



Zagadnienia najmu i dzierżawy - często zadawane pytania

(Landlord Tenant Frequently Asked Questions – Polish)

- Pomoc mieszkaniowa, prawna i w zakresie opłat za światło, gaz itp.
- Jakiego rodzaju roszczenia są zwykle zgłaszane?
- Gdzie można złożyć pozew dotyczący najmu i dzierżawy?
- W jaki sposób należy złożyć pozew dotyczący najmu i dzierżawy?
- Jaka jest opłata za wniesienie pozwu?
- Co nastąpi po wniesieniu pozwu?
- Rozprawa
- Co się wydarzy w dniu rozprawy?
- Co się wydarzy, jeżeli właściciel uzyska wyrok zezwalający na przejęcie lokalu?
- Co może zrobić najemca po wydaniu wyroku zezwalającego na przejęcie lokalu?
- Co się dzieje z kaucją gwarancyjną za lokal mieszkalny?
- Lokal, który obecnie wynajmuję, jest w trakcie przejmowania przez bank, czy będę zmuszony/a wyprowadzić się z niego z tego powodu?

Większość sporów pomiędzy właścicielami lokali oraz najemcami udaje się rozwiązać w Sekcji Najmu i Dzierżawy Wydziału Cywilnego Specjalnego Sądu (Landlord Tenant Section of the Special Civil Part). Sekcja Najmu i Dzierżawy to jedna z trzech sekcji działających w ramach Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Dwie pozostałe to Sekcja Drobnych Roszczeń (Sygnatury SC) i Sekcja Cywilna Specjalna (Sygnatury DC). Broszury oraz odpowiedzi na często zadawane pytania (FAQ) na temat wszystkich trzech sekcji są do pobrania pod adresem [njcourts.gov](https://www.njcourts.gov).

Te odpowiedzi na „Często zadawane pytania” zawierają ogólne informacje na temat Sekcji Najmu i Dzierżawy. Nie stanowią one i nie zastępują porady prawnej ani nie dostarczają odpowiedzi na wszystkie możliwe pytania dotyczące tego sądu.

Pomoc mieszkaniowa, prawna i komunalna

Personel sądu może podać listę agencji, które mogą służyć pomocą w opłaceniu czynszu, znalezieniu tymczasowego schronienia lub uzyskaniu usług prawnych. Informacje o programach pomocy w wynajmie (w tym związanych z pandemią COVID-19) dostępne są online pod adresem <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>. Informacje dotyczące pomocy prawnej również dostępne są online pod adresem [njcourts.gov](https://www.njcourts.gov).

W celu uzyskania porad prawnych dotyczących przysługujących Państwu praw, proszę skontaktować się z adwokatem. Jeśli nie mają Państwo prawnika, można skontaktować się z Biurem Skierowań (Lawyer's Referral Service) przy lokalnym Stowarzyszeniu Adwokatów (County Bar Association). Jeśli nie stać Państwa na zaangażowanie adwokata, proszę

skontaktować się z lokalnym Programem Usług Prawnych (Legal Services Program) i sprawdzić, czy mogą Państwo skorzystać z bezpłatnego programu usług prawnych. Można również skontaktować się z infolinią Programu Usług Prawnych New Jersey (Legal Services of New Jersey) pod numerem 1-888-576-5529.

Jakiego rodzaju roszczenia są zwykle zgłaszane?

W celu eksmisji najemcy właściciel lokalu musi złożyć pozew w Sekcji Najmu i Dzierżawy Wydziału Cywilnego Specjalnego. Typowe przyczyny eksmisji (pozbawienie dostępu do lokalu):

- niezapłacenie czynszu,
- ciągłe zaburzanie porządku publicznego,
- celowe niszczenie lub uszkodzanie mienia,
- notoryczne opóźnienia w płaceniu czynszu,
- naruszanie przepisów i zasad po otrzymaniu pisemnego upomnienia o konieczności stosowania się do wymogów zawartych w umowie najmu lub w innym dokumencie,
- skazanie najemcy za przestępstwo narkotykowe.

