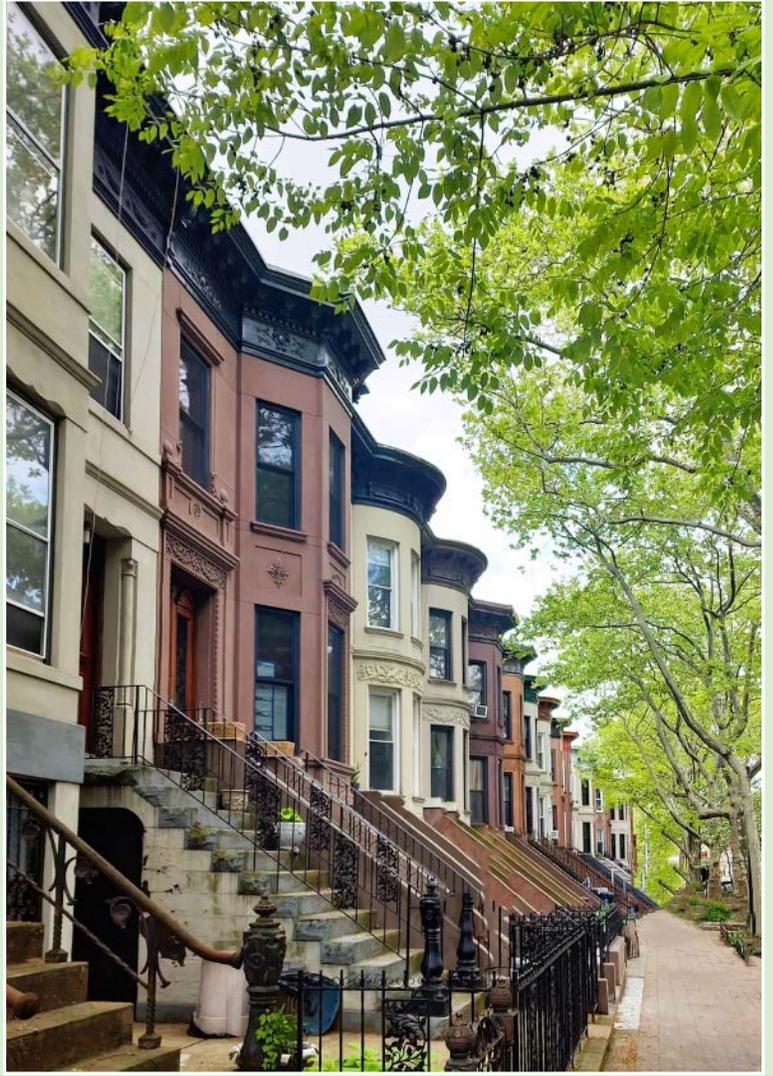


# 건물 관리의 기본 사항

세입자 안내서

[www.nyc.gov/hpd](http://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.



### Manhattan

Cosimo Anselmo  
세입자 자료국(Division of  
Tenant Resources)



### Staten Island

Salvatore Demarco  
규정 집행국(Division of Code  
Enforcement)



### Brooklyn

George Kambo  
특별 집행국(Division of  
Special Enforcement)

# 목차

세입자의 권리와 책임 .....	4
안전한 아파트 생활 .....	4
<b>I. 상태.....</b>	<b>4</b>
<b>화재 안전.....</b>	<b>5</b>
A. 자동 닫힘문 .....	5
B. 가스 누출 .....	5
C. 일산화탄소 탐지기 .....	6
D. 가스레인지 손잡이 커버.....	6
E. 출입문이나 창문의 잠금 장치.....	6
<b>건강한 주택.....</b>	<b>8</b>
A. 납 성분 페인트 유해성.....	8
B. 부적절한 난방 및 온수.....	9
C. 곰팡이.....	9
D. 해충 .....	10
E. 창문 안전 장치.....	10
<b>II. 불만 사항, 위반 및 집중 단속 .....</b>	<b>12</b>
A. HPD 불만 처리 절차.....	12
B. HPD 위반 사항의 발부 결과 .....	12
C. 집중 단속 프로그램 .....	13
<b>III. 괴롭힘 .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. 주택 법원 .....</b>	<b>15</b>
<b>V. 세입자를 위한 기타 자료 .....</b>	<b>16</b>
A. 임대료 규제 대상 아파트 .....	16
B. 강제 퇴거 방지 .....	17
C. 점유 및 임대료 지불 증서.....	17
D. 불법적인 행동.....	17
E. 차별 .....	18
F. 세입자 협의회.....	19
G. 애완동물.....	19
H. 세입자 정보보호법.....	19
<b>저렴한 주택 입주 희망자를 위한 자료 .....</b>	<b>20</b>
A. 저렴한 주택 신청 방법.....	20
B. 임대료 인상 면제 대상.....	21
C. 기타 주택 관련 문제를 위한 유용한 연락처 정보 .....	22
D. HPD 고객 서비스 센터.....	22

# 세입자의 권리와 책임

세입자는 안전하고 관리가 잘 된 건물에서 소유주나 건물 직원의 괴롭힘 없이 생활해야 합니다.

건물은 다음의 조건을 갖추어야 합니다.

- 해충, 누수, 곰팡이, 기타 잠재적 위험 요소가 없어야 합니다.
- 난방, 온수, 냉수 및 전기와 같은 기본 서비스를 제공해야 합니다.

임대료 규제 대상 아파트에 거주하는 세입자는 기타 권리도 가지고 있습니다. 세입자는 뉴욕주 지역사회 갱생국(New York State Homes and Community Renewal, HCR)에 718-739-6400번으로 전화하거나 [rentinfo@nycshr.org](mailto:rentinfo@nycshr.org)로 이메일을 보내 해당 아파트 및/또는 건물이 임대료 규제 대상으로 등록되었는지 확인할 수 있습니다.

세입자는 또한 건물 소유주 및 다른 세입자에 대한 책임도 가지고 있습니다.

- 세입자는 의도적 또는 비의도적으로 건물을 훼손하지 말아야 합니다.
- 세입자는 방문객의 행동에 대해 책임을 집니다.
- 세입자는 창문 보호 장치와 납 성분 페인트와 관련된 연례 소유주 질의에 답변해야 합니다.
- 세입자는 연기 탐지기 및 일산화탄소 탐지기를 유지관리해야 합니다.
- 세입자는 임대차 계약의 법적 의무를 준수하고, 임대료를 적시에 지불하며, 다른 세입자의 권리를 존중하고, 수리할 경우 세대 출입을 허가해야 합니다.
- 세입자는 소유주, 소유주의 대리인, 직원이 주택 관리 규정(Housing Maintenance Code, HMC) 또는 기타 법률이 요구하는 대로 점검, 수리 또는 개선 공사를 할 때 세입자의 세대 또는 세입자가 관리하는 기타 공간의 출입을 허용해야 합니다. 하지만 소유주는 세입자의 세대에 출입하려는 날짜와 시간을 미리 서면으로 통지해야 합니다. 예약은 세입자가 별도 동의한 경우나, 즉시 해결해야 할 상황인 경우가 아니라면 월요일부터 금요일까지 오전 9시부터 오후 5시 사이가 되어야 합니다. 가스 누출, 누수, 배수구 막힘 또는 결함, 지붕 누수, 천장의 파손이나 위험 등의 건물 손상이나 개인 부상을 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.

## 안전한 아파트 생활

### I. 상태

건물의 물리적 상태가 안전하지 않거나 수리 상태가 좋지 않은 경우, 개인 소유 건물의 세입자는 다음 조치를 취해야 합니다.



1. 건물 소유주나 관리자에게 구두 또는 문자나 이메일로 통지합니다.
2. 통지서를 수령 확인증을 요청하여 등기 우편으로 발송하거나 이메일로 발송합니다. 소유주가 문제 해결을 위해 아무런 조치를 취하지 않을 경우 이러한 기록을 보관하는 것이 중요합니다.
3. 시에 불만 사항을 접수합니다. 본 문서에 언급된 상태를 포함하여 부적절한 세대의 상태를 신고하려면 311번으로 전화하거나 311ONLINE 또는 311Mobile을 사용하십시오. 311은 세입자의 불만 사항을 해당 기관에게 전달할 것입니다.
4. 임대료 안정화 대상이거나 임대료 관리 대상 세입자인 경우, HCR에 1-866-275-3427번으로 불만 사항을 접수하십시오.

