaconego czynszu po wyprowadzeniu się najemcy. Wynajmujący ma obowiązek wpłacenia kaucji gwarancyjnej na oprocentowane konto w ciągu 30 dni od otrzymania jej od najemcy.

Wynajmujący ma obowiązek przekazania najemcy na piśmie, w ciągu 30 dni od przyjęcia kaucji, następujących informacji:

1. Nazwa i adres banku, w którym została zdeponowana kaucja.
2. Kwota depozytu.
3. Rodzaj konta.
4. Aktualne oprocentowanie konta.

Wynajmujący musi również przesyłać najemcy uaktualniony wyciąg z konta, zawierający te same informacje, *raz w roku*, albo w ciągu 30 dni po zaistnieniu którejś z poniższych sytuacji:

- Depozyt zostanie przeniesiony na inne konto lub do innego banku; albo
- Bank połączy się z innym bankiem; albo
- Wynajmowany lokal zostanie sprzedany.

Wynajmujący musi wypłacać najemcy co roku odsetki gotówką, albo odliczyć kwotę rocznych odsetek od wysokości czynszu do opłacenia.

Wynajmujący nie może potrącić żadnych kwot z kaucji gwarancyjnej przed opuszczeniem lokalu przez najemcę. Jeżeli wynajmujący chce wykorzystać kaucję gwarancyjną do opłacenia szkód lub zaległego czynszu, musi powiadomić o tym najemcę na piśmie w ciągu 30 dni od opuszczenia lokalu przez najemcę. Najemca ma obowiązek powiadomić wynajmującego o nowym adresie, aby mógł się on skontaktować z nim w sprawie kaucji gwarancyjnej. Jeżeli najemca jest winny wynajmującemu kwotę przekraczającą kaucję gwarancyjną, albo spowodował szkody w lokalu przekraczające typowe zużycie eksploatacyjne, wynajmujący może wnieść do sądu sprawę o dodatkową należną sumę.

Nielegalna eksmisja lub zablokowanie dostępu do lokalu

Wynajmującemu nie wolno eksmitować najemcy ani usuwać mienia najemcy z lokalu bez uprzedniego uzyskania orzeczenia sądu o przejęciu lokalu oraz nakazu usunięcia najemcy. Tylko funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego może przeprowadzić eksmisję w imieniu wynajmującego. *Zmuszanie najemcy przez wynajmującego do opuszczenia lokalu poprzez odmówienie mu dostępu, wyłączanie usług komunalnych, wymianę zamków lub zamykanie lokalu na kłódkę jest nielegalne*. Wynajmujący nie może przejąć w posiadanie osobistego mienia lub mebli najemcy, aby zmusić go do zapłacenia czynszu.

Jeśli wynajmujący bezprawnie blokuje najemcy dostęp do wynajmowanego lokalu, najemca ma prawo złożyć pozew w Wydziale Cywilnym Specjalnym Sądu danego okręgu. W pozwie można wnioskować o przywrócenie dostępu do lokalu, a także ubiegać się o odszkodowanie. Formularze dla najemców dostępne są w Sekretariacie Wydziału Specjalnego Cywilnego Sądu, albo na witrynie njcourts.gov

Odzyskiwanie ewentualnych kosztów prawnych lub kredytu na poczet czynszu

W przypadku umowy najmu podpisanej *nie wcześniej niż 1 lutego 2014 r.*, która stwierdza, że najemca odpowiada za koszty prawne i wydatki wynajmującego, i że wynajmujący może starać się o odzyskanie tych kosztów w formie dodatkowego czynszu, wówczas najemcy przysługuje podobne prawo do uzyskania zwrotu od wynajmującego poniesionych kosztów lub opłat prawnych, jeżeli sąd przyzna najemcy rację w rozpatrywanej sprawie. Jeżeli jednak najemca uniknął eksmisji po prostu opłacając należny czynsz i nie ma żadnych uzasadnionych powodów, dla których nie opłacał czynszu w terminie, wówczas nie może on występować o zwrot jakichkolwiek kosztów lub honorariów adwokackich. Sędzia zdecyduje, czy najemcy przysługuje zwrot jakichkolwiek opłat lub kosztów i zdecyduje, czy najemca ma otrzymać zwrot pieniędzy czy kredyt do wykorzystania na poczet przyszłych płatności lub czynszów.

Niniejsza broszura została opublikowana przez
Sądownictwo New Jersey
Wydział Cywilny
Civil Practice Division

Stuart Rabner
Prezes Sądu Najwyższego
Chief Justice

Glenn A. Grant, J.A.D.
Piastujący urząd Dyrektora Administracyjnego Sądów
Acting Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Perez
Dyrektor Biura ds. Obsługi Sądów Pierwszej Instancji
Director, Office of Trial Court Services

Kevin M. Wolfe
Zastępca Dyrektora
Assistant Director, Civil Practice

Lloyd Garner
Prezes Wydziału Specjalnego Cywilnego
Chief, Special Civil Part Services

njcourts.gov

Ostatnia modyfikacja 04/2015

10288-Polish