Przed złożeniem pozwu dotyczącego najmu i dzierżawy z dowolnego powodu, z wyjątkiem niezapłacenia czynszu, właściciel musi doręczyć najemcy pisemne żądanie zaprzestania danego zachowania lub działania. Właściciel może starać się o eksmisję najemcy jedynie wtedy, gdy najemca kontynuuje dane zachowanie lub działanie po otrzymaniu takiego żądania. Prawo federalne wymaga, aby właściciel nieruchomości stanowiącej mieszkania komunalne wysłał kopię skargi i wszelkie zawiadomienia o eksmisji do Zarządu mieszkań komunalnych (Public Housing Authority – „PHA”) w dniu lub przed dniem złożenia skargi w sądzie.

Zgodnie z federalną ustawą o pomocy, ulgach i zabezpieczeniu finansowym w związku z koronawirusem (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act) CARES z 2020 r., właściciele wynajmujący lokale w ramach Sekcji 8 lub posiadający federalnie zabezpieczoną hipotekę i pozwolenie na odroczenie płatności hipotecznych w czasie kryzysu zdrowotnego Covid-19, nie mogą złożyć skargi w Sądzie Najmu i Dzierżawy do 26 lipca 2020 r., natomiast kiedy złożenie skargi będzie możliwe, muszą dostarczyć najemcom 30-dniowe wypowiedzenie. Właściciele lokali powinni skonsultować się z adwokatem, aby uzyskać więcej informacji na temat wpływu federalnych i stanowych przepisów uchwalonych podczas kryzysu zdrowotnego Covid-19.

Właściciele lokali lub najemcy będący spółką kapitałową (corporation), spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (limited liability corporation) lub spółką osobową z ograniczoną odpowiedzialnością (limited partnership) muszą być reprezentowani przez adwokata praktykującego w New Jersey we wszystkich sprawach złożonych w Sekcji Najmu i Dzierżawy. Żaden właściciel ani najemca, będący jednym z tych rodzajów podmiotów gospodarczych, nie

może wysłać do sądu przedstawiciela innego niż adwokat uprawniony do prowadzenia praktyki w New Jersey lub inny prawnik dopuszczony przez sąd. Partnerzy spółki osobowej mogą reprezentować się samodzielnie w Sekcji Spraw Najmu i Dzierżawy Wydziału Specjalnego Sądu.

Gdzie można złożyć pozew dotyczący najmu i dzierżawy?

Pozwy dotyczące najmu i dzierżawy należy składać w sekretariacie Wydziału Cywilnego Specjalnego (Office of the Special Civil Part) w hrabstwie, w którym znajduje się wynajmowany lokal.

W jaki sposób należy złożyć pozew dotyczący najmu i dzierżawy?

Właściciele lokali muszą złożyć w sądzie Uwierzytelniony Pozew (*Verified Complaint*), Wezwanie i pokwitowanie odbioru (*Summons and Return of Service*) oraz Oświadczenie informacyjne właściciela (*Landlord Case Information Statement*). Powinni również dołączyć wszelkie stosowne powiadomienia wysłane wcześniej najemcom, na których mają zamiar opierać się podczas rozprawy. Wymagane formularze, jak również wykaz Sekretariatów Wydziału Cywilnego Specjalnego, adresy i numery telefonów, można znaleźć na stronie internetowej sądu njcourts.gov.

Właściciele niereprezentowani przez adwokata powinni przesłać wymagane formularze i wszelkie powiadomienia wysłane najemcom, na których chcą się opierać podczas rozprawy, wraz z właściwymi opłatami do sądu drogą pocztową lub poprzez sądowy system elektronicznego składania dokumentacji (Judiciary Electronic Document Submission – JEDS). Więcej informacji na temat JEDS można znaleźć na stronie njcourts.gov. Adwokaci muszą składać dokumentację poprzez eCourts. Wszelkie dokumenty złożone przez adwokatów na papierze lub poprzez JEDS zostaną odrzucone przez sekretarza bez zwrotu opłaty za ich złożenie.