## 화재 안전

화재는 생활에 부정적 영향을 주는 가장 파괴적인 사건 중 하나입니다. 거주하는 세대나 건물에 아래에 열거된 상태 중 하나라도 존재한다면 불만 사항을 접수하여 본인과 가족을 화재 위험으로부터 보호하십시오. 화재 안전에 대한 기타 중요한 정보는 **요령** 섹션을 신중하게 검토해 주십시오.

### A. 자동 닫힘문

자동 닫힘문은 문을 열어 두었을 때 닫히는 위치로 되돌아가 잠기는 문입니다. 모든 아파트의 출입문과 공용 구역으로 연결되는 출입문은 자동으로 닫혀야 합니다. 세입자는 열린 문을 물건으로 막거나 괴거나, 자물쇠에 테이프를 붙이거나, 나무 췌기나 문 아래의 고정 장치를 사용하거나, 닫힘 장치를 무시하는 식으로 자동 닫힘문을 조작해서는 안 됩니다.

**자동 닫힘문은 특정 세대에서 화염과 연기가 나와 건물 전체로 확산되는 것을 막아줄 수 있습니다.** 자동 닫힘문은 방해를 받지 않아야 합니다.

HPD가 세입자의 출입문이나 건물 출입문이 자동으로 닫히지 않아 위반 통지서를 발부한 경우, 소유주는 14일 이내에 수리를 해야 하며 세입자는 수리를 할 수 있도록 세대 출입을 허락해야 합니다. HPD는 소유주가 위반 사항을 시정해야 하는 20일의 기간 이내에 출입문이 수리되었는지 확인하기 위해 재점검을 실시할 것입니다. 소유주가 수리를 하지 않을 경우, HPD는 자체적으로 응급 수리 프로그램(Emergency Repair Program)을 통해 수리를 하여 세입자의 가족과 다른 세입자를 보호할 것입니다.

### B. 가스 누출

가스 누출은 화재나 폭발로 이어질 수 있습니다. 세입자와 그 가족은 가스 누출을 파악하는 방법을 숙지하고 누출이 의심될 때 해야 할 일을 알아두어야 합니다. 가스 누출은 다음의 방법으로 확인하십시오.

 <b>후각</b>	 <b>시각</b>	 <b>청각</b>
썩은 계란과 비슷한 독특하고 강한 냄새	흰 구름, 안개, 고인 물의 거품	으르렁 거림, 씹는 소리, 휘파람 소리

#### 가스 누출이 의심될 경우:

1. 주변의 문과 창문을 신속하게 열고 즉시 건물에서 나오십시오. 누출 장소를 찾으려고 하지 마십시오. 가전제품을 켜거나 끄지 말고, 흡연을 하거나 성냥 또는 라이터를 켜지 말아야 하며, 건물 내에서 집전화나 휴대폰을 사용하지 마십시오.
2. 건물에서 안전한 거리를 유지하고 911에 즉시 전화하여 가스 누출이 의심된다는 것을 신고하십시오.
3. 911에 전화한 후에 해당 건물의 가스 공급 업체에 전화하십시오.

가스 복원은 면허를 가진 배관공이 해야 하며 안전한 복원을 확인하기 위해 건물의 모든 세대에 출입해야 할 수 있습니다.

### C. 일산화탄소 탐지기 및 연기 탐지기

연기 탐지기 및 일산화탄소(CO) 탐지기는 3세대 이상의 모든 건물과 소유주가 거주하지 않는 1인 및 2인 가구에 있어야 합니다.

세입자는 두 가지 탐지기를 유지관리할 책임이 있습니다. 세입자가 탐지기를 제거했거나 배터리 교체를 하지 않은 경우, 올바르게 작동하는 상태로 되돌려 놓아야 합니다. 세입자는 장치가 손상되었을 경우 교체 비용을 지불해야 할 수 있습니다.



세입자는 다음을 수행해야 합니다.

- 모든 탐지기를 1개월에 1회 이상 테스트합니다.
- 탐지기의 배터리를 1년에 2회 이상 교체합니다.
- 배터리 수명이 다했을 때의 경보음이 울리면 즉시 배터리를 교체합니다.
- 탐지기에 권장되는 유형의 배터리만 사용하십시오.
- 탐지기 위에 페인트 칠을 하지 마십시오.

### D. 가스레인지 손잡이 커버

건물 소유주는 6세 이하의 자녀가 있는 세입자가 가스레인지 손잡이 커버 또는 가스레인지 잠금장치가 내장된 영구 손잡이를 사용할 수 있도록 해야 합니다. 6세 미만의 아동이 없는 세대의 경우에도 세입자가 요청할 경우 소유주는 두 가지 장치 중 하나를 제공해야 합니다.

### E. 출입문이나 창문의 잠금 장치

출입문의 이중 실린더 잠금 장치와 자물쇠가 있는 창문은 잠금을 해제하거나 복도에 접근하기 위해 아파트 내에서 열쇠로 열어야 하거나 화재 대피가 위험할 경우, 불법이며 반드시 철거해야 합니다. 화재 또는 기타 응급 상황일 경우, 열쇠를 찾거나 사용하는 데 시간이 걸린다면 세입자의 대피 기회가 사라질 수 있습니다. 세입자는 자물쇠 시스템으로 잠기는 합법적인 창문 개폐 장치로 보호를 받을 수 있습니다. 또한 잠금 장치의 일련번호를 확인하여 뉴욕시에서 사용 허가가 된 것인지 확인할 수 있습니다.

## 기타 요령: 화재 안전 관련

**1. 대피 계획 수립** - 화재 대피 계획은 화재 발생시 안전을 확보하는 데 중요합니다. 세대의 모든 개인은 함께 계획을 수립하고 정기적으로 연습을 해야 합니다.

내화 시공을 한 건물인지 확인하면 문제 발생시 아파트 밖으로 나가야 할지 파악하는 데 도움이 될 수 있습니다. 건물 소유주는 모든 세대의 출입문



안쪽에 화재 안전 고지문(FIRE SAFETY NOTICE)을 게시해야 하며, 각 세대와 새로운 세입자에게 배포하고 매년 화재 예방의 주간에 배포해야 합니다. 화재 발생시 기억하기 쉬운 계획을 수립하는 요령은 [fdnysmart.org](http://fdnysmart.org)를 방문하십시오.

**2. 출입 통로 비우기** - 출입

통로를 비우고 대피 통로, 복도, 천장문을 포함한 현관 등에 방해물이나 물건이 없도록 하여 가족들이 화재를 피해 대피하도록 돕고, 응급



구조대원이 집안에 신속하게 접근하도록 도와주십시오. 본인의 소유물이 아닌데 출입 통로를 막고 있는 장애물이 있다면 건물 소유주에게 알려주십시오. 문제가 시정되지 않으면 311번으로 전화하여 불만 사항을 등록하십시오.

**3. 안전한 부엌 관리** - 가스레인지 주변에 타올, 페이퍼, 손잡이 등이 없도록 하십시오. 요리를 할 때 팬 주변에서 있고 항상 음식에서 눈을 떼지 마십시오. 가스레인지 주변에 아이들이 접근하지 못하도록 하십시오.



**4. 연장 전선** - 전기 히터를 사용할 경우, 절대로 연장 전선을 사용하지 마십시오. 연장 전선은 히터, 냉장고, 에어컨 등과 같이 고전류 가전제품에 사용하면 과열될 수 있습니다.

**5. 리튬 이온 배터리 안전** - 리튬 이온 배터리로 발생한 화재가 급증하여 심각한 결과를 초래하고 있습니다. 이렇게 재충전이 가능한 배터리는 전기 자전거 및 스쿠터, 전기차, 노트북, 태블릿, 휴대폰, 일반 가전제품 등에 사용되고 있습니다.

