



Dekret 2020-72 **Często zadawane pytania**

PYT.: Jaki jest cel Dekretu 2020-72?

ODP.: [Dekret 2020-72](#), z późniejszymi zmianami oraz w ponownie wydanych wersjach, nadal chroni wiele osób fizycznych przed eksmisjami. Dekret zapewnia następujące środki ochrony:

W przypadku najemców, którzy nie są w stanie opłacać czynszu w pełnej wysokości: Jeżeli najemca spełnia definicję „osoby objętej Dekretem” i zwróci podpisany formularz deklaracji, wynajmujący nie może wszcząć lub kontynuować postępowania eksmisyjnego przeciwko takiej osobie, o ile nie zachodzą określone wyłączenia związane z bezpieczeństwem i higieną. Jeżeli najemca nie spełnia definicji „osoby objętej Dekretem”, można wszcząć wobec niego postępowanie eksmisyjne z tytułu braku płatności czynszu.

W przypadku najemców, którzy nie zalegają z czynszem: Jeżeli najemca opłaca czynsz na bieżąco, wynajmujący nie może wszcząć postępowania eksmisyjnego przeciwko takiej osobie, o ile nie zachodzą określone wyłączenia związane z bezpieczeństwem i higieną.

W przypadku najemców lokatorów: Dekret zakazuje funkcjonariuszom organów porządkowych wykonywania nakazów eksmisji w odniesieniu do wszystkich najemców, chyba że sąd stwierdził, że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednio i poważne zagrożenie dla mienia. Zgodnie z prawem stanu Illinois uprawnienia do wykonywania nakazów eksmisji przysługują wyłącznie publicznym organom porządkowym.

PYT.: Kogo uznaje się za „osobę objętą Dekretem”?

ODP.: „Osoba objęta Dekretem” to najemca, dzierżawca, podnajemca lub lokator lokalu mieszkalnego, który składa swojemu wynajmującemu, właścicielowi nieruchomości lub innej osobie albo podmiotowi posiadającym prawo do podejmowania czynności eksmisyjnych wobec takiej osoby – pod rygorem odpowiedzialności karnej za krzywoprzysięstwo – oświadczenie stwierdzające, że:

1. osoba taka (i) oczekuje osiągnięcia rocznych zarobków w wysokości nie większej niż 99 000 USD w roku kalendarzowym 2020 (lub nie większej niż 198 000 USD w przypadku składania wspólnego rozliczenia), (ii) nie miała obowiązku zgłaszania do amerykańskiego Urzędu Skarbowego (*Internal Revenue Service*) jakichkolwiek dochodów za rok 2019 lub (iii) otrzymała płatności stymulujące *Economic Impact Payment* na mocy art. 2001 ustawy CARES,



2. osoba taka nie jest w stanie opłacić czynszu lub mieszkania w pełnej wysokości ze względu na trudności spowodowane pandemią COVID-19, w tym między innymi znaczącą utratą dochodu, utratą godzin pracy, za które przysługuje wynagrodzenie lub utratą wynagrodzenia, lub wzrostem wydatków bieżących bezpośrednio związanych z pandemią COVID-19,
3. osoba taka dokłada najlepszych starań, aby terminowo realizować częściowe płatności, których wysokość jest tak bardzo zbliżona do pełnej kwoty, jak pozwalają na to okoliczności danej osoby, biorąc pod uwagę inne jej stałe wydatki, oraz
4. eksmisja spowodowałaby bezdomność takiej osoby lub zmusił ją do przeprowadzki i mieszkania w zagęszczeniu w nowym lokalu zbiorowym lub współdzielonym, ponieważ nie są jej dostępne żadne inne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Choć osoby niezalegające z płatnością czynszu nie spełniają definicji „osoby objętej Dekretem”, również podlegają ochronie na jego mocy. Patrz pytania poniżej.

PYT.: Jestem najemcą regulującym czynsz z miesiąca na miesiąc. Czy podlegam ochronie przed eksmisją?

ODP.: Tak, taka osoba podlega ochronie, jeżeli nie zalega z płatnością czynszu i pozostała w lokalu po wygaśnięciu umowy najmu lub opłaca czynsz z miesiąca na miesiąc. Jeżeli takie okoliczności mają zastosowanie, nie ma konieczności składania wynajmującemu oświadczenia.

