

건물 관리의 기본 사항



건물 소유주 안내서
www.nyc.gov/hpd

2024년
1월

올해 ‘건물 관리의 기본 사항’ 표지에 있는 사진은 주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)의 2023년 직원 사진 대회의 수상 작품입니다. 항상 뉴욕 지역사회를 애정 어린 눈길로 지켜봐주신 수상자와 HPD의 모든 직원들의 헌신과 노력에 대해 아름다운 뉴욕시를 대신하여 감사의 말씀을 전합니다.



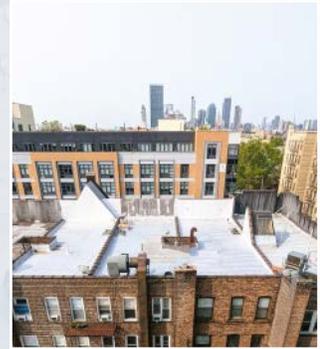
Bronx

Marc George
규정 집행국(Division of
Code Enforcement)



Bronx

Jason Ramphal
규정 집행국(Division of
Code Enforcement)



Queens

Marcos Dragoni
건물 토지 개발 서비스국
(Division of
Building and Land
Development Services)

목차

| | |
|---|-----------|
| 건물 소유주의 권리와 책임 | 4 |
| 필수 등록 | 5 |
| HPD 연례 건물 등록..... | 5 |
| 주택 및 지역사회 갱생국 임대 등록..... | 5 |
| I. 주택 관리 규정 및 공동주택법 요건..... | 5 |
| 화재 안전..... | 5 |
| A. 자동 담힘문 | 5 |
| B. 화재 대피 및 스프링클러 시스템 | 5 |
| C. 가스레인지: 가스레인지 손잡이 커버 | 5 |
| D. 연기 탐지기 | 6 |
| 건강한 주택..... | 6 |
| A. 납 성분 페인트 | 6 |
| B. 난방 및 온수..... | 8 |
| C. 곰팡이..... | 9 |
| D. 창문 안전 장치 또는 창호 장치 | 9 |
| E. 해충 | 9 |
| F. 일산화탄소 탐지기..... | 10 |
| G. 주거용 건물의 소유주/관리자를 위한 비상 계획 및 대피 | 10 |
| H. 중요한 고지, 게시물 및 제출물 | 11 |
| II. 불만 사항, 위반 및 집중 단속 | 12 |
| A. HPD 불만 처리 절차 | 12 |
| B. 위반 | 12 |
| C. 집중 단속 프로그램 | 14 |
| III. 건물 소유주를 위한 기타 중요한 정보 | 16 |
| A. 건물 소유주의 아파트 출입 | 16 |
| B. 강제 퇴거 | 16 |
| C. 괴롭힘..... | 16 |
| D. 임차권 인수 | 16 |
| E. 세입자 정보보호법..... | 17 |
| F. 건설 | 17 |
| IV. 소유주를 위한 자료..... | 19 |
| A. 근린 보존국 | 19 |
| B. 저금리 대출 또는 세금 면제..... | 19 |
| C. 압류 | 19 |
| D. 주택 소유주 헬프 데스크..... | 19 |
| E. 온실 가스 배출량 보고 및 감축..... | 20 |
| F. 주택 관련 교육 | 20 |
| G. HPD 고객 서비스 센터..... | 21 |
| 기억해야 할 중요한 날짜..... | 22 |

소유주의 권리와 책임

소유주와 세입자는 각각 상대방에 대한 법적 책임을 가지고 있습니다. 뉴욕시 주택 보존 개발부(New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 이러한 책임을 집행하는 다수의 시 및 주 기관 중에서 하나입니다.

소유주는 건물의 상태, 수리, 세입자 권리 등과 관련된 다양한 법률 및 규정을 준수할 책임을 가집니다. 수리는 안전하고 시기 적절하게 이행되어야 합니다. 소유주는 선형적으로 건물 관리를 해야 하며 납 성분의 페인트, 창문 안전 장치, 자동 닫힘문, 곰팡이 등과 같이 특히 위험한 상태에 대해 사전에 조치를 취해야 하는 몇 가지 법적 책임을 가집니다. 소유주는 HPD에 특정 문서를 제출하고 소유주의 의무, 안전 정보 및 세입자 권리 등에 대한 정보가 담긴 고지를 세입자에게 해야 합니다. 이 문서에는 다양한 문제에 대한 간략한 정보와 상세 정보로 연결되는 링크가 포함되어 있습니다. 기타 정보는 www.nyc.gov/hpd의 '서비스 및 정보 - 법률 집행, 주거 시설 품질/안전 및 건물 관리' 링크에서 확인할 수 있습니다.

소유주는 건물의 공용 구역과 개별 아파트를 안전하게 관리하고, 주택 관리 규정(HMC)과 공동주택법(MDL)에 따라 올바르게 관리해야 합니다. 소유주는 다른 의무 이외에도 반드시 다음을 이행해야 합니다.

- 보안 조치, 난방, 온수 및 냉수, 양호한 조명 등을 제공하고 유지.
- 누수, 곰팡이, 해충 문제를 즉시 해결하고 관련 상태에 대해 매년 점검을 실시.
- 연기 탐지기와 일산화탄소 탐지기를 제공하고 적절한 화재 대피 방법을 확보.
- 납 성분 페인트, 가스레인지 손잡이 커버, 창문 안전 장치 등에 관한 규제를 준수하여 아이들을 보호하고 이러한 문제에 관한 연례 고지문을 배포.
- 건물의 공용 구역에 **건물 관리의 기본 사항(ABCs of Housing)** 제공 여부에 대한 고지문을 게시. 게시되어야 할 고지문의 샘플은 nyc.gov/hpd를 방문하십시오.
- 건물에 적절한 표지판을 게시하고, HPD에 해당 문서를 제출하고, 세입자에게 적절한 고지문을 공지.
- 건물의 점유 허가서에 정의된 바와 같이 합법적인 거주 공간만 주거용으로 임대.
- 납 성분 페인트, 곰팡이, 자동 닫힘문 등의 규정 준수에 대한 기록을 보관.



필수 등록

HPD 연례 건물 등록

3가구 이상 주거용 건물 및 소유주나 소유주의 직계 가족이 거주하지 않는 1-2가구 주택의 소유주는 nyc.gov/propertyregistration에서 매년 HPD에 해당 건물을 등록해야 합니다. 등록 정보는 HPD가 수령한 불만 사항과 HPD가 발행한 위반 사항에 대해 건물 소유주에게 연락할 때 사용됩니다. 해당 건물에서 응급 상황이 발생할 경우 다른 시 기관에서도 이 정보를 사용할 수 있습니다. 등록 방법에 대한 자세한 정보는 www.nyc.gov/hpd로 가서 '건물 등록'(Property Registration)을 검색하십시오. 건물 소유주는 관련 기관이 가장 신속하게 직접 연락할 수 있도록 이메일 정보를 제공할 것을 적극 권장합니다.

건물 소유주가 매년 등록하지 않을 경우, 다음이 불가능해집니다.

- HPD 위반 사항의 시정을 증명하거나 위반 사항의 기각 신청
- 주택 법원에서 강제 퇴거 소송을 포함하여 세입자를 상대로 소송 제기

주택 및 지역사회 갱생국 임대 등록

해당 건물이 임대료 안정화 대상인 경우, 소유주는 뉴욕주 주택 및 지역사회 갱생국(NYS Homes and Community Renewal, HCR)에 nyshcr.org에서 매년 임대료를 등록해야 합니다.

I. 주택 관리 규정 및 공동주택법 요건

화재 안전

A. 자동 닫힘문

아파트와 공용 복도의 자동 닫힘문은 화재와 연기를 차단하고 가두어 화재와 연기가 건물 전체로 확산되는 것을 방지하도록 설계되었기 때문에 화재 안전에 매우 중요한 요소입니다. 자동 닫힘문에는 문을 열어 두었을 때 닫히는 위치로 되돌아가 잠기는 장치가 있습니다.

