

NYC

Department of
Housing Preservation
& Development

www.nyc.gov/hpd

주택에 대한 수칙



2021

주택에 대한 수칙

2021

목차

소유주 및 세입자의 권리 및 책임	3
안전한 아파트 거주 방법	4-22
I. 상태	4-11
A. 난방 및 온수	4
B. 일산화탄소 및 연기 탐지기	5
C. 잠금장치	5
D. 납 성분 페인트	6
E. 곰팡이	7
F. 해충	8
G. 창문 보호대	9
H. 자동폐쇄 도어	9
I. 가스 누출	10
J. 가스 스토브: 스토브 손잡이 커버	10
K. 엘리베이터	11
L. 불법 지하실 및 지하 저장고 점유	11
신규 M. 코로나바이러스감염증 19(COVID-19)	11
II. 민원 제기, 위반 및 강제 집행	12-14
A. HPD 민원 제기 절차	12
B. 위반	13
C. 긴급 수리	13
D. 주택법원	13-14
E. 뉴욕주 주택 및 지역 재건부(HCR)	14
F. 대체 집행 프로그램(AEP)	14
G. 적극적 보존 계획 (PPI)	14
III. 괴롭힘	15-16
IV. 세입자 참고자료	16-18
A. 주택법원에서 소송 개시	16
B. 강제퇴거 방지	17-18
V. 기타 주택 문제	18-22
A. 임차료 규제 대상 아파트	18
B. 세입자 개인 정보 보호법	19
C. 점유 허가증 및 임차료 납부	20
D. 건물 안전	20
E. 주거용 건물 소유주/관리자를 위한 비상 계획 및 대피	20-22
F. 차별	22
G. 압류	22
H. 세입자 협회	22
I. 애완동물	22
VI. 주택 교육	23
적정 가격의 주택을 찾는 사람들을 위한 참고자료	23-24
I. 적정 가격의 주택을 신청하는 방법	23-24
II. 임차료 인상 면제	24
소유주를 위한 참고자료	25
I. 근린생활권 보존과(DNP)	25
II. 저금리 대출 및 면세	25
III. 주택소유주 헬프데스크	25
IV. 매매 계약서 제출 요구사항	25
기타 주택 관련 문제에 대한 유용한 연락처 정보	26-27
주택 정보 가이드 표지판 견본	28
기억해야 할 중요한 날짜	29

소유주 및 세입자의 권리 및 책임

소유주와 세입자는 상호 간에 법적 책임이 있습니다. 뉴욕시 주택 보전 및 개발국(HPD)은 이러한 책무를 집행하는 여러 시 및 주 기관 중 하나입니다. 이 책자는 소유주 및 세입자들이 주택과 관련한 규정을 이해하도록 돕고 도움을 받을 수 있는 곳에 대한 정보를 제공하기 위해 제작되었습니다.

건물 소유주

소유주는 건물 내 공동 구역 및 개별 아파트 공간이 주택정비 조례(HMC) 및 다세대 주택법(MDL)에 따라 안전하고 잘 정비되도록 해야 할 책임이 있습니다. 소유자는 다른 것도 있지만 그 중에서도 다음과 같은 것을 해야 합니다.

- 보안 조치, 난방, 냉온수, 우수한 조명을 제공하고 유지해야 합니다.
- 누출, 곰팡이 및 해충 문제를 즉시 해결하고 이와 같은 상태에 대한 연례 검사를 수행해야 합니다.
- 연기 탐지기, 일산화탄소 탐지기를 제공하고 적절한 소방 피난 대책을 보장해야 합니다.
- 납 성분 페인트 및 창문 보호대에 관한 규정을 준수하여 어린이를 보호해야 합니다.
- 본 주택에 대한 수칙 이행 가능성에 대한 공지문은 해당 건물의 공용 구역에 게시해야 합니다(게시해야 하는 안내문 건본은 뒤표지 안쪽 참조).
- 건물에 적절한 표시판을 게시하고 HPD에 적절한 문서를 제출하고 세입자에게 적절한 공지문을 발송합니다.
- 부동산의 점유 허가증에 의해 정의된 대로 합법적인 거주 공간만 임차하십시오.
- 납 성분 페인트 규정 준수에 대한 기록을 보존합니다.

해당 소유주 또는 그 직계 가족이 해당 부동산에 거주하지 않는 경우 3개 이상의 주거 세대가 있는 주거용 부동산 및 1-2 개 가구를 위한 주거용 부동산 소유주는 해당 세대들을 매년 다음 웹사이트에서 HPD에 등록해야 합니다: nyc.gov/propertyregistration.

해당 건물이 임차료 안정화 대상일 경우, 소유주는 다음의 뉴욕주 주택 및 지역 재건부(HCR)에 매년 임차료를 등록해야 합니다: nyshcr.org.

- 부동산 소유주는 세입자가 아파트에 들어오지 못하게 문을 잠그거나 다른 방법으로 세입자가 아파트를 퇴거하도록 괴롭힐 수 없습니다. 소유주는 세입자가 자신의 책임을 다하지 않을 경우 퇴거 절차를 진행할 수 있습니다.

위의 모든 주제에 대한 자세한 내용은 이 문서에서 다루거나 다음으로 이동하여 확인할 수 있습니다: www.nyc.gov/hpd.

세입자

세입자는 다음과 같은 안전하고 유지보수가 우수하게 이루어지는 건물에서 거주할 것으로 기대합니다.

- 해충, 누수, 곰팡이 및 기타 위해를 유발할 조건이 없는 건물.
- 난방, 온수, 냉수, 전기 등 기본 서비스가 제공되는 건물.
- 소유주 및 소유주 직원의 괴롭힘이 없는 건물.

임차료 안정화 대상 주택에 거주하는 세입자는 이러한 지위와 관련된 추가 권리를 갖습니다. 세입자는 HCR에 **718-739-6400** 로 전화하거나 다음으로 이메일을 보내어 아파트 및/또는 건물이 임대 안정화 대상 건물로 등록되었는지 확인할 수 있습니다: rentinfo@nycshr.org.

아파트에 소유주 출입

법에 따라 세입자는 소유주 또는 그 대리인이나 직원이 HMC 또는 다른 법에 규정된 바에 따라 점검, 수리나 개조 작업을 하기 위하여 세입자의 아파트 또는 세입자가 관리하는 기타 공간에 출입하는 것을 허용해야 합니다. 소유주는 해당 아파트에 출입하고자 하는 날짜와 시간을 세입자에게 서면으로 미리 알려야 합니다. 이때 약속은 세입자가 달리 동의하거나 즉시 처리해야 하는 비상 상황이 아닌 한 주중 오전 9 시에서 오후 5 시 사이로 정해야 합니다. 가스 배관 또는 기기 누출,

세입자도 건물 소유주와 다른 세입자들에게 지켜야 할 책임이 있습니다.

- 건물을 고의적인 행위나 부주의로 인해 훼손시키지 않아야 합니다.
- 세입자는 자신의 손님들의 행동에 대해 책임을 져야 합니다.
- 세입자는 창문 보호대 및 납 성분 페인트와 관련하여 소유주의 연례 질의에 응답하고 연기 및 일산화탄소 탐지기를 유지관리해야 합니다.
- 세입자는 반드시 법적 임대 조건을 준수하고, 정시에 임차료를 지불하고, 다른 세입자의 권리를 존중하고, 수리를 위해 접근할 수 있도록 해야 합니다.

수도 배관 누출, 배수구 막힘 또는 결함, 또는 지붕 누수 또는 고장, 위험한 천장 상태와 같이 건물 손상 또는 부상을 방지하기 위해 긴급 수리가 필요한 경우, 소유주, 대리인, 계약업자 또는 직원이 사전에 통지할 의무가 없습니다. 소유주의 계약업자 또는 대리인은 소유주가 출입 및 작업을 허가하였음을 세입자에게 보여줄 수 있어야 합니다.

안전한 아파트 거주 방법



I. 상태

건물의 물리적인 상태가 안전하지 않거나 유지보수가 잘 되어 있지 않은 경우 세입자가 선택할 수 있는 여러 방법이 있습니다. 유지보수 문제가 있는 개인 소유 건물의 세입자는 우선 건물 소유주 또는 관리자에게 통지해야 합니다. 구두상의 통지라도 문제가 해결되지 않을 경우, 세입자는 수령 확인증을 포함한 등기 우편을 통해 서면 통지를 전달하는 것이 좋습니다. 소유주가 해당 문제를 처리하기 위한 어떠한 조치도 취하지 않을 경우, 이러한 기록을 보관하는 것이 중요합니다. 또한 세입자는 대부분의 불만 사항에 대해 **311**로 전화하거나 **311ONLINE** 또는 **311Mobile**을 사용하여 뉴욕시에 불만을 제기하고, 임차료 안정화 또는 임차료 인상 제한 아파트의 경우 뉴욕주에 불만을 제기할 수 있습니다.

다음과 같은 상태에 대한 자세한 내용은 다음의 HPD 웹사이트를 방문하여 확인하십시오: nyc.gov/hpd.

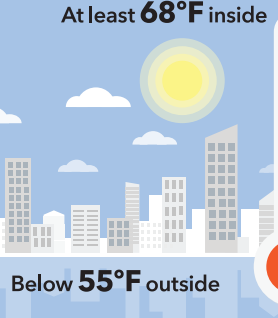
Effective October 2017

COLD WEATHER HEAT REQUIREMENTS

October 1st-May 31st


NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

DAY
6 a.m. - 10 p.m.
At least **68°F** inside



Below **55°F** outside

NIGHT
10 p.m. - 6 a.m.
At least **62°F** inside



No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at nyc.gov/311

For more information, visit nyc.gov/hpd

난방 및 온수

A. 난방 및 온수

“난방 시즌”으로 지정된 10월 1일에서 5월 31일 사이에는 난방을 제공해야 합니다. 건물 소유주는 세입자들에게 상기 기간 동안 다음 조건에 따라 난방을 제공해야 합니다.

- 오전 6시에서 오후 10시 사이에 외부 기온이 화씨 55도 미만일 경우, 건물 소유주는 아파트에 적어도 화씨 68도 이상으로 난방을 제공해야 합니다. HPD는 외부 온도가 화씨 55도 아래일 때 건물 소유주가 적절한 난방을 공급하지 못하는 경우에만 위반 통지서를 발부할 수 있습니다.
- 오후 10시에서 오전 6시 사이의 시간 동안에는 외부 기온과 관계 없이 건물 소유주는 아파트를 적어도 62도 이상으로 난방해야 합니다.
- 또한 건물 소유주는 세입자가 최소 화씨 120도의 일정한 온도로 1년 365일 하루 24시간 온수를 사용할 수 있게 해야 합니다.

HPD는 주택 법원에서 난방 위반에 대해 징계를 요청할 수 있습니다. 소유주는 적시에 시정 통지와 함께 250달러의 납입금을 제출함으로써 난방/온수의 첫 번째 위반에 대한 민사상 벌금을 충족시킬 수 있습니다. 또한 세 번째 또는 후속 검사 동안, 이러한 검사로 인해 동일한 난방 시즌 (10월부터 5월까지) 내에 난방 위반이 발생하거나 1년 이내에 온수 위반이 발생하는 경우 HPD는 해당 검사에 대해 200달러의 수수료를 청구합니다.

2020년 7월에, HPD는 난방 위반 및 난방 관련 불만 사항이 있는 복합거주 건물을 선택하여 거주 중인 각 가구마다 인터넷으로 가능한 온도 보고 장치를 설치하도록 요구하는 열 센서 프로그램을 시행하였습니다. HPD는 난방 시즌 동안 불만을 접수하지 않고도 열 센서 설치 요구사항과 난방 및 온수 공급 요구사항을 준수하는지에 대해 검사를 수행합니다.

B. 일산화탄소 및 연기 탐지기

일산화탄소(CO)는 냄새가 없으며 독성이 매우 강한 기체입니다. 일반적으로, 건물주는 주거 세대별로 최소 하나 이상의 인증된 CO 탐지기를 제공 및 설치해야 하며 이에 대한 테스트 및 관리 방법을 서면 문서로 제공해야 합니다. 이 탐지기는 유효수명 경과를 알리는 가청 경보 기능이 있어야 합니다. CO 탐지기는 각 침실의 주 출입구에서 15피트 이내에 설치되어야 합니다.

건물주는 또한 각 아파트 내에 연기 탐지기를 설치해야 합니다.

세입자는 상기 두 장치를 모두 관리할 책임이 있습니다. 세입자는 탐지기를 제거했거나 배터리를 교체하지 못했을 경우, 이를 반드시 적절한 작동상태로 돌려 놓아야 합니다.

안전을 위해 세입자는 다음을 해야 합니다.

- 적어도 1개월에 1번 모든 탐지기를 테스트합니다.

- 최소 1년에 2회 탐지기의 배터리를 교체합니다.
- 배터리 잔량이 낮을 시 울리는 경보 소리를 듣고 즉시 교체합니다.
- 해당 탐지기에서 권장하는 배터리 유형만 사용합니다.
- 탐지기 위에 페인트를 덧칠하지 마십시오.

다음과 같은 건물 등급에 거주하는 세입자가 탐지기를 유지관리하지 못했거나, 분실했거나 손상시켰다면 다음을 수행해야 합니다.

A급 건물 (영구 점유)	건물 소유주에게 각 연기 탐지기와 CO 탐지기에 대해 25달러 또는 연기/CO 종합 탐지기에 대해 50달러를 배상해야 합니다. 입주자는 설치일로부터 1년 이내에 지불을 완료해야 합니다.
B급 건물 (일시적인 사용)	두 장치 중 어느 장치에 대하여도 부동산 소유자에게 배상할 필요가 없습니다.
개별 주거 (1~2가구 주택)	건물 소유주에게 각 CO 탐지기마다 25달러씩 배상해야 합니다. 입주자는 설치일로부터 1년 이내에 지불을 완료해야 합니다.



일산화탄소 및 화재탐지기

C. 잠금장치

이중 실린더 잠금장치 및 열쇠 잠금형 창문 게이트

도어에 이중 실린더 잠금장치 및 열쇠 잠금형 창문 게이트가 설치되어 있고 잠금을 해제하거나 비상 탈출구에 접근하기 위해 아파트 내부의 열쇠가 필요한 경우 이는 불법이며 제거해야 합니다.

화재 또는 기타 비상 상황 발생 시, 열쇠를 찾거나 사용하느라 시간이 지체되어 세입자의 탈출 기회가 낮아질 수 있습니다. 세입자는 래치 시스템을 사용하여 잠그는 합법적인 창문 게이트로 자신을 보호할 수 있습니다. 이러한 래치 시스템에 대해 뉴욕시에서 사용하도록 승인되었음이 명시되어 있는지 확인하기 위해서는 일련번호가 표시되어 있는 라벨을 확인하십시오.



