



KAUCJE ZA WYNAJEM

NAJWAŻNIEJSZE KWESTIE I WYTYCZNE DLA
WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI I NAJEMCÓW
W STANIE CONNECTICUT



CONNECTICUT
Department of Banking

Witamy!

Gdy mowa o kaucjach za wynajem, zarówno właściciele nieruchomości, jak i najemcy mają określone prawa i obowiązki. Ta broszura zawiera odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące kaucji za wynajem. Poznaj podstawowe zasady, których muszą przestrzegać właściciele nieruchomości, wytyczne, które powinni znać najemcy, aby chronić swoją kaucję zabezpieczającą, oraz możliwości rozwiązywania sporów.

Staramy się pomóc **zarówno** właścicielom nieruchomości, jak i najemcom zrozumieć ich obowiązki oraz przepisy prawa stanu Connecticut.

Prawo stanu Connecticut określa prawa i obowiązki zarówno **właścicieli nieruchomości**, jak i **najemców** w zakresie pobierania, przechowywania i zwracania kaucji za wynajem.



WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI

Po przekazaniu najemcy klucza do wynajmowanego mieszkania lub domu **należy przestrzegać podstawowych zasad** dotyczących kaucji.

NAJEMCY

Po odebraniu kluczy do nowego mieszkania **musisz również przestrzegać wytycznych, aby chronić** wpłaconą kaucję.

W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji warto zapoznać się z poniższymi publikacjami.

Władza sądownicza stanu Connecticut
Prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości i najemców w stanie Connecticut

Zgromadzenie Ogólne stanu Connecticut
Punkt 47a-21





CZĘSTO ZADAWANE PYTANIA

Czym jest kaucja?

Kaucja to każda zaliczka na poczet czynszu lub każda rata płatności inna niż zaliczka na poczet czynszu za pierwszy miesiąc lub kaucja za klucz lub specjalny sprzęt. **Kaucja pozostaje własnością najemcy, ale właściciel nieruchomości ma do niej prawo zastawu.** Kaucje zabezpieczające muszą być przechowywane na rachunku powierniczym w instytucji finansowej z siedzibą w stanie Connecticut.

Jak wysokiej kaucji może zażądać właściciel nieruchomości?

Właściele nieruchomości nie mogą wymagać kaucji **większej niż równowartość dwumiesięcznego czynszu.** Ta wartość ulega zmniejszeniu do jednego miesiąca czynszu, jeśli najemca ma 62 lata lub więcej.

Czy właściele nieruchomości płacą najemcom odsetki od kaucji?

Tak. Właściele nieruchomości muszą wypłacać najemcom odsetki od kaucji w wysokości co najmniej średniej stopy procentowej depozytów oszczędnościowych w bankach komercyjnych, ustalonej i publikowanej corocznie przez komisarza ds. bankowości. Aktualne informacje na temat stóp procentowych można uzyskać pod numerem **(860) 240-8199** lub na stronie **www.ct.gov/dob.** Odsetki te należy płacić corocznie w rocznicę zawarcia umowy najmu. Właściele nieruchomości mogą wypłacać odsetki bezpośrednio najemcom lub zaliczyć je na poczet czynszu za następny miesiąc.

Co, jeśli **najemca** spóźnia się z opłaceniem czynszu?

Najemcy tracą prawo do odsetek od kaucji za każdy miesiąc, w którym **spóźniają się z opłaceniem czynszu o ponad dziesięć dni.** Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, w której właściciel nieruchomości nakłada opłatę za opóźnienie, wcześniej uzgodnioną w umowie najmu zawartej z najemcą.

W jaki sposób **najemcy** mogą zapewnić sobie zwrot kaucji?

Najemcy powinni dokładnie udokumentować stan mieszkania w momencie wprowadzenia się, potwierdzić ten stan na piśmie u nowego właściciela nieruchomości i przestrzegać warunków umowy najmu. Przed wyprowadzką powinni oni powiadomić właściciela na piśmie o swoich planach opuszczenia lokalu i przekazać mu pisemne zawiadomienie o adresie, na który właściciel może przesłać kaucję wraz z odsetkami. **Zdecydowanie zalecamy wysyłanie pisemnych zawiadomień listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.** Wszystkie opłaty za wynajem powinny być uiszczane terminowo, a najemcy powinni naprawiać wszelkie spowodowane przez siebie szkody. Przed wyprowadzką najemcy powinni, jeśli to możliwe, dokonać oględzin mieszkania wraz z właścicielem nieruchomości. Klucze należy zwrócić w dniu zakończenia najmu.



Najemcy powinni sprawdzić stan wynajmowanego lokalu zarówno **przed wprowadzeniem się, jak i przed wyprowadzką.**



Kiedy właściciele nieruchomości **muszą zwrócić** kaucję?

Właściciele nieruchomości muszą zwrócić kaucję wraz z odsetkami lub przekazać najemcom pisemne zawiadomienie o dochodzonych odszkodowaniach w ciągu **dwudziestu jeden dni** od zakończenia najmu. Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, w której najemca nie podał pisemnego adresu do korespondencji: w takim przypadku właściciel nieruchomości nie ma obowiązku zwrotu kaucji ani przekazania zawiadomienia o szkodach przed upływem piętnastu dni od otrzymania pisemnego adresu do korespondencji.