HPD는 자동 닫힘문 점검에 대한 불만 사항이 제기될 때까지 기다리는 것이 아니라, 점검자가 담당하는 모든 아파트의 자동 닫힘문 작동 상태를 선제적으로 점검하고 공용 구역의 자동 닫힘문이 작동하는지 확인합니다.

HPD는 법률에 따라 모든 자동 닫힘문의 위반 사항에 대한 시정을 재점검하도록 규정하고 있습니다.

B. 화재 대피 및 스프링클러 시스템

화재 대피 및 스프링클러 시스템은 올바른 작동 상태를 유지해야 합니다.

C. 가스레인지: 가스레인지 손잡이 커버

세입자가 거주하는 공동주택으로서 6세 미만의 아동이 거주한다는 사실을 소유주가 알거나 알 수 있는 타당한 근거가 있는 공동주택의 소유주는 가스레인지용 통합 차단 시스템을 갖춘 가스레인지 손잡이 커버 또는 영구적 가스레인지 손잡이 커버를 제공해야 합니다. 6세 미만의 아동이 없는 세대의 경우에도 세입자가 요청할 경우 소유주는 두 가지 장치 중 하나를 제공해야 합니다. 각 세대는 소유주에게 서면으로 거부 의사를 전달하여 가스레인지 손잡이 커버를 사용하지 않을 수 있습니다. 건물 소유주는 가스레인지 손잡이와 호환되는 장치가 없는 경우가 아니라면 두 가지 장치 중 하나를 제공해야 합니다. 또한 소유주는 해당 법률에 명시된 소유주의 의무를 요약한 고지문을 매년 세입자에게 제공해야 합니다.

D. 연기 탐지기

소유주는 각 세대에 연기 탐지기를 설치해야 합니다. 세입자는 이 탐지기를 유지 관리할 책임이 있습니다. 소유주는 분실되거나 올바르게 유지 관리되지 않은 장치를 교체해야 할 경우 법으로 정해진 요금을 부과할 수 있습니다.



건강한 주택

A. 납 성분 페인트

유해성

납은 오래된 페인트에 있는 유해성 금속으로서

먼지나 페인트 조각의 형태로 검출될 경우 어린 아이에게 해로울 수 있습니다. 어린 아이들은 창틀과 바닥에 있는 납 성분의 페인트 먼지와 조각을 흡입할 수 있습니다. 납은 어린 아이들에게 행동 및 학습 장애를 유발할 수 있습니다. 1960년 이전에 지어진 건물에는 아직도 납 성분 페인트가 있을 수 있습니다. 이러한 건물의 소유주는 납 성분 페인트의 유해성 발생 전후에 적극적으로 세입자를 보호할 책임이 있습니다. 건물 소유주는 적절한 교육을 받고 자격을 갖춘 작업자 및 안전 작업 방식을 통해 어린 아이가 사는 건물의 각 세대와 공용 구역의 납 성분 페인트의 유해성을 파악하고 시정해야 합니다.

납 성분 페인트의 유해성이 존재하는 것으로 간주되는 사례:

- 건물이 1960년 이전에 건축됨
- 건물의 세대 수가 3가구 이상이거나 건물의 1가구 또는 2가구가 임대 가구임
- 세대에 6세 미만 아동이 거주하고 있거나 정기적으로 1주일에 10시간 이상 체류함

**기다리지 말고
납 성분을
미리 제거하세요.**

뉴욕시의 아동 납중독 방지법에 따라 건물 소유주는 모든 잠재적 납 위험성을 안전하게 점검하고 완화해야 합니다.

선제적 요구 사항

- 소유주는 임대차 계약 체결 시 및 매년 연례 통지 양식을 사용하여 세입자에게 만 6세 미만 아동이 아파트에 거주하거나 주당 10시간 이상 일상적으로 아파트에 체류하는지의 여부를 서면으로 확인해야 합니다. 두 양식 모두 HPD 웹사이트에서 구할 수 있습니다.
- 그렇다면 소유주는 해당 세대와 공동 구역의 납 성분 페인트 유해성을 연 1회 이상 육안으로 검사해야 합니다. 육안으로 검사한 결과는 세입자에게 제공해야 합니다.
- 육안 검사에서 변색되거나 벗겨진 페인트가 발견되면 소유주는 인증된 계약업체를 통해 해당 위험을 해결해야 하며, 위험 요소가 해결된 후에는 별도의 독립적인 인증된 계약업체를 사용하여 작업 과정 중에 생성되었을 수 있는 납 먼지가 없는지 확인하는 '청소' 과정을 거쳐야 합니다. 인증된 계약업체를 사용해야 하는 이러한 요건은 연례 육안 검사에 따른 시정 조치를 취할 때는 물론이고 위에 명시된 지방법 101 적용되는 세대에서 페인트 문제가 발생할 때마다 적용됩니다.
- 전입/전출: 또한 세입자가 변경될 경우, 소유주는 지방법 101에 따라 새로운 세입자가 전입하기 전에 전입하는 세입자의 안전에 초점을 맞춘 특정 납 성분 페인트 작업을 완료해야 합니다(새로운 세입자가 전입할 당시 자녀가 있는지의 여부와 무관). 이것을 "전입/전출"이라고 합니다. 모든 작업은 위에 명시된 대로 인증된 계약업체가 실시해야 합니다. 자주 묻는 질문을 포함하여 전입/전출시 필요한 작업에 대한 자세한 정보는 HPD 웹 사이트에서 확인할 수 있습니다.
- X선 형광(XRF) 검사: 2020년 8월부터 2025년 8월 9일까지 모든 임대 가구는 X선 형광(XRF) 분석기를 사용하여 모든 세대에 사용된 페인트의 납 성분을 검사하는, 환경 보호국(Environmental Protection Agency, EPA) 인증 검사기관 또는 위험 평가 기관의 검사를 받아야 합니다. 6세 미만의 아동이 세대에 거주하거나 1주일에 10시간 이상 정기적으로 체류한다면 해당 날짜나 2025년 8월 9일 중에서 먼저 도래하는 기간까지 1년에 1회 XRF 검사를 해야 합니다. XRF 검사 결과는 반드시 세입자에게 제공해야 합니다. HPD는 해당 세대의 납 성분 페인트의 기록을 감사할 수 있으며 기록이 없을 경우 법규 위반이 될 수 있습니다.

면제

1960년 이전에 지어졌으며 지방법 101에 따라 납 성분 페인트를 사용한 것으로 간주되는 건물의 소유주는 인증된 계약업체를 고용하여 건물에 납 성분 페인트가 사용되었는지 확인하기 위해 검사를 하고 납 성분 페인트와 관련된 문제를 완화하기 위해 적극 노력해야 합니다. 또한 위에서 언급한 바와 같이 소유주는 2025년 8월까지 임대 세대에 대한 검사를 하고 면제 신청 요건의 적용 여부를 파악할 수 있습니다. 소유주가 세대에 납 성분 페인트가 없음을 입증할 수 있거나, 납 성분 페인트가 발견된 경우 적절한 방법과 공인된 작업자를 사용하여 저감 작업을 수행할 수 있는 경우, 소유주는 HPD에 면제를 신청할 수 있습니다. 면제가 승인되면, 매년 세입자로부터 정보를 입수하고, 육안으로 검사하고, 페인트 문제 해결을 위해 인증된 계약업체를 고용하는 등의 요건이 적용되지 않습니다. 면제 신청은 www.nyc.gov/hpd에서 할 수 있습니다.

1960년 이전에 이루어진 도색 작업은 규정 준수 필요

소유주는 다음의 지방법 1 집행에 대해 숙지해야 합니다.