잠금장치

납 성분 페인트

D. 납 성분 페인트

납은 오래된 페인트에서 종종 발견되는 유해한 금속으로서 납 성분이 함유된 분진이나 페인트 조각은 어린 아이들에게 유독할 수 있습니다. 어린 아이들은 창틀과 바닥에서 납 성분 페인트 분진과 조각을 삼킬 수 있습니다. 납은 어린 아이들의 행동과 학습 문제를 유발합니다. NYC는 1960년에 납 성분 페인트를 금지했지만 오래된 건물에는 여전히 이러한 페인트가 남아 있을 수 있습니다. 이러한 건물의 소유주는 납 성분 페인트 위해 요소로부터 세입자를 안전하게 보호할 책임이 있습니다. 부동산 소유주는 훈련되고 적절하게 인증받은 작업자와 안전한 작업 관행을 사용하여 어린 아이들이 있는 아파트 및 건물의 공동 구역에서 납 성분 페인트 위해요소를 식별하고 이를 개선해야 합니다.

지방방법 1에 따르면 납 성분 페인트 위해요소는 다음과 같은 경우 존재하는 것으로 추정합니다.

- 해당 건물이 1960년 전(또는 소유주가 납 성분 페인트의 존재를 알고 있을 경우 1960년과 1978년 사이)에 건축된 경우,
- 해당 건물에 3개 이상의 아파트가 있거나 해당 건물에 1가구 또는 2가구 임대 주택이 있는 경우,
- 6세 미만의 어린이가 아파트에 거주하거나 일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는 경우.

소유주는 HPD 웹사이트에 게시되어 있는 연례 공지문을 사용하여 6세 미만의 어린이가 거주하는지의 여부를 서면으로 세입자에게 문의해야 합니다. 6세 미만의 어린이가 거주하는 경우, 소유주는 반드시 해당 아파트 및 공동 구역에 납 위해요소가 존재하는지 적어도 1년에 1번 육안으로 검사해야 합니다.

부동산 소유주는 건물에 납 성분 페인트가 존재하는지 검사하기 위해 적합한 회사를 고용할 수 있으며, 납 성분 페인트와 관련된 법적 책임을 경감하기 위한 적극적인 조치를 취할 수 있습니다. 납 성분 페인트 위반사항은 교육을 받고 적정 인증을 받은 작업자가 안전한 작업 관행을 이용하여 법률과 HPD 규칙에서 명시한 기간 내에 시정해야 합니다. 소유주가 해당 건물 내에 납 페인트가 없음을 증명하고 적절한 방법과 인증받은 작업자를 통해 제거작업을 수행하여 HPD로부터 면제를 받은 경우, 세입자로부터 정보를 수집하고 육안 검사를 수행해야 하는 연간 요구사항은 적용되지 않습니다.

소유자는 납 성분 페인트 위해요소 실행법에 대한 다음과 같은 변경 사항을 인지하고 있어야 합니다.

1. 2019년 지방방법 64에 따라 "거주(resides)"라는 용어의 정의는 이제 하나의 주거 공간에서 통상적으로 일주일 10시간 이상 시간을 보내는 것을 의미하며 여기에는 해당 아파트에 거주하고 있는 어린이와 이 기간 동안 단지 방문하기만 하는 어린이 모두가 포함됩니다. 이와 같은 새로운 정의는 2020년 1월에 발효되었습니다.
2. 건설공사 수행 후 납 분진이 남아 있지 않음을 확인하기 위한 제거율 검사는 지방방법 1이 적용되는 건물에서 공사가 수행될 때마다 수행되어야 합니다. 공사 구간의 제거율에 대한 납 분진 기준치 수준은 납 분진이 없다는 것을 보여주기 위한 것으로서, 2019년 6월부터 다음과 같이 낮아졌습니다.
 - 바닥: 평방피트당 10 마이크로그램 이상
 - 창틀: 평방피트당 50 마이크로그램 이상
 - 창틀과 벽 사이 공간: 평방피트당 100마이크로그램 이상
3. 납 성분 페인트와 관련하여 상당히 많은 기록 유지 요구사항이 있으며 HPD는 매년 더 많은 부동산을 감사할 것입니다. 이러한 문서를 10년 동안 보관하지 않으면 민사상의 상당한 과태료가 부과될 수 있습니다.
4. 2020년 8월에 발효되어 5년 이내에 완전한 준수를 위해, 2020년 지방방법 31은 독립 환경 보호국(EPA)의 인증을 받은 검사관 또는 위험 평가사를 통해, 1960년 이전에 건축된 건물 내의 모든 임대 세대에 납 성분 페인트가 존재하는지의 여부를 검사하기 위한 새로운 요구사항을 정하였습니다. 검사 결과는 세입자에게 제공해야 합니다. 한 세대에 납 성분 페인트가 없거나 소유주가 법에 명시된 대로 납을 제거하거나 밀폐하여 납을 적절히 감축하는 경우 소유주는 HPD에 면제 신청서를 제출하여 지방방법의 여러 요구사항에 대한 면제를 신청해야 합니다.
5. 또한 1960년 이전 건물의 소유주는 아파트가 양도될 때마다 그리고 새 세입자가 입주하기 전에 특정 표면의 납 성분 페인트를 제거 및/

다음 사항에 대한 기준치는 2021년 6월에 다시 하향 조정됩니다.

- 바닥: 평방피트당 5 마이크로그램 이상
- 창틀: 평방피트당 40 마이크로그램 이상
- 창틀과 벽 사이 공간: 평방피트당 100마이크로그램 이상

뉴욕시의 LeadFreeNYC 계획은 2019년 1월에 발표되었으며 시청 및 여러 시 기관이 건물에서 납 성분을 제거하는 사업을 시행하는 45개의 독립적인 주민 법안 발의를 약속하고 있습니다. 뉴욕시가 수행하는 납 노출 방지를 위한 노력에 대해 알아보려면 다음의 LeadFreeNYC 웹사이트를 방문하십시오: nyc.gov/leadfree

HPD의 납 성분 페인트 웹페이지 nyc.gov/lead-based-paint에서 액세스할 수 있는 HPD의 "Get Ahead of Lead(납 문제 사전 대비)" 웹세미나 시리즈는 이 문서에 설명된 대로 2004년 지방방법 1에 따른 모든 책임과 의무에 대해 자세히 알아보는 데 도움이 될 수 있습니다.



또는 개선하기 위한 조치를 취해야 합니다. 2020 지방법 28이 시행됨에 따라 2021년에 HPD는 납 성분의 위해요소에 대한 해당 기관의 거주 조사 동안 양도 요구사항의 시행을 확대할 것입니다.

부동산 소유주 참고자료

- 납 안전 주택 수리에 대한 무료 교육 관련 정보가 필요한 경우, 보건 및 정신위생국(DOHMH)에 다음으로 전화하십시오: **212-226-5323**. 소유주가 이용할 수 있는 대출 및 보조금에 대한 기본 지침 섹션을 참조하십시오. 일부 섹션에는 납 성분 페인트가 구체적으로 다루어져 있습니다. 샘플 양식 및 정보는 HPD의 다음 웹사이트를 방문하십시오: nyc.gov/lead-based-paint.
- 연례 육안 조사를 수행하기 위해 전문가를 고용할 필요는 없습니다. 그러나 HPD는 이 조사를 수행하는 사람은 누구라도 다음의 연방 주택도시개발부

웹사이트에서 제공하는 온라인 육안 평가 교육을 받을 것을 강력히 권장합니다: <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

세입자

세입자는 아파트 내 페인트 박리 시 이를 건물주에게 보고해야 합니다. 건물주가 페인트 박리 문제를 시정하지 않거나 작업이 안전하지 못한 방식으로 이루어질 경우(예를 들어, 페인트 내 포함된 분진 생성), 세입자는 다음으로 전화해야 합니다: **311**. 세입자는 또한 **311**에 전화하여 납 중독 예방법을 알아보고, 자녀가 검사를 받을 수 있는 장소를 알아내고, 임신 및 납에 관한 정보를 찾거나, 납 중독 예방에 관한 브로셔 및 자료를 요청할 수 있습니다.

세입자는 다음의 의무가 있습니다.

- 건물주로부터 수령한 납 성분 페인트에 대한 연례 공지문을 작성하여 제출합니다.

- 6세 미만의 어린이와 함께 살거나, 일상적으로 일주일에 10시간 이상을 함께 지내거나, 아기가 있는 경우 이를 건물주에게 서면으로 알려야 합니다.

세입자는 다음과 같이 해야 합니다.

- 바닥, 창틀, 손, 장난감 및 고무젓꼭지를 자주 청소합니다.
- 의사에게 1세 및 2세 자녀의 납중독 여부를 검사하도록 상기시킵니다.

E. 곰팡이

곰팡이는 일부 사람들에게 알레르기 반응, 자극 또는 천식을 유발할 수 있습니다. 곰팡이는 번식 시 물 또는 습기를 필요로 하기 때문에 건물 소유주는 누수를 신속하게 수리하는 것이 중요합니다.

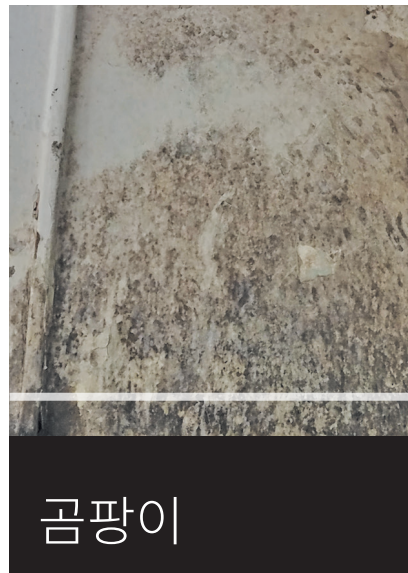
거주자는 배기팬을 사용하거나 창문을 열고 표면을 자주 청소하여 욕실 또는 거실 표면의 곰팡이 증가를 방지할 수 있습니다. 세입자는 누수 및 곰팡이 증가 조짐이 있을 경우 이를 건물 소유주에게 보고해야 합니다. 수리가 이루어지지 않을 경우 다음으로 전화하십시오: **311**.

곰팡이 청소를 위해서는 면허가 있는 계약업체가 필요할 수 있으며, 부동산 소유주와 세입자는 HPD 웹사이트, nyc.gov/hpd에서 또는 다음의 DOHMH 웹사이트를 방문하여 이들 요구사항에 대한 상세 정보를 읽을 수 있습니다: nyc.gov/doh.

기반 조건

기반 조건 프로그램을 통해 HPD는 주거용 건물 소유주에게 누수 및 곰팡이 상태를 유발했거나 유발하고 있는 기반 조건을 수정하기 위해 행정 명령을 내릴 수 있습니다.

HPD는 곰팡이와 누수의 영향을 받는 아파트 수와 위반 횟수 및 심각도를 기준으로 프로그램 참여 건물을 정합니다. 부동산 소유주는 건물 내 여러 아파트에 영향을 미치는 누수 또는 곰팡이의 원인을 조사하고 그러한 상태 및 관련 위반 사항을 4개월 이내에 해결해야 합니다. HPD는 이를 준수하지 않는 소유주를 대상으로 주택법원에 소송을 제기할 수 있습니다. 민사상 벌금은 각 주거 세대당 1,000달러이며 최소 금액은 5,000달러입니다.



곰팡이



해충

F. 해충

바퀴벌레, 생쥐 및 쥐는 천식과 같은 호흡기 질환이 있는 사람들에게 위험할 수 있습니다. 해충을 제거하기 위한 첫 단계는 먹이 및 물 공급을 차단하는 것입니다. 바퀴벌레 및 쥐를 통제하기 위한 최상의 방법은 구멍 또는 틈새를 막고 배설물을 청소하고 안전한 살충제를 사용하는 것입니다. 건물 소유주는 해충의 침입을 파악하고 해충을 제거하기 위해 해충방제업체와 협력해야 합니다. 소유주는 누수를 시정하고 쓰레기를 관리해 건물에서 해충을 방지할 수 있습니다. 세입자는 음식물 및 쓰레기를 덮어두고 건물을 깨끗하게 하여 도움을 줄 수 있습니다.

해충에 대해 자세히 알아 보려면 다음을 방문하십시오:
www.nyc.gov/doh.

빈대

빈대는 사과 씨 크기까지 성장할 수 있는 적갈색 해충입니다.

빈대는 사람의 피를 먹고 살지만 병을 옮기지는 않습니다. 빈대는 벽이나 바닥의 작은 틈 또는 균열을 통해 기어 다니면서 아파트 전체에 퍼질 수 있습니다. 빈대의 심각한 확산을 방지하기 위해서는 조기 감지가 중요합니다. 빈대, 감지 및 빈대 처리 방법에 관한 자세한 정보는 nyc.gov/hpd 를 방문하거나 다음의 DOHMH 웹사이트를 방문하십시오: www.nyc.gov/doh.

뉴욕주 법에 의하면 건물주는 뉴욕주 환경보호국(DEC) 이 아파트의 빈대를 처리할 수 있도록 허가한 해충 방제 전문가만을 고용해야 합니다.

해충 방제 전문가는 검사를 통해 빈대의 존재를 확인하고, 은신처를 찾아 제거하고, 해당 아파트를 청소 또는 살충제를 통해 처리하고 후속 방문을 통해 빈대가 사라졌는지 확인해야 합니다.

전화로 **311** 에 연락하여 빈대 관련 민원을 제기하면, **311** 상담원은 민원 제기자에게 HPD 가 빈대 검사를 위해 탐지견을 데려와도 괜찮을지 물어볼 것입니다. 탐지견이 허용되지 않을 경우, HPD 조사원이 육안으로 검사할 것입니다. 조사원이 빈대의 존재를 육안으로 확인할 수 있을 경우 위반 통지서를 발부할 것입니다. 한 빌딩 내 다수의 빈대 위반이 있을 경우 강도 높은 조치가 취해질 수 있습니다.

부동산 소유주는 건물에서 빈대 발생에 대한 정보를 12월 한 달 동안 매년 <https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> 에서 HPD에게 전자적 방식으로 보고해야 합니다.

G. 창문 보호대

매년 어린이들이 보호대 없는 창문에서 떨어져 다치거나 사망합니다. 이러한 사망 및 상해는 예방할 수 있습니다.

해당 법에 따르면 소유주는 다세대 주택(3세대 이상의 아파트 건물) 세입자에게 창문 보호대에 대해 연례 공지문을 보내야 합니다. 또한 소유주는 10세 이하의 어린이가 거주하는 아파트 내 1층 욕실, 발코니 또는 테라스로 이어지는 창문 및 각 공동구역 내 창문을 포함한 모든 층의 창문에 인가된 창문 보호대를 제공하고 적절히 설치해야 합니다.

