



Rozporządzenie wykonawcze 2020-72 Często zadawane pytania

Pytanie: Czego dotyczy Rozporządzenie wykonawcze 2020-72?

Odpowiedź: [Rozporządzenie wykonawcze 2020-72](#), zmienione przez [Rozporządzenie wykonawcze 2020-74](#), [Rozporządzenie wykonawcze 2021-01](#) i wydane ponownie jako [Rozporządzenie wykonawcze 2021-04](#), 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 wszcząć wobec niej 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.

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

W październiku DHS uruchomił projekt pomocy mieszkaniowej i komunalnej w związku z COVID-19 ([COVID-19 Housing and Utility Assistance Project](#)), przekazując 18 milionów USD na finansowanie pomocy mieszkaniowej i komunalnej dla imigrantów i



uchodźców. To finansowanie zarządzane jest przez Centra Powitalne stanu Illinois ([Illinois Welcoming Centers](#)).

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.

Ostatnio zaktualizowano dnia 12 lutego 2021 r.