1. 납 성분 페인트와 관련된 위반 사항은 법률과 HPD 규칙에 명시된 기간 내에 교육을 이수하고 적절한 인증을 받은 작업자가 안전한 작업 방식에 따라 시정해야 합니다. 또한 공사가 완료된 후 납 먼지가 남아 있지 않은지 확인하기 위해 청소 테스트가 필요하며, 지방법 1이 적용되는 건물에서 작업을 할 때마다 테스트를 해야 합니다.
2. 납 성분 페인트와 관련된 기록 보존 요건이 몇 가지 있으며 HPD는 매년 수많은 건물에 대해 감사를 실시합니다. 10년 동안 이러한 문서를 보관하지 않을 경우 상당한 민사상 처벌이 있을 수 있습니다.
3. HPD는 납과 관련된 위험을 조사하는 동안 전입/전출 요건의 시행 대상을 확대했습니다. 전입/전출 요건에 대한 위반이 발생할 경우 그러한 위반 사항은 세대의 모든 창호의 마찰 표면에 적용됩니다.

소유주를 위한 납 성분 페인트에 대한 자료

- 납과 관련된 안전한 주택 수리에 대한 무료 교육에 대한 정보는 보건 정신 위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)에 212-226-5323번으로 문의해 주십시오.
- 주택 소유주를 위한 대출 및 보조금에 대한 정보는 건물 관리의 기본 사항(ABCs of Housing)의 납 성분 페인트 관련 섹션을 참조하십시오.
- 샘플 양식 및 관련 정보는 HPD의 [nyc.gov/lead-based-paint](https://www.nyc.gov/lead-based-paint)를 방문하십시오.
- 연례 육안 검사를 위해 전문가를 고용할 필요는 없습니다. 하지만 HPD는 검사를 누가 실시하더라도 연방 주택 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development)가 <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>에서 제공하는 온라인 육안 평가 교육을 이수할 것을 적극 권장합니다.
- HPD는 상기 모든 주제에 대한 일련의 납 성분 페인트 웨비나를 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>에서 제공하고 있습니다.

B. 난방 및 온수

건물 소유주는 다음의 조건일 때 10월 1일부터 5월 31일까지 세입자에게 난방을 제공해야 합니다.

2017년 10월 발효
동절기 난방 요건
10월 1일-5월 31일

주간
오전 6시 - 오후 10시
실내 온도 68°F 이상

실외 온도 55°F 미만

야간
오후 10시 - 오전 6시
실내 온도 62°F 이상

실외 온도 요건 없음

난방을 제공 받지 못하는 세입자는 NYC311 모바일 앱을 통하거나, 311(TTY 212-504-4115)번으로 전화하거나 nyc.gov/311에서 온라인으로 불만 사항을 접수해야 합니다.
자세한 정보는 [nyc.gov/hpd](https://www.nyc.gov/hpd)를 방문하십시오.

- 오전 6시부터 오후 10시 사이의 실외 온도가 화씨 55도 미만일 경우, 소유주는 세대의 실내 온도가 화씨 68도 이상이 되도록 해야 합니다.
- 오후 10시부터 오전 6시 사이에는 실외 온도에 관계 없이 실내 온도가 화씨 62도 이상이 되도록 난방을 제공해야 합니다.

건물 소유주는 또한 세입자가 연중무휴 매일 24시간 온수를 사용할 수 있도록 하고 온수의 온도가 일정하게 화씨 120도 이상이 되도록 해야 합니다.

C. 곰팡이

누수는 즉시 해결하여 곰팡이의 성장을 차단해야 합니다. 10세대 이상의 건물에서 10평방피트 이상의 곰팡이가 발견되어 위반 사항이 발생할 경우 면허를 소지한 계약업체를 사용하여 곰팡이를 제거해야 합니다. 법률로 규정하고 있지만 전문 평가자 및 전문가 없이 곰팡이 제거 작업을 실시할 경우, 환경 보호부(Department of Environmental Protection, DEP)에 의해 추가적인 처벌을 받을 수 있습니다. 면허를 가진 계약업체가 필요하지 않을 경우 특정 작업 방식을 따라야 합니다. 위반 고지서(Notice of Violation)를 신중하게 읽어 보십시오.



공동주택 소유주는 다음을 실시해야 합니다.

- 매년 세대의 곰팡이 점검을 하고 세입자나 HPD로부터 직접 신고된 불만 사항에 답변합니다. 새로운 세입자가 전입하기 전에 공실 상태인 세대의 곰팡이를 철저히 제거합니다.
- [실내 알레르기 유발 물질 및 지방법 55에 관해 세입자와 소유주가 알아두어야 할 사항\(What Tenants and Landlords Should Know About Indoor Allergens and Local Law 55\)](#) 안내서와 실내 알레르기 유발 물질이 없는 건물을 유지하기 위한 건물 소유주의 책임이 명시된 고지문과 임대차 계약서를 제공합니다. 이 문서는 nyc.gov/hpd 및 nyc.gov/doh에서 확인할 수 있습니다.

D. 창문 안전 장치 및 창호 장치

매년 안전 장치가 없는 창문에서 떨어져 어린 아이들이 다치거나 사망하고 있습니다. 이러한 사망과 부상은 예방이 가능합니다.

공동주택 소유주는 다음을 실시해야 합니다.

- 창문 안전 장치 또는 적절한 제한 장치에 관한 [연례 고지문](#)을 제공합니다.
- 10세 이하의 아동이 거주하는 모든 세대의 창문과 각 층의 공용 구역에 있는 창문에 승인된 창문 안전 장치나 제한 장치를 올바르게 설치합니다.
- 창문 안전 장치를 서면으로 요청하는 세입자를 위해 창문 안전 장치나 승인된 제한 장치를 설치합니다. 예를 들어, 방문 손주가 있는 거주자, 공동 양육하는 부모, 보육 서비스를 제공하는 거주자가 창문 안전 장치를 요청할 수 있습니다.



E. 해충

바퀴벌레, 생쥐 및 쥐는 천식과 같은 호흡기 질환이 있는 사람에게 해로울 수 있습니다. 해충을 박멸하는 첫 번째 단계는 먹이와 물 공급을 차단하는 것입니다. 바퀴벌레와 생쥐는 구멍과 틈을 막고, 배설물을 청소하며, 안전한 살충제를 사용하면 가장 효과적으로 관리할 수 있습니다. 건물 소유주는 해충 방제 업체와 협력하여 해충의 침입과 박멸 방법을 찾아야 합니다. 소유주는 틈을 없애고 쓰레기를 처리하여 건물의 해충을 박멸할 수 있습니다. 빈대는 동일한 위험 요소가 아니지만 빈대가 벽과 바닥의 틈을 따라 기어다니면 전체 세대에 퍼질 수 있습니다. 빈대를 조기에 탐지하는 것이 심각한 전파를 예방하는 데 있어서 중요합니다. 해충 방제에 대한 자세한 정보는 www.nyc.gov/doh에서 DOHMH의 안전한 해충 방제(Controling Pests Safely)를 참조하십시오.

뉴욕주 법률은 아파트의 해충 관리를 위해 뉴욕주 환경보존부(NY State Department of Environmental Conservation, DEC)가 인가한 해충 방제 전문가만 고용하도록 규정하고 있습니다. 해충 방제 전문가는 해충의 존재를 확인하기 위한 조사를 하고, 잠복 장소를 찾아 제거하고, 청소나 살충제로 아파트를 처리하며, 해충이 박멸되었는지 확인하기 위해 후속 방문을 해야 합니다.

건물 소유주는 매년 12월에 건물에 출몰하는 빈대와 관련된 정보를 보고해야 합니다. 개별 소유주나 공동 소유주는 www.hpd.nyc.gov에 있는 서류 양식을 사용하여 이러한 정보를 제출할 수 있습니다. 다른 모든 소유주는 <https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>에서 전자식으로 정보를 제출해야 합니다.

F. 일산화탄소 탐지기

소유주는 각 세대에 1대 이상의 일산화탄소(CO) 탐지기를 제공 및 설치해야 하며, 세입자에게 탐지기로 테스트하고 유지관리하는 방법에 대한 서면 정보를 제공해야 합니다. 이 탐지기에는 수명 종료 알림 기능이 있어야 합니다. 일산화탄소 탐지기는 각 침실의 입구에서 15피트 이내에 설치되어야 합니다.