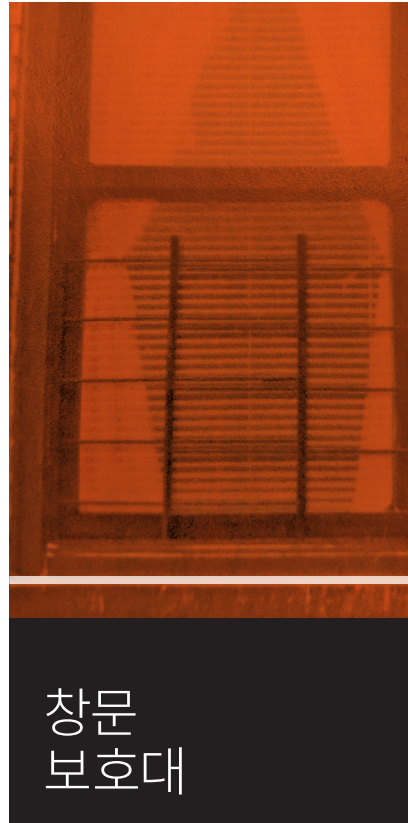
화재 대피로는 2번째 층에서 시작되기 때문에 화재 대피로를 향해 열려 있는 창문 및 필수 보조 출구인 첫 번째 층의 창문은 이 법의 적용이 제외됩니다.

세입자 또는 입주자가 어떠한 이유든지 창문 보호대를 원할 경우, 10세 이하의 입주자가 없을 경우라도, 세입자는 서면으로 창문 보호대를 요청하고 건물주는 이를 설치해 주어야 합니다. 예를 들어, 방문하는 손주가 있는 입주자, 양육권을 공유하고 있는 부모, 보육 서비스를 제공하는 입주자가 창문 보호대를 요청할 수 있습니다.

세입자는 창문 보호대가 설치되지 않았을 경우, 또는 설치된 창문 보호대가 불안정하거나 적합하지 않게 설치된 것으로 보이는 경우, 열린 창문의 보호되지 않는 공간이 4.5인치 이상을 경우 **311** 로 연락해야 합니다.

세입자는 에어컨 설치를 포함하여 어떤 이유로든 창문 보호대를 제거하거나 풀지 않아야 합니다. 보건 및 정신위생국의 웹사이트(nyc.gov/doh)는 다음에 대한 추가적인 정보를 제공할 수 있습니다.

- 연례 통지
- 승인받은 창문 보호대에 대한 설치 요건
- 특례



창문 보호대

H. 자동폐쇄문

아파트와 공공 복도의 자동폐쇄문은 화재 안전에 있어서 중대한 요소입니다.

자동폐쇄문을 절대 차단해서는 안 되며 자동폐쇄문은 건물 전체에 화재가 번지지 않게 억제하는 데 도움을 줄 수 있습니다.

모든 다세대 주택 유형에서 다음과 같은 도어는 자동폐쇄되어야 합니다.

- 건물 출입 도어
- 세대 출입구 도어
- 화재 비상 계단 도어
- 화재 비상 타워 도어
- 격벽 도어
- 쓰레기 낙하장치 클로징 도어

- 공용 홀/계단(건물 상업 공간, 정비 공간 등)에 접근하기 위한 기타 도어



자동폐쇄 도어



I. 가스 누출

가스 누출은 화재나 폭발을 유발할 수 있습니다.

여러분과 가족이 가스 누출을 인지하는 방법과 누출이 의심될 경우 어떻게 해야 하는지 아는 것이 중요합니다. 다음을 통해 가스 누출을 인지할 수 있습니다.

후각—썩은 달걀과 유사한 분명하고 강한 냄새

시각—흰 구름, 박무, 안개, 고인 물에서 거품이 올라옴, 날린 먼지, 또는 아무 이유없이 식물이 죽거나 시드는 경우

청각—웅 또는 식하는 소리 또는 휘파람 소리

부동산 소유주는 가스 누출이 의심될 경우 대처 방법에 대해 표지판을 게시하고 세입자에게 정보를 제공해야 합니다.

가스 누출이 의심되는 경우 누구나 다음과 같이 해야 합니다.

1. 재빨리 근처 문과 창문을 열고 즉시 건물을 벗어납니다. 누출 위치를 알아내려고 시도하지 마십시오. 전기 장비를 켜지도 끄지도 말고, 담배를 피우거나 불을 붙이지 말고, 건물 내에서 집 전화나 휴대전화를 사용하지 마십시오.
2. 건물을 벗어난 후 안전한 거리만큼 떨어진 다음 즉시

911로 전화해 가스 누출이 의심된다고 신고하십시오.

3. 전화로 **911**에 신고한 후 해당 건물의 가스 서비스 공급업체에 전화하십시오.

가스 복구는 자격을 갖춘 배관공이 완료해야 합니다. 복구 단계에 대한 정보의 경우, 부동산 소유주는 www.nyc.gov/hpd를 방문하여 다음을 검색할 수 있습니다: **Gas(가스)**.



J. 가스 스토브: 스토브 손잡이 커버

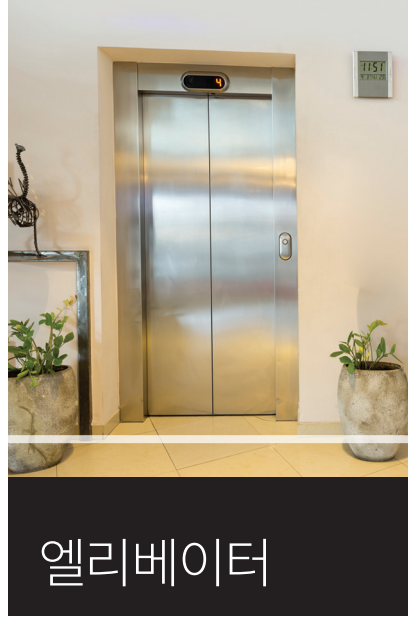
세입자가 입주하고 있는 다세대 주택의 소유주는 6세 이하의 어린이가 거주한다는 것을 알고 있거나 합리적으로 알고 있어야 하는 경우 가스 스토브용 스토브 손잡이 커버를 제공해야 합니다. 입주 가정에서는 건물주에게 서면 거부를 통해 스토브 손잡이 커버를 포기할 수 있습니다. 소유주는 세입자가 요청할 경우 6세 이하의 어린이가 없는 세대에도 스토브 손잡이 커버를 반드시 제공해야 합니다. 또한 소유주는 법에 규정된 대로

소유주의 의무를 설명하는 연례 공지문을 세입자에게 제공해야 합니다.

K. 엘리베이터

뉴욕시 건물부 엘리베이터과 (Department of Buildings' Elevator Division)는 뉴욕시 건물 조례 및 기타 표준에 의거해 뉴욕시 건물 내 엘리베이터의 사용 및 작동을 감독합니다. 엘리베이터가 제대로 작동하지 않는 경우 **311**로 전화하거나 온라인을 통해 연락하여 민원을 제기하십시오.

즉각적인 조치가 필요한 엘리베이터 위반사항이 DOB가 정한 기한 내에 시정되지 않으면, HPD는 Emergency Repair Program(긴급 수리 프로그램) 또는 기타 집행 방법을 통해 시정 조치를 취할 수 있습니다.



엘리베이터



불법 지하실 및 지하 저장고 점유

L. 불법 지하실 및 지하 저장고 점유

지하실과 지하 저장고는 매우 상이한 공간이며 법적 용도가 다릅니다. 지하실은 건물에서 부분적으로 연석보다 아래에 있지만 높이의 절반 이상은 연석 위에 있는 층입니다. 지하 저장고는 높이의 절반이 넘게 연석 아래에 있는 밀폐된 공간입니다. 지하실 및 지하 저장고의 상태가 조명, 공기, 위생 및 출구에 대한 최소 요구사항을 충족하고 뉴욕시 건물부(City's Department of Buildings)에서

승인한 경우가 아니라면 지하실 및 지하 저장고를 점유할 수 없습니다. 1가구 및 2가구 주택 내 지하 저장고는 법적으로 임차할 수 없습니다.

지하실 및 지하 저장고를 불법적으로 개조한 소유주는 민사 및 형사상의 처벌을 받을 수 있습니다.

불법 지하실 및 지하 저장고 아파트의 입주자는 일산화탄소 중독, 부적절한 조명 및 환기,

화재 시 부적절한 출구와 같은 잠재적인 위험에 직면하게 됩니다.

뉴욕시는 입주자에게 그러한 아파트를 비우거나 퇴거하라고 요구할 수 있습니다.

퇴거하는 세입자는 HPD를 통해 긴급 주택 서비스를 제공받습니다.

M. 코로나바이러스감염증 19(COVID-19)

코로나바이러스감염증 19가 뉴욕시에 미치는 전례없는 영향으로 인해 뉴욕시와 HPD는 도움을 찾는 모든 사람을 위한 참고자료 목록을 작성했습니다. 주택 참고자료 및 HPD 서비스 업데이트를 확인하기 위해서는 다음의 코로나바이러스감염증 19 업데이트 웹페이지를 방문하십시오: www.nyc.gov/hpd.



코로나바이러스감염증 19(COVID-19)



II. 민원 제기, 위반 및 강제 집행

소유주 또는 그 직계 가족이 해당 부동산에 거주하지 않는 경우 3개 이상의 주거 세대가 있는 모든 주거용 건물 및 1~2개 가구를 위한 주거용 건물의 경우 매년 부동산 등록을 해야 합니다. 등록 정보는 HPD가 접수한 민원 및 HPD가 제기한 위반사항뿐만 아니라 부동산에서 긴급 상황이 발생하는 경우 다른 도시 기관에서 제기한 위반사항에 대해 부동산 소유주에게 연락하는 데 사용됩니다. 등록 방법에 대한 상세 정보가 필요한 부동산 소유주는 www.nyc.gov/hpd 로 이동하여 다음을 검색하십시오: **Property Registration(부동산 등록)**. 부동산 소유주는 해당 기관에서 가장 빠르고 직접적으로 연락할 수 있도록 이메일 연락처 정보를 제공하는 것이 좋습니다.

A. HPD 민원 제기 절차

세입자는 311로 전화하거나, TTY **212-504-4115**를 이용하거나 **311 online(nyc.gov/311)**을 이용하여 주 7일 하루 24시간 어느 때나 HPD에 민원을 제기할 수 있습니다. 난방 및 온수에 대한 민원은 또한 **311** 모바일 앱을 통해 제기할 수도 있습니다.

세입자가 주택 상태에 대해 **311** 을 통해 불만을 제기하면 311은 불만을 HPD에 전달합니다. 통지는 전화 및/또는 이메일로 등록된 소유주에게 전달됩니다. 이러한 통지는 단지 소유주에게 해당 문제에 대해 알리는 것이며 민원에 대한 해결책이 아닙니다. (소유주 유의사항: 귀하가 적절히 등록되어 있지 않다면, HPD의 중요 통지를 전달하지 못할 수도 있습니다!) 또한 상태가 시정되었는지 확인하기 위해 세입자에게 전화를 걸 수도 있습니다. 시정 여부에 대한 세입자의 확인이 없을 경우, 조사관이 파견될 수 있습니다.

민원에 대한 대응 외에도, HPD는 다음과 같은 아홉 가지 안전 문제를 항상 점검합니다.

- 가동 중인 연기 탐지기의 존재.
- 가동 중인 일산화탄소 탐지기의 존재.
- 창문에 위치한 불법 통로.
- 나갈 때 열쇠가 필요한 도어 잠금장치.
- 세대에 11세 미만의 어린이가 거주하는 경우 창문 보호대.
- 자동폐쇄 주택 출입문.
- 세대에 6세 미만의 어린이가 거주하는 경우 페인트 박리 현상.
- 곰팡이.
- 생쥐, 바퀴벌레 및 쥐.



B. 위반

HPD 조사관이 위반 통지서를 발부할 경우, 이를 시정하기 위해 소유주에게 주어지는 시간은 해당 위반사항의 심각도에 달려 있습니다. 건물에 대해 공개되어 있는 모든 위반사항은 다음을 통해 HPD 웹사이트에서 열람할 수 있습니다: HPDONLINE. HPD는 HPD에 등록된 관리 회사의 사업장 주소로 위반 공지문을 우편으로 보냅니다(또는 관리 회사가 없는 경우 소유주에게 직접 통보). 소유주가 부동산 등록증에 이메일을 기재한 경우, HPD는 위반에 대한 정보를 소유주에게 이메일로도 전송합니다. 난방 및 온수 위반 사항은 검사 시 건물에 게시합니다. 주택 정비 조례 위반은 A, B 및 C의 3가지 등급으로 나뉩니다.

위반 등급	유형	통지 후 민사상 과태료가 발생하기 전에 소유주가 시정할 수 있는 시간
A등급	비위험	90일
B등급	위험	30일
C등급: 납 성분 페인트, 창문 보호대, 곰팡이, 생쥐/바퀴벌레 및 쥐	긴급한 위험	21일
C등급: 난방 및 온수 위반사항	긴급한 위험	즉시
C등급: (기타 모든 사항)	긴급한 위험	24시간

위반사항이 시정되고 나면, 부동산 소유주는 인증 절차를 통해 HPD에 해당 상태가 시정되었음을 알릴 책임이 있습니다. 현재 등록되어 있는 소유주/대리인은 전자인증서를 통해 또는 소유주에게 발송된 위반 문서를 작성하여 위반사항이 시정되었음을 증명할 수 있습니다. 전자인증서에 대한 자세한 정보를 확인하려면 소유주는 다음으로 이동하여 온라인으로 확인할 수 있습니다: www.nyc.gov/hpd.

위반사항을 시정하지 않을 경우 주택법원에서 벌금을 부과할 수도 있습니다. 벌금 및 점검료에 대한 자세한 정보는 다음으로 이동하여 확인할 수 있습니다: www.nyc.gov/hpd.

C. 긴급 수리

소유주가 C급 위반 사항을 시정하지 않은 경우, 뉴욕시는 위반사항을 시정하기 위해 소유주의 비용으로 긴급 수리를 수행하거나 계약할 수 있습니다. 뉴욕시는 조달, 계약, 임금 등을 비롯한 문제를 다루는 데 있어 소유자가 직접 해당 작업을 수행하거나 계약할 경우 부담할 수 있는 금액보다 훨씬 많은 비용을 부과할 수도 있는 법률의 적용을 받습니다.

뉴욕시는 긴급 수리 및 관련 수수료 및/또는 보수를 위해 계약자에게 전달된 제반 비용에 대해 재무부를 통해 부동산 소유주에게 이 내역을 청구합니다. 소유주가 지불하지 못하는 경우, 해당 부동산에 대해 세금 유치권이 적용될 수 있습니다. 세금 유치권이 적용될 시에는 이자가 발생하며 해당 소유 금액을 마련하기 위해 매각 및/또는 담보권을 행사할 수 있습니다.

D. 주택법원

HPD의 주택소송과(Housing Litigation Division, HLD)는 해당하는 경우 주택법원에 상태 시정 및 민사상 과태료를 요구하는 주택 법원의 소송을 개시합니다. HLD는 난방 및 온수 위반 시정을 요구하고 가스 서비스 복구를 요구하는 소송을 제기하며 건물에 위험한 위반이 많은 경우 건물의 모든 위반 사항과 적절한 민사 처벌을 요구하는 포괄적인 소송을 제기할 수 있습니다. HLD는 또한 소유주가 위반사항에 대한 시정을 허위로 인정한 경우 민사 처벌을 청구할 수 있으며 부동산 소유주가 HPD의 접근을 거부했을 때 HPD가 즉시 위험한 위반사항을 시정할 수 있도록 접근 영장을 요청할 수 있습니다. 위반사항의 시정을 요구하는 것 외에도 HLD는 수리 명령/퇴거 명령, 대체 집행 또는 기반 상태 프로그램이 발부하는 명령 등, 명령의 강제 집행을 요청할 수 있습니다. HLD는 또한 부동산 소유자가 부동산을 완전히 유지하지 못하고 건물의 상태가 세입자의 생명, 건강 및 안전에 위험한 경우 7-A 관리자의 임명을 요청하는 소송을 제기할 수 있습니다.