Wnosząc pozew należy wpisać:

- Swoje pełne imię i nazwisko, adres pocztowy, adres email oraz numer telefonu.
- W celu zapewnienia właściwego doręczenia pozwu, podać poprawne imię i nazwisko (imiona i nazwiska) i adres(-y) osób wymienionych w pozwie jako pozwanych/najemców. Należy koniecznie sprecyzować, czy pozwany/najemca to osoba prywatna, osoba prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą, spółka osobowa czy spółka kapitałowa. Jeśli znany jest adres email najemcy należy go wpisać w odpowiednim miejscu.
- Należy podać wszystkie informacje odpowiednie do typu wnoszonego pozwu, zgodnie ze wskazówkami w formularzu.
- Pozwy dotyczące najmu i dzierżawy przeciw najemcom lokali mieszkalnych wynikające z nieopłacenia czynszu muszą być podpisane i zweryfikowane przez osoby znające osobiście fakty uzasadniające pozew. W formularzu pozwu muszą zostać wymienione

jeszcze inne konkretne fakty, które również muszą być zweryfikowane.

- Jeśli pozew wnoszony jest z powodów innych niż niepłacenie czynszu, właściciel musi dołączyć wszelkie stosowne powiadomienia wysłane wcześniej najemcy, na których będzie opierał się podczas rozprawy.
- Wypełnione formularze należy podpisać i opatrzyć datą.
- Składając pozew w sekretariacie Wydziału Cywilnego Specjalnego należy uiścić właściwe opłaty za złożenie i doręczenie pozwu.
- W przypadku składania pozwu poprzez sądowy system elektronicznego składania dokumentacji (JEDS), opłaty za złożenie można uiścić kartą kredytową lub z zabezpieczonego konta. Płatność kartą kredytową za tę usługę podlega prowizji 3%. Składając pozew drogą pocztową należy dołączyć czek z opłatą za złożenie (nie zapominając o opłacie za doręczenie pozwu). Czek należy wystawić na ***Treasurer, State of New Jersey***.

Jaka jest opłata za wniesienie pozwu?

Koszty złożenia pozwu w Sekcji Najmu i Dzierżawy wynoszą:

- 50 USD od pierwszego pozwanego/najemcy.
- 5 USD od każdego kolejnego pozwanego/najemcy.
- 7 USD opłata za doręczenie pozwu do pozwanego/najemcy (pозwanych/ najemców) przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Co nastąpi po wniesieniu pozwu?

Konferencja w sprawie trybu postępowania

W każdej sprawie wyznaczona będzie konferencja dotycząca trybu prowadzenia postępowania. Udział w tej konferencji jest obowiązkowy. Większość konferencji odbywa się wirtualnie bez konieczności przyścia do budynku sądu. Podczas konferencji strony spotkają się z pracownikami sądu, którzy zbiorą od nich informacje, a także udzielą informacji na temat pomocy mieszkaniowej, prawnej i komunalnej lub innych istotnych informacji. Strony będą miały też możliwość ugodowego rozwiązania sprawy bez konieczności przeprowadzania rozprawy sądowej. Strony otrzymają zawiadomienie z sądu o terminie konferencji, zawierające bardziej szczegółowe informacje. *Niestawienie się na konferencji spowoduje oddalenie skargi w przypadku wynajmującego lub wszczęcie postępowania zaocznego w przypadku najemcy. Jeśli dana strona nie może stawić się na konferencji, musi z odpowiednim wyprzedzeniem skontaktować się z sądem w celu zmiany terminu.*

Oświadczenie informacyjne właściciela (Landlord Case Information Statement - LCIS) i Oświadczenie informacyjne najemcy (Tenant Case Information Statement - TCIS)

Właściciele i najemcy muszą wypełnić Oświadczenia informacyjne, które należy złożyć w sądzie przynajmniej 5 dni przed konferencją dotyczącą trybu postępowania. Formularze te są

dostępne na stronie nycourts.gov. Informacje zawarte w Oświadczeniach informacyjnych nie są dopuszczalne jako dowody rzeczowe.

Rozprawa

Jeżeli stronom nie uda się rozwiązać sprawy ugodowo, wyznaczona zostanie data rozprawy sądowej w terminie przynajmniej 14 dni po przeprowadzeniu konferencji. Udział w rozprawie jest obowiązkowy. Większość rozpraw odbywa się z osobistym udziałem stron. Jeśli strona nie ma możliwości uczestniczenia osobiście, powinna skontaktować się z Sekretariatem Wydziału Cywilnego Specjalnego wnioskując o pozwolenie na stawiennictwo wirtualne.

