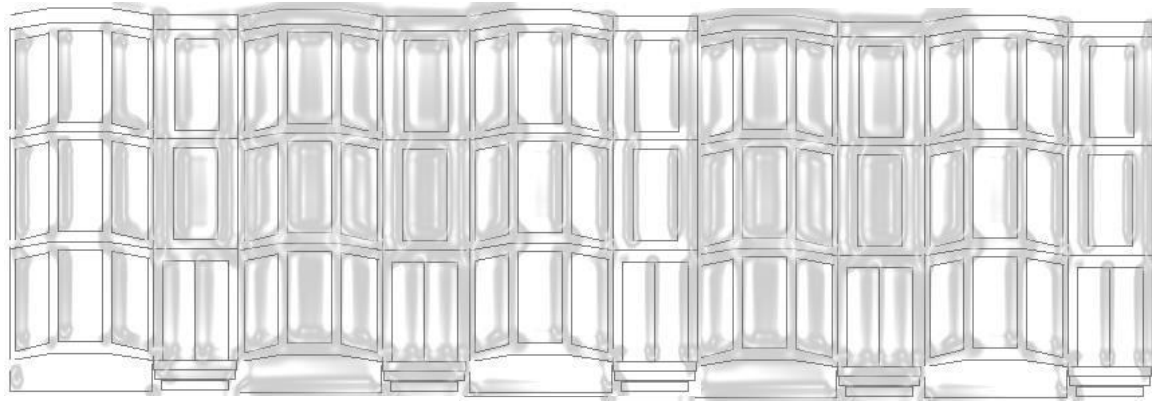


房东与租客在疫情时期 的问与答



COVID-19

在这困难的抗疫的时期，重要的是要共同努力，保持房东-租户关系的灵活性，考虑到进出搬迁的困难，这可能需要双方重新协商租金以及租期。

在任何情况下，房东和租户都必须保持开放的沟通渠道。确保任何修订或变更都以书面形式正式化也至关重要。

法规变更

- 纽约州已对所有驱逐程序发出90天的暂停令。
- 纽约市房屋法院仅接受“必要申请”，例如房东私自换锁，紧急维修令和严重违反住房法规的行为。
- 在处理“必要的申请”时，法官将以某种方式行使司法自由裁量权，以最大程度地减少出庭和一般法庭上的访问量。
- 尽管仍然可以发出和发送租金要求和14天的非付款通知，但即使14天通知到期后，您也无法获取法庭索引号并启动法院程序。您也不能通过请愿书向房客要求出庭。
 - 这里的建议是，现在还是要送达14天通知，这样会在法院重新开放以后，房东开始对不付款行为进行法律程序时为您提供领先的机会。

参议院法案S8125

- 由州参议员迈克尔·吉安娜瑞斯（Michael Gianaris）提出，该法案提议冻结或中止失去工作的租户的所有租金支付90天。
- 关于商业租户，该法案提议暂停因政府授权而被迫关闭的企业的付款。
- 冻结解除后将欠租。
- 该法案还要求房东向住宅和商业租户提供自动租赁协议续约，租金与在这90天内到期的那些租赁的租金相同（尚不清楚租赁的期限）。
- 该法案目前由参议院司法委员会处理。

修改或修订租赁条款

- 由于现在出现不同的情况（租户困难，所有权变更，预定搬入/迁出，租约期满），许多房东和/或租户会发现自己需要修改或修改当前租约的条件。
- 无论您要修改租金金额，租赁期限或任何其他条款，最重要的是双方都要确保书面形式的任何修订或修订都已正式化。不应依靠口头协议。
 - 作为地产经纪人，您应避免起草这些文件，因为所有起草有法律效应的文件应交由律师处理。
- 同样重要的是要确保在租赁期限届满之前进行修改。

商业租赁—地税

- 许多商业都特别适合特定不应急业务（例如，餐厅，甲店，自助洗衣店等）。
- 因此，房东已经被限制在相对较小的潜在租户群体中。
- 减轻租户租金负担的一种方法是，修改租户应负担的税款（在适用的情况下），近期希望纽约市全面降低税收。