주택법원은 건물 소유주 및 세입자가 여러 법적 분쟁을 해결하는 공간이기도 합니다. 아파트 유지보수 문제를 겪거나 건물 소유주의 부당행위를 겪어온 부동산 세입자는 주택법원에서 법적 조치를 개시할 수 있습니다. 이를 세입자 조치 또는 HP 조치라고 합니다. 세입자가 주택법원으로 갈 때, 사유 제시 명령서를 준비하고 사건 심리를 위한 법원 출석 날짜를 받는 데 있어 도움을 받게 됩니다. HP 소송을 제기할 경우 세입자는 재판일 전에 상태에 대한 점검을 받기 위해 점검 요청 양식을 작성하도록 허가받게 됩니다. 세입자에게는 소유주와 HPD 양쪽에 사유 제시 명령서를 보내는 방법에 대한 지침이 제공됩니다. 재판일에 세입자 및 소유주는 HPD 변호사가 출석한 가운데 각각 본인의 입장을 제시할 기회가 있습니다. 판사는 해당 건물에 위반사항이 존재한다고 판단할 경우 해당 소유주가 명시된 시간 내에 이를 시정하도록 명령할 수 있습니다. 소유주가 해당 명령을 따르지 않을 경우, 세입자는 법원으로 다시 출석해 벌금형이나 법정 모독죄를 제기할 수 있습니다. 판사는 시정 명령 후에 위반사항을 시정하지 않은 소유주를 처벌할 수 있습니다. HP 소송 제기는 강제퇴거를 초래할 수도 있는 임차료 미납보다 귀하의 주택 문제를 안전하고 빠르게 해결하고 권리를 보호할 수 있는 방법입니다. 귀하의 권리를 더 잘 이해하려면 법률 자문을 구해야 합니다. 법률 서비스를 받을 수 있는 방법에 관한 정보는 이 책자의 세입자 참고자료 섹션에서 확인할 수 있습니다.

E. 뉴욕주 주택 및 지역 재건부(HCR)

HPD에 전화하여 조레 위반사항을 신고하는 것뿐만 아니라, 건물 상태에 대한 문제가 있는 임차료 규제 대상 아파트의 세입자는 HCR에 연락하여 민원을 제기할 수 있습니다. HCR은 소유주 및 세입자로부터 증거를 수집한 후, 미흡한 서비스에 상응하는 만큼 임차료를 낮추도록 서면 명령서를 발부할 수 있습니다.

세입자는 뉴욕주 HCR에 **718-739-6400** 으로 전화하거나 다음으로 이메일을 보내 본인의 아파트가 임차료 안정화 대상으로 등록되어 있는지 확인할 수 있습니다: rentinfo@nyscr.org.

규제 대상 세입자는 다음의 HCR 웹사이트에서 가스나 난방 부족, 청소 서비스 감소 또는 아파트 내부 상태 저하와 같은 서비스 감소 상태를 설명하는 양식을 작성할 수 있습니다: <http://www.nyscr.org/Forms/Rent/>.

F. 대체 집행 프로그램(AEP)

Alternative Enforcement Program (대체 집행 프로그램, AEP)은 강화된 집행 프로그램입니다. HPD 는 수수료 부과, 시정 명령 발부, 소유주가 조치를 취하지 않을 경우 관할 당국이 건물 시스템 교체 등을 비롯해 특별한 주의를 기울여야 하는 열악한 조건에 처한 다세대 주택(법적 기준을 따름)을 파악합니다. HPD는 매년 AEP에 참여할 250채의 다세대 주택을 지정합니다. 부동산 소유주는 위반사항을 적시에 시정하고 인증하여 AEP를 피할 수 있습니다. 건물이 AEP용으로 선택되면 그 건물의 부동산 소유주와 세입자 모두에게 통보됩니다.



G. 적극적 보존 계획(PPI)

HPD의 적극적 보존 계획(Proactive Preservation Initiative, PPI)은 다세대 건물이 거주자의 건강과 안전을 위협하고 인근 주변의 질을 위협하는 상태에 도달하기 전에 표준 이하의 불량한 물리적 상태를 식별하고 해결하기 위한 공격적인 접근 방식입니다. PPI를 통해 HPD는 문제가 있는 건물을 선제적으로 식별하고 소유주에게 주택 품질 문제를 해결하기 위한 도구 또는 인센티브를 제공합니다. HPD는 매년 안정성 향상을 목표로 낙후된 건물에 대한 평가를 실시합니다. HPD는 건물을 조사하여 필요한 부분을 평가하고 소유주들이 위험한 건물 환경 문제를 해결할 수 있도록 적극적으로 지원할 것입니다. 심각한 물리적 열화를 보이는 건물에서 HPD의 사전 예방적 집행 기관은 지붕에서 지하 저장고까지 검사를 수행합니다. 긴급하지 않은 문제가 있는 건물의 경우, HPD는 해당 상황의 개선을 위해 적절하고 개별화된 전략을 마련할 것입니다. 조치로는 저비용 수리 용자 대출, 재정 상담 및 위탁뿐만 아니라 주택 유지 관리법 시행 및 소송과 관련된 보다 적극적인 조치 등이 있을 수 있습니다.

III. 괴롭힘

세입자를 아파트에서 쫓아내거나 강압적으로 권리를 포기하도록 하기 위한 소유주의 괴롭힘은 불법입니다. 예로는 다음과 같은 것들이 있습니다.

- 임대 계약 또는 임대 갱신을 제공하지 않거나 반복적으로 퇴거시키려고 하거나 권리를 포기하도록 시도하는 경우("매매(buyout)").
- 다음과 같은 방식으로 제안하는 경우:
 - 위협 또는 모욕적인 언어로 협박.
 - 세입자의 서면 허가 없이 세입자의 직장으로 연락.
 - 매매 제안과 관련한 허위 정보 제공.
- 다음의 정보를 서면으로 제공하지 않고 매매와 관련해 귀하에게 연락하는 경우:
 - 연락의 목적 및 연락책이 소유주를 대리한다는 점.
 - 귀하가 제안을 거부하고 현재의 주택에 계속 거주할 수 있다는 점.
 - 귀하에게 변호사의 조언을 구할 권리가 있으며 HPD 웹 사이트에서 법률 서비스에 대한 정보를 찾을 수 있다는 점.
 - 매매 제안에 대해 연락을 받을 의향이 없다는 점을 건물주에게 서면으로 알릴 경우, 귀하가 소유주에게 서면으로 매매를 논의하는 데 관심이 있음을 보다 먼저 알리거나 소유주가 매매 제안을 귀하와 논의할 수 있도록 법원이 허가하지 않는 한 소유주가 해당 사건과 관련해 180일간 귀하에게 연락할 수 없다는 점.
- 귀하가 매매와 관련해 연락을 받을 의향이 없다고 건물주에게 서면으로 알린 후로부터 180일이 되기 전에 매매와 관련해 귀하에게 연락하는 경우.
- 부당한 강제퇴거 통보 또는 불법적인 폐쇄.
- 이사하거나 권리를 포기하도록 권장하거나 요청하는 전화 통화를 비롯한 심야 전화 통화와 같은 위협 및 협박.
- 임차료 규제 대상 아파트의 임차료를 과다 청구.
- 필수적인 수리 또는 전기, 가스, 수도를 제공하지 않는 경우.
- 늦은 시간에 작업, 입구 차단 또는 과도한 먼지 및 쓰레기 방치와 같이 공사 관련 문제를 세입자에게 고의로 발생시키는 경우.
- 귀하가 의학적 치료를 구하거나 받도록, 혹은 그러지 못하도록 부당하게 요구하는 경우.

상기 상태 중 어느 상태에 관해서건 법률 서비스 지원 및 추천을 받으려면 세입자는 뉴욕시장실 산하 세입자 보호국에 www.nyc.gov/tenantprotection 으로 문의하거나 다음으로 전화하십시오: **311**.

부동산 소유주가 필요한 수리 또는 수도전기가스를 제공하지 않아 발생하는 유지관리 상태와 괴롭힘은 모두 다음으로 전화하여 HPD의 괴롭힘 방지 부서(Anti-Harassment Unit, AHU)에 보고해야 합니다: **311**. 그러면 AHU는 이러한 불만사항에 응하여 세입자에게 연락하고/거나 검사를 실시합니다.

임차료 인상제한 또는 임차료 안정화 대상 주택에 거주하는 세입자는 자신의 건물주가 부당행위를 가하고 있다고 생각될 경우 HCR로 연락할 수 있습니다. HCR은 임차료 규제 대상 주택에 대한 주택법을 집행하고 부당행위와 관련해 유죄판결을 받은 소유주를 대상으로 벌금을 부과할 수 있습니다. 관련 정보는 nysucr.org 또는 **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

세입자는 **(212) 393-2949** 또는 TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. 이 건물 임차인 보호국은 입주하고 있는 다세대 주택에서의 시공 공사에 의해 영향을 받고 있는 세입자들에게 참고자료를 제공하는 역할을 합니다.



부당행위가 있을 경우 세입자가 주택법원에서 소유주를 상대로 법적 조치를 취할 수 있습니다. 세입자는 소송을 시작하기 전에 변호사와 상담하거나 변호사를 고용할 수 있습니다. 무료 및 저렴한 법률 지원에 대한 정보는 이 문서의 이전 페이지를 참조하거나 지역 주거 단체, 지역 공동체 위원회 또는 선출직 공무원에게 문의하십시오. 위험 상태(예: 불안정한 건설)의 발생 또는 서비스 중단(예: 난방/온수 미공급 또는 욕실 시설 제거 및 적시 교체의 부재)은 다음으로 전화하여 HPD의 괴롭힘 방지 부서(Anti-Harassment Unit, AHU)에 보고해야 합니다: **311**. 그런 다음 세입자는 이러한 불만사항에 대한 보고 및 이후에 발생하는 위반사항을 이용하여 주택법원 또는 HCD 조치를 지원할 수 있습니다.

또한 세입자는 건설 또는 기본 서비스 부족의 형태로 괴롭힘을 당하는 경우 THPT@hpd.nyc.gov 로 이메일을 보내 세입자 부당행위 방지 전담반에 직접 불만을 제기할 수 있습니다. 부당행위 방지 전담반은 HPD, NYC 건물부, NYS 검찰총장 사무소, NYS 주택 및 지역 재건부의 결합체입니다. 필요에 따라 THPT는 공동 검사를 수행하고 위반 통지서 및 명령서를 발부하고 추가 집행 조치를 개시할 수 있습니다.

2018년에 HPD는 괴롭히지 않았다는 인증서(CoNH) 파일럿 프로그램을 시작했는데, 이 프로그램은 도시 전체의 건물들 중에서 높은 수준의 열화가 있거나, 특정 지역구에서 소유주 변화가 있거나, 괴롭힘의 결과가 있거나, 완전 퇴거 명령이 있거나, HPD의 대안 집행 프로그램에 적극적으로 참여하는 건물을 대상으로 진행됩니다. 이러한 건물의 소유주는 철거 또는 사용 변경 또는 입주 변경에 관한 업무 담당 건물 부서로부터 특정 허가에 대한 승인을 받기 전에 CoNH를 취득해야 합니다. 이 새로운 도구는 고위험 지역에 있는 1,000개가 넘는 건물에 적용됩니다. CoNH 건물(위에서 언급한 파일럿 프로그램 또는 기존의 다른 2개 CoNH 프로그램과 관련된 건물)에 거주하고 있는 사람은 해당 부동산 소유주가 CoNH를 신청하는 경우 HPD 또는 HPD와 계약된 기관으로부터 해당 건물에서의 괴롭힘에 대한 의견을 구하는 공지문을 받게 됩니다.

귀하가 본인의 이민 지위와 관련하여 위협을 느끼는 경우, 뉴욕 주 뉴 아메리칸 사무국 이민자 직통 전화, **1-800-566-7636** 전화하시면 도움을 드릴 적합한 단체에 연결해 드립니다.

IV. 세입자 참고자료

A. 주택법원에서 소송 개시

세입자는 상태를 시정하지 않거나 괴롭힘에 대하여 부동산 소유주를 대상으로 법적 조치를 취하거나 HCR로부터 도움을 구하는 방법 중 선택할 수 있습니다. 세입자는 다음과 같은 법률 서비스 제공자를 통해 이러한 소송을 제기하거나 HCR에 제출하는 데 도움을 받을 수 있습니다.

- 법률 지원 단체: 212-577-3300
- 뉴욕시 공익법률공단: 917-661-4500
- 도시정의센터: 646-459-3017
- 더 자세한 사항은 311로 전화하거나 다음을 방문하십시오: nyc.gov/311 또는 nyc.gov/hpd.

주택법원 응답 서비스(HCA) 핫라인에서도 법원 절차, 건물주/세입자 규칙 및 규정, 주택 조례 위반에 대한 강제 집행, 무료 법률 지원 의뢰, 주택 관련 문제를 도와줄 지역사회 조직 의뢰에 대한 정보를 제공합니다. 상기 기관의 운영 시간은 월요일~목요일, 오전 9시~오후 5시까지이며, 다음으로 연락할 수 있습니다: **212-962-4795**.

B. 강제퇴거 방지

임차료 미납 강제퇴거 절차: 임차료 미납 세입자를 강제퇴거시킬 수 있는 유일한 합법적인 방법은 주택법원에서 임차료 미납 강제퇴거 절차를 진행하는 것입니다. 건물 소유주는 해당 세입자에게 월세가 체납되었으며, 미납 금액과 월세를 납부하지 않을 경우 퇴거될 것임을 통지해야 합니다. 임차료에 대한 공지문이 제공되거나 구두 요청이 이루어진 지 3일 후, 소유주는 주택법원에서 미납에 대한 법적 절차를 진행하고 해당 세입자에 대한 서류를 제공해야 합니다. 세입자는 주택 법원 서기 사무실에서 탄원서에 직접 답변해야 합니다. 그런 후 서기가 세입자에게 재판일을 통보할 것입니다. 재판일에 해당 세입자는 주택법원 판사에게 본인을 변호할 기회를 얻게 됩니다. 세입자는 강제퇴거 절차에 대한 우려가 있을 경우 변호사와 상의하는 것이 좋습니다. 소유주는 소유권판정 및 시 경찰서장이 해당 세입자의 퇴거를 명령하는 "명령서"를 받아야 합니다. 세입자는 불법 개조된 건물 및/또는 해당 임대 공간을 합법적으로 점유할 수 있음을 나타내는 현행 점유 허가증이 없는 건물 내 임차료 청구에 대한 방어권을 가질 수 있습니다.