W takim wypadku wynajmujący nie może wszcząć postępowania eksmisyjnego, chyba że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednio i poważne zagrożenie dla mienia.

PYT.: Czy wynajmujący może wyeksmitować mnie za niewielkie naruszenie umowy najmu, jeżeli nie zalegam z czynszem?

ODP.: Jeżeli najemca nie zalega z czynszem, wynajmujący nie może wszcząć postępowania eksmisyjnego z tytułu niewielkiego naruszenia umowy najmu, które nie urasta do rangi bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośredniego i poważnego zagrożenie dla mienia.

PYT.: Co jest uznawane za stałe wydatki?

ODP.: Stałe wydatki obejmują, między innymi, żywność, media, dostęp do telefonu i internetu, przybory szkolne, ubiór zimowy, wydatki na leczenie stomatologiczne, pomoc medyczną i leczenie okulistyczne, alimenty, a także koszty transportu, w tym opłaty za samochód, jego utrzymanie oraz ubezpieczenie.



PYT.: Jakie kroki muszę podjąć jako wynajmujący zanim rozpocznę postępowanie eksmisyjne z tytułu braku płatności czynszu?

ODP.: Wynajmujący, właściciel nieruchomości lub inna osoba albo podmiot posiadający prawo do podejmowania czynności eksmisyjnych przed rozpoczęciem postępowania eksmisyjnego z tytułu braku płatności czynszu musi zapewnić każdemu najemcy, dzierżawcy, podnajemcy oraz innym lokatorom nieruchomości, którzy są sygnatariuszami umowy najmu, dwustronicowy formularz oświadczenia.

Wynajmujący musi dostarczyć formularz oświadczenia co najmniej pięć dni przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Doręczenie lokatorom oświadczenia musi spełniać wymogi dotyczące doręczeń wypowiedzeń na mocy ustawy o eksmisjach (735 ILCS 5/9-211).

PYT.: Gdzie znaleźć kopię formularza oświadczenia?

ODP.: Dwustronicowy formularz oświadczenia będzie dostępny na stronie internetowej [Urzędu ds. mieszkalnictwa stanu Illinois](#) (*Illinois Housing Development Authority, IHDA*). Choć Dekret nakłada na wynajmujących obowiązek dostarczenia najemcom kopii formularza oświadczenia przed rozpoczęciem postępowania eksmisyjnego, najemcy mogą złożyć wynajmującemu wypełniony i podpisany formularz oświadczenia w dowolnym momencie.

PYT.: Jestem nieudokumentowanym najemcą. Czy ochrona na mocy Dekretu mnie obejmuje?

ODP.: Każdy, kto: (1) spełnia definicję „osoby objętej Dekretem” lub (2) nie zalega z płatnością czynszu podlega ochronie na mocy Dekretu niezależnie od statusu imigracyjnego.

PYT.: Jestem osobą objętą Dekretem. Czy nadal muszę zapłacić czynsz wynajmującemu?

ODP.: Tak, żadne z postanowień Dekretu nie zwalnia osób fizycznych z obowiązku zapłaty czynszu lub wywiązania się z jakiegokolwiek innego zobowiązania, które osoby te mogą mieć na podstawie umowy najmu lub dzierżawy. Nawet jeżeli dana osoba jest chroniona przed eksmisją, nadal ciąży na niej obowiązek zapłaty należnego czynszu w pełnej wysokości. Bardzo ważne jest, aby osoby, które mogą sobie na to pozwolić, płaciły – umożliwi to większą elastyczność wobec tych, którzy nie mogą sobie na to pozwolić.

PYT.: Mój najemca stworzył środowisko niebezpieczne dla innych najemców w budynku. Jakie mam możliwości jako wynajmujący?

ODP.: Na mocy [Dekretu 2020-72](#) wynajmujący nadal mogą składać nakazy eksmisji wobec najemców, którzy stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla mienia.



Funkcjonariusze organów porządkowych mogą wykonywać nakazy eksmisji, jeżeli najemca stwarza takie zagrożenie.

PYT.: Ile czasu wynajmujący powinni dać najemcom na zapoznanie się z formularzem oświadczenia przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu?

ODP.: Dekret wymaga, aby wynajmujący dostarczyli najemcom formularz oświadczenia co najmniej pięć dni przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Wynajmujący nie może prowadzić postępowania eksmisyjnego przed upływem okresu wypowiedzenia.

