

## Jeśli wynajmujesz mieszkanie, dom lub kondominium, masz prawo:

- ✓ Wiedzieć, że budynek podlega przejęciu
- ✓ Mieszkać w bezpiecznym lokalu z dostępem do usług komunalnych
- ✓ Pozostać w budynku do zakończenia okresu dzierżawy
- ✓ Otrzymać 90-dniowy termin w przypadku konieczności wyprowadzki
- ✓ Być informowanym o zmianie właściciela lub zarządcy budynku
- ✓ Otrzymać zabezpieczoną dokumentację sądową dotyczącą eksmisji (z zachowaniem poufności)
- ✓ Odebrać wpłaconą kaucję

### JAKIE PRZEPISY CHRONIĄ LOKATORÓW?

Lokatorzy podlegają ochronie na mocy przepisów federalnej ustawy o ochronie lokatorów dotkniętych przejęciami z 2009 roku (ang. Protecting Tenants at Foreclosure Act of 2009) a także przepisów stanowych i miejskich. W Chicago wielu lokatorów podlega przepisom rozporządzenia dotyczącego właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych (ang. Residential Landlord Tenant Ordinance), które zapewniają szczególną ochronę. W innych miastach, takich jak Evanston i Oak Park, obowiązują specjalne rozporządzenia dotyczące lokatorów; dostępne są także zasoby dla lokatorów. Od władz lokalnych można uzyskać informację, czy dana jednostka administracyjna posiada lokalne rozporządzenie dotyczące właścicieli i lokatorów bądź inne specjalne przepisy chroniące lokatorów lokali podlegających przejęciu.

Niniejsza broszura zawiera jedynie podstawowe informacje na temat praw i obowiązków lokatorów. Więcej informacji można znaleźć na stronie [www.regionalhopi.org/help](http://www.regionalhopi.org/help).

*Niniejsza broszura stanowi krótkie omówienie najważniejszych problemów, z jakimi lokatorzy mają do czynienia w związku z przejęciem i może nie zawierać informacji odnoszących się do konkretnej sytuacji. Niniejsza broszura nie może zastąpić porady ani pomocy adwokata. W związku z tym, a także ze względu na nieprzewidziane zmiany przepisów, Komitet Prawników Na Rzecz Poprawy Warunków Mieszkaniowych (ang. Lawyers' Committee for Better Housing) bądź osoba, instytucja albo agencja udostępniająca niniejszą broszurę nie gwarantuje, że zastosowanie się do informacji zawartych w tej broszurze umożliwi uzyskanie pożądaných rezultatów oraz zrzeka się jakiegokolwiek odpowiedzialności za konsekwencje działań podjętych w oparciu te informacje.*

## POMOC

Organizacje działające na rzecz ochrony praw lokatorów i udostępniające związane z tym zasoby:

### POMOC PRAWNA W CHICAGO I NA PRZEDMIEŚCIACH HRABSTWA COOK:

**Lawyers' Committee for Better Housing**  
(Komitet Prawników Na Rzecz Poprawy Warunków Mieszkaniowych)  
(312) 784-3507; [www.lcbh.org](http://www.lcbh.org)

**Legal Assistance Foundation of Metropolitan Chicago**  
(Fundacja Pomocy Prawnej Metropolii Chicago)  
(312) 341-1070; [www.lafchicago.org](http://www.lafchicago.org)

### INNE ZASOBY:

**Metropolitan Tenants Organization**  
(773) 292-4988; [www.tenants-rights.org](http://www.tenants-rights.org)

**Regional Home Ownership Preservation Initiative**  
[www.regionalhopi.org/help](http://www.regionalhopi.org/help)

*Niniejsza broszura oraz projekt „Interwencja - lokatorzy dotknięci przejęciami” są fundowane częściowo ze środków przekazanych w ramach hojnej dotacji przez Chicago Community Trust.*



Projekt interwencji Lokatorzy dotknięci przejęciami

Przejęcie nie oznacza  
„Wynoś się natychmiast.”

# MASZ PRAWA.



## CO TO JEST PRZEJĘCIE?

Jeśli lokatorzy wynajmują mieszkanie, dom lub kondominium podlegające przejęciu, oznacza to, że Sąd przesłał wezwanie właścicielowi lokalu. W wezwaniu tym stwierdza się, że właściciel nie spłaca kredytu hipotecznego i musi stawić się przed Sądem w celu rozstrzygnięcia swoich zobowiązań wobec pożyczkodawcy (banku). Proces rozstrzygnięcia może trwać od kilku miesięcy do roku bądź dłużej. Czasami bank i właściciel dochodzą do porozumienia i właściciel zachowuje nieruchomości. W innych przypadkach Sąd powołuje zarządcę komisarycznego (nowego zarządcę) lub zezwala na sprzedaż nieruchomości przez bank.

W okresie trwania tego procesu obowiązki lokatorów nie zmieniają się. Na przykład: **NALEŻY NADAL PŁAĆC CZYNSZ**, ponieważ nieopłacanie czynszu może stanowić podstawę do eksmisji. Lokatorzy mają jednak także dodatkowe prawa i dostęp do dodatkowych zasobów, które pomogą lepiej zrozumieć, co dzieje się z lokalem i jakie są możliwości.