잔류자 강제퇴거 절차: 소유주는 임대차 위반으로 인한 아파트 소유에 대하여 약식 재판을 시작할 수 있습니다. 세입자의 임대차계약서에 "근린방해(nuisance)" 시 계약 해지를 허락하는 조항이 포함되어 있는 경우, 소유주는 부적절한 행동을 이유로 강제퇴거 절차를 진행할 수 있습니다. "근린방해"는 일반적으로 이웃 세입자의 건강, 안전 또는 안위를 위협하는 지속적이고 심각한 행위라고 간주됩니다. 퇴거를 위하여 소유주는 해당 세입자의 행위가 이러한 기준에 부합한다는 증거를 제시해야 합니다. 건물주는 퇴거 절차를 개시하기 전에 임대 계약을 해지하는 사전 공지문을 전달해야 합니다. 소유주는 불법 재임대, 부거주지, 불법 사용 또는 법률에 의해 갱신이 의무화되지 않은 임대 만료와 같은 다른 이유로 인해 재산을 소송을 시작할 수도 있습니다.

법률 서비스

주택법원으로부터 서류를 송달받았으며 퇴거 방지를 위해 도움이 필요한 특정 저소득층을 위한 무료 법률 서비스가 있습니다. 자세한 정보는 다음으로 전화하십시오: **212-577-3300** 또는 **311**.

임차료 체납

임차료 체납으로 인해 퇴거 위험에 처한 가족 및 개인은 NYC HRA의 원샷 딜(One-Shot Deal) 임차료 지원을 신청할 수 있습니다. 자세한 정보는 HRA의 인포라인, **718-557-1399** 로 연락하십시오.

귀하가 현금/공공 보조금을 수령하는 경우, 밀린 임차료를 변제하기 위해 도움을 받을 수 있습니다. HRA 직업 센터로 가서 무주택 전환 부서 사람과 상의하여 상황을 논의해야 합니다.

고령자

건물주로부터 퇴거 통지를 받았거나 서면 통지를 받은 고령자는 퇴거 방지 지원 및 법적 소개를 받을 수 있습니다. 뉴욕시는 또한 정신적 또는 신체적으로 장애가 있는 60세가 넘는 개인을 위한 퇴거 관련 지원 서비스를 제공합니다. 도움이 필요한 경우 다음으로 전화하십시오: **311**.





홈베이스

거주지가 상실될 위험에 처한 가정은 뉴욕시 노숙인 서비스부와 계약되어 있는 광범위한 지역 기반 서비스 네트워크를 이용할 수 있으며, 이는 거주지 상실 위험에 처한 가정이 지역사회에 머무르고 보호소에 입소하지 않도록 돕기 위한 것입니다. 제공 가능한 서비스는 다음과 같습니다.

- 가족 또는 세입자/건물주 중재
- 가정 예산편성
- 긴급 임차료 지원
- 직업 훈련 및 배치
- 혜택 지원(보육, 푸드 스탬프, 세금 공제, 공공 건강 보험)

귀하 또는 귀하의 지인이 가정 위기를 겪고 있을 경우, **311** 로 전화하거나 다음을 방문하십시오: **311** 온라인 을 방문하여 가장 가까운 홈베이스(HOMEBASE) 사무소를 확인하십시오.

독신자 및 가족을 위한 임차료 체납 보조금

뉴욕시 인적자원관리국(NYC Human Resources Administration, HRA)은 아파트를 법적으로 소유한 세입자 또는 퇴거당했지만 집주인이 아파트를 계속 임대해 주려고 하는 신청자에게 임차료 체납 보조금을 통해 체납금을 지불함으로써 세입자를 지원할 수 있습니다. 보조금은 공공 지원 수혜자 및 공공 지원 수혜 대상이 아닌 이들도 이용 가능합니다. 가족 및 독신 성인은 자격이 있습니다. 자세한 정보는 HRA의 인포라인, **718-557-1399** 로 연락하십시오.

임차료 체납 지원금을 신청하는 경우 **311** online 또는 다음으로 전화하십시오: **311** 로 전화하여 해당 지역의 HRA 작업 센터에 연락하십시오.

주택법원 응답 서비스

주택법원 응답 서비스(HCA)에서도 임차료 지불을 위해 도움이 필요한 이들을 위해 직통전화를 운영하고 있습니다. 귀하가 주택법원에 접수된 케이스가 있고 가족의 사망, 중병, 실직, 근무시간 축소와 같이 임차료를 연체한 정당한 사유가 있는 경우, 그리고 귀하의 현재 수입이 차후 임차료를 지불하기에 충분하며 연체금 액수가 "감당 가능한 수준"일 경우 전화해 주십시오. HCA는 직접적으로 금전적인 도움을 제공하지는 않지만 신청자에게 자선단체를 추천하고 지원을 위해 뉴욕시 인적자원관리국 규칙에 대한 정보를 제공합니다. 모든 주택법원의 정보표에 명시된 직원 및 자원봉사자가 법적 절차 및 양식에 대한 질문에 답변해 드립니다. 이들은 또한 법률 서비스 제공자 및 기타 강제퇴거 방지 조직, 참고자료 및 에이전시를 안내해 드릴 수 있습니다. 대부분의 직원은 영어 및 스페인어를 구사합니다.

V. 기타 주택 문제

A. 임차료 규제 대상 아파트

임차료 규정에 대한 상세 정보는 뉴욕시장실 산하 세입자 보호국 팸플릿, <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> 그리고 검찰총장 팸플릿 *Changes in New York state Rent Law: What You Need to Know* (뉴욕 주 임대법 변경: 알아야 할 사항), <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> 를 참고하거나 건물주가 뉴욕의 세입자 보호법을 위반했다고 생각되는 경우 다음으로 연락하십시오: **(800) 771-7755, TDD/TTY** 수신자 부담 전화: **(800) 788-9898**.

임차료 인상

임차료 안정화 및 임차료 인상 제한 대상인 아파트의 소유주는 HCR의 자동시스템을 통해 매년 4월 1일에서 7월 31일 사이에 온라인을 통해 등록해야 합니다. 소유주는 또한 개별 아파트 또는 전 건물에 걸친 개조를 기준으로 임차료 인상을 신청해야 합니다. 세입자는 임차료 가이드라인 위원회의 승인, 개별 아파트 개조 (IAI) 또는 주요 자산 개선(MCI)으로 인한 임차료 상승과 관련하여 HCR에 문의할 수 있습니다. 세입자는 또한 법률 고문을 통해 임차료 인상이 합법적인지 판단하는 데 도움을 받을 수 있습니다. 이러한 문제에 대한 자세한 정보가 필요할 경우 **718-739-6400** 으로 전화하거나 온라인에서 다음을 방문하십시오: portal.hcr.ny.gov/app/ask.

임대 갱신

일반적으로 임차료 안정화 대상 주택에 거주하는 세입자는 임차료 가이드라인 위원회가 결정한 금액으로 세입자가 1년 또는 2년의 기간을 정해 HCR이 승인한 양식을 통해 갱신 임대를 제공받아야 합니다. 소유주는 기존의 임대차 계약이 만기되기 전 최소 90일 이상 150일을 넘기지 않는 기간 안에 우편 또는 인편을 통해 DHCR 갱신 계약서 양식(RLF)을 통해 서면 갱신 통지서를 제공해야 합니다. 갱신 제의 후, 세입자는 60일 안에 임대차 기간을 결정하고, 계약서에 서명하고 이를 소유주에게 다시 제출합니다. 세입자가 60일의 기간 안에 갱신 제의를 수락하지 않은 경우, 소유주는 해당 임대차 계약의 갱신을 거부할 수 있으며 또한 현재의 계약 기간이 만료된 후 법원에서 해당 세입자의 퇴거 조치를 진행할 수 있습니다. 세입자가 RLF에 서명하고 소유주에게 제출하고 나면, 소유주는 30일 이내 서명 및 일자가 완전히 기입된 사본을 해당 세입자에게 제공해야 합니다. 갱신은 서명이 이루어지고 세입자에게 다시 전달된 날짜 및 그 이후에 효력을 발생하나 현재 임대차 계약의 만료일보다 이전이 될 수는 없습니다. 일반적으로 임대차 계약 및 기타 임차료 인상은 소급 적용할 수 없습니다.

B. 세입자 개인 정보 보호법

2021년 현지법 63에 따라 A등급 다세대 주택, 해당 다세대 주택의 공용 구역 또는 개별 주거 단위에 출입을 허용하기 위해 열쇠 고리, 전자 또는 컴퓨터 기술, 무선 주파수 식별 카드, 휴대 전화 애플리케이션, 생체 인식 식별자 또는 기타 디지털 기술을 포함하되 이에 국한되지 않는 스마트 액세스(키리스) 시스템을 활용하는 다세대 주택 소유주는 세입자에게 데이터 보존 및 개인 정보 보호 정책을 제공해야 합니다. 스마트 액세스 시스템에는 세입자와 방문객의 보안 및 데이터를 보호하기 위한 강력한 보안 및 보호 장치가 있어야 합니다.

스마트 액세스 건물 소유주 또는 제3자:

- 스마트 액세스 시스템에서 사용하기 위해 사용자로부터 관련 데이터를 수집하려면 서면으로 또는 모바일 애플리케이션을 통해 명시적인 동의를 얻어야 합니다.
- 스마트 액세스 시스템 사용을 활성화하는 데 필요한 다음과 같은 최소한의 인증 데이터 및 관련 데이터만을 수집할 수 있습니다.
 - 사용자 이름,
 - 사용자가 해당 건물에서 스마트 액세스 시스템을 사용하여 액세스할 수 있는 주거 단위 번호 및 기타 출입문 또는 공용 구역,
 - 사용자가 선호하는 연락 방법,
 - 스마트 액세스 시스템이 생체 인식 정보를 활용하는 경우 사용자의 생체 인식 정보(예: 지문, 보이스 프린트, 망막 스캔)
 - 식별 카드 번호 또는 무선 주파수 인식 카드, 블루투스 또는 기타 유사한 기술 프로토콜 등 건물 출입을 용이하게 하는 데 사용되는 물리적 하드웨어와 관련된 식별 도구,
 - 사용자가 스마트 액세스 시스템을 통해 스마트 액세스 건물, 해당 건물의 주거 단위 공용 영역에 출입하도록 허용하기 위해 또는 해당 건물과 관련된 사용자 계정을 관리하는 데 사용되는 온라인 도구에 액세스하기 위해 단독으로 또는 기타 관련 데이터와 함께 사용되는 비밀번호, 비밀 코드, 사용자 이름 및 연락 정보,
 - 입주 날짜 및 가능한 경우 퇴거 날짜를 포함한 임대 정보, 및
 - 오로지 보안이 목적인 액세스 시간 및 방법.
- 익명 형식으로 보관된 인증 데이터를 제외하고 해당 데이터가 수집되거나 생성된 후 90일 이내에 해당 스마트 액세스 시스템에서 수집하거나 생성한 모든 인증 데이터를 파기해야 합니다.
- 법이 요구하지 않는 한 또는 세입자의 동의를 받은 스마트 액세스 시스템의 운영자를 제외하고는 수집한 데이터를 다른 사람에게 판매, 임대 또는 공개할 수 없습니다.
- 건물 외부의 사용자 위치를 추적할 목적으로 스마트 액세스 시스템에서 위성 내비게이션 시스템 또는 유사한 시스템을 사용할 수 없습니다.



- 출입을 허용 및 모니터링하고 건물의 공용 구역 출입을 허용하기 위한 목적을 제외하고는 수집된 데이터를 사용하기 위해 스마트 액세스 시스템을 사용할 수 없습니다. 또는 건물 출입 시간을 제한하기 위해서도 스마트 액세스 시스템을 사용할 수 없습니다. 또는 세입자의 주거 단위에 출입하기 위해 스마트 액세스 시스템의 사용을 요구할 수 없습니다. 세입자를 괴롭히거나 퇴거시키기 위해 정보를 사용할 수 없습니다.

세입자 개인 정보 보호법의 내용:

- 스마트 액세스 시스템을 통해 수집된 데이터의 불법 판매에 대해 소송을 제기할 수 있는 사권을 제공합니다.
- 세입자의 유틸리티 및 인터넷 서비스 사용과 관련하여 관련 데이터 및 정보의 보유 및 정보 사용을 제한합니다.
- 세입자를 괴롭히거나 퇴거시키고, 세입자와 방문객의 관계를 추적하고, 세입자가 아닌 사람으로부터 관련 데이터를 수집할 목적으로 시스템의 사용 빈도 및 시간을 추적하는 행위, 또한 미성년자에 대해 수집한 데이터를 부모의 허락 없이 공유하는 행위 등 스마트 액세스 시스템의 오용을 금지합니다.

현지법 63의 사본은 다음 사이트에 나와 있습니다. www.nyc.gov/hpd.

C. 점유 허가증 및 임대료 납부

세입자는 불법 개조된 건물 및/또는 해당 임대 공간을 합법적으로 점유할 수 있음을 나타내는 현행 점유 허가증이 없는 건물 내 임대료 청구에 대한 방어권을 가질 수 있습니다. 각 세입자마다 상황이 다르므로 세입자는 무조건 임대료 납부를 거부하는 대신 자신의 권리를 보호받을 수 있도록 항상 법률 자문을 구하는 것이 좋습니다.

D. 건물 안전

세입자는 자신의 건물 소유주 및 경찰에게 건물 내 불법 활동에 대해 알려야 합니다. 소유주는 경찰에게 건물 내 불법 활동에 대해 알려야 합니다. 마약상 및 공공기물 파손자로부터 건물을 보호하기 위하여, 건물 관리소장, 감독관 또는 소유주는 즉시 고장 난 잠금장치 또는 인터콤을 수리해야 합니다.

다세대 주택의 안전을 강화할 수 있는 방법에 대한 자세한 정보는 다음에서 이 주제에 대한 HPD의 동영상 시청할 수 있습니다: www.nyc.gov/hpd.

E. 주거용 건물 소유주/관리자를 위한 비상 계획 및 대피

건물 비상상황 및 대피

건물 소유주 및 관리자는 건물 입주인 및 건물 직원과 함께 비상상황 준비 문제를 고려 및 해결하도록 권고를 받습니다. 여기에는 다음과 같은 핵심 요소가 포함됩니다.