세입자는 이 탐지기를 유지 관리할 책임이 있습니다. 소유주는 분실되거나 올바르게 유지 관리되지 않은 장치를 교체해야 할 경우 법으로 정해진 요금을 부과할 수 있습니다.

G. 주거용 건물의 소유주/관리자를 위한 비상 계획 및 대피

- 뉴욕시 소방법은 모든 건물 소유주가 화재 및 비화재 비상 대책 지침을 준비하여 배포하고 특정 고지문을 게시하도록 규정하고 있습니다. 이 지침은 주민들을 위한 상세 정보와 추가 정보가 포함된 참조 웹 사이트를 제공하며 <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>에서 확인할 수 있습니다. 회보는 다음에서 확인 가능합니다. <https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. 문 닫기(Close the Door) 고지문은 회보를 발송할 때 게시되어야 합니다. 문 닫기 고지문은 <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>에서 확인 가능합니다.
- 장애가 있거나 접근성 및 기능적 요구사항이 있는 주민은 건물 소유주에게 응급 상황에서 필요할 수 있는 정책적 고려 사항에 대해 알려야 합니다.
- 소유주와 거주자 사이의 명확한 의사 교환은 응급 상황에서 모든 주민과 직원의 안전을 개선할 것입니다.
- 건물 소유주/관리자 및/또는 건물 직원은 건물에 영향을 줄 수 있는 응급 상황을 파악하기 위해 뉴욕시 비상관리부(Department of Emergency Management), 뉴욕시 경찰국(New York City Police Department) 및/또는 개인 통지 시스템을 운영하는 비상 통지 시스템을 모니터링해야 합니다. 이로써 건물 소유주는 거주자와 재산을 보호하기 위해 적절한 조치를 취할 수 있는 기회를 가질 수 있습니다. 응급 상황에서 뉴욕시 비상 사태 관리부(NYC Emergency Management)로부터 응급 상황에 대한 업데이트를 받으려면 311번으로 전화 신청하거나 www.nyc.gov/notifynyc를 방문하십시오.
- 건물 소유주/관리자는 소방서의 뉴욕시 주거 건물 비상 대응 안내서(NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide)와 기타 공공 및 개인용 리소스를 검토하고 건물 직원이 안내서에서 언급된 각 유형의 응급 상황에 어떻게 대처할지 고려해야 합니다. 911, 소유주/관리자, 건물 거주자 등에 대한 안내를 포함하여 현장 직원에게 응급 상황에서 취해야 할 조치나 안내 사항을 알리는 데 서면 규약이 도움이 될 수 있습니다. 건물 직원은 건물내 응급 상황에서 EMS 및 기타 1차 응급 구조대원의 대응(엘리베이터 회수 또는 보류, 응급 구조대원에게 조언, 도움이 필요한 건물 거주자에게 응급 구조대원 안내 등)을 용이하게 할 수 있도록 교육을 받아야 합니다. 건물 소유주/관리자는 응급 상황 발생 전후에 도움이 필요함을 사전에 알린 주민이 도움을 필요로 하는지 확인할 것을 권장합니다.
- 건물 소유주/관리자는 소방서가 규정하는 화재 및 비상 대응 안내서의 일정에 따라 그리고 임대차 계약 체결 시에 비상 대응 정보를 제공해야 합니다. 또한 건물에서 정기적으로 비상 대응 훈련을 실시할 것을 권장합니다. 계획 수립 자료는 <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page>에서 확인 가능하며 실물 사본도 무료로 이용할 수 있습니다.

건물 소유주를 위한 HPD의 비상 계획 수립에 대한 자세한 정보는

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> 및 <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>를 방문해 주십시오.

H. 중요한 고지, 게시물 및 제출물

건물 소유주는 주택 관리 규정 요구사항과 관련된 다음의 고지, 게시 및 신고 요건에 대해 숙지해야 합니다. 대부분의 고지 및 표지판의 샘플은 nyc.gov/hpd에서 확인할 수 있습니다.

필수 신고 항목

- 건물 등록
- 연례 빈대 신고

세입자에게 제공해야 하는 고지문

- 납 성분 페인트의 위험성을 예방하기 위한 임대/점유 개시 고지(Lease/Commencement of Occupancy Notice)
- 연례 고지문: 아동의 납 중독과 창문 낙상 예방(Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls) (1960년 전에 지어진 건물)
- 연례 고지문: 아동의 납 중독과 창문 낙상 예방(Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls) (1960년 이후에 지어진 건물)
- 일산화탄소 탐지기 설치 고지문(Carbon Monoxide Detector Installation Notice)
- 가스 누출 고지문(Gas Leak Notice)
- 건물 정보서(Building Information Sheet)
- 연례 빈대 신고서(Bedbug Annual Filing Receipt)
- 실내 알레르기 유발 물질의 위험에 대한 임대/점유 개시 고지(Lease/Commencement of Occupancy Notice for Indoor Allergen Hazards)
- 가스레인지 손잡이 커버 설치에 관한 연례 고지문(Annual Notice Regarding Installation of Stove Knob Covers)

표지판 요구 사항

- 주택 정보 안내(Housing Information Guide) 고지문
- 가스 누출 고지문(Gas Leak Notice)
- 화재 안전 고지문(Fire Safety Notice) (FDNY 요구 사항)
- ‘문 닫기(Shut the Door)’ 표지판(FDNY 요구 사항)
- 검사 방문 증서(액자로 비치)
- 폐기물 수집 표지판
- 보일러실 열쇠를 보관하는 사람의 이름과 장소
- 층 표지판
- 거주지 번지수
- 청소부 이름/주소
- 연기 탐지기 고지문(Smoke Detecting Devices Notice)
- 일산화탄소 탐지기 고지문(Carbon Monoxide Detecting Device Notice)
- 침실 최대 수용 인원
- 서비스 중단 고지문(Notice of Interruption of Services) (필요시)
- 안전 건설 권리 장전(Safe Construction Bill of Rights) (필요시)
- 재난 대응 표지판(Disaster Response Signage) (필요시)
- 연례 빈대 신고서(Bedbug Annual Filing Receipt)
- 건물 등록 번호 표지판(Property Registration Number Signage)

II. 불만 사항, 위반 및 집중 단속

A. HPD 불만 처리 절차

세입자는 311번으로 전화하거나 TTY 212-504-4115번을 이용하거나 311 온라인을 이용하여 불만 사항을 접수할 수 있습니다. 올바르게 등록되었다면 HPD는 즉시 전화 및/또는 이메일(등록 시 이메일 주소를 제공한 경우)로 세입자나 대리인에게 연락할 것입니다. 불만 처리 과정에 대한 자세한 정보는 건물 관리의 기본 사항(ABCs of Housing)의 세입자 섹션을 참조하십시오.

B. 위반

특정 건물의
미결 위반 사항은
HPDONLINE을
통해 HPD 웹 사이트에서
확인할 수 있습니다.