Jeśli właściciel nieruchomości nie zwróci kaucji wraz z odsetkami lub nie dostarczy pisemnego zawiadomienia o szkodach w wyznaczonym terminie, może być zobowiązany do zapłaty najemcy dwukrotności kwoty kaucji.

Najemcy mogą dochodzić tego roszczenia w sądzie. Więcej informacji można znaleźć w sekcji niniejszej broszury poświęconej możliwościom rozwiązywania sporów.

Pisemne zawiadomienie właściciela nieruchomości o szkodach musi zawierać szczegółowy wykaz rodzaju i wysokości szkód wyrządzonych przez najemcę, w tym wszelkich niezapłaconych opłat czynszowych lub opłat za media, a także musi być opatrzone kwotą salda kaucji najemcy, o ile nie została ona wykorzystana do pokrycia szkód, wraz z odsetkami.



Najemcy powinni opuścić lokal po wygaśnięciu umowy najmu lub okresu najmu, **chyba że uzgodnili inaczej z właścicielem nieruchomości.**

Czy **najemcy**, którzy nie opuszczają lokalu po zakończeniu okresu najmu, **muszą zapłacić** dodatkowy czynsz?

Najemcy powinni opuścić lokal po zakończeniu okresu najmu, chyba że uzgodnili inaczej z właścicielem nieruchomości. Normalny okres najmu rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca i kończy ostatniego dnia miesiąca. Jeśli umowa najmu kończy się w określonym dniu, najemcy muszą opuścić lokal przed upływem tego terminu. **Najemcy, którzy nie opuszczą lokalu przed rozpoczęciem kolejnego okresu najmu bez uzgodnienia z właścicielem nieruchomości, mogą być zobowiązani do zapłaty dodatkowego czynszu.** Jeśli najemcy nie zapłacą dodatkowego należnego czynszu, mogą stracić całość lub część kaucji.

Właściciele nieruchomości muszą zwrócić kaucję w ciągu 21 dni od wyprowadzki najemców.

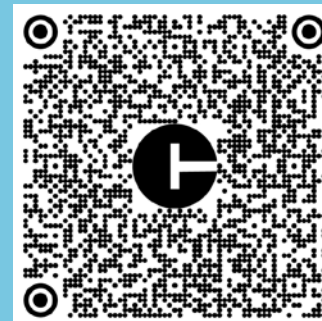
Jakie dokumenty powinni przechowywać **najemcy**?

Najemcy powinni zachować umowę najmu lub dzierżawy, wszystkie czeki lub pokwitowania czynszu, a po przeprowadzce kopię pisemnego zawiadomienia o nowym adresie korespondencyjnym, które przekazali właścicielowi nieruchomości. Dokumenty te należy przechowywać do momentu uregulowania wszystkich należności i zwrotu kaucji wraz z odsetkami.



Jakie są prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości i najemców w przypadku nieruchomości przejętych przez bank?

Najemcy wynajmujący nieruchomość, która jest przedmiotem egzekucji hipotecznej, są objęci ochroną prawną, która zabezpiecza ich przed niesprawiedliwym traktowaniem i wstrząsami finansowymi. Ostatnie zmiany w przepisach wzmocniły niektóre z tych zabezpieczeń. Właściciele nieruchomości przejętych w wyniku egzekucji hipotecznej, a także firmy zarządzające nieruchomościami i świadczące usługi związane z nieruchomościami oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami, muszą przestrzegać tych zabezpieczeń. Dodatkowe informacje na temat tych zabezpieczeń można znaleźć, skanując kod QR lub odwiedzając stronę www.ct.gov/dob/rental-security-deposits.



OPCJE ROZWIĄZYWANIA SPORÓW

Najemcy mają dwie możliwości rozstrzygnięcia sporów:

DEPARTAMENT BANKOWOŚCI

Dział spraw konsumenckich odpowiada na pytania dotyczące kaucji za wynajem. Komisarz ds. bankowości może badać skargi, wydawać nakazy zaprzestania działalności lub kierować sprawy do prokuratora generalnego w celu podjęcia działań prawnych. W celu uzyskania dalszych informacji prosimy o kontakt:

Departament Bankowości stanu Connecticut
Wydział Spraw Konsumenckich
280 Trumbull Street, 16th Floor
Hartford, CT 06103
Telefon: (860) 240-8154
lub numer bezpłatny 1-800-831-7225 x 8154
www.ct.gov/dob

WYSTĄPIENIE DO SĄDU (DROBNE ROSZCZENIA)

Prostszą i szybszą alternatywą dla właścicieli lub najemców stojących w obliczu sporu dotyczącego kaucji za wynajem, jest wniesienie powództwa w zakresie drobnego roszczenia do sądu ds. mieszkaniowych lub, jeśli taki nie istnieje, do lokalnego sądu rejonowego. Sąd ds. drobnych roszczeń pozwala na wniesienie pozwu do określonej kwoty pieniężnej. Kwota ta jest ustalana przez prawo stanowe i może ulegać zmianom. Aby uzyskać informacje na temat aktualnych kwot, proszę zapoznać się z sekcją **Często zadawane pytania** na stronie internetowej sądownictwa stanu Connecticut.

„Jak działa sąd ds. drobnych roszczeń” – broszura wyjaśniająca proces rozpatrywania drobnych roszczeń jest dostępna w sądach ds. mieszkaniowych i sądach rejonowych w całym stanie lub w sekcji publikacji na stronie internetowej www.jud.ct.gov.