- 뉴욕시 소방 법규에서는 모든 아파트 건물 소유주가 화재 및 비화재 비상 준비 가이드와 사후 특정 공지를 준비하고 배포하도록 요구합니다. 본 가이드는 입주인에 대한 상세 정보를 제공하고 추가 정보가 담긴 참고 웹사이트를 제공하며 다음에서 확인할 수 있습니다: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. 또한 아파트 건물 소유주는 2021년 1월 29일까지 2020-2021 긴급 화재 및 비상 준비 연보를 배포해야 합니다. 연보는 여기에서 확인할 수 있습니다: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. '문을 닫아주세요' 알림판은 연보 발송 시 게시해야 합니다. '문을 닫아주세요' 알림판은 여기에서 확인할 수 있습니다: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- 장애 또는 접근 및 기능상의 어려움이 있는 입주인은 비상 상황 시 이들이 필요로 할 수 있는 정책 상의 고려사항에 대해 건물 소유주에게 조언해야 하는데, 예를 들어 엘리베이터 서비스가 제공되지 않는지 알림을 받아야 할 경우가 그러합니다. 소유주/관리자는 이러한 요청을 해결하기 위해 준비하고 있어야 합니다. 장애 또는 접근 및 기능상의 어려움이 있는 입주인은 자체적으로 계획을 세우고 건물 대피 상황 시 지원 네트워크를 구축해야 합니다. 건물 소유주는 비상 준비 가이드와 함께 비상 준비/대피 계획 체크리스트를 발송해야 합니다. 이 체크리스트는 여기에서 확인할 수 있습니다: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. 화재 발생 시(즉각적인 대피가 필요할 가능성이 높은 상황), 건물 직원(또한 건물 직원도 대피해야 함)이 가까이 없을 수 있고 그리고/또는 모든 건물 입주인에게 도움을 제공하지 못할 수도 있습니다. 대피 계획에는 엘리베이터 서비스 중단뿐 아니라 장기 정전 및 단수도 고려해야 합니다. 건물 거주민은 고층 건물에서 휠체어 또는



다른 이동식 장치를 사용하거나 경보를 들을 수 없는 등 특별한 요구사항이 있을 경우 건물 관리부서에도 알려야 합니다. 대피 장치는 선택사항이지만, 개별화된 계획수립이 필요하다더라도 특히 장기적인 정전을 대비해 필요합니다. 이러한 장치와 관련한 고려 사항은 다음에 있는 시장 직속 장애인 담당실 웹사이트의 비상 준비 자료 페이지에서 확인할 수 있습니다: www.nyc.gov/MOPD.

- C 비상상황 동안 소유주 및 입주인 간의 명확한 의사소통은 모든 건물 입주인과 직원의 안전을 향상시킵니다.** 소유주/관리자는 건물 시스템(인터넷 및 화재 경보 시스템 등), 이메일 또는 문자메시지를 통해 모든 건물 입주인에게 중요한 정보를 전달하기 위한 자체 역량을 평가해야 합니다. 건물 직원(존재하는 경우) 및 건물 소유주/관리자는 서로 간에 의사소통이 원활해야 합니다. 정전 또는 일반적인 전화 연락 두절 시 이를 대체할 수단을 찾아야 합니다. 소유주는 또한 비상 상황 도중 중요한 정보를 입주인에게 제공할 수 있도록 건물에 등록할 때 정확한 24시간 연락 가능한 비상 전화번호를 포함시켜야 합니다. 소유주는 예상되는, 날씨로 인한 비상사태 발생 전, 자연 재해 발생 후 및 유틸리티 중단이 24시간 이상 지속될 예정이라는 알림을 받은 후 건물의 공용 구역에 비상사태를 알리는 임시 공지를 게시해야 합니다. 소유주는 또한 각 층에 공지사항을 게시하거나 입주인에게 직접 알리는 것을 고려해야 합니다. 다음의 HPD 웹사이트에서 공지사항 견본을 확보할 수 있습니다: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>.
- 건물 소유주/관리자 및/또는 건물 직원은** 뉴욕시 비상관리부, 뉴욕 경찰국에서 운영하는 비상 알림 시스템 및/또는 해당 건물에 영향을 미칠 수 있는 비상상황에 대해 알림을 받을 수 있는 개인 알림 시스템을 모니터링해야 합니다. 이를 통해 빌딩 소유주는 입주인을 보호하고 재산을 보호함에 있어 적절한 조치를 취할 수 있는 기회를 가질 수 있게 됩니다. 뉴욕시 비상 관리(NYC Emergency Management)로부터 도시 전체의 긴급 상황에 대한 업데이트를 받기 위해 등록하려면 **311** 로 전화하거나 다음을 방문하십시오: www.nyc.gov/notifync.
- 엘리베이터 알림:** 소유주 및 관리자는 비상상황이 일어나기 전에 특히 엘리베이터를 이용하는 입주인들에게 건물 엘리베이터 정책을 전달해야 합니다. 소유주는 폭우가 쏟아지거나 대피 상황이 발생하기 전까지 서비스 중단 없이 엘리베이터가 최대한 오래 사용 가능하도록 해야 합니다.
- 빌딩 소유주/관리자는 뉴욕 소방국 아파트 건물 비상 준비 가이드(및 다른 공공 및 개인 자료)를 검토하고 해당 건물 직원이 가이드에 설명된 각 비상상황 유형에 어떻게 대응할 것인지 고려해야 합니다.** 911, 소유주/관리자 및 건물 입주인에게 적절히 연락 취하기 등 비상상황 발생 시 어떤 조치를 취하고 어떻게 알릴 것인지에 대해 현장 직원에 상기시켜줄 수 있는 서면 프로토콜이 도움이 됩니다. 건물 직원은 건물 내 의료 비상상황과 관련해 응급 의료요원 및 EMS 대응을 원활히 할 수 있게 교육을 받아야 합니다(엘리베이터 복귀시키기 또는 세우기, 응급 의료요원에 조언, 도움이 필요한 건물 입주인에게 응급 의료요원 안내). 건물 소유주/관리자는 도움이 필요하다고 미리 신분을 밝힌 건물 입주인을 확인하여 비상상황 전후로 이들에게 도움이 필요한지의 여부를 알아보아야 합니다.
- 건물 소유주/관리자는 임대 계약 체결 시점을 비롯해 소방국에서 요구하는 화재 및 비상 준비 가이드와 같은 일정애 맞춰 비상 준비 정보를 제공해야 합니다. 건물 내에서 주기적으로 수행하는 비상 준비 교육 또한 권장합니다. 계획수립 자료는 <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> 에 게시되어 있으며, 출력물은 무료로 제공됩니다.

HPD의 건물 소유주를 위한 비상 계획수립에 대한 상세 정보는 다음을 방문하십시오: <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>.



F. 차별

지방, 주, 연방법에 따라 건물 소유주와 해당 대리인(실질 소유주가 고용한 직원, 부동산 중개 회사, 관리 회사 또는 중개인 등)은 인종, 피부색, 종교/신앙, 국적, 성별(성희롱 포함), 성 정체성, 나이, 혼인/동거 상태, 장애, 외국인 신분 또는 시민권 유무, 직업의 합법성 또는 소득의 법적 출처 등을 근거로 세입 신청자에 대한 주택 제공을 거부할 수 없습니다. 또한 세입자의 자녀를 이유로 주택 제공을 거부할 수도 없습니다. HPD와 뉴욕시 인권위원회(CHR)의 합동 노력인 뉴욕시 공정 주택(Fair Housing NYC)은 시민 인권법에 따라 보호를 받는 계층, 즉 주택 제공 차별의 책임자, 주택 제공 차별 관련 불만을 제기할 수 있는 방법, 적정 가격의 주택, 공정 주택 권리와 세입자 권리 간의 차이, 주택법원 회부 방법 등에 관한 정보를 제공합니다. 뉴욕시 공정 주택 웹사이트인 www.nyc.gov/fairhousing는 자료 정보, 여러 언어로 다운로드할 수 있는 자료, 그리고 추후 공공에 공개될 공정 주택 행사 안내도 제공합니다. 주택 차별을 받았다고 생각하는 세입자는 차별 발생일로부터 1년 이내에 311로 전화하여 뉴욕시 인권위원회(CHR)에 민원을 제기할 수 있습니다.

귀하가 주택 또는 아파트를 구매 또는 임대하고자 하였으나 본인의 시민권이 침해당했다고 생각될 경우, 로어 맨해튼(Lower Manhattan) 22 Reade Street, New York, NY 10007에 위치한 뉴욕시 인권위원회(CHR) 법 집행국에 고소장을 제출할 수 있습니다. 위원회의 서비스는 무료입니다. 귀하의 주택 차별 관련 민원은 공정 주택 전문가가 검토하여 공정주택법 위반일 수 있는지 판단할 것입니다. 해당 민원 내용이 상기 법에 대한 위반 내용이 포함된 경우, 해당 전문가는 주택 차별에 대한 공식 민원을 제출하는 것을 도와드릴 것입니다. 뉴욕시 인권법에 따르면 민원은 해당하는 차별 행위가 마지막으로 발생한 지 1년 이내에 제기해야 합니다. 약속을 정하려면 다음으로 전화하십시오: 311 (또는 212-NEW-YORK 또는 212-306-7450).

G. 압류

뉴욕시 근린생활권 센터(CNYCN)는 압류 위험에 처한 뉴욕시 거주자에게 법률 서비스, 주택 카운슬링 및 고객 교육 서비스를 안내합니다. 자세한 정보는 <https://cnycn.org>를 방문하거나 다음으로 전화하십시오: 311 또는 646-786-0888.

H. 세입자 협회

230조(Real Property Law Sec. 230)는 유지보수, 서비스 등과 관련해 세입자의 권리를 보호하기 위하여 세입자 협회를 조직하기를 원하는 세입자를 보호합니다. 세입자는 세입자 권리를 보호하기 위한 세입자 조직을 구성, 가입 및 참여할 수 있습니다. 건물주는 해당 건물 내 커뮤니티실 또는 응접실이 평소 유상으로 이용할 수 있는 공간이라 할지라도 세입자 조직이 이들 공간에서 무료로 모임을 가질 수 있도록 허가해야 합니다. 세입자 조직 회의는 해당 부지에 대한 접근을 방해하지 않는 평화로운 방식으로 적절한 시간에 열려야 합니다. 건물주가 권리를 행사하는 세입자를 대상으로 부당행위 또는 보복행위를 하는 것은 금지되어 있습니다.

I. 애완동물

애완 동물을 시각 장애인, 청각 장애인 또는 기타 장애인이 사용하는 '보조 동물'로 간주할 수 없는 경우 애완 동물 허용 여부는 건물 소유주의 재량이며 일반적으로 임대 계약서에 명시되어 있습니다. 세입자가 건물 소유주의 허락 없이 아파트에 애완 동물을 키우는 경우, 이는 심각한 임대차 계약 위반으로 간주될 수 있으며, 임차 종료의 근거가 될 수 있습니다. 또한 뉴욕시에서 애완 동물로서 합법적으로 기를 수 없는 동물이 많이 있습니다. 애완 동물 규정에 대한 자세한 내용은 311에 전화하여 DOHMH에 문의하십시오.



VI. 주택 교육

HPD의 근린지역 교육 및 대민 서비스(Neighborhood Education and Outreach, NEO)는 세입자와 소유주 모두에게 다음과 같은 다양한 관심 주제에 대한 무료 강좌를 제공합니다.

- 곰팡이, 해충 및 기타 위생적인 주택 문제
- 납 성분 페인트 관리
- 뉴욕시 부동산 관리자에 대한 주택 조례 요구사항 및 위반 제거 절차
- 생애 첫 주택 소유 과정
- 소유주가 사용할 수 있는 건물 보수 대출 및 보조금

Property Management Classes
▶ Introduction to Residential Property Management
▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court
▶ Housing Maintenance and Safety Requirements
▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained
▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem
▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

제공사항 전체가 나와 있는 카탈로그 및 예정된 이벤트에 대해 알아 보려면

www.nyc.gov/hpd를 방문하거나 다음으로 전화하십시오: **212-863-8830**. HPD의 납 성분 페인트 관리 웹세미나의 녹화 버전은 온라인에서 볼 수 있습니다. 브라우저에서 www.nyc.gov/lead-based-paint로 이동하여, Owner Responsibilities(소유주 책임)로 스크롤한 다음, Education(교육)을 클릭하십시오. 녹화되어 있는 실내 알레르기 유발 항원(곰팡이 및 해충) 웹세미나를 보려면, <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page>로 이동하여 Education(교육)을 클릭하십시오.

NEO는 또한 모든 자치구에서 건물주/소유주 및 세입자 주택 박람회 지원을 지원하는 선출직 공무원 및 비영리 지역사회 조직과 협력하고 있습니다. 예정된 이벤트를 찾으려면 HPD의 랜딩 페이지 상단에 있는 "Event(이벤트)"로 이동하십시오. HPD와 제휴하여 이와 같은 이벤트를 계획하려면 다음으로 이메일을 보내주십시오: neo@hpd.nyc.gov.

적정 가격의 주택을 찾는 사람들을 위한 참고자료

I. 적정 가격의 주택을 신청하는 방법

NYC HPD 및 HDC는 다양한 가계 소득 수준과 규모의 뉴욕 주민들에게 적정 가격의 주택을 구할 수 있는 기회를 제공합니다. 적정 가격 주택의 공정하고 공평한 분배를 보장하기 위해, 이와 같은 보조금 대상 아파트가 무작위 추첨 시스템을 통해 임차 또는 구매할 수 있도록 제공됩니다.

신청 절차

[NYC Housing Connect\(NYC 하우스 커넥트\)](#)는 뉴욕시의 5개 자치구에서 적정 가격의 임차 및 주택 소유 기회를 검색하여 신청할 수 있는 온라인 포털입니다. 임차하려는 자와 주택을 구매하려는 자는 NYC Housing Connect와 뉴욕시 및 지역 간행물에서 적정 가격의 주택에 대한 광고를 찾아볼 수 있습니다. 주택 광고에는 Housing Connect 또는 서면을 통해 신청하는 방법에 대한 지침은 물론, 주택 개발 시마다 달라질 수 있는 적정 가격의 주택에 대한 소득 및 가족 규모 요구사항이 포함되어 있습니다. 광고는 또한 선택을 위한 별도 지정 및 우선권에 대한 정보를 담고 있습니다.



자격

누구라도 적정 가격의 주택을 신청할 수는 있지만, 신청자격이 되려면 반드시 최소 18세 이상이고 가계 소득은 각 적정 가격 주택의 기회에 대하여 특정 범위 안에 있거나, 임차료를 대신하는 바우처가 있어야 합니다. 신청자는 자산 한도를 포함하여 추가 자격 요건을 충족해야 자격을 얻을 수 있습니다. 상세 정보는 다음 사이트에서 HPD의 “Do You Qualify?(자격 요건을 갖추었습니까?)”를 참고하십시오: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

주택 대사

HPD의 Housing Ambassador Program(주택 대사 프로그램)은 사람들이 적정 가격의 주택을 추천받기 위해 준비하고 신청하는 데 도움을 주는 지역사회 조직 네트워크입니다. HPD는 뉴욕시의 여러 다양한 지역사회에서 적정 가격의 주택을 찾고 있는 사람들이 적정 가격의 주택 신청 절차에 대한 최신의 일관된 정보, 자료 및 지원사항에 접근할 수 있도록 보장하기 위해 주택 대사들과 협력하고 있습니다.

더 자세한 정보를 원하시거나 주택 대사와 약속을 잡으려면 다음을 방문하십시오: www.nyc.gov/housing-ambassadors.

추가 참고자료

HPD는 뉴욕 시민들이 적정 가격의 주택을 찾는 데 도움이 되는 수 많은 참고자료를 제공하고 있습니다.