HPD는 모든 검사에서 아래에 열거된 상태를 조사하며 위반이 확인되면 위반 사항을 발부합니다. 일부 위반 사항은 소유주가 적시에 상황을 시정하지 않을 경우 HPD에서 긴급 수리를 실시하게 됩니다. 그러한 모든 작업은 문제 발생 건물로 책임이 부과됩니다. 뉴욕시는 소유주가 부담하는 비용보다 현저하게 비용이 높을 수 있는 조달, 계약 체결, 인건비에 관한 법률의 적용을 받습니다. 뉴욕시는 응급 수리 비용과 관련 수수료 및/또는 수리를 위해 계약업체를 파견하는 비용을 뉴욕시 재무부(NYC Department of Finance, DOF)를 통해 주택 소유주에게 청구할 것입니다. 소유주가 비용을 납부하지 않으면 뉴욕시가 해당 건물에 대해 세금 선취특권을 행사합니다. 세금 선취특권에는 이자가 부과됩니다. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>.

| 상태 | 시정 시기 |
|--------------------------------------|-------|
| 납 성분 페인트 유해성 | 21일 |
| 창문 보호 장치 누락/결함 | 21일 |
| 연기 탐지기 누락/결함 | 30일 |
| 일산화탄소 탐지기 누락/결함 | 30일 |
| 이중 실린더 잠금 장치 | 24시간 |
| 불법적인 창문 | 24시간 |
| 곰팡이 발생(10세대 이상의 건물에서 100평방피트 이상의 면적) | 21일 |
| 생쥐, 바퀴벌레, 쥐 출몰 | 21일 |
| 자동 닫힘문 누락/결함 | 14일 |

HPD가 공개한 모든 위반 사항에 대해 민사 벌금이 부과되기 전에 소유자가 시정할 수 있는 기간은 위반의 심각도에 따라 다릅니다. 특정 건물의 미결 위반 사항은 **HPDONLINE**을 통해 HPD 웹 사이트에서 확인할 수 있습니다. HPD는 HPD에 등록된 관리 대리인의 사무실 주소로(또는 관리 대리인이 없을 경우 소유주에게 직접) 위반 통지서를 우편 발송합니다. 소유주가 건물 등록 시 이메일 주소를 제공한 경우, HPD는 위반 사항에 대한 정보를 이메일로도 발송할 것입니다. 난방 및 온수 위반 사항은 검사 당시 건물에 게시됩니다.

주택 관리 규정에는 A, B, C라는 세 가지 유형의 규정 위반 등급이 있습니다.

| 위반 등급 | 유형 | 민사상 처벌이 개시되기 전에 소유주가 시정해야 할 기간 | 민사상 처벌* |
|--|----------|--------------------------------|---|
| A등급 | 비유해성 | 90일 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 정보 안내문과 관련된 고지문을 게시하지 않음: 건당 \$250 |
| B등급 | 유해성 | 30일 | <ul style="list-style-type: none"> 건당 \$25-\$100 및 하루 위반 건당 \$10 |
| C등급: 납 성분 페인트 | 즉각적인 유해성 | 21일 | <ul style="list-style-type: none"> 명령 614, 616 또는 617: 위반 건당 하루 \$250, 최대 \$10,000 명령 618: 최대 \$1,000 명령 619: 위반 건당 최대 \$1,500 형사 처벌: \$500 미만의 벌금 또는 최대 6개월 구금형으로 처벌되는 경범죄 또는 양쪽 모두 명령 620: 위반 건당 \$1,000 이상 \$5,000 이하 |
| C등급: 창문 안전 장치, 곰팡이, 생쥐/바퀴벌레, 쥐 | 즉각적인 유해성 | 21일 | <ul style="list-style-type: none"> 난방, 온수 또는 불법적인 장치나 납 성분 페인트와 무관: <ul style="list-style-type: none"> » 5세대 이하의 건물: 하루 위반 건당 \$50 » 5세대를 초과하는 건물: 위반 건당 \$50-\$150 및 하루 위반 건당 \$125 |
| C등급: 자동 닫힘문 | 즉각적인 유해성 | 14일 | <ul style="list-style-type: none"> 난방, 온수 또는 불법적인 장치나 납 성분 페인트와 무관: <ul style="list-style-type: none"> » 5세대 이하의 건물: 하루 위반 건당 \$50 » 5세대를 초과하는 건물: 위반 건당 \$50-\$150 및 하루 위반 건당 \$125 |
| C등급: 난방 및 온수 위반 | 즉각적인 유해성 | 즉시 | <ul style="list-style-type: none"> 건물에 고지문이 게시된 날짜부터 위반 사항이 시정된 날짜까지 위반 건당 하루 \$250-\$500 동일한 건물에서 연속 2년 이내에 또는 HMC § 27-2029(a)(온수)의 경우 10월 1일부터 5월 31일(난방)까지 연속 2년 동안 발생하는 각 후속 위반에 대해 하루 \$500-\$1,000의 벌금이 부과 |
| C등급: (기타 전체) | 즉각적인 유해성 | 24시간 | <ul style="list-style-type: none"> 난방, 온수 또는 불법적인 장치나 납 성분 페인트와 무관: <ul style="list-style-type: none"> » 5세대 이하의 건물: 하루 위반 건당 \$50 » 5세대를 초과하는 건물: 위반 건당 \$50-\$150 및 하루 위반 건당 \$125 |

*예상되는 민사 벌금 인상은 2023년 12월부터 시행될 예정입니다. 건물 소유주는 업데이트 사항을 www.nyc.gov/hpd에서 확인할 수 있습니다.

위반 상태가 시정되면, 인증 절차를 통해 해당 상태가 시정되었음을 HPD에 통지하는 것은 건물 소유주의 책임입니다. 현재 등록된 소유주/대리인은 전자 인증을 통해 또는 소유주/대리인에게 우편으로 발송된 위반 문서를 작성하여 위반 사항이 시정되었음을 인증할 수 있습니다. 전자 인증은 건물 소유주 및 관리 대리인이 온라인으로 위반 사항을 인증할 수 있는 온라인 신청서입니다. 전자 인증에 대한 자세한 정보는 www.nyc.gov/hpd를 방문하십시오.

소유주가 해당 상태의 시정을 인증하면 HPD는 70일 이내에 시정 사항을 재검사하여 해당 상태가 시정되었는지 확인합니다. (HPD는 납 성분 페인트 인증 및 자동 닫힘문 인증을 재검사해야 합니다.) HPD가 해당 상태가 시정되지 않은 것을 확인할 경우, 소유주는 처벌을 받게 되며 위반 사항은 미결 상태가 됩니다. HPD가 해당 상태가 시정된 것을 확인하면 위반 사항은 즉시 종료될 수 있습니다. HPD가 시정 사실을 확인할 수 없다면 해당 위반 사항은 70일 후 소유주의 인증 여부에 따라 종료됩니다(법률에 따라 HPD가 감독해야 하는 납 성분 페인트는 제외).

위반 사항을 시정하지 않을 경우, 주택 법원이 민사상 처벌을 부과할 수 있습니다. 민사상 처벌 및 검사 비용에 대한 자세한 정보는 방문하십시오. 해당 건물의 전체 미결 위반 사항의 목록을 보려면 언제든지 www.nyc.gov/hpd를 방문하여 건물 데이터 찾기 (Find Building Data)를 클릭하십시오. 컴퓨터가 없을 경우, 212-863-6300번으로 전화하여 위반 사항 요약(Violation Summary)을 요청할 수 있습니다.

C. 집중 단속 프로그램

건물 상태를 시기 적절하게 해결하지 않거나 시정 조치에 대한 유효한 인증 없이 HPD 위반이 누적되도록 방치하는 건물은 HPD 집중 단속 프로그램 대상으로 선정될 위험이 있습니다. 이러한 프로그램은 해당 건물로 응급 수리 비용을 부과하고, 수수료를 평가하여 해당 건물에 청구하고, 이전 유치권을 건물에 청구하고, 민사 벌금을 부과할 수 있습니다. 모든 응급 수리 비용 및 수수료는 재무부를 통해 청구되며 이자, 세금 선취특권, 추가 징수 조치가 발생할 수 있습니다. 가장 심각한 처벌은 법원이 해당 부동산을 일상적으로 관리하도록 행정관을 임명하는 것입니다.