Właściciel lokalu

Właściciel lokalu musi udowodnić, że stwierdzenia zawarte w pozwie są zgodne z prawdą. Należy zorganizować obecność wszelkich świadków niezbędnych do udowodnienia sprawy. Pisemne oświadczenie, nawet jeśli zostało złożone pod przysięgą, nie może być wykorzystane jako dowód rzeczowy. Dopuszczalne są jedynie osobiste zeznania świadków. Należy zawczasu przygotować pytania do świadków.

Należy być przygotowanym do przedstawienia wszystkich dokumentów dotyczących wszelkich transakcji, które mogą pomóc w udowodnieniu roszczenia. Dokumenty mogą obejmować:

- umowy najmu, rachunki, kwity za czynsz lub rejestry,
- odrzucone czeki,
- pisma, zdjęcia,
- inne dokumenty na poparcie roszczenia.

Jeżeli właściciel lokalu pragnie wycofać pozew, powinien niezwłocznie skontaktować się z sekretariatem Wydziału Cywilnego Specjalnego, aby sekretariat odnotował wycofanie sprawy i odwołał tłumacza lub ewentualne inne udogodnienia. Jeżeli strony osiągną porozumienie w sprawie przed wyznaczoną datą rozprawy, a przedmiotem sporu był lokal mieszkalny, umowa ugody może wymagać przeglądu i/lub zatwierdzenia przez sędziego, na wypadek, gdyby wymagała ona później egzekucji na rzecz którejś ze stron.

Najemca

Najemca również może zaprezentować dowody rzeczowe na poparcie swojego stanowiska. Należy zorganizować obecność wszelkich świadków niezbędnych do udowodnienia sprawy. Pisemne oświadczenie, nawet jeśli zostało złożone pod przysięgą, nie może być wykorzystane w sądzie. Dopuszczalne są jedynie osobiste zeznania świadków, włącznie z własnymi zeznaniami pozwanego.

Należy być przygotowanym do przedstawienia wszelkich stosownych dokumentów. Dokumenty mogą obejmować:

- kwity za wpłacony czynsz, zdeponowane czeki,

- umowy najmu/dzierżawy,
- pisma oraz zawiadomienia do i od właściciela lokalu,
- zdjęcia,
- inne dokumenty na poparcie swojego stanowiska.

Jeśli najemca nie zapłacił czynszu, ponieważ właściciel lokalu nie dokonał koniecznych napraw, musi on udowodnić w sądzie, jak poważne są te problemy i wykazać, w jaki sposób wpływają one na możliwość korzystania z wynajętego lokalu. Jeśli najemca nie płacił czynszu, powinien mieć przy sobie w sądzie kwotę, co do której właściciel lokalu zgłasza roszczenie. Wpłaty można dokonać jedynie gotówką, potwierdzonym czekiem lub przekazem pocztowym wystawionym na *Treasurer, State of New Jersey*.

Co się wydarzy w dniu rozprawy?

Zarówno najemca, jak i właściciel lokalu muszą stawić się na rozprawę osobiście, chyba że stawiennictwo wirtualne zostało wcześniej zatwierdzone przez sąd. Należy być przygotowanym wraz ze wszystkimi świadkami oraz dowodami rzeczowymi niezbędnymi do przedstawienia sprawy. Jeżeli zarówno właściciel lokalu jak i najemca będą obecni, zostaną najpierw skierowani na obowiązkowe spotkanie z zatwierdzonym przez sąd rozjemcą, by podjąć próbę ugodowego rozwiązania sprawy. Osoba ta nie jest sędzią i spróbuje pomóc właścicielowi i najemcy rozwiązać sprawę ugodowo.

Jeżeli dojdzie do ugody, dostępne są formularze umowy lub ugody w celu jej spisania. Sędzia musi dokonać przeglądu oraz/lub zatwierdzenia ugody, jeżeli najemcy nie reprezentuje adwokat, a sprawa dotyczy lokalu mieszkalnego.

Jeżeli stronom nie uda się rozwiązać sprawy ugodowo, właściciel lokalu, i najemca będą mogli przedstawić sprawę sędziemu.