리튬 이온 배터리 화재는 사망과, 심각한 부상을 발생시키며 재산에 막대한 손해를 끼치고 있습니다. 리튬 이온 배터리에 대한 자세한 정보와 안전 요령 및 예방 조치는



[Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov))를 방문해 주십시오.

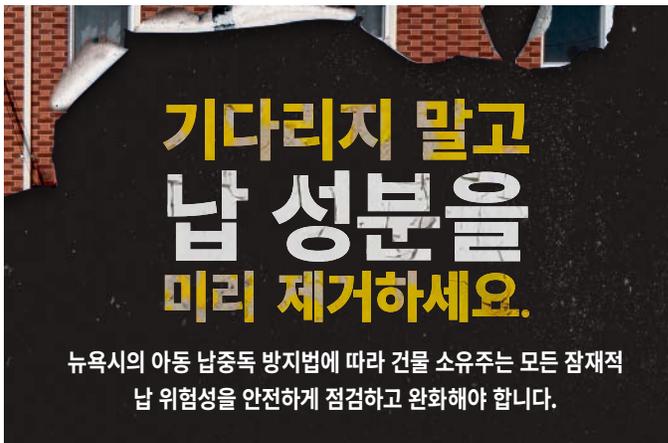
**6. 히터 주변에 공간 두기!** 히터는 침구류 및 가구와 같은 모든 가연성 물체로부터 3피트 이상 거리를 두어야 합니다. 히터의 전기 코드를 사용하기 전에 손상된 곳이 있는지 점검하십시오. 히터는 일정하고 평평한 표면에서 작동하십시오. 히터는 세대에서 왕래가 많은 장소에 두지 말고 아이들과 애완동물이 접근하지 못하도록 하십시오. 가전제품은 UL(Underwriters Laboratories) 마크가 있는 것만 사용하십시오. 방에서 나오거나 취침을 할 때에는 히터를 끄거나 플러그를 뽑으십시오. 히터를 구입할 때는 온도계 및 과열 방지 기능이 있고 전복 시 전원이 꺼지는 기능이 있는 것을 선택하십시오.



## 건강한 주택

집은 본인과 가족을 위한 건강한 공간이어야 하며, 건물 소유주가 법률에 따라 어떻게 안전한 공간을 조성하고 유지해야 하는지 알고 있어야 합니다. 집에 다음의 위험 요소가 있으며, 소유주가 안전하게 수리하지 않는다면 311번으로 불만 사항을 접수할 수 있습니다.

### A. 납 성분 페인트 유해성



납은 오래된 페인트에 있는 유해성 금속으로서 먼지나 페인트 조각의 형태로 검출될 경우 건강에 유해 요소가 되고 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 교육을 받고 올바른 인증을 받은 작업자와 안전 작업 방식을 사용하여 6세 미만의 아동이 거주하는 세대 및 건물 공용 구역의 납 성분 페인트의 유해성을 파악하고 시정하여 납 성분 페인트의 유해성으로부터 세입자를 보호할 책임이 있습니다. 세입자는 아파트의 페인트가

벗겨지는 곳을 건물 소유주에게 통지해야 합니다. 건물 소유주가 벗겨지는 페인트 문제를 시정하지 않거나 안전하지 않은 방식으로 작업이 이루어진다면(먼지 발생), 세입자는 311번으로 전화해야 합니다. 세입자는 또한 311로 전화하여 납 중독을 예방하는 방법을 알아보거나, 아이들이 검사를 받을 수 있는 장소를 찾거나, 임신과 납에 대한 정보를 확인하거나, 납 중독 예방에 대한 브로셔와 자료를 요청할 수 있습니다.

세입자는 다음을 수행해야 합니다.

- 매년 1월에 건물 소유주가 제공하는 납 성분 페인트에 관한 연례 고지문을 작성하여 제출합니다.
- 6세 미만 아동이 함께 거주하거나 1주일에 10시간 이상 체류하게 되었다면 건물 소유주/대리인에게 서면으로 알립니다.

이러한 문서는 건물 소유주가 연례 점검을 하고 페인트가 벗겨지는 문제를 점검해야 한다는 것을 이해하는 데 도움이 됩니다.

아동이 있는 세입자는 다음을 수행해야 합니다.

- 바닥, 창틀, 손, 장난감, 공갈 찢꼭지를 자주 세척합니다.
- 담당 의사에게 자녀가 1세 및 2세가 되었을 때 납 중독 검사를 하도록 요청합니다.

신발을 현관에서 벗고 들어오면 아이들이 노는 바닥에 납과 기타 유해 물질이 유입되는 것을 방지할 수 있습니다.



## B. 부적절한 난방 및 온수

난방은 10월 1일부터 5월 31일 사이에 필요합니다.

- 오전 6시부터 오후 10시 사이의 실외 온도가 화씨 55도 미만일 경우, 소유주는 세대의 실내 온도가 화씨 68도 이상이 되도록 해야 합니다. **HPD는 점검 당시 외부 온도가 화씨 55도 미만인데 소유주가 적절한 난방을 제공하지 않을 때만 위반 사항을 발부할 수 있습니다.**
- 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.

### 알아두어야 할 사항:

- HPD는 단기간에 동일한 건물에 대해 여러 건의 난방 불만 사항을 접수할 수 있습니다. 이 경우, HPD 조사원은 모든 세대를 점검하지는 않습니다. 311ONLINE 또는 HPDONLINE에서 311 불만 접수 번호를 확인하거나, 311에 전화하여 불만 사항의 상태를 확인함으로써 HPD 조사원이 점검을 했는지, 위반 사항이 발부되었는지 확인할 수 있습니다.
- 라디에이터가 항상 뜨겁지 않다는 것으로 난방이 부적절하다고 할 수 없습니다.
- 점검을 할 때 HPD 조사원은 부엌이나 욕실에서는 난방이 불필요하므로 이곳을 제외하고 온도가 가장 낮은 실내의 난방 온도를 확인합니다. 점검이 진행되는 동안 창문이 닫혔는지 확인하고 다른 난방 장치를 사용하지 않아야 합니다.
- 점검을 할 때 아파트 내부 온도가 **화씨 64도 미만**이라면 HPD는 세입자 및 건물 소유주와 함께 후속 관리를 하여 적절한 난방으로 복원되도록 할 것입니다. 따라서 HPD로부터 전화를 받거나 건물에서 HPD 기술 직원과 만날 수 있습니다. 소유주가 문제를 시정하지 않을 경우 HPD가 시정할 수 있습니다.
- 절대로 부엌의 오븐이나 가스레인지로 난방으로 사용하지 마십시오. 부적절하게 난방으로 사용할 경우, 일산화탄소 수치가 위험하게 상승하여 질병이나 사망까지 이어질 수 있습니다.
- 히터의 안전한 사용에 대한 자세한 정보는 화재 안전에 대한 **요령**을 참조하십시오.

## C. 곰팡이

곰팡이는 알레르기 반응, 자극 또는 개인에 따라 천식을 유발할 수도 있습니다. 곰팡이가 성장하려면 물이나 습기를 필요로 하므로 세입자는 건물 소유주에게 즉시 알려 누수를 즉시 해결하도록 해야 합니다.

세입자는 환풍기를 사용하거나 창문을 열고 표면을 자주 청소하여 욕실이나 부엌 표면에서 곰팡이가 성장하지 못하도록 할 수 있습니다. 건물 소유주는 매년 세대에 곰팡이가 있는지 검사하고 세입자 또는 HPD로부터 직접 접수된 불만 사항에 대응해야 합니다. 곰팡이 면적이 10평방피트를 초과하는 10세대를 초과하는 건물의 경우, 특별 평가자 및 작업자를 사용하여 문제를 해결해야 합니다. 이러한 특별 작업자가 필요없는 경우에도 건물 소유주는 세입자를 곰팡이로부터 보호하는 작업 방식을 준수해야 합니다. 자세한 정보는 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)에서 곰팡이(mold)를 검색하여 **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) 안내서**를 입수할 수 있습니다.