대안적 단속 프로그램

대안적 단속 프로그램(Alternative Enforcement Program, AEP)은 매년 250건의 부실 다세대 주택을 파악하여 수수료를 부과하고, 시정 명령을 발행하며, 소유주가 조치를 취하지 않을 경우 건물 시스템을 교체할 수 있는 권한을 부여합니다. 해당 건물이 AEP에서 선정된 경우 건물 소유주와 세입자에게 통지합니다. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

기저 상태

HPD는 기저 상태 프로그램(Underlying Conditions Program)을 통해 건물 소유주에게 누수 및 곰팡이 상태를 유발했거나 유발하고 있는 기저 상태를 시정하도록 행정 명령을 내릴 수 있습니다. HPD는 곰팡이와 누수가 발생한 세대 수와 위반 건 수 및 심각도를 바탕으로 매년 이 프로그램에 참여할 50-100개 건물을 선정합니다. 건물 소유주는 건물 내 여러 세대에 영향을 미치는 누수 또는 곰팡이의 원인을 전문가에게 조사하도록 하고 4개월 이내에 해당 상태 및 관련 위반 사항을 해결해야 합니다. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>



난방 센서 프로그램

난방 센서 프로그램(Heat Sensors Program)에 따라 HPD는 난방 위반 이력이 있는 50개 건물을 선정하고 해당 건물 소유주가 각 세대에서 지속적으로 온도 측정을 할 수 있게 인터넷 난방 센서를 설치하도록 규정하고 있습니다. HPD는 불만 사항이 접수되지 않아도 난방 센서 설치 요건 및 난방과 온수 제공 요건을 준수하기 위해 난방철에 조사를 합니다.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

7A 프로그램

7A 프로그램을 통해 법원은 (뉴욕주 법률에 따라) 세입자의 생명, 건강 및 안전에 위협이 될 수 있는 상태의 개인 소유 건물을 운영하도록 관리자를 지명합니다. 관리자는 법원 명령에 따라 임대료를 징수하고 그 돈으로 임차인에게 필수 서비스를 제공하고 필요한 수리를 합니다. 일부 7A 건물에서 HPD는 주요 시스템을 수리 또는 교체하거나 기타 수리를 하도록 제한적 금액의 7A 재정 지원(7A Financial Assistance, 7AFA)을 제공합니다. HPD는 7A 관리자의 활동을 모니터링하고 7AFA 대출 프로그램을 관리합니다. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

괴롭힘 금지 인증 프로그램

괴롭힘 금지 인증(Certificate of No Harassment, CoNH) 프로그램은 프로그램에 참여하는 건물 소유주가 건물 관리부(Department of Buildings, DOB)의 특정 업무에 대한 허가를 얻기 전에 HPD에 인증을 신청하도록 하여 세입자 괴롭힘을 줄이기 위해 마련된 프로그램입니다. 인증은 HPD가 세입자에 대한 괴롭힘의 증거가 있는지 건물의 최근 이력을 조사한 후에만 부여됩니다. 이 프로그램에 참여하는 건물 소유주는 DOB로부터 철거 또는 용도나 점유의 변경과 관련된 특정 허가를 받기 전에 CoNH를 취득해야 합니다. 세입자가 괴롭힘을 당한 것이 확인되면 소유주는 인증을 받을 수 없습니다. 건물이 1) 1인실 주거용 건물, 2) 특별 계획 구역에 있는 건물, 3) 시범 프로그램의 일부로 선정된 건물인 경우 이 프로그램의 적용을 받을 수 있습니다.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

괴롭힘 방지 부서

괴롭힘 방지 부서(Anti-Harassment Unit, AHU)는 데이터를 분석하여 괴롭힘이 발생할 수 있는 건물 및 포트폴리오를 파악하고, 세입자를 괴롭히는 조건(법에 정의됨)의 시정을 요구하는 소송을 시작하며, 유지보수 부족이 괴롭힘으로 이용되는 건물의 문제를 해결하기 위해 DOB 및 기타 기관과 긴밀히 협력하고, 세입자와 법률 서비스 자원을 연결합니다. AHU는 소유주가 필수 서비스를 보류하거나 수리를 하지 않을 경우, 주택 전체를 점검하고 세입자와 면담하며 주택 법원에 괴롭힘 사건을 제기합니다.
<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

자동 닫힘문 사전 점검 프로그램

2023년 7월부터, HPD는 공용 구역에 자동 닫힘문이 필요한 경우, 선행적으로 점검하고 위반 사항을 공개합니다. 세입자가 문제를 파악하고 보고할 필요 없이 DOB 및 FDNY와의 데이터 공유를 바탕으로 식별된 건물을 검사합니다.
<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

III. 소유주를 위한 기타 중요한 정보

A. 소유주의 아파트 출입

이 법에 따르면 세입자는 HMC 또는 기타 법률에 따라 요구되는 경우 소유주 또는 소유주의 대리인이나 직원이 세입자의 아파트 또는 기타 통제하에 있는 공간을 점검, 수리 또는 개선하기 위해 세입자의 아파트 또는 기타 공간에 출입하는 것을 허용해야 합니다. 소유주는 세입자의 세대에 출입하려는 날짜와 시간을 미리 서면으로 통지해야 합니다. 예약은 세입자가 별도 동의한 경우나, 즉시 해결해야 할 응급 상황인 경우가 아니라면 평일에 오전 9시부터 오후 5시 사이가 되어야 합니다. 가스관 누출 또는 가전제품, 수도관 누수, 배수구 막힘 또는 결함, 지붕 누수, 천장 파손 등의 수리와 같이 건물 손상을 방지하거나 개인 부상을 예방하기 위해 긴급하게 수리가 필요한 경우, 소유주, 대리인, 계약업체 또는 작업자가 사전 통지를 하지 않아도 됩니다. 소유주의 계약업체 또는 대리인은 건물에 출입하여 작업을 수행하는 것에 대해 소유주로부터 허가를 받았다는 것을 입증할 수 있어야 합니다.

B. 강제 퇴거

건물 소유주는 특정 세대를 폐쇄하거나 세입자가 전출하도록 괴롭힐 수 없습니다. 세입자가 세입자의 의무를 완수하지 못할 경우 소유주는 강제 퇴거 소송을 제기할 수 있습니다. 건물 소유주는 강제 퇴거 소송을 고려할 때 법률 상담을 받아야 합니다.

C. 괴롭힘

소유주가 세입자를 퇴거시키거나 세입자가 권리를 포기하도록 하기 위해 괴롭히는 것은 불법입니다. 괴롭힘이라는 단어에는 근거 없는 강제 퇴거 통지, 불법적인 세대 폐쇄, 위협, 공격적인 행동, 과도한 임대료 부과 및 수리나 공공 설비를 제공하지 않고, 공사 관련 문제를 고의적으로 유발하는 것이 포함됩니다.

D. 임차권 인수

뉴욕에는 임차권 인수를 제공하기 위한 지침을 마련하는 일련의 법률이 있으며, 이를 따르지 않을 경우 세입자가 주택 법원에 소유주를 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 건물 소유주는 세입자의 임차권 인수를 하기 전에 법률 또는 법적 상담을 얻어야 합니다. 세입자는 괴롭힘으로부터 보호받기 위해 여러 기관에서 법률 서비스 및 시 서비스를 이용할 수 있습니다.

2019년 지방법 102(“임차권 인수 합의법(Buyout Agreement Law)”)에 따라 건물의 합법적인 점유자와 임차권 인수 계약을 체결하는 소유주는 buyoutagreement@hpd.nyc.gov를 통해 이메일로 임차권 인수 합의 조건에 대해 HPD에 통지해야 합니다. 자세한 정보는 HPD의 임차권 인수 합의법 페이지를 방문하십시오.

E. 세입자 정보보호법

2021년 지방법 63에 따라 A등급 공동주택과 공용 구역 또는 개별 세대의 출입을 위해 열쇠 고리, 전자식 또는 컴퓨터 기술, 무선 주파수 ID 카드, 휴대폰 앱, 생체 식별자 또는 기타 디지털 기술을 포함하되 이에 국한되지 않는 스마트 액세스(열쇠 없음) 시스템을 사용하는 공동주택의 소유주는 세입자에게 데이터 보존 및 개인정보 보호정책을 제공해야 합니다. 스마트 액세스 시스템은 세입자와 방문객의 안전과 데이터를 보호하기 위해 강력한 보안 및 안전조치를 갖추어야 합니다. 이러한 시스템이 캡처한 데이터의 사용에 대해 엄격한 제한 사항이 있으며, 소유주는 보안 시스템을 구현할 계획을 세울 때 법률 또는 법적 상담을 받아야 합니다. 자세한 정보는 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page>를 방문하십시오.

세입자 정보보호는 다음의 역할도 합니다.