### JAK DOWIEDZIEĆ SIĘ, CZY BUDYNEK PODLEGA PRZEJĘCIU

W przypadku pytań lub wątpliwości dotyczących ewentualnego przejęcia lokalu, należy kontaktować się z właścicielem. Informacje o statusie lokalu można także uzyskać samodzielnie:

W hrabstwie Cook, jeśli lokator zna numer sprawy:

- Należy przejść na stronę [www.cookcountyclerkofcourt.org](http://www.cookcountyclerkofcourt.org)
- Wybrać link „Online Case Info” (Informacje o sprawie online) i kliknąć „Full Electronic Docket Search” (Pełne wyszukiwanie elektronicznej wokandy)
- Wybrać wydział „Chancery” (Sąd Kanclerski) i wpisać numer sprawy

Jeśli lokator nie zna numeru sprawy, należy przejść na stronę [www.regionalhopi.org/help](http://www.regionalhopi.org/help), gdzie można znaleźć pełne instrukcje.

## PODCZAS PROCESU PRZEJĘCIA...

### LOKATOR MA PRAWO MIESZKAĆ W BEZPIECZNYM LOKALU Z DOSTĘPEM DO USŁUG KOMUNALNYCH

Podczas procesu przejęcia właściciel ma obowiązek konserwacji lokalu. W przypadku zakupu lokalu przez nowego właściciela lub powołania przez Sąd zarządcy komisarycznego (nowego zarządcy), nowy właściciel lub zarządca ma obowiązek konserwacji lokalu oraz spełnienia innych warunków dzierżawy, w tym zapewnienia dostępu do usług komunalnych.

W przypadku, gdy budynek nie jest konserwowany i staje się niebezpieczny lub w przypadku odcięcia dostępu do usług komunalnych, należy kontaktować się z właścicielem. Jeśli nie jest to możliwe lub nie rozwiązuje problemu, należy zadzwonić do lokalnego Departamentu Budynków (ang. Building Department) (w Chicago można zadzwonić pod nr 311).

### LOKATOR MOŻE POZOSTAĆ W BUDYNKU DO KOŃCA OKRESU DZIERŻAWY

Należy chronić się przed niezgodnym z prawem zamknięciem budynku. Jeśli jakkolwiek inna osoba poza szeryfem nakaze lokatorowi wyprowadzkę lub jeśli budynek zostanie zabity deskami bądź odcięty od dostępu do usług komunalnych (ogrzewanie, prąd albo woda) bez nakazu sądowego, należy zadzwonić pod numer 911 i złożyć zgłoszenie policji.

### LOKATOR MUSI MIEĆ 90 DNI NA WYPROWADZKĘ

Uwaga na listy i zawiadomienia umieszczane na budynkach, w których stwierdza się, że lokatorzy mają natychmiast opuścić lokale. Jeśli po zakończeniu przejęcia nowy właściciel chce, aby lokatorzy opuścili budynek, musi dać im na to 90 dni. Prawo to przysługuje wszystkim lokatorom, także wynajmującym lokal w oparciu o umowę miesięczną. Lokatorzy posiadający umowę dzierżawy powinni móc pozostać w lokalu do końca okresu dzierżawy.

Nowy właściciel (czasem bank) może zaproponować lokatorowi zapłatę za wcześniejszą wyprowadzkę. Lokator może przyjąć taką ofertę, ALE należy wystrzegać się ofert, które wymagają:

- Zbyt szybkiego opuszczenia budynku
- Wyprowadzki i przekazania kluczy (gotówka za klucze) przed otrzymaniem zapłaty
- Oczekiwania na zapłatę do czasu, aż wszyscy lokatorzy opuszczą budynek

### OBOWIĄZEK LOKATORA: OPŁACANIE CZYNSZU

Podczas przejęcia lokator musi nadal płacić czynsz właścicielowi. Jeśli nowy właściciel kupi lokal lub zmieni się zarządca, lokator musi zostać poinformowany na piśmie o tych zmianach. Jeśli złożony został wniosek o eksmisję lokatora w związku z niepłaceniem czynszu, a lokatora nigdy nie poinformowano o zmianie właściciela, taki lokator może bronić się przed eksmisją.

## PO PRZEJĘCIU...

### LOKATOR MUSI ZOSTAĆ POINFORMOWANY O ZMIANIE WŁAŚCICIELA

Lokator ma prawo do otrzymania pisemnej informacji o zmianie właściciela. W niektórych przypadkach nowy właściciel kupi budynek lub lokal. W innych przypadkach zarząd nad budynkiem obejmie zarządca komisaryczny (powołany przez sąd).

Jeśli złożony został wniosek o eksmisję lokatora w związku z niepłaceniem czynszu, a lokatora nigdy nie poinformowano o zmianie właściciela, taki lokator może bronić się przed eksmisją.

### LOKATOR MA PRAWO DO ZACHOWANIA POUFNEGO CHARAKTERU SVOJEJ DOKUMENTACJI

Jeśli sąd nakaze eksmisję lokatora w związku z przejęciem budynku, bez winy lokatora, nakaz taki może być opieczętowany (mieć charakter poufny) w celu ochrony zdolności kredytowej lokatora i możliwości wynajmu przez niego nieruchomości w przyszłości.

### LOKATOR MA PRAWO DO ODBIORU KAUCJI

Dawny właściciel lokalu powinien zwrócić kaucję wpłaconą przez lokatora, jeśli lokator jest zmuszony do przeprowadzki w związku z przejęciem lub po utracie budynku przez właściciela. W Chicago zwrot kaucji może być obowiązkiem nowego właściciela, na przykład banku.