**NYC**  
Department of  
Housing Preservation  
& Development

2017년 10월 발효  
**동절기 난방 요건**  
10월 1일-5월 31일

<p><b>주간</b> 오전 6시 - 오후 10시 실내 온도 <b>68°F</b> 이상</p>	<p><b>야간</b> 오후 10시 - 오전 6시 실내 온도 <b>62°F</b> 이상</p>
실외 온도 <b>55°F</b> 미만	실외 온도 요건 없음

난방을 제공 받지 못하는 세입자는 **NYC311** 모바일 앱을 통하거나, **311(TTY 212-504-4115)**번으로 전화하거나 **nyc.gov/311**에서 온라인으로 불만 사항을 접수해야 합니다.

자세한 정보는 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)를 방문하십시오.

## D. 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 붉은색 곤충으로서 사과 씨앗의 크기까지 성장할 수 있습니다. 빈대는 사람의 혈액을 흡입하지만 질병을 전파시키지는 않습니다. 빈대가 벽과 바닥의 작은 틈새나 갈라진 틈을 통해 기어 다니면 아파트 전체에 감염이 확산될 수 있습니다. 빈대를 조기에 탐지하는 것이 심각한 전파를 예방하는 데 있어서 중요합니다. 빈대 불만 사항을 접수하기 위해 311에 전화할 때 311 담당자는 HPD가 빈대 냄새를 구별하도록 훈련을 받은 탐지견이 동행해도 되는지 질문할 수 있습니다. 탐지견 출입이 허용되지 않는다면 HPD 조사원이 육안으로 점검하게 됩니다. 조사원이 살아 있는 빈대를 육안으로 확인한다면 위반 사항이 발부됩니다.

## E. 창문 안전 장치

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

소유주는 3세대 이상이 거주하는 아파트의 세입자에게 창문 안전 장치나 승인된 제한 장치에 대한 고지문을 매년 제공하도록 법률로 규정하고 있습니다. 또한 소유주는 10세 이하의 아동이 거주하는 모든 세대의 1층 욕실, 발코니나 테라스로 연결되는 창문, 각 층의 공용 구역에 있는 창문에 승인된 창문 안전 장치나 제한 장치를 제공하고 올바르게 설치해야 합니다.

10세 이하의 아동이 거주하지 않아도 세입자 또는 거주자가 안전 장치를 원할 경우 거주자는 서면으로 창문 안전 장치 또는 승인된 제한 장치를 요청할 수 있으며 소유주는 해당 장치를 설치해야 합니다. 예를 들어, 방문 손주가 있는 거주자, 공동 양육하는 부모, 보육 서비스를 제공하는 거주자가 창문 안전 장치 또는 승인된 제한 장치를 요청할 수 있습니다.

세입자는 창문 안전 장치 또는 승인된 제한 장치가 필요하거나 요청한 장치가 설치되지 않았거나, 안전하지 않거나 부적절하게 설치되었거나, 창문이 열린 곳에 보호 장치가 없는 부분이 4.5인치 이상이라면 311에 전화해야 합니다.

세입자는 에어컨 설치를 포함하여 어떠한 사유로도 창문 안전 장치나 승인된 제한 장치를 제거 또는 분해하지 말아야 합니다.



# 주거 상태 문제에 대해 311번으로 문의

세입자를 위한 예상되는 상황에 대한 일반적인 안내

## 1. 아파트에 문제가 있나?

난방/온수, 바퀴벌레, 누수 또는 기타 필요한 수리 문제가 있다면 먼저 건물 소유주에게 연락하여 수리하도록 요청하십시오. 요청을 들어주지 않는다면 311(전화, 온라인 또는 모바일 앱)로 연락하여 불만 사항을 접수하십시오.

세입자의 권리를 이해하십시오! 이민국자 자적은 관계 없습니다!

## 2. 311은 해당 불만 사항을 주택 보존 개발부(HPD)로 전달합니다.



서비스 요청 번호를 보관하여 HPDOnline에서 불만 사항의 해결 상태를 확인하거나 311 번으로 전화하십시오.

## 3. HPD가 소유주에게 통지

“시정하십시오!”

## 4. HPD가 세입자에게 다시 연락

“소유주가 시정했나요?”

기한은 문제의 심각도에 따라 다릅니다. 불만 사항이 심각하고 생명을 위협할수록 우선 순위가 높아집니다.

“네!” 😊

“거절” 😞 또는 답변이 없음

사건 종료

## 7. 소유주는 반드시 해당 상태가 시정되었음을 HPD에게 입증해야 하며, 세입자는 HPD로부터 우편으로 확인 통지서를 받게 됩니다.

## 6. 위반 사항을 발견했을 때

소유주에게 위반 사항을 발부하고 시정하라는 통지서를 발송합니다. 기한은 위반 사항의 등급에 따라 다릅니다.

## 5. HPD가 법규 조사원을 파견

기한은 사건의 심각도에 따라 다르지만 30일 이내가 됩니다. 조사원이 해당 세대에 출입할 수 없다면 세입자가 10일 안에 전화하여 예약할 수 있는 번호를 남길 것입니다. 난방 관련 불만 사항은 다른 세대를 조사하게 됩니다.

조사원은 또한 연기 탐지기과 같은 다른 안전 항목도 점검합니다. 30일 후에는 조사원이 오지 않는다면 HPDOnline이나 311번으로 전화하거나 212-863-8307번으로 세입자 정보 메시지 시스템(Tenant Info Messaging System)에 연락하여 불만 사항 해결 상태를 확인할 수 있습니다.

영어가 모국어가 아닐 경우 조사원에게 알리면 도와줄 통역사를 연결해줄 수 있습니다!

## 7a. 위반 사항이 확인되었지만 시정되지 않은 경우, 세입자는 본 안내서에 명시된 대로 이의 제기를 할 수 있습니다.

HPD는 또한 확인된 위반 사항을 무작위로 재조사합니다. 재조사 결과 해당 상태가 아직도 시정되지 않았다면 해당 사건은 HPD의 주택 소송국 (Housing Litigation Division)으로 전달되며 소유주들 상대로 법적 소송을 제기합니다.

## 7b. 감사 및 사전 조사가 성공적이었으며 상태가 시정된 경우

재조사가 불가능하고 세입자로부터 답변이 없다면 해당 위반 사항은 70일 후에 종료됩니다.

사건 종료

## 상태가 위험한가요?

### HPD가 소유주에게 통지

“즉시 수리하십시오!” (대부분의 C등급 위반 사항은 24시간 이내)

C등급 위반 사항은 위험한 상태이며 소유주가 응급 수리를 해야 합니다.

### 직접 조치합니다!

HPD 직원은 해당 세대를 방문하여 작업 범위\*를 작성하고 해당 상태를 수리할 벤더와 계약을 체결하며 재무부 (Department of Finance, DOF)를 통해 소유주에게 청구합니다.

기한이 되었나요? HPD가 세입자에게 연락합니다. 아직도 해결이 되지 않았다면 위반 사항은 HPD의 응급 수리 프로그램으로 전달됩니다. 수리 범위를 파악하기 위해 세입자와 시간 예약을 할 수 있습니다.

\*HPD가 해당 세대에 출입할 수 없다면 조사원은 카드를 남기고 우편으로 안내문을 발송합니다. 세입자는 연락하여 예약을 해야 하며, 그렇지 않을 경우 추가 조치를 취하지 않습니다.

## 7c. 소유주가 입증하지 않을 경우 위반 사항은 건물 기록에 미결로 남게 됩니다.

세입자는 HPDOnline에서 모든 미결 위반 사항을 확인하거나 311번으로 연락할 수 있습니다. 상태가 시정되지 않을 경우 세입자는 법률 상담을 받고 주택 법원 소송을 개시하며 지역의 선출직 공무원에게 연락하여 도움을 요청할 수 있습니다.

임대료 규제 대상 아파트에 살고 있다면 뉴욕시 주택 및 지역사회 개발국(NYS HCR)에 718-739-6400번으로 전화하여 임대료 인하를 신청할 수 있습니다.

세입자 권리에 대한 정보는 [nyc.gov/tenantsrights](http://nyc.gov/tenantsrights)를 방문하십시오.

규정 조사원이 관련된 부정 행위 또는 결적이 의심될 경우

뉴욕시 조사부(Department of Investigation, DOI)에 212-3-NYC-DO로 신고해 주십시오.