- 스마트 액세스 시스템을 통해 수집한 데이터를 불법적으로 거래하는 것에 대해 개별적 조치 권리를 제공합니다.
- 참조 데이터 및 정보의 보관, 세입자의 공공 서비스 및 인터넷 서비스의 사용에 관한 정보의 이용 등을 제한합니다.
- 세입자를 괴롭히거나 강제 퇴거시키기 위해 시스템 사용 빈도 및 시간을 추적하거나, 세입자와 방문객의 관계를 추적하거나, 세입자가 아닌 사람으로부터 참조 데이터를 수집하거나, 부모의 허락 없이 미성년자에 관해 수집한 데이터를 공유할 목적으로 스마트 액세스 시스템을 남용하는 행위는 금지됩니다.

F. 공사

주거용 건물에서 공사나 리모델링을 할 때 건물 소유주는 다음을 수행할 법적 의무를 가집니다.

- 올바른 신청서를 접수하고 건물 관리부(Department of Buildings, DOB)에서 허가를 받습니다.
- 필수 대피 수단, 기존의 구조적 요소 및 화재 예방 장치는 공사 작업 중에 항상 유지됩니다.
- 세입자는 적절하게 통지를 받습니다.
- 1978년 이전에 지어진 건물의 경우 연방법은 도색된 표면에 납 성분 페인트가 있을 가능성이 있는 곳에서 작업을 할 때마다 적절한 안전 작업 방식을 사용하도록 규정하고 있습니다. 뉴욕시의 2004년 지방법 1은 1960년 이전에 지어진 건물에 6세 미만의 아동이 1주일에 10시간 이상 정기적으로 체류하거나 1960년에서 1978년 사이에 지어진 건물의 소유주가 건물에 납 성분 페인트를 사용했음을 알고 있다면 추가적인 안전 작업 관행 요건을 따르도록 규정하고 있습니다.

신청서 및 허가서 신고

특정 유형의 작업에 DOB 허가가 필요한지 확인하고 싶은 소유주는 DOB의 웹 사이트 www.nyc.gov/dob를 참고하거나 뉴욕주 면허 소지 전문 엔지니어(professional engineer, “PE”) 또는 등록된 건축가(registered architect, “RA”)에게 확인해야 합니다. 소유주 및 계약업체도 DOB의 온라인 앱 포털, DOB NOW 공개 포털(<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>)의 DOB NOW 등에 대해 숙지할 것을 권장합니다. **계획된 석면 저감 작업 중 화재 예방 및/또는 안전 시스템이 손상될 경우, 소유주는 DEP에 작업장 안전 계획(Workplace Safety Plan)을 제출하고 환경 보호부(Department of Environmental Protection, DEP)와 DOB가 공동으로 운영하는 석면 기술 심사부(Asbestos Technical Review Unit, A-TRU) 허가를 받아야 합니다.**

공사 기간의 화재 안전

소유주는 필수 대피 수단, 기존의 구조적 요소 및 화재 예방 장치를 공사 작업 중에 항상 유지되도록 해야 합니다. 계획서가 제출되고 허가가 발부되면 계약업체는 이러한 요구사항에 대해 숙지해야 합니다. 즉 공사 기간에:

- 필수 대피 수단은 공사 잔해, 새 자재 또는 작업 장비 등을 비롯하여 어떤 방식으로든 방해 받거나 손상되어서는 안 됩니다.
- 인접한 아파트를 보호하는 내화 등급 자재는 작업 시간이 아닌 시간대에 대체물 없이는 제거할 수 없습니다. 2022년 건설 법규 §601.1부터 603.1.3에는 다양한 유형의 주거 공간을 위한 내화 등급 자재의 요건이 명시되어 있습니다.
- 화재 예방 시스템(예: 소화전, 스프링클러 시스템, 알람 등)은 뉴욕시 소방법의 요구사항에 의거한 경우를 제외하고 제거하거나 훼손할 수 없습니다.

DOB와 HPD는 건설 과정에 화재 안전을 보장하지 않을 경우 규정 위반을 발행할 수 있습니다. 비상구가 손상되었거나 내화 등급 자재가 누락되었거나 화재 예방 시스템이 제대로 작동하지 않아 세입자가 위험에 처한 경우, 해당 기관은 위반 사항을 즉시 시정하지 못하는 소유주에게 화재 경비원(해당 목적에 적합한 자격증을 소지하고 화재 감시 관리에 대한 교육을 받았으며 해당 업무를 담당하는 사람)을 배치하도록 명령할 수 있습니다. 위반시 **\$500-\$10000의 벌금과 화재 경비원의 24시간당 비용 약 \$750-\$1250가 소요됩니다.**

세입자 보호 계획 고지문
(Tenant Protection
Plan Notice)의 사본은
[www.nyc.gov/site/
buildings/tenant/
tenant-protection-
plan.page](http://www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page)에서 건물
관리부를 방문하십시오.

고지문

필수 서비스가 2시간 이상 제공되지 않을 경우 세입자에게 고지해야 합니다. 공동주택의 소유주는 경미한 변형이나 일반적 수리로 간주되지 않는 작업 허가를 신청할 때 안전 건설 권리 장전(Safe Construction Bill of Rights)을 배포 및 게시해야 합니다. 소유주는 각 세대에 대한 세입자 보호 계획에 관한 뉴욕시 행정 법규 120.13절의 요구사항에 부합하는 **세입자 보호 계획 고지**를 배포하고 동 고지문을 게시해야 합니다. 이 고지문은 설명한 허가 작업이 완료될 때까지 게시되어야 합니다. 고지문은 영어로 게시하고 스페인어, 아랍어, 아이티 크레올어, 중국어, 한국어, 러시아어 등으로도 제공해야 합니다.

안전 작업 관행

계약업체는 1978년 이전에 지어진 건물에서 납 함유량이 양성이거나 알려지지 않은 페인트 표면 작업을 할 때마다 모든 허가 신청서에서 안전 작업 관행을 준수하고 있음을 확인해야 합니다. 이 작업은 행정 법규 §27-2056.11을 준수해야 하며 해당될 경우 연방 규정 타이틀 40의 파트 745, 하위 파트 E 또는 L을 준수해야 합니다. 해당될 경우, 작업을 수행하는 업체도 DOHMH에 §27-2056.11(a)(2)에서 요구하는 개시 고지문을 제출해야 합니다. 문제의 도장 표면과 먼지를 발생시키는 공사에 대한 불만 사항은 DOB 또는 DOHMH에서 조사할 수 있으며, 최대 2,000달러의 벌금이 부과될 수 있습니다.

가스 복원

가스 복원은 항상 면허를 가진 배관공이 해야 합니다. 건물 소유주는 nyc.gov/hpd를 방문하고 '가스'(Gas)를 검색하여 복원 절차에 대한 정보를 확인할 수 있습니다.



IV. 소유주를 위한 자료

A. 근린 보존국

HPD의 근린 보존국(Division of Neighborhood Preservation, DNP)은 주거용 건물의 관리 및 유지보수와 관련된 문제를 이해하고 있습니다. 모든 건물에는 고유의 재정적, 물리적, 관리상 문제가 있으며 소규모 건물 소유주에게 건물은 가장 규모가 큰 투자가 되기도 합니다. DNP는 건물의 특정 요구사항에 적합한 장단기적 일대일 상담을 제공합니다. DNP는 건물 소유주에게 다음의 사항에 대해 도움을 줄 수 있습니다.

- 건물이 모든 세입자에게 안전한 주거 환경을 제공할 수 있도록 건물을 올바르게 관리하기 위해 HMC MDL의 요건을 이해. HMC 요건에 대해 잘 아는 기술 직원이 위반 사항이 발생하기 전에 HMC에 따라 건물 상태를 관리하는 지침을 제공하기 위해 해당 건물을 점검할 수 있습니다.
- 위반 사항 해결과 관련된 절차에 대해 검토.
- 건물에 중대한 물리적, 재정적 요구사항이 있을 경우, 건물을 유지관리하는 데 도움이 될 수 있는 다양한 대출, 보조금, 세금 경감 또는 면제에 대해 이해. 이것은 특정 유형의 건물 및 건물의 물리적 요구 사항을 바탕으로 합니다.