- 브라우저에서 **NYC Housing Connect의 Learn(학습) 페이지**를 방문하여 계정 만들기, 프로필 작성, 그리고 적정 가격 주택에 대한 신청 시작에 대한 방법을 알려주는 교육 동영상에 액세스하십시오: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- 브라우저에서 **NYC Housing Connect의 About(소개) 페이지**를 방문하여 신청 절차 및 도움을 받을 수 있는 참고자료에 대한 상세 정보를 알아보십시오: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- 적정 가격의 주택을 추천받기 위한 준비 및 신청 방법을 이해하는 데 도움이 될 수 있는 **Housing Connect Application Guides(하우징 커넥트 신청 지침)** 을 읽으십시오: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

II. 임차료 인상 면제



Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) Program(고령자 임차료 인상 면제 프로그램) 또는 Disability Rent Increase Exemption (DRIE) Program(장애인 임차료 인상 면제 프로그램) 자격에 해당하는 세입자는 자신의 임차료가 현재 수준으로 동결되어 차후 인상되지 않도록 할 수 있습니다.

상기 두 프로그램의 경우, 연간 총 가구 수입이 50,000달러 이하이고, 신청자가 가족의 총 월수입의 1/3을 임차료로 지불하며, HCR의 규제를 받는 아파트(예: 임차료 인상 제한 또는 임차료 안정화 대상 아파트 또는

호텔 안정화 대상)를 임차하는 경우여야 합니다. HPD는 Mitchell Lama 렌탈/협동조합 및 HDFC 협동조합 같은 비 임차료 안정화 대상 프로젝트에 대해 SCRIE를 시행합니다.

SCRIE에 대한 자격이 되려면 적어도 62세 이상이 되어야 합니다. DRIE에 대한 자격이 되려면 18세 이상이어야 하고 연방생활보조금(SSI), 연방사회보장장애보험(SSDI), 미국 보호부 장애 연금 또는 보상금을 받거나, 또는 과거에 SSI 또는 SSDI를 받은 적이 있는 경우 장애 관련 저소득층 의료 보장 제도(Medicaid)를 받아야 하고, 임대차계약 또는 임차 증서에 이름이 기재되어 있거나, 아파트에 대한 승계권이 부여되어 있어야 합니다.

자세한 내용은 재무부의 NYC Tenant Access Portal(NYC 세입자 액세스 포털) 웹사이트, www.nyc.gov/nyctap를 방문하거나 다음의 Rent Freeze(임차료 동결) 홈페이지를 방문하십시오: www.nyc.gov/rentfreeze. 또한 www.nyc.gov/contactscrie 또는 www.nyc.gov/contactdrie를 방문하거나 다음으로 전화하십시오: **311**. 이제 맨해튼의 66 John Street의 3층에 소재한 Rent Freeze Program(임차료 동결 프로그램) 사무실이나 다른 사무실 중 하나를 방문하기 위해 다음 사이트에서 예약할 수 있습니다: www.nyc.gov/dofappointments.

소유주를 위한참고자료

I. 근린생활권 보존과(DNP)

HPD의 근린생활권 보존과(DNP)는 주거용 부동산을 관리하고 유지하는 데 따르는 어려움을 잘 알고 있습니다. 모든 건물마다 자체적인 재정적, 물리적 및 유지관리 문제가 있으며, 부동산은 소규모 부동산 소유자가 할 수 있는 가장 큰 투자 중 하나입니다. DNP는 건물의 고유한 니즈에 맞춰 설계한 단기 및 장기 1 대 1 카운슬링을 제공합니다. DNP는 다음과 같이 부동산 소유주에게 도움을 드릴 수 있습니다.

- 부동산 유지보수를 위한 주택정비 조례(HMC)를 이해해 모든 세입자에게 안전한 주거환경을 제공할 수 있도록 지원합니다. HMC 요구사항에 대해 잘 알고 있는 기술 직원은 위반 사항이 발생하기 **전에** 주택정비 조례에 따라 건물 상태를 해결하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위해 해당 건물을 둘러볼 수 있습니다.
- 위반사항 기각과 관련된 절차를 진행할 수 있도록 지원합니다.
- 특히 부동산에 중대한 물리적 또는 재정적 니즈가 발생했을 때 부동산 유지관리에 도움이 될 수 있는 다양한 대출, 보조금 및 절세 또는 면세 방법에 대해 알려 드립니다. 이 모두는 해당 건물의 특정 유형 및 해당 부동산의 물리적인 니즈에 기반하게 됩니다.

II. 저금리 대출 또는 면세

HPD의 개발국(Office of Development)은 개인 소유 다가구 및 소유주 주거 건물의 물리적 및 재정적 지속 가능성과 적절성을 조장하기 위해 저금리 대출 및/또는 재산세 면제를 제공하는 여러 금융 프로그램을 관리하고 있습니다. 프로그램은 모든 크기의 건물과 다양한 요구사항이 있는 건물에서 이용할 수 있습니다. 소유주를 위한 금융 지원에 관한 정보는 다음을 방문하십시오: nyc.gov/letsinvest.

III. 주택소유주 헬프데스크

뉴욕시 주택 보전 및 개발국(HPD)과 뉴욕시 근린생활권 센터(센터)는 특히 이주 위험에 처한 유색인종 주택 소유자를 지원하기 위해 확장된 주택소유자 헬프데스크에 자금을 지원한다고 발표했습니다. Enterprise Community Partners(Enterprise)와 뉴욕주 검찰총장 사무국(Office of the New York State Attorney General, OAG)의 신규 자금 지원에 힘입어, 주택소유자 헬프데스크는 사우스이스트 퀸즈, 센트럴 브루클린 및 노스 브롱크스에서 적극적인 지원을 제공하기로 했습니다.

헬프데스크는 어려움을 겪고 있는 주택소유자를 주택 상담 서비스, 재정 지원 및 법률 서비스와 지속적으로 연결시켜 주는 것 외에도 절도 행위 및 신용사기의 징조에 대한 인식을 높이기 위한 창의적인 지원 전략을 개발할 것입니다. 선택된 지역은 과거에 약탈적인 대출 관행, 사기 및 인종 차별적 공공 정책으로 인해 극심한 피해를 입었습니다. 지원 활동을 확대함으로써 HPD와 근린생활권 센터는 지역 사회를 안정시키고 해로운 이주 주기를 막기 위해 협력할 계획입니다.

관심있는 주택 소유자는 다음의 CNYCN 핫라인에 전화하여 자세한 내용을 알아볼 수 있습니다:
1-855-HOME-456.

IV. 매매 계약서 제출 요구사항

15페이지의 괴롭힘 섹션에 밑줄을 그어 강조한 바와 같이, 건물주는 세입자에게 아파트 매매에 대해 제안할 때 특정 규정을 따라야 합니다. 2019년 지방법 102("매매계약법")에 따라 건물의 합법적인 입주자와 매매 계약을 체결하는 소유주는 이메일을 통해 매매 계약 조건에 대해 뉴욕시 주택 보전 및 개발국(HPD)에 알려야 하며, 이메일 주소는 다음과 같습니다: buyoutagreement@hpd.nyc.gov. 자세한 내용은 HPD의 매매 계약법 페이지를 참조하십시오.



기타 주택 관련 문제에 대한 유용한 연락처 정보

뉴욕시 건물부: 311

뉴욕시 주택 모기지 보험 공사: 212-227-5500

HPD 등록 지원과: 212-863-7000 또는 register@hpd.nyc.gov

NYC 인권위원회: www.nyc.gov/cchr 또는 다음으로 전화하십시오: **311**. 자세한 정보는 섹션 V-D의 주택 차별을 참조하십시오.

311은 정부에 대한 정보 및 서비스와 관련된 뉴욕시 전화번호입니다. 전화로 **311**에 연락하는 모든 통화는 하루 24시간, 주 7일 상담원이 응답하며 170개 이상의 언어로 정보가 제공됩니다. 시내인 경우 **311**로 전화하거나 5개 자치구 외부인 경우 **212-NEW-YORK**으로 전화하거나, 온라인 옵션으로 다음을 이용하십시오: nyc.gov/311.TTY. 서비스는 다음 번호로 연락하여 이용할 수 있습니다: **212-504-4115**. 또한 일부 서비스는 **NYE 311** 모바일 앱을 통해 이용할 수 있습니다.

뉴욕시 위원회는 어떠한 질문, 의견 또는 피드백이든지 환영합니다. 뉴욕시 위원회 위원과 이들 위원의 담당 지역을 찾으려면 **311**로 전화하거나 council.nyc.gov를 방문하십시오. 주소를 통해 귀하의 담당 위원회 위원 및 연락처를 검색할 수 있습니다.

뉴욕주 검찰총장에게 연락해 건물 소유주, 세입자, 부동산 중개인의 권리와 의무에 관한 정보를 문의할 수 있습니다. 정보 및 민원 담당 전화번호는 다음과 같습니다: **1-800-771-7755**.

뉴욕 주 주택 및 지역 재건부(NYSHCR)에 연락해 임차료 규제 및 임차료 안정화 아파트의 임차료 및 서비스에 관한 정보를 문의할 수 있습니다. 정보 및 민원 담당 전화번호는 다음과 같습니다: **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

뉴욕시 시장 직속 장애인 담당실(MOPD)은 프로그램 및 정책을 통해 장애인들의 요구사항을 충족하고 프로그램, 서비스, 활동 및 장애인이 이용할 수 있는 기타 자료를 소개하는 브로셔 및 안내 책자를 제공합니다. MOPD에 연락을 원하실 경우 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038을 방문하거나 **311**, **212-NEW-YORK** (뉴욕시 외부인 경우) 또는 **711** (청각 장애인/난청 환자를 위한 중계 서비스)로 전화하십시오.

뉴욕시장실 산하 세입자 보호국(MOPT)은 기존의 괴롭힘 방지 및 이주 방지 프로그램을 개선하고 학대를 근절하기 위한 새로운 전략을 만들기 위해 뉴욕시의 기관들과 협력합니다. MOPD에 연락을 원하실 경우 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038을 방문하거나 **311**로 전화하거나 다음을 방문하십시오: nyc.gov/tenantprotection.

공익 옹호 사무실은 정부 관련 서비스 및 규정에 대한 민원제기 및 문의 사항을 담당합니다. 공익 옹호 사무실은 주택 관련 민원 해결에서 기관의 남용 행위 근절에 이르기까지 시 정부의 투명성과 책임성을 개선하여 매년 수천 명의 뉴욕 시민들을 지원합니다. 공익 옹호 사무실의 주민 헬프 데스크 접수 양식은 <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk>를 방문하거나 공익 옹호 사무실에 다음 번호로 연락할 수 있습니다: **212-669-7250**.

HPD 자치구 사무소

브루클린

브루클린, Queens & Staten Island/근린생활권 보존 사무소
212-863-7400

조례 집행사무소
212-863-8060
210 Joralemon Street
Brooklyn, NY 11201

조례 집행사무소
212-863-6620
701 Euclid Avenue
1st Floor
Brooklyn, NY 11208

브롱스

브롱스 및 맨해튼 근린생활권 보존 사무소
212-863-7100

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

맨해튼

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

퀸즈

조례 집행사무소
212-863-5990
120-55 Queens Blvd.
Queens Borough Hall
Kew Gardens, NY 11424

스테이튼 아일랜드

조례 집행 서비스
212-863-8100
Staten Island Borough Hall
Staten Island, NY 10301

납 성분 페인트 검사 프로그램

212-863-5501

모든 사무소의 공공 서비스 제공:

월요일~금요일
오전 9시~오후 4시
맨해튼 NPO 제외



뉴욕주 주택 및 지역 재건부(HCR) 자치구 사무소

임차료 규제 대상 세입자는 NYSHCR 자치구 사무소 중 하나를 방문해 자세한 정보를 얻고 민원을 제기할 수 있습니다.

브루클린

55 Hanson Place
5th Floor
(Atlantic Terminal 인근)

브롱스

2400 Halsey Street
(Zerega Avenue 인근)

맨해튼

25 Beaver Street
(Broad Street 인근)
163 W. 125th Street
5th Floor
(Seventh Avenue 인근)

퀸즈

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
(Jamaica Avenue 인근)



주택 정보 가이드

표지판 견본

뉴욕시 행정법의 2014년 지방법 45, 26-110항은 세입자와 소유주에 대한 이 주택 정보 안내서(*주택에 대한 수칙*)의 열람 가능성에 관하여 아래의 공지문을 게시하라고 요구합니다. 이 공지문은 반드시 다세대 주택 내 우편물이 배달되는 구역이 잘 보이는 곳에 게시해야 합니다. 조사관이 점검 시마다 표지판이 적절하게 게시되어 있는지 확인할 것입니다. 공지문을 게시하지 않을 경우 A 등급 위반에 해당되며, 민사상 과태료 250달러가 부과될 수 있습니다.

세입자 및 소유주를 위한 주택 정보 가이드

주택 정보 가이드인 *주택에 대한 수칙*은 다음의 뉴욕시 주택 보존 및 개발부 웹사이트에서 이용할 수 있습니다: www.nyc.gov/hpd. 또한 이 가이드는 다음으로 전화하여 인쇄물로 제공받을 수도 있습니다: **311**.

이 가이드에는 다음 주제에 대한 정보가 포함됩니다.

- 강제퇴거
- 난방 및 온수
- 해충 관리
- 세입자 조직
- 임차료 규제 임대차 계약
- 고령자 또는 장애인 세입자를 위한 임대 지원
- 주택 차별
- 수리 및 유지관리
- 소유주 통지에 대한 세입자의 대응
- 소유주 검사 및 수리 시 접근
- 무료 및 저렴한 법률 서비스

GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS

Un guía de información de vivienda los “ABCs de Vivienda” está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en www.nyc.gov/hpd. Este guía imprimido también está disponible llamando al **311**.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

기억해야 할 중요한 날짜

주택에 대한 수칙

www.nyc.gov/hpd

1월

창문 보호대에 대한 연례 공지문

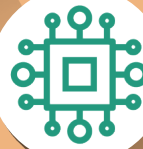
스토브 손잡이 커버 설치에 대한 연례 공지문

연례 알레르기 유발 항원 검사

1월 16일~2월 15일
납 성분 페인트 위해요소 방지를 위해 세입자에게 연례 공지문을 제공

1월 29일
긴급 화재 및 비상 준비 연보 마감 기한

1월 31일
대체 집행 프로그램 회차 선택



6월

1월 1일~8월 31일
HPD 부동산 등록

보일러 검사

9월

필수 표시판이 부착되어 있는지 여부 확인

- 가스 누출 통지
- 화재 안전 통지
- “문을 닫아주세요” 표시판
- 검사 방문 확인서
- 쓰레기 수집에 대한 서명
- 보일러실 열쇠를 가진 사람의 이름과 위치
- 층 표시판
- 주거지 도로명 주소
- 건물 관리인 이름 및 주소
- 연기 감지 장치 통지
- 실내 최대 수용 인원
- 주택 정보 가이드 통지
- 재해 대응 표시판
- 빈대 연례 접수증
- 실내 최대 수용 인원
- 일련번호 표시판

2월

2월 15일
세입자로부터 연례 공지문을 받는 기한

2월 16일~3월 1일
연례 공문을 제공하지 않은 세대 조사

4월

4월 1일~7월 31일
주택 및 지역 재건부 연례 임차 등록

7월

열 센서 프로그램 격년 선택

10월

10월 31일~5월 31일
난방 시즌

12월

12월 1일~12월 31일
연례 빈대 보고서 제출

2019년 지방법 66호: 주택 유지보수 규정 14조에 의거한 납 기반 페인트의 정의에 대한 개정법 시행에 관한 정보

본 문서는 정보 제공용일 뿐이며 법적 조언에 해당하지 않습니다. 본 문서는 납 기반 페인트 또는 기타 주제와 관련된 건물 소유자의 책임에 대한 완전한 설명이 아닙니다. 2004년 지방법 1호(이하 지방법 1호)로도 알려진 뉴욕시의 2003년 아동 납 중독 방지법에 의거한 납 기반 페인트 규정 준수 및 납 기반 페인트 문제를 해결하기 위한 소유자의 책임에 관한 정보는 HPD의 웹사이트(www.nyc.gov/lead-based-paint)를 참조하십시오.