업데이트: 2019



## II. 불만 사항, 위반 및 집중 단속

### A. HPD 불만 처리 절차

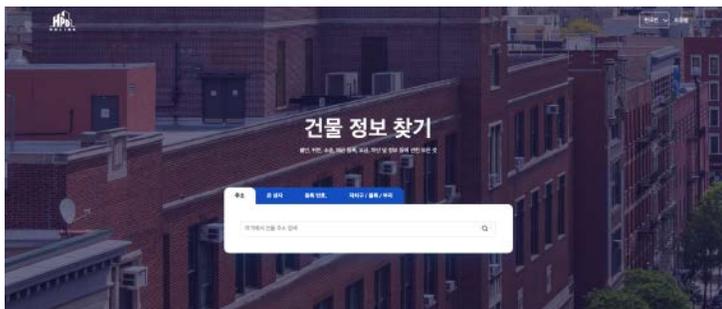
세입자는 하루 24시간 언제든지 311번(TTY는 212-504-4115)으로 전화하거나 311Online(nyc.gov/311)을 사용하여 불만 사항을 접수할 수 있습니다. 난방과 온수에 대한 불만 사항은 311 모바일 앱을 통해서도 접수할 수 있습니다. HPD는 다음의 10가지 안전 문제를 점검합니다.

- 작동되는 연기 탐지기의 존재 여부.
- 작동되는 일산화탄소 탐지기의 존재 여부.
- 창문의 불법적인 개폐문.
- 나갈 때 열쇠가 필요한 출입문의 잠금 장치.
- 10세 이하의 아동이 거주할 경우 창문 안전 장치.
- 자동 닫힘문.
- 세대에 6세 미만 아동이 거주하고 있거나 정기적으로 1주일에 10시간 이상 체류하는 경우 페인트 벗겨짐.
- 곰팡이.
- 생쥐, 바퀴벌레, 쥐.
- 세대 출입문 안쪽 또는 현관문 안쪽에 게시되어야 할 화재 안전 고지문의 게시 여부.

### B. HPD 위반 사항의 발부 결과

HPD 조사원이 위반 사항을 발부하면 소유주에게 시정 명령이 전달되는 시점은 위반 사항의 심각도에 따라 다릅니다. HPD는 다음 3가지 등급의 법규 위반 사항을 발부합니다.

- A: 비유해성
- B: 유해성
- C: 즉각적인 유해성



**요령:** 전체 위반 사항 목록 및 위반 사항을 시정해야 할 기한에 대한 정보를 보려면 **HPDONLINE**을 **www.nyc.gov/hpd**에서 방문하십시오.

위반 사항이 적시에 시정되지 않을 경우 세입자는 주택 법원에 건물 소유주를 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 주택 법원에 소송을 제기하는 방법에 대한 정보는 섹션 IV 주택 법원을 참조하거나 주택 법원의 Citywide Task Force에 212-962-4795번으로 문의해 주십시오.

**요령:** 소유주가 조치하지 않아도 HPD가 시정할 수 있는 C등급 위반 사항에는 다음이 포함되며 이에 국한되지 않습니다.

- 납 성분 페인트
- 자동 닫힘문
- 곰팡이
- 창문 안전 장치

위반 사항이 C등급이며, 난방이 전혀 제공되지 않거나 아동에게 납 성분 페인트 유해성이 있는 경우와 같이 즉각적인 유해성이 있는 상태이며 소유주가 해당 상태를 시정하지 않는다면 HPD가 시정합니다. 이 경우, HPD는 세입자에게 해당 상태는 HPD의 중재가 필요한 정도로 심각하며 해당 기관이 세입자에게 전화로 연락하거나 다시 조사를 해야 할 수 있음을 우편으로 고지할 것입니다. 후속 관리를 위해 세입자가 HPD에 연락할 수 있는 전화번호도 제공될 예정입니다.

### C. 집중 단속 프로그램

소유주가 건물의 유지 관리를 소홀히 하거나 잘못된 행동 패턴으로 인해 건물이 훼손되도록 방지할 경우, HPD는 사전 조치를 취하거나 다음의 단속 프로그램 중 하나를 사용하여 주택 상태를 개선할 수 있습니다.

HPD의 근린 보존국(Division of Neighborhood Preservation, DNP)은 전반적인 건물 상태가 좋지 않아 세입자, 선출직 공무원, 기타 데이터 소스 또는 기관 데이터에 의해 HPD의 주목을 받게 된 건물을 조사하기 위해 사전 예방적인 접근 방식을 취합니다. DNP는 건물 평가를 한 후 소유주 및 세입자와 협력하여 건물의 안정화를 위해 노력할 것입니다. 심각한 물리적 방해 요소가 있는 건물의 경우, DNP는 불만 사항 조사를 개시하거나 다른 집중 단속 프로그램을 추천할 수 있습니다. 긴급하지 않은 방해 요소가 있는 건물의 경우, DNP는 문제를 해결하기 위해 적절하고 개별화된 전략을 사용합니다.

#### 대안적 단속 프로그램

대안적 단속 프로그램(Alternative Enforcement Program, AEP)도 하나의 집중 단속 프로그램입니다. HPD는 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.

#### 기저 상태

기저 상태 프로그램(Underlying Conditions Program)은 건물 소유주에게 누수 및 곰팡이 상태를 유발했거나 유발하고 있는 기저 상태를 시정하도록 행정 명령을 내립니다. 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.

#### 난방 센서 프로그램

난방 센서 프로그램(Heat Sensors Program)에 따라 HPD는 난방 위반 이력이 있는 50개 건물을 선정하고 해당 건물 소유주가 각 세대에서 정기적으로 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.

#### 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 건물 관리부(Department of Buildings, 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.

### 자동 달힘문 사전 점검 프로그램

2023년 7월부터, HPD는 공용 구역, 복도, 통로에 자동 달힘문이 필요한 경우, 선행적으로 연간 300개 건물을 점검하고 위반 사항을 공개합니다. 건물은 HPD, DOB 및 FDNY 데이터를 바탕으로 식별됩니다.

### 괴롭힘 금지 인증 프로그램(CoNH)

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. CoNH 건물에 거주하며 건물 소유주가 CoNH 신청을 했다면 HPD로부터 건물 내 상황 및 괴롭힘에 대한 의견을 요청하는 통지를 받게 됩니다.

### 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.

이러한 프로그램에 대한 자세한 정보나 HPD의 단속 프로그램의 전체 목록을 얻으려면 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)를 방문하십시오.

## III. 괴롭힘

소유주가 세입자를 퇴거시키거나 세입자가 권리를 포기하도록 하기 위해 괴롭히는 것은 불법입니다. 그러한 예에는 다음이 포함되며 이에 국한되지 않습니다.

괴롭힘을 당하고 있거나 거주지 아파트를 잃을 위험에 처한 경우, 311번으로 전화하여 세입자 헬프라인으로 연락한 다음 법률 지원, 시 당국 소개 및 지역사회 자원을 요청하십시오.

- 임대, 임대 갱신을 제안하지 않거나 반복적으로 퇴거 또는 권리 박탈('임차권 인수')을 위해 돈을 지불하려고 시도하는 행위.
- 세입자의 서면 허가 없이 직장으로 연락하거나 임차권 인수와 관련하여 거짓 정보를 제공하면서 세입자를 위협하거나, 협박하거나, 저속한 표현을 사용하여 임차권 인수를 제안.
- 부당한 강제 퇴거 고지문 또는 불법적인 세대 폐쇄.
- 위협과 협박(예: 전출하거나 세입자 권리를 포기하도록 전화로 설득).
- 필요한 수리를 하거나 공공 서비스를 제공하지 않음.
- 고의적으로 공사 관련 문제를 세입자에게 야기(예: 비영업 시간에 작업, 출입구 방해, 과도한 먼지나 잔해를 제거하지 않음).