抵押贷款

- 已下令州和联邦两级的放款人暂停所有因 COVID-19 而无法付款的房主的抵押付款。暂停还包括免收滞纳金或在线费用，以及不向征信机构报告负面信息。
- 错过的付款将添加到抵押的后端期限，从而延长其期限。
- 房利美表示，他们将暂停对已暂停对非付费租户的驱逐的多家庭房东的所有抵押贷款付款。

常问问题

1. 如果有进行的驱赶租客的案例，可以将租户迁离吗？

不可以，纽约州对所有驱逐都暂停了 90 天。这适用于住宅和商业租户。

2. 纽约州是否已冻结/暂停每月租金的支付？

没有，目前只有因新冠肺炎原因影响而无法支付抵押贷款的房主被暂停。

3. 房客在无法付款时可以期望得到什么减免？

参议院法案 S8125A 于 2020 年 3 月 23 日推出，提议将所有因 COVID-19 而失业的房客冻结 90 天的房租。它还将冻结因政府命令而被迫关闭的企业的付款。

4. 如果作为租客的租约即将到期，该怎么办？

如果参议院第 S8125A 号法案签署成为法律，则还要求房东以相同的租金续约 90 天之内的所有租约。如果没有这项法律，则房东和租户双方就租赁续期/延期达成共同协议符合双方最大利益。

5. 如果房客的租约即将到期而房东拒绝提供续约，该怎么办？

如上所述，目前纽约禁止房东驱逐租户。如果租户在租约期满后仍可以留在祖屋内，将变成每月自续的租约。

6. 即将到期的租约，建议让房东向租客（不受管制的租客）签发短期续签，并向其续签吗？

对于房东来说，我们建议提供短期续签，而不是仅仅让租约失效。我们正在与许多我们的客户合作，以创造性的相互终止选项起草短期续约。

常问问题

7. 房东可以对房客提起法律诉讼吗？

纽约市房屋法院处以停滞状态，仅接受“必要申请”，例如房东私自换锁，紧急维修令和严重违反住房法规的行为。

8. 这包括无付款案件吗？

现在你不可以通过请愿书要求房客因不付租金出庭，但是现在还是要送达 14 天无付款通知，一旦住房法院重新开放，这使房东可以直接进行请愿。

9. 如果租户签署了一个租约，但现在无法在开始日期之前迁入，该怎么办？

不幸的是，这是当前的常见情况。尽管没有明确指示如何处理这种情况，但房东和租户都必须保持一定程度的灵活性，并共同努力寻求解决方案，这使每个人的生活更加灵活，这一点很重要。这可能包括修改租赁开始日期，以及向租户提供减免，直到他们可以搬入。

10. 房客是否应该通知房东他们将无法支付房租？

绝对需要。不管您是无法支付全部还是全部租金，作为房客，您都应将此信息告知房东，以期望他们会同情和谅解。沟通是关键，现在比以往任何时候都更为重要。

11. 根据暂停执行命令，搬家公司是否被视为“必要”？

是的，根据州长 Andrew Cuomo 的办公室，搬家公司被认为是必不可少的，当前的指南允许您在需要时雇用搬家公司。

常问问题

12. 对于失去租金收入的房东有什么救济？

房利美表示，他们将暂停所有暂停驱逐多户家庭的房贷。此外，如果将参议院 S8125A 法案签署为法律，它将允许房东申请等于租金损失额的抵押豁免。

如有法律咨询需要，可咨询：

David Z. Goldfischer, Esq.

dzg@cpllawfirm.com

212-897-5691

111 John Street | Suite 312 | NY, New York 10038

免责声明：不是法律建议,是法律教育。一般概述和概念，规则和概念的许多解释被简化或有例外。

DISCLAIMERS: Not legal advice. Instead, legal education. General overview and concepts.
Many explanations of rules and concepts are simplified or have exceptions.