- Jeżeli sędzia wyda decyzję na korzyść najemcy, sprawa zostanie oddalona.
- Jeżeli sędzia wyda decyzję na korzyść właściciela lokalu, zostanie wydany wyrok zezwalający na przejęcie lokalu (ang. *judgment for possession*). Wyrok zezwalający na przejęcie lokalu umożliwia właścicielowi lokalu, pod warunkiem przestrzegania określonych terminów, na usunięcie (eksmisję) najemcy z lokalu przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Jeżeli właściciel lokalu nie stawi się w sądzie w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie oddalona. Jeżeli najemca nie stawi się w sądzie w wyznaczonym terminie, właściciel lokalu uzyska wyrok zaoczny przeciwko najemcy. Oznacza to, że właściciel może wystąpić o wydanie wyroku przeciwko najemcy, a w przypadku wydania takiego wyroku najemca może zostać eksmitowany. Właściciel musi złożyć odpowiednie formularze oświadczeń w celu uzyskania wyroku zaocznego zezwalającego na przejęcie lokalu. Właściciel, pod warunkiem przestrzegania określonych terminów, będzie mógł wtedy dokonać usunięcia (eksmisji)

najemcy z lokalu przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Jeżeli skarga właściciela lokalu dotyczy niepłacenia czynszu, a najemca zaoferuje opłacenie całości zaległego czynszu wraz z kosztami sądowymi w dniu posiedzenia sądu lub wcześniej, właściciel nieruchomości musi przyjąć czynsz i sprawa zostanie oddalona. Jeżeli właściciel lokalu nie przyjmie pieniędzy, mogą zostać one zdeponowane w Sekretariacie Wydziału Cywilnego Specjalnego. Wówczas wyrok nie zostanie wydany oraz/lub sprawa zostanie oddalona z możliwością ponownego wszczęcia postępowania (co oznacza, że właściciel może ponownie wszcząć sprawę przeciwko najemcy) i najemca nie musi się wyprowadzać z lokalu.

Jeżeli skarga właściciela lokalu dotyczy niepłacenia czynszu, a najemca lokalu mieszkaniowego opłaci w całości zaległy czynsz wraz z kosztami sądowymi w ciągu trzech dni roboczych po eksmisji, właściciel musi przyjąć czynsz i poinformować sąd, by oddalił sprawę bez możliwości ponownego wszczęcia postępowania (co oznacza, że właściciel nie może ponownie wszcząć tej sprawy przeciwko najemcy). Właściciel może podlegać ustawowej karze w wysokości 500 USD, jeśli:

- nie przyjmie pełnej płatności wraz z kosztami sądowymi;
- odmówi współpracy z organizacją charytatywną lub programem pomocy w wynajmie, które zobowiązały się do płacenia czynszu najemcy; i/lub
- nie powiadomi sądu, by oddalił sprawę bez możliwości ponownego wszczęcia postępowania.

Co się wydarzy, jeżeli właściciel uzyska wyrok zezwalający na przejęcie lokalu?

Jeżeli właściciel lokalu uzyska wyrok zezwalający na przejęcie go, może on wystąpić do Wydziału Cywilnego Specjalnego o nakaz usunięcia, który pozwala właścicielowi zmusić lokatora do opuszczenia wynajmowanego lokalu (eksmisję). Trzy dni robocze po uzyskaniu wyroku zezwalającego na przejęcie lokalu, właściciel może zwrócić się do sądu o wydanie nakazu usunięcia lokatora przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego. Opłata za nakaz usunięcia wynosi 35 USD oraz 7 USD za dostarczenie powiadomienia przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego musi dać najemcy lokalu *mieszkalnego* co najmniej trzy (3) dni robocze na usunięcie wszystkich osób i majątku z zajmowanego lokalu. Dni te nie obejmują świąt, weekendów i dnia, w którym nakaz opuszczenia został pierwotnie dostarczony najemcy lokalu mieszkalnego przez funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego. W przypadku najemcy lokalu *komercyjnego* tego rodzaju powiadomienie nie jest wymagane, gdyż funkcjonariusz może doręczyć nakaz usunięcia i przeprowadzić eksmisję najemcy komercyjnego w tym samym czasie.

Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego nie wyprowadzi się po trzech (3) dniach roboczych po doręczeniu mu nakazu usunięcia, właściciel musi bezpośrednio ustalić z funkcjonariuszem

Wydziału Cywilnego Specjalnego eksmisję najemcy lub blokadę jego dostępu do lokalu. Funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego poinformuje właściciela lokalu o innych ewentualnych opłatach za przeprowadzenie eksmisji, na które właściciel musi wyrazić zgodę, i których wysokość nie może przekraczać 75 USD. Właściciel przekazuje taką opłatę z opłatą za dostarczenie powiadomienia bezpośrednio funkcjonariuszowi Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Po eksmisji właściciel lokalu musi zezwolić najemcy na usunięcie osobistego mienia z lokalu. Jeżeli najemca opuści wynajmowany lokal, ale nie usunie z niego osobistego mienia, właściciel musi postąpić zgodnie z postanowieniami Ustawy o mieniu porzuconym przez najemców w New Jersey (New Jersey Tenant's Abandoned Property statute). Właściciel lokalu powinien skonsultować się z adwokatem odnośnie wymogów tej ustawy.

Właściciel lokalu musi wystąpić o nakaz usunięcia najemcy (eksmisji) w ciągu 30 dni od daty wydania wyroku zezwalającego na przejęcie lokalu, chyba że wyrok zostanie wstrzymany lub zawieszony (opóźniony) nakazem sądowym, albo poprzez inne pisemne porozumienie podpisane przez właściciela lokalu i najemcę. Właściciel musi zlecić funkcjonariuszowi Wydziału Cywilnego Specjalnego wykonanie nakazu usunięcia (eksmisji) w ciągu 30 dni od wydania nakazu, chyba że wyrok zostanie tymczasowo wstrzymany lub zawieszony poprzez nakaz sądowy lub inne pisemne porozumienie podpisane przez właściciela lokalu i najemcę.

Co może zrobić najemca po wydaniu wyroku zezwalającego na przejęcie lokalu?

Jeżeli skarga właściciela lokalu dotyczy niepłacenia czynszu, a najemca lokalu mieszkaniowego opłaci w całości zaległy czynsz wraz z kosztami sądowymi w ciągu trzech dni roboczych po eksmisji, właściciel musi przyjąć czynsz i poinformować sąd, by oddalił sprawę bez możliwości ponownego wszczęcia postępowania (co oznacza, że właściciel nie może ponownie wszcząć tej sprawy przeciwko najemcy). Właściciel **musi przyjąć** tę płatność od najemcy; jednakże płatność musi być w uwierzytelnionych środkach (czek gotówkowy), przekazie pieniężnym lub gotówce. Właściciel **nie ma obowiązku przyjęcia** płatności od najemcy w postaci osobistego czeku. Najemca może złożyć wniosek o oddalenie sprawy, jeśli właściciel nie dostarczył wymaganego pisma lub zawiadomienia do Sądu po otrzymaniu całego należnego czynszu wraz z właściwymi kosztami lub jeśli właściciel odmówił przyjęcia tej oferty pełnej zapłaty.

Właściciel może podlegać ustawowej karze w wysokości 500 USD, jeśli:

- nie przyjmie pełnego należnego czynszu wraz z kosztami sądowymi przed upływem trzech dni roboczych od daty eksmisji;
- odmówi współpracy z organizacją charytatywną lub programem pomocy w wynajmie, które zobowiązały się do płacenia czynszu najemcy; i/lub
- nie powiadomi sądu, by oddalił sprawę bez możliwości ponownego wszczęcia postępowania.

Najemca może wystąpić do sądu o zezwolenie na pozostanie w lokalu ze względu na szczególne trudności lub problemy, jakie mogłoby spowodować wyprowadzenie się. Jeżeli sąd udzieli zezwolenia, najemca nie będzie mógł pozostać w lokalu dłużej niż sześć miesięcy, przy czym musi wpłacić całość zaległego czynszu, a także przyszły czynsz w okresie „przebywania w lokalu w związku z trudnościami wprowadzki”.

Najemca może również wystąpić o krótkoterminowe pozostanie w lokalu, składając wniosek o Nakaz planowej eksmisji (Order for Orderly Removal); okres ten nie przekracza zwykle 7 dni kalendarzowych.