세입자는 괴롭힘이 있을 경우 주택 법원에 소유주를 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 세입자는 소송을 개시하기 전에 변호사와 상담하거나 고용할 수 있습니다. 위험한 상황(예: 안전하지 않은 공사) 또는 서비스 부족(예: 난방/온수 미공급 또는 욕실 시설을 철거한 후 적시에 교체하지 않음)이 발생한 경우 311을 통해 신고해야 합니다. 세입자는 본 불만 사항과 발부된 후속 위반 사항을 신고하여 주택 법원이나 HCR 조치를 지원할 수 있습니다.

임대료 관리 대상이거나 임대료 안정화 세대의 세입자는 HCR에 [nyshcr.org](http://nyshcr.org) 또는 1-866-ASK-DHCR(1-866-275-3427)로 연락할 수 있습니다. 공동주택의 공사로 인해 피해를 입은 세입자는 건물 관리부의 세입자 옹호 담당실(Office of the Tenant Advocate, OTA)에 (212) 393-2949번이나 [TenantAdvocate@buildings.nyc.gov](mailto:TenantAdvocate@buildings.nyc.gov)로 연락할 수 있습니다. 세입자는 또한 공사를 하거나 기본 서비스, 수리 또는 공공 서비스 등을 제공하지 않는 형태로 괴롭힘이 있을 경우 [THPT@hpd.nyc.gov](mailto:THPT@hpd.nyc.gov)에 이메일을 보내 세입자 괴롭힘 방지 태스크 포스(Tenant Harassment Prevention Task Force)에 직접 불만 사항을 접수할 수도 있습니다. HPD의 괴롭힘 방지 부서는 이러한 불만 사항에 대응하기 위해 세입자에게 연락하거나 조사를 할 수 있습니다. 또한 이러한 모든 상황을 311로 신고해야 합니다.

이민자 자격과 관련하여 협박을 받았다고 생각된다면 뉴욕주 이주자 지원국(Office for New Americans)의 뉴욕주 이민자 핫라인(NY State Immigration Hotline)에 1-800-566-7636번으로 전화하면 도움을 줄 해당 기관으로 연결될 것입니다.

#### IV. 주택 법원

아파트 유지보수 문제를 겪거나 건물 소유주로부터 괴롭힘을 당한 개인 소유 건물의 세입자는 주택 법원에 소송을 제기할 수 있습니다. 이러한 소송을 세입자 소송(Tenant Action) 또는 주택 관련(Housing Part, HP) 소송이라고 합니다. 세입자가 주택 법원에 가면 사유 소명 명령서(Order to Show Cause)를 작성하고 사건 심리를 위해 법원을 방문할 날짜를 정하는 데 도움을 받게 됩니다.

세입자가 HP 사건을 접수하면 세입자는 재판일 이전에 해당 상태에 대한 조사를 위해 조사 요청서를 작성할 수 있습니다. 세입자는 소유주와 HPD에게 사유 소명 명령서를 송달하는 방법에 대한 지침을 설명받습니다. 법원에 해당 사건을 제출하는 날짜에 HPD 변호사 입회 하에 세입자와 소유주는 각각 자신의 입장을 설명할 기회를 가질 수 있습니다. 판사가 건물에 위반 사항이 존재한다고 판단할 경우, 판사는 소유주에게 특정 기한 내에 문제를 시정하도록 명령할 수 있습니다.

소유주가 이 명령을 이행하지 않을 경우, 세입자는 다시 법원에 민사 처벌 또는 법정 모독죄를 청구할 수 있습니다. 판사는 시정 명령에도 위반 사항을 해결하기를 거절한 소유주를 처벌할 수 있습니다. HP 사건을 접수하는 것은 강제 퇴거로 이어질 수 있는 임대료 미납보다 주거 문제를 해결하고 세입자 권리를 보호하는 안전하고 신속한 방법입니다. 세입자 권리에 대해 더 이해하려면 법률 상담을 받아야 합니다.

#### 요령: 법률 서비스

세입자는 문제를 시정하지 않거나 괴롭히는 건물 소유주에 대해 소송을 개시하거나 HCR의 지원을 요청할 수 있습니다. 세입자는 다음의 법률 서비스 제공자를 통해 소송 제기나 HCR에 접수하는 것에 대한 지원을 받을 수 있습니다.

- The Legal Aid Society: 212-577-3300
- Legal Services NYC: 917-661-4500
- Urban Justice Center: 646-459-3017
- 자세한 정보는 311번으로 문의하거나 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311) 또는 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)를 방문하십시오.

주택 법원 상담소(Housing Court Answers, HCA) 핫라인도 법원 절차, 건물 소유주/세입자 규칙 및 규정, 주택 법규 위반에 대한 단속, 무료 법률 지원 추천, 주택 문제를 도와줄 지역사회 단체 추천 등에 대한 정보를 제공해줍니다. 운영 시간은 월요일부터 목요일까지 오전 9시부터 오후 5시까지이며 212-962-4795번으로 연락하실 수 있습니다.



## V. 세입자를 위한 기타 자료

### A. 임대료 규제 대상 아파트

임대료 규정에 대한 자세한 정보는 <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws>의 시장실 산하 임차인 보호국(Mayor's Office to Protect Tenants) 안내문 및 뉴욕주 임대차법의 변경 사항: 알아야 할 내용(Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know)이라는 법무장관 (Attorney General, AG) 안내문을 <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>에서 참조하십시오. 건물 소유주가 뉴욕의 임차인 보호법을 위반했다고 생각된다면 AG 사무실에 (800) 771-7755(TDD/TTY 무료 전화번호: (800) 788-9898)번으로 전화해 주십시오.

#### 임대료 인상

임대료 안정화 대상 및 임대료 관리 대상 아파트의 소유주는 매년 4월 1일부터 7월 31일 사이에 HCR의 자동화 시스템을 사용하여 온라인으로 임대료를 등록해야 합니다. 세입자는 임대료 가이드라인 위원회(Rent Guidelines Board) 승인, 개별 세대 개조 (Individual Apartment Improvements, IAI) 또는 주요 자본 개선(Major Capital Improvements, MCI)으로 인한 임대료 인상에 관한 내용을 HCR에 문의할 수 있습니다. 또한 임대료 인상이 합법적인지 확인하기 위해 법률 상담을 받을 수도 있습니다.

이와 관련된 문제에 대한 자세한 정보는 HCR에 718-739-6400번으로 문의하거나 [portal.hcr.ny.gov/app/ask](https://portal.hcr.ny.gov/app/ask)를 방문하십시오.

#### 임대차 계약 갱신

일반적으로 임대료 안정화 세대의 세입자는 본인이 선택할 경우, 임대료 가이드라인 위원회가 정한 임대료로 1-2년 기간의 임대차 계약 갱신에 대한 HCR 승인을 받아야 합니다. 소유주는 기존 임대차 계약이 만료되기 150일 전부터 90일 전까지 DHCR 임대차 계약 갱신 양식(Renewal Lease Form, RLF)에 갱신 통지서를 우편이나 직접 전달하는 방식으로 제공해야 합니다. **계약 갱신 제안을 받은 후에 세입자는 60일 이내에 임대 기간을 정하고, 임대차 계약서에 서명한 후 소유주에게 제출해야 합니다. 세입자가 60일 이내에 임대차 계약 갱신 제안을 수락하지 않으면 소유주는 임대차 계약 갱신을 거절할 수 있으며 현재 임대 기간이 만료된 후 세입자를 강제 퇴거하기 위해 법원에 소송을 제기할 수 있습니다.** 세입자가 RLF에 서명하고 소유주에게 제출할 경우, 소유주는 안전하게 서명하고 날짜를 적은 사본을 30일 이내에 세입자에게 제공해야 합니다. 갱신은 세입자에게 서명하여 제공한 날짜부터 유효하지만 현재 임대차 계약의 만료일이 지나야 유효합니다. 일반적으로 임대차 계약 및 임대료 인상은 소급 적용이 되지 않을 수 있습니다.