Jeżeli najemca, dzierżawca, podnajemca lub lokator lokalu mieszkalnego złoży podpisany formularz oświadczenia po rozpoczęciu postępowania eksmisyjnego z lokalu mieszkalnego, wynajmujący nie może kontynuować eksmisji, chyba że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych najemców lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla mienia.

PYT.: Najemca złożył wniosek o wsparcie w wynajmie. Czy będzie to uznawane za „dokładanie najlepszych starań”?

ODP.: Wnioskowanie o wsparcie w wynajmie można uznać za „dokładanie najlepszych starań, aby terminowo realizować częściowe płatności”. Niemniej jednak niezłożenie przez najemcę wniosku o wsparcie w wynajmie nie będzie stanowić dowodu niedokładania „najlepszych starań”.

PYT.: Co jest uznawane za trudności spowodowane pandemią COVID-19?

ODP.: Trudności spowodowane pandemią COVID-19 mogą obejmować między innymi znaczącą utratą dochodu, utratą godzin pracy, za które przysługuje wynagrodzenie lub utratą wynagrodzenia, lub wzrostem wydatków bieżących bezpośrednio związanych z pandemią COVID-19. Inne przykłady obejmują osoby, które musiały zrezygnować z pracy w celu opieki nad dzieckiem uczącym się zdalnie w trybie online oraz osoby, które przestały otrzymywać alimenty, ponieważ ich partner doświadczył trudności spowodowanych pandemią COVID-19.

PYT.: Jakie zasoby są dostępne dla najemców, którzy nie są w stanie opłacać czynszu?

ODP.: Urząd ds. mieszkalnictwa stanu Illinois (IHDA) uruchomił Program płatności czynszu na rok 2021 (*2021 Illinois Rental Payment Program*), w ramach którego aktualnie przyjmowane są wnioski. Gospodarstwa domowe są uprawnione do otrzymania płatności z tytułu zaległego czynszu za okres do 12 ubiegłych miesięcy oraz przyszłego czynszu za okres do 3 miesięcy, przy maksymalnej wysokości wsparcia 25 000 USD.

Wynajmujący mogą zainicjować składanie wspólnych wniosków w okresie od 17 maja do 7 czerwca. Następnie najemcy będą mieli czas do 14 czerwca, aby wypełnić swoją część wniosku, który został zainicjowany przez wynajmującego. Aby uzyskać więcej informacji na temat tego programu, w tym wymogów dotyczących uczestnictwa należy



[kliknąć tutaj](#) lub skontaktować się z call center IHDA pod numerem 1-866-454-3571. Aby rozpocząć składanie wniosku w ramach Programu płatności czynszu za rok 2021 należy [kliknąć tutaj](#).

Departament Usług Społecznych (*Department of Human Services, DHS*) posiada dodatkowe zasoby dla wynajmujących, w tym w zakresie zarządzania sprawami i wsparcia prawnego. Aby uzyskać dodatkowe informacje należy [kliknąć tutaj](#).

PYT.: Gdzie mogę się udać, jeżeli potrzebuję wsparcia prawnego?

ODP.: Informacje dotyczące podmiotów świadczących wsparcie prawne posiada Biuro Prokuratora Generalnego stanu Illinois (*Illinois Attorney General's Office*), które można znaleźć na [stronie internetowej](#). Strona obejmuje listę podmiotów, które mogą udzielić pomocy, w zależności od obszaru stanu Illinois, w którym dana osoba mieszka. Ponadto, DHS jest w stanie udzielić wsparcia prawnego wynajmującym, którzy są w trakcie prowadzenia postępowań eksmisyjnych. Aby uzyskać więcej informacji należy [kliknąć tutaj](#).

PYT.: Jestem wynajmującym, który otrzymał nakaz eksmisji przeciwko mojemu najemcy przed wydaniem marcowego rozporządzenia o pozostawaniu w domach. Czy mogę prowadzić taką eksmisję?

ODP.: Wszystkie nakazy eksmisji, w tym uzyskane przez 20 marca 2020 r., mogą być wykonywane przez organy porządkowe wyłącznie jeżeli stwierdzono, że najemca stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa innych lokatorów lub bezpośrednie i poważne zagrożenie dla mienia.

Data ostatniej aktualizacji: 31 maja 2021 r.