I wreszcie najemca może wystąpić z wnioskiem o unieważnienie pierwotnego wyroku zezwalającego na przejęcie lokalu, ale zwykle nie wstrzymuje to i nie zawiesza procesu eksmisji, chyba że sąd zdecyduje inaczej. Każdy ze składanych przez najemcę wniosków o przyznanie ulgi musi być dokonany z powiadomieniem właściciela i złożony w ciągu 10 dni od daty eksmisji.

Co się dzieje z kaucją gwarancyjną za lokal mieszkalny?

Właściciel musi zdeponować kaucję gwarancyjną na oprocentowanym koncie w banku lub w kasie oszczędnościowo-pożyczkowej w New Jersey w chwili podpisania umowy najmu. Właściciel musi przekazać najemcy pisemne powiadomienie o miejscu zdeponowania kaucji w ciągu 30 dni.

Jeżeli właściciel lokalu nie zwróci kaucji gwarancyjnej w ciągu 30 dni od daty wyprowadzki lub opuszczenia lokalu przez najemcę, najemca może wnieść pozew o odzyskanie podwojonej kwoty kaucji, wraz z kosztami sądowymi i ewentualnym zasadnym honorarium adwokata.

- Jeżeli żądana kwota nie przekracza 5000 USD, najemca może zgłosić roszczenie do Sekcji Drobnych Roszczeń Wydziału Cywilnego Specjalnego Sądu.
- Jeżeli żądana kwota przekracza 5000 USD, najemca może wnieść pozew do Wydziału Cywilnego Specjalnego.
- Jeżeli żądana kwota przekracza 20 000 USD, najemca musi wnieść pozew do sekcji cywilnej Wydziału Prawnego.

Właściciel lokalu musi powiadomić najemcę, w ciągu 30 dni od dnia opuszczenia przez najemcę wynajmowanego lokalu, o kwocie z kaucji gwarancyjnej, którą właściciel zamierza zatrzymać na pokrycie nieopłaconego czynszu i/lub kosztów ewentualnych napraw. Jeżeli koszt szkód spowodowanych przez najemcę oraz niezapłacony czynsz przekraczają wysokość kaucji gwarancyjnej, właściciel nieruchomości może wnieść pozew o dodatkową kwotę.

W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego sprzedający musi przekazać nabywcy wszelkie kaucje gwarancyjne wraz z odsetkami i powiadomić o tym każdego najemcę listem rejestrowanym lub poleconym.

Zgodnie z [Governor's Executive Order 128](#) (Rozporządzeniem wykonawczym nr 128 gubernatora), najemcy mogą wykorzystać swoją kaucję gwarancyjną (wraz z wszelkimi zgromadzonymi odsetkami) do zapłaty obecnie należnego czynszu lub jako kredyt na poczet przyszłego czynszu w czasie trwania publicznego zagrożenia zdrowia i do 60 dni po odwołaniu stanu publicznego zagrożenia zdrowia w dniu 4 czerwca 2021 roku. W tym celu najemca musi wysłać pisemną prośbę do właściciela (może to być e-mail). Jeśli najemca odnowi lub przedłuży umowę najmu po 24 kwietnia 2020 r., musi zwrócić kaucję w ciągu sześciu miesięcy od odwołania stanu kryzysu zdrowotnego lub w dniu odnowienia lub przedłużenia umowy najmu, w zależności od tego, co nastąpi później. Jeśli umowa nie zostanie odnowiona lub przedłużona, kaucja nie musi być zwrócona właścicielowi.

Lokal, który obecnie wynajmuję, jest w trakcie przejmowania przez bank, czy będę zmuszony/a wyprowadzić się z niego z tego powodu?

Najemca **NIE** będzie zmuszony do wyprowadzenia się z powodu przejęcia lokalu przez bank. Przejęcie lokalu przez bank na ogół nie wpływa na najem lokalu mieszkalnego. Fakt przejmowania przez bank budynku, w którym najemca wynajmuje mieszkanie, w większości przypadków **NIE** wpływa na najemcę lokalu mieszkalnego przestrzegającego postanowień umowy o najem. Nabywca na licytacji (ang. sheriff's sale) przejmie budynek z uwzględnieniem praw najemcy.