## B. 강제 퇴거 방지

### 미지급 강제 퇴거 소송

임대료 미지급 세입자에 대한 유일한 합법적인 강제 퇴거는 주택 법원에서 미지급 강제 퇴거 소송을 하는 것입니다. 건물 소유주는 임대료 연체, 납부 잔액, 임대료 미납시 강제 퇴거 가능성 등에 대해 세입자에게 통지해야 합니다. 임대료 납부 요청을 통지하거나 구두로 요청하고 3일 후에 소유주는 주택 법원에 미지급 소송을 접수하고 관련 서류를 세입자에게 송달할 수 있습니다. **세입자는 주택 법원 서기 사무실에서 직접 청원서에 답변해야 합니다.** 서기는 세입자에게 재판일을 알려 줄 것입니다. 재판일에 세입자는 주택 법원 판사에게 변론할 기회를 가집니다. 세입자는 강제 퇴거 소송과 관련된 문제를 변호사와 상담하는 것이 좋습니다. 소유주는 소유권 판결을 받아야 하며, 시 보안관이 세입자를 퇴거시키도록 지시하는 '영장'을 받아야 합니다. 세입자는 '불법적으로 개조되었거나 임대한 공간을 합법적으로 점유했음을 입증하는 최신 점유 허가서가 없는 건물'에 대한 임대료 청구에 대해 방어권을 가질 수 있습니다.

### 강제 퇴거 소송 보류

소유주는 임대차 계약 위반을 이유로 아파트 점유에 대해 즉결 심판 절차를 개시할 수 있습니다. 세입자의 임대차 계약에 '소란 행위'를 저질렀을 때 계약을 해지할 수 있다는 조항이 있는 경우, 소유주는 그러한 행동을 이유로 강제 퇴거 소송을 진행할 수 있습니다. '소란 행위'란 일반적으로 다른 세입자의 건강, 안전 또는 편리함을 위협하는 지속적이고 부정적인 행동으로 간주됩니다. 강제 퇴거를 하려면 소유주는 세입자의 행동이 그러한 기준에 부합함을 입증하는 증거를 제출해야 합니다. 건물 소유주는 소송 개시 전에 임대차 계약을 해지한다는 예비 통지서를 송달해야 합니다. 소유주는 세입자가 불법적인 재임대를 하거나, 주 거주지로 사용하지 않거나, 불법적으로 사용하거나, 법률로 갱신이 의무가 아닌 상태에서 임대차 계약이 만료된 등의 이유로 소송을 보류할 수 있습니다.

### 법률 서비스

주택 법원에 서류를 송달했으며 강제 퇴거 방지를 위해 도움이 필요한 특정 저소득층을 위해 무료 법률 서비스가 있습니다. 자세한 정보는 212-577-3300번이나 311번으로 문의하십시오.

본인이나 지인이 주거 시설 위기에 직면해 있다면 311번으로 전화하거나 311Online을 방문하여 자세한 정보와 유용한 자료를 확인하십시오.

## C. 점유 및 임대료 지불 증서

세입자는 '불법적으로 개조되었거나 임대한 공간을 합법적으로 점유했음을 입증하는 최신 점유 허가서가 없는 건물'에 대한 임대료 청구에 대해 방어권을 가질 수 있습니다. 세입자마다 고유한 상황이 있을 수 있으므로, 임대료를 단순히 납부하지 않는 것보다는 개인의 권리를 보호 받기 위해 법률 상담을 받아야 합니다.

## D. 불법적인 행동

세입자는 건물 소유주와 경찰에게 건물 내에서 발생하는 불법적인 행동을 통지해야 합니다. 마약상이나 기물 파손자로부터 건물을 보호하기 위해 건물 관리자, 감독자 또는 소유주는 고장난 자물쇠나 인터폰을 즉시 수리해야 합니다. 파손된 잠금 장치와 인터콤은 311번으로도 신고할 수 있습니다.

## E. 차별

지방, 주 및 연방법에 따라 건물 소유주와 그 대리인(소유 법인, 부동산 중개업체, 관리업체 또는 에이전트의 직원)은 인종, 피부색, 종교/신념, 출신국, 성별(성희롱 포함), 성 정체성, 성적 지향, 연령, 혼인 또는 동거 여부, 가족 상태, 장애, 외국인 자격 또는 시민권 소지 여부, 퇴역 군인 또는 현역 군인의 지위, 가정 폭력 피해자 신분, 스토킹, 성 범죄, 합법적인 점유 또는 합법적 소득원 등을 이유로 잠재적 세입자에게 임대를 거절할 수 없습니다. 또한 세입자는 자녀가 있다는 이유로 임차를 거절당할 수 없습니다. HPD와 뉴욕시 인권 위원회(NYC Commission on Human Rights, CCHR)가 공동으로 운영하는 Fair Housing NYC는 뉴욕시 인권법(Human Rights Law)에 따른 보호 계층, 주택 차별에 대한 책임을 질 수 있는 사람, 주택 차별 불만 제기 방법, 저렴한 주택 기회, 공정 주택 권리와 세입자 권리의 차이, 주택 법정에 소송을 제기하는 방법 등에 대한 정보를 제공합니다. Fair Housing NYC 웹사이트 [www.nyc.gov/fairhousing](http://www.nyc.gov/fairhousing)에도 자료 정보, 다국어로 된 다운로드 자료, 일반인을 상대로 예정된 공정 주택 이벤트 공지 등이 있습니다. 주택 차별을 경험한 세입자는 사건이 발생하고 1년 이내에 311번으로 전화하여 CCHR에 불만 사항을 접수할 수 있습니다.

주택이나 아파트를 매입 또는 임대하려고 했으며 민권을 침해 당했다고 생각한다면 CCHR 법률 집행국(Law Enforcement Bureau of CCHR)에 불만 사항을 접수할 수 있습니다. 뉴욕시 인권법은 주장하는 차별 행위가 발생하고 1년 이내에 불만 사항을 접수하도록 규정하고 있습니다. 예약을 하려면 311(또는 212-NEW-YORK 또는 212-306-7450)번으로 전화해 주십시오.

# 뉴욕시에서는 주거 관련 차별이 용납되지 않습니다.

차별의 예는 다음과 같습니다.

“경사로를 설치하는 것이 비싸고 건물의 외관을 망칠 것이다.”

“바우처는 받지 않습니다.”

“수리할 필요가 없어요. 불법 채류를 하는 세입자는 다른 세입자와 동일한 권리를 가지지 않습니다.”

“분명 빈집이라고 했는데 제가 흑인인 것을 알고 그 사람들이 마음을 바꾸었어요.”

뉴욕시 인권법(Human Rights Law)에는 다음을 이유로 세입자 또는 입주 신청자를 차별하는 것이 불법으로 규정되어 있습니다.

 <p>출신국, 이민자 자격, 종교</p>	 <p>성별, 성 정체성, 성평등 대항 표현, 성적 지향</p>	 <p>장애</p>
 <p>직업, 소득원</p>	 <p>자녀 유무, 혼인 또는 동거 여부, 연령, 인종, 피부색, 임신 여부, 가정 폭력 피해자로서의 신분, 성 폭력, 스토킹(2016년 7월 26일 기준)</p>	

공정한 주택. 모두의 권리이며 책임이며 법입니다.

**NYC** 인권 위원회  
(Commission on Human Rights)

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development)

Facebook Twitter YouTube @NYCCHR @NYCHousing

차별 대우를 경험했다면 311번으로 전화하여 인권 위원회(Commission on Human Rights)를 요청하거나 인권 위원회의 Infoline에 (718) 722-3131번으로 전화하십시오.  
[nyc.gov/fairhousingnyc](http://nyc.gov/fairhousingnyc)를 방문하십시오.

#FairHousingNYC

## F. 세입자 협의회

부동산법 230항은 수리, 서비스 등에 관한 세입자 권리를 보호할 목적으로 세입자 협의회를 구성하려는 세입자를 보호하고 있습니다. 세입자는 자신들의 권리 보호를 위해 세입자 협의회를 구성, 가입 및 참여할 수 있습니다. 건물 소유주는 일반적으로 사용료가 발생하는 건물 내 공간을 세입자 협의회가 회의를 위해 사용할 경우에도 무료로 사용하는 것을 허락해야 합니다. 세입자 단체 미팅은 건물 출입을 방해하지 않도록 합리적인 시간에 평화로운 방식으로 개최되어야 합니다. 건물 소유주는 개인의 권리를 행사하는 세입자를 괴롭히거나 보복하는 것이 금지되어 있습니다.