B. 저금리 대출 또는 세금 면제

HPD의 개발 담당실(Office of Development)은 물리적, 재정적 지속 가능성과 개인 소유의 공공주택 및 소유주 점유 건물의 경제성을 촉진하기 위해 저금리 대출 및/또는 건물 세금 면제를 제공하는 다양한 금융 프로그램을 관리합니다. 이러한 프로그램은 다양한 요구 사항을 가진 모든 규모의 건물이 대상이 될 수 있습니다. 소유주를 위한 재정 지원에 대한 정보는 nyc.gov/letsinvest를 방문하십시오.

C. 압류

뉴욕시 근린센터(Center for New York City Neighborhoods, CNYCN)는 압류의 위기에 처한 뉴욕시 주민에게 법률 서비스, 주택 상담, 소비자 교육 등을 추천합니다. 자세한 정보는 <https://cnycn.org>를 방문하거나 311번 또는 646-786-0888번으로 문의하십시오.

D. 주택 소유주 헬프 데스크

시범 프로그램의 성공을 바탕으로 한 HPD 및 뉴욕시 근린센터(CNYCN)는 시 전역의 이주 문제에 직면한 주택 소유주를 돕기 위해 2023년 겨울에 확장형 주택 소유주 헬프 데스크를 운영할 계획입니다. 지역사회가 주택 소유를 통해 부를 쌓고 유지하도록 지원하는 것은 Eric Adams 시장이 가진 주택 청사진의 핵심이며, 이러한 확장은 뉴욕시에서 특히 유색인종 소유주가 목표를 달성하도록 지원하기 위한 것입니다.

어려움에 처한 주택 소유주와 주택 상담, 재정 지원, 법률 서비스 등을 연결하는 것 이외에도 주택 소유주 헬프 데스크는 증서 도용 및 사기의 징후에 대한 인식을 높이기 위한 창의적인 홍보 전략을 개발할 예정입니다. 주택 소유주 헬프 데스크는 주택 소유주에게 다양한 주제에 대해 일대일 주택, 금융 및 법률 상담을 제공하는 한편, DEP/DOF 납부 제도, 재산세 및 이자 유예(Property Tax and Interest Deferral, PTAID) 프로그램, 재산세 면제/혜택, HomeFix와 같은 프로그램을 통한 주택 수리 대출 신청 등과 같은 이용 가능한 자원과 서비스를 탐색하고 이용할 수 있도록 돕기 위해 마련되었습니다. 이 시범 프로그램으로 <http://homeownerhelpny.org/handbook>에서 다양한 언어로 이용 가능한 주택 소유주 핸드북(Homeowner Handbook)을 제작하게 되었습니다. 관심 있는 주택 소유주는 CNYCN의 핫라인에 1-855-HOME-456번으로 전화하거나 <https://homeownerhelpny.org/help-desk>를 방문하여 자세한 정보를 확인할 수 있습니다.

E. 온실 가스 배출량 보고 및 감축

뉴욕시의 백만 채 건물은 뉴욕시 탄소 배출량의 거의 2/3을 차지합니다. 2019년 기후 활성화법에는 2024년부터 뉴욕시 최대 규모의 건물에서 배출되는 온실 가스량을 상당히 제한하는 [지방법 97\(LL97\)](#)이 포함되어 있습니다. 면적이 25,000 평방 피트를 초과하는 대부분의 건물은 LL97이 적용되며 연간 배출 한도를 초과하는 건물은 재정적 불이익을 받게 됩니다. 저렴하고 임대료 규제 대상 세대가 포함된 건물은 면제 대상이 아니지만 이 법률에 따라 다르게 취급됩니다.

건물에 LL97이 적용되는지 확인하고, 적용될 경우 적용되는 준법 요건에 대해 알아보려면

<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>에서 임대료 규제 및 저렴한 주택의 LL97 준법 지침 FAQ (LL97 Compliance Guidelines for Rent Regulated and Affordable Housing FAQ)를 참조하십시오.

이 법률 및 소유주가 시켜야 할 사항에 대한 자세한 정보는

<https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>를 방문하십시오.

프로그램 변경 사항에 대한 정기 업데이트는 www.accelerator.nyc.gov에서 NYC Accelerator를 방문하거나 info@accelerator.nyc.gov로 이메일을 보내 주십시오.

F. 주택 관련 교육

HPD의 건물 소유주 참여 및 이벤트(Owner Engagement and Events, OEE)는 세입자와 소유주가 관심을 가질 다양한 주제에 대한 무료 수업을 제공하고 있습니다. 수업 주제에는 뉴욕시 주택 소유권, 세입자 권리, 건물 관리부 등이 포함되며 이에 국한되지 않습니다. 전체 내용과 예정된 이벤트에 대한 정보는 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page>를 방문하거나 212-863-8830번으로 문의해 주십시오. 녹화된 HPD의 납 성분 페인트 관리 웨비나를 온라인으로 볼 수 있습니다. www.nyc.gov/lead-based-paint로 가서 소유주의 책임(Owner Responsibilities)으로 스크롤한 다음 웨비나를 클릭하십시오. 녹화된 실내 알레르기 유발 물질(곰팡이 및 해충) 웨비나는 <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page>으로 가서 교육(Education)을 클릭하십시오.

G. HPD 고객 서비스 센터

규정 집행

MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

납 성분 페인트

212-863-5501

근린 지역 보존

Bronx 및 Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

Brooklyn, Queens 및 Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

등록 지원부(Registration Assistance Unit)

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038
212-863-7000
register@hpd.nyc.gov

TimeTap



TimeTap은 소유주/세입자가 규정 집행(Code Enforcement) 담당자와 주택 불만 사항 및 위반에 대해 상담하거나 연례 등록 문제에 대해 건물 등록부(Property Registration Unit)와 상담하기 위해 예약할 수 있도록 하는 온라인 예약 소프트웨어입니다. 예약은 전화나 Microsoft Teams를 통해 온라인으로 할 수 있습니다.

자세한 정보를 알아보고 TimeTap에서 등록 지원부(Registration Assistance Unit)와 예약하려면 <https://hpdrau.timetap.com>을 방문하십시오. 규정 집행 담당자와 예약을 하려면 <https://hpdcode.timetap.com>을 방문해 주십시오. 예약을 하면 이메일 확인 메시지를 받게 됩니다.

기억해야 할 중요한 날짜

1월

- 창문 보호 장치를 위한 연례 고지문
- 가스레인지 손잡이 커버 설치에 관한 연례 고지문
- 연례 알레르기 유발 물질 조사

1월 1일 - 16일 ~ 2월 15일

- 세입자에게 납 성분 페인트 유해성 방지를 위한 연례 고지문 제공

1월 29일

- 비상 화재 및 비상 대비 연례 회보 마감일

1월 31일

- 대안적 단속 프로그램

6월

6월 1일 - 8월 31일

- HPD 건물 등록
- 보일러 점검

9월

필수 표지판 점검:

- 가스 누출 고지문
- 화재 안전 고지문
- “문 닫기” 표지판
- 점검 방문 인증
- 폐기물 수집 표지판
- 보일러실 열쇠를 보관하는 사람의 이름과 장소
- 층 표지판
- 거주지 번지수
- 청소부 이름 및 주소
- 연기 탐지기 고지문
- 침실 최대 수용 인원
- 주택 정보 안내 고지문
- 재난 대응 표지판
- 연례 빈대 신고서
- 일련번호 표지판

2월

2월 15일

- 세입자로부터 연례 고지문을 수령하는 기한

2월 16일 - 3월

- 연례 고지문을 제공하지 않는 부서 조사

4월

4월 1일 - 7월 31일

- 주택 및 지역사회 갱생국(HCR) 연례 임대 등록

7월

- 난방 센서 프로그램 선택

10월

10월 1일 - 5월 31일

- 난방철

12월

12월 1일 - 12월 31일

- 연례 빈대 신고서 접수