## G. 애완동물

시각, 청각 또는 기타 장애인이 기르는 ‘반려 동물(service animal)’을 제외하고 애완동물의 허용 여부는 건물 소유주의 재량으로 결정되며 임대차 계약에 명문화되어 있습니다. 세입자가 건물 소유주의 허락 없이 애완동물을 기를 경우, 임대차 계약을 중대하게 위반하는 것이 될 수 있으며 계약 해지의 근거가 될 수 있습니다. 또한 뉴욕시에는 합법적으로 기를 수 없는 동물이 많습니다. 애완동물 규정에 대한 자세한 정보는 311번으로 전화하거나 DOHMH에 문의하십시오.



## H. 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. 스마트 액세스 시스템과 관련하여 세입자 보호에 대한 자세한 정보는 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)를 방문하십시오.

# 저렴한 주택 입주 희망자를 위한 자료

## A. 저렴한 주택 신청 방법

뉴욕시는 가구 소득이나 구성원 수에 관계 없이 모든 뉴욕 주민을 위한 저렴한 주택 기회를 마련하고 있습니다. 이러한 아파트는 무작위 시스템을 통해 임대 또는 매입할 수 있습니다.

### 신청 절차

NYC Housing Connect는 뉴욕시의 5개 자치구에서 저렴한 임대 및 주택 매입 기회를 찾고 신청하기 위한 온라인 포털입니다. 잠재적 세입자와 매입자는 NYC Housing Connect 및 뉴욕시와 지역 간행물에서 저렴한 주택의 광고를 확인할 수 있습니다. 이 광고에는 Housing Connect나 서류를 통해 신청하는 방법, 저렴한 주택을 위한 가계 소득이나 가족 구성원 수가 포함되어 있으며 이러한 조건은 개발업체마다 다를 수 있습니다. 광고에는 선정에서 유보되는 대상 및 선호 조건 등의 정보도 포함되어 있습니다.

### 기타 자료

- 계정 만들기, 프로필 작성, 저렴한 주택 신청을 시작하는 방법 등에 대해 안내하는 교육용 비디오는 **NYC Housing Connect 안내 페이지**를 방문하십시오.  
<https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- 신청 절차 및 자료에 대한 자세한 내용은 **NYC Housing Connect 정보 페이지**를 방문하여 신청 절차 및 자료에 대해 자세히 알아보십시오. <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- 저렴한 주택 신청 준비 및 신청 방법에 도움이 되는 HPD의 **Housing Connect 신청 가이드**를 확인하십시오.  
[www.nyc.gov/hpd/findhousing](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing).

### 자격 요건

저렴한 주택은 누구나 신청할 수 있지만 신청 자격을 갖추려면 18세 이상이며 가계 소득이 특정 범위에 속하거나 임대료에 상당하는 바우처가 있어야 저렴한 주택을 신청할 수 있습니다. 신청자는 재산 한도를 포함한 추가적인 자격 요건에 부합해야 합니다. 자세한 정보는 HPD의 [nyc.gov/hpd/findhousing](http://nyc.gov/hpd/findhousing)에 있는 “자격 요건? (Do You Qualify?)” 웹 사이트를 참조하십시오.

### 주택 홍보대사

HPD의 주택 홍보대사 프로그램(Housing Ambassador Program)은 사람들이 저렴한 주택 당첨을 준비하고 신청하는 데 도움이 되는 지역사회 단체 네트워크입니다. HPD는 주택 홍보대사와 제휴하여 뉴욕시 전역의 다양한 지역사회에서 저렴한 주택을 희망하는 사람들이 저렴한 주택 신청 절차에 대해 최신의 일관성 있는 정보, 자료, 지원을 이용할 수 있도록 합니다.

자세한 정보 문의나 주택 홍보대사와 미팅 예약을 하려면 [www.nyc.gov/housing-ambassadors](http://www.nyc.gov/housing-ambassadors)를 방문해 주십시오.





## B. 임대료 인상 면제 대상

고령자 임대료 인상 면제 대상(Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) 프로그램 또는 장애인 임대료 인상 면제(Disability Rent Increase Exemption, DRIE) 프로그램의 자격을 갖춘 세입자는 현재 수준에서 임대료를 동결할 수 있으며 미래의 임대료 인상에서 제외될 수 있습니다.

두 가지 프로그램은 해당 세대 거주자의 소득 합계가 \$50,000 이하이어야 하며, 신청자는 월간 소득 합계의 1/3 이상을 임대료로 지불해야 하고, HCR이 규제하는 아파트를 임대(예: 임대료 조정 대상 또는 임대료 안정화 아파트 또는 호텔 안정화 아파트)해야 하며, 임대차 계약이나 임대 명령에 이름이 명시되어 있거나 해당 아파트에 대한 승계 권한이 부여되어 있어야 합니다.

SCRIE에 대한 자격을 갖추려면 신청자는 62세 이상이어야 합니다. DRIE 자격을 갖추려면 신청자는 18세 이상이고 생활보조금(Supplemental Security Income, SSI), 사회보장 장애 보험(Social Security Disability Insurance, SSDI), 미국 재향군인부(Department of Veterans Affairs) 장애 연금 또는 보상, 미국 우편국(United States Postal Service)이 제공하는 특정 장애 연금 또는 장애 보상 혜택, 신청인이 과거에 SSI 또는 SSDI를 받았다면 장애 관련 Medicaid를 받고 있어야 합니다.

자세한 정보는 [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze)를 방문하십시오. 또한 [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) 또는 [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie)에서 질의하거나 311번으로 전화하실 수도 있습니다. 신청인은 또한 [www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments)에서 임대료 동결 프로그램(Rent Freeze Program) 사무소에 상담 예약을 할 수도 있습니다.

## C. 기타 주택 관련 문제를 위한 유용한 연락처 정보

**311**번은 정부 관련 정보와 서비스를 위한 뉴욕시 전화번호입니다. 311 고객 서비스 센터로 가는 모든 전화는 연중 무휴로 매일 24시간 응대하고 있으며 170여 개 언어로 정보가 제공됩니다. 뉴욕시에서는 311번으로 전화하고 5개 자치구 외부에서는 212-NEW YORK으로 전화하거나 [nyc.gov/311](http://nyc.gov/311)에서 온라인 옵션을 사용하십시오. 서비스는 212-504-4115번에서 제공됩니다. 일부 서비스는 NYC311 모바일 앱을 이용할 수도 있습니다.

**뉴욕시 건물 관리부(Department of Buildings, DOB)**  
[nyc.gov/dob](http://nyc.gov/dob)

**뉴욕시 의회(New York City Council)**  
[council.nyc.gov](http://council.nyc.gov)

**뉴욕시 시장실 산하 임차인 보호국(Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT)**  
[nyc.gov/tenantprotection](http://nyc.gov/tenantprotection)

**뉴욕시 시장실 산하 장애인 보호국(Mayor's Office for People with Disabilities, MOPD)**  
[nyc.gov/mopd](http://nyc.gov/mopd)  
212-NEW YORK 또는 711  
(청각 장애인을 위한 중개 서비스).

**뉴욕시 인권 위원회(Commission on Human Rights, CCHR)**  
[nyc.gov/cchr](http://nyc.gov/cchr)

**뉴욕시 공익 옹호실(Office of the Public Advocate)**  
212-669-7250  
<https://pubadvocate.nyc.gov/>

**뉴욕주 법무장관**  
1-800-771-7755

**뉴욕주 주택 및 지역사회 갱생국(Homes and Community Renewal, HCR)**  
1-866-275-3427  
[rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org)  
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>

## D. 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

운영 시간은 지역 자치구 사무소로 문의하십시오.

### TimeTap



TimeTap은 소유주/세입자가 규정 집행 담당자와 주택 불만 사항 및 위반에 대해 상담하기 위해 예약할 수 있도록 하는 온라인 예약 소프트웨어입니다. 예약은 전화나 Microsoft Teams를 통해 온라인으로 할 수 있습니다. 자세한 정보와 TimeTap 예약은

[nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)를 방문해 주십시오. 예약을 하면 이메일 확인 메시지를 받게 됩니다.