주택 보존 개발부(HPD)는 납 기반 페인트에 대한 정의 개정을 포함하여 뉴욕시 규정 28편 제11장에 대한 개정을 채택했습니다. 개정된 정의는 2021년 12월 1일부터 적용됩니다. 뉴욕시 규정 28편 제11장에 대한 개정으로 인해 2019년 지방법 66호(이하 지방법 66호)가 시행되며, 이 법은 연방 주택도시개발부(HUD)가 평방 센티미터당 0.5 밀리그램의 납 수치에서 검사된, 상업적으로 이용 가능한 X선 형광 분석기(XRF)를 승인하는 성능 특성 시트(PCS)를 하나 이상 제공했음을 기술하는 규정을 HPD가 공포할 때 납 기반 페인트의 정의 개정을 허용합니다. HUD는 평방 센티미터당 0.5 밀리그램의 납 한계 수치를 사용하는 납 페인트 검사를 위해 XRF(현재 Viken Detection Model Pb200i)를 사용하는 것을 허용하는 PCS를 승인했습니다. 따라서 HPD는 HUD의 승인에 대한 진술을 포함하고 지방법 66호에서 요구하는 납 기반 페인트의 개정된 정의를 통합하기 위해 납 페인트 규정을 개정했습니다. 지방법 66호는 납 기반 페인트를 "실험실 분석 또는 X선 형광 분석기에 의해 측정된 바에 따라 평방 센티미터당 0.5 밀리그램의 납"으로 정의합니다.

XRF 검사 장치에 대한 승인된 성능 특성 시트

2020년 12월, 주택도시개발부(HUD)는 0.5mg/cm² 한계 수치에서 검사한 Viken Detection Model Pb200i에 대한 성능 특성 시트(PCS)를 승인했습니다. 0.5mg/cm²에서 검사된 Viken Pb200i에 대한 2020년 12월 PCS에 따르면 XRF 결과는 다음과 같이 분류됩니다.

- 양성 0.6mg/cm² 이상인 경우
- 음성 0.4mg/cm² 이하인 경우
- 불확정 0.5mg/cm²인 경우. HPD는 페인트 조각 샘플에 대한 분석에서 납 기반 페인트에 대한 음성 결과가 나타나지 않는 한 정의에 따라 페인트 XRF 결과가 0.5mg/cm²인 표면을 납 기반 페인트로 간주합니다..

시행 일정

2021년 12월 1일부터 모든 납 기반 페인트 검사는 HUD에서 발행한 0.5mg/cm²의 한계 수치에서 승인된 PCS(현재 Viken Detection Model Pb200i)가 있는 XRF 계측기를 사용하여

수행해야 합니다. 이 변경은 소유자 및 세입자에게 영향을 미치는 납 기반 페인트와 관련한 여러 절차에 영향을 미치며, 다음이 포함됩니다.

- HPD 위반 발급
- HPD 위반 이의 제기
- 2025년 8월까지 LL1이 적용되는 모든 아파트에 요구되는 XRF 검사
- 창문 및 문 마찰 표면을 줄일 필요가 없음을 나타내는 **전환** 준수 검증과 관련된 XRF 검사
- 지방법 1호에 따라 납 기반 페인트 간주에서의 **면제**를 신청하기 위해 수행되는 XRF 검사

1. 소유주가 2021년 12월 1일 이전에 0.5mg/cm² 한계 수치를 측정하는 XRF 장비를 사용하여 검사를 시작할 수 있습니까?

예. 이 표준은 현재 표준보다 엄격하기 때문에 HUD가 0.5 mg/cm² 한계 수치에서 발급한 승인된 PCS가 있으며 0.5mg/cm² 한계 수치에서 검사하도록 다시 프로그래밍된 기기의 검사 결과는 허용됩니다. 이러한 XRF 검사 결과는 납 기반 페인트가 존재하는 것으로 간주되는 HPD 위반(위반 명령 #616 및 #621)에 대한 이의 제기, 지방법 31호 준수 및 면제와 같은 검사 절차를 위해 2021년 12월 1일 이전에 사용할 수 있습니다. 현재 제조업체가 적절하게 다시 프로그래밍한 0.5mg/cm² 한계 수치에서 검사하도록 승인된 유일한 XRF 장비는 Viken Detection Model Pb200i입니다.

2. 현재 1.0mg/cm²의 기준으로 측정하는 기기를 사용하여 검사를 수행하지만 검사 결과는 0.4mg/cm² 이하인 경우, 2021년 12월 1일 이후 새로운 기준을 충족하기 위해 그 결과를 사용할 수 있습니까?

아니요. 1.0mg/cm²의 한계 수치에서 검사하는 XRF 기기는 0.5mg/cm²의 한계 수치에서 프로그래밍된 HUD 승인 PCS가 있는 XRF 기기와 같이 낮은 수치의 페인트 내 납을 정확하게 검사하는 것으로 입증되지 않았습니다. Viken Detection Model Pb200i 기기는 0.5mg/cm²의 한계 수치에서 검사하기 위해 승인된 PCS가 발급되었지만 해당 한계 수치에서 정확하게 검사하도록 제조업체가 다시 프로그래밍해야 합니다.

HPD 위반

HPD는 현재 6세 미만의 어린이가 정기적으로 일주일에 10시간 이상을 보내는 가구 및 건물이 1960년 이전에 건설된 가구를 점검할 때마다 납 기반 페인트 점검을 실시하고 있습니다. 벗겨진 페인트가 관찰되는 대부분의 경우 HPD 점검에는 페인트가 손상된 표면에 대한 XRF 검사가 포함됩니다. 2021년 12월 1일부터 HPD는 0.5mg/cm² 한계 수치에서 검사하도록 다시 프로그래밍된 HUD 승인 Viken Detection Model Pb200i를 사용하여 점검을 실시합니다. 위반은 이러한 기기의 판독값에 기반하여, 납 기반 페인트에 대한 새 정의를 사용해 발급됩니다.

1. XRF 판독값이 0.5mg/cm²인 경우 HPD는 어떤 위반을 발급합니까?

Viken model XRF 기기에 대한 HUD 승인 PCS에 따르면, 다시 프로그래밍된 기기를 사용하여 검사할 때 0.5mg/cm²의 결과는 불확정으로 분류됩니다. HPD는 0.5mg/cm²의 납 기반 페인트 위험 검사에 대한 위반을 발급하지만 소유자가 페인트를 음성으로 결정하는 페인트 조각 분석 결과를 제공하여 위반에 이의를 제기할 수 있도록 하고 있습니다. 소유자는 0.5mg/cm²에서 발급된 위반에 이의를 제기하기 위해 XRF 검사 결과를 제공할 수 없습니다.

2. XRF 판독값이 0.4mg/cm²인 경우 HPD의 납 기반 페인트 위반이 됩니까?

아니요. 0.4mg/cm² 이하의 결과는 납 기반 페인트 위반의 발급에 대한 정의 한계치 미만입니다.

3. XRF 판독값이 0.6 mg/cm²인 경우 납 기반 페인트 위반이 됩니까?

예. 0.6mg/cm² 이상의 결과는 양성입니다. 따라서 소유자는 페인트 조각 분석 또는 추가 XRF 검사를 통해 0.6mg/cm² 이상에서 발급된 위반에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.

4. 부동산 소유자는 0.5mg/cm² 미만의 XRF 판독값으로 2021년 12월 1일 이전에 발급된 위반 명령 #616(납 기반 페인트 위험 위반으로 간주)에 이의를 제기해야 합니까?

2021년 12월 1일 이전에 명령 #616으로 발급된 위반의 경우, 부동산 소유자는 납 기반 페인트의 정의로 1.0mg/cm²를 사용하여 위반에 이의를 제기할 수 있게 됩니다. 부동산 소유자는 2021년 12월 1일 이전의 이러한 위반에 이의를 제기하기 위해 1.0mg/cm²의 한계 수치로 설정된 기기로 수행된 XRF 검사를 사용해야 합니다.

전환

1960년 이전의 임대 주택의 모든 부동산 소유자는 법에 따라 전환(공실, 재정유 전) 시 점검을 실시하고 문서화해야 하며, 2004년 8월 이후 첫 전환 시 페인트칠된 창문과 문 마찰 표면을 줄여야 하고, 다른 의무와 함께 매 전환 시 아파트의 다른 페인트칠된 표면에 대한 납 기반 페인트의 위험을 시정해야 합니다. 이 요건에 대한 자세한 정보가 필요한 경우 다음 웹사이트를 참조하십시오. www.nyc.gov/lead-based-paint.

1. 이전 검사에서 납 기반 페인트가 없는 것으로 나타났기 때문에 부동산 소유자가 전환 점검을 실시하지 않은 경우 소유자는 새 한계 수치에서 다시 검사해야 합니까?

2021년 12월 1일부터 1.0mg/cm²의 한계 수치에 따라 면제가 부여된 모든 가구는 해당 가구의 첫 번째 전환 시 해당 면제 상태를 상실하며, 면제의 요구사항을 수행하고 면제 철회에 대해 HPD로 해당 전환을 보고해야 합니다. 소유자는 필요한 전환 활동을 수행하지 않기 위해서는 0.5mg/cm²의 한계 수치로 설정된 XRF 장비를 사용하여 실시된 검사에 기초하여 가구에 대한 새로운 면제 신청서를 제출하고 새로운 “납 없음” 면제 상태를 부여받아야 합니다.

전환을 문서화하기 위한 견본 양식 및 전환 요구사항에 대한 전체 설명은 다음 웹페이지에서 확인할 수 있습니다. www.nyc.gov/lead-based-paint.

XRF 검사 요구사항 - 모든 가구(지방법 31호 준수)

1960년 이전의 임대 주택 소유자는 모든 가구 및 1960-1978년에 건축되었으며 소유자가 납 기반 페인트가 있음을 알고 있는 모든 주택에 대해 2025년 8월까지 XRF 검사를 수행하고 문서화해야 합니다. 이 요건에 대한 자세한 정보가 필요한 경우 다음 웹사이트를 참조하십시오. www.nyc.gov/lead-based-paint

1. 아파트가 1.0mg/cm² 한계 수치에서 검사된 XRF 장비를 사용하여 지방법 31호를 준수하기 위해 검사를 받은 경우, 2021년 12월 1일에 0.5mg/cm² 한계 수치에서 또 다른 전체 아파트 검사가 필요할까요?

해당 아파트는 지방법 31호를 준수하기 위해 다시 검사를 받을 필요가 없지만 원한다면 할 수 있습니다. 2021년 12월 1일 이후, 1.0mg/cm² 수치에서 수행된 검사의 결과는, 1) 성분이 지방법 1호에 따라 납 기반 페인트에 대해 음성인지 결정하는 데 사용될 수 없습니다. 2) 전환 요구사항을 충족하는 데 사용될 수 없습니다. 그리고 3) 안전한 작업 관행을 사용하여 작업을 완료하는 소유자의 책임을 면제하지 않습니다.

2021년 12월 1일부터 지방법 31호 준수 검사를 받은 아파트는 0.5mg/cm² 한계 수치에서 HUD 승인을 받은 PCS가 있는 기기를 통해 검사를 받아야 합니다.

2. 지방법 31호 준수 점검을 사용하여 면제를 신청할 수 있습니까?

HPD는 소유자가 지방법 31호 준수 점검의 결과에 기반하여 납 없음 및 납 안전 면제를 신청할 것을 장려합니다. HPD는 2021년 11월 1일에 HUD 승인 기기를 사용하여 0.5mg/cm² 한계 수치에서 수행된 검사를 접수하기 시작합니다. 0.5mg/cm² 한계 수치의 HUD 승인 기기를 사용하여 검사할 때 모든 결과가 음성인 경우, 소유자는 추가 작업 없이 납 없음 면제를 신청할 수 있습니다. 양성 결과(또는 페인트 조각 분석으로 음성이 입증되지 않은 불확정 결과)가 있는 경우, 소유자는 양성 또는 불확정 표면에 감소 작업을 수행하여 페인트를 영구적으로 제거하거나 성분을 대체한 경우 납 없음 면제를 신청할 수 있습니다. 감소 조치의 일환으로 격리 또는 봉쇄를 사용하는 경우 소유자는 납 안전 면제를 신청할 수 있습니다. 참고로 소유자가 면제를 받기 위해서는 문서가 적절하고 완전한지 HPD가 확인하기 전에 면제 신청서를 작성해야 하며 필요한 모든 서류(XRF 검사 결과 외의 추가 문서 포함)를 제출해야 합니다.

참고: 1.0mg/cm² 한계 수치에 기반하여 2021년 12월 1일 이전에 실시된 지방법 31호 검사는 제한된 기간 동안 면제를 신청하는 데 사용할 수도 있습니다. 그러나 1.0mg/cm² 한계 수치의 검사를 기반으로 부여된 면제는 더 이상 전환 시 효력이 없습니다. 자세한 내용은 면제에 관한 아래의 항을 참조하십시오.

면제

부동산 소유자는 HPD에 지방법 1호의 조항 중 일부에 의거한 면제를 신청할 수 있습니다. 납 기반 페인트의 정의 변경은 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 실시된 XRF 검사를 기반으로 신청된 면제에 영향을 미칩니다. 면제 신청서는 HPD 웹사이트에서 확인할 수 있습니다. www.nyc.gov/lead-based-paint

1. 납 기반 페인트 검사 수치의 변경에 따라 현재의 면제는 어떻게 됩니까?

$1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 부여된 면제는 2021년 12월 1일 이후 발생하는 첫 번째 전환부터 더 이상 효력이 없습니다.

2. 면제 철회 절차는 어떻게 됩니까?

소유자는 면제 아파트(가구에 개별적으로 부여되거나 하나의 면제 하에 빌딩의 여러 가구에 부여됨)에 전환 발생 시 HPD에 통보할 의무가 있습니다. HPD는 2021년 10월/11월에 기존 HPD 발급 면제 목록을 소유자에게 통보하고 전환 발생 시 HPD에 통보하는 절차에 대한 정보를 제공합니다. HPD는 또한 HPD 웹페이지에 소유자가 이 통보 절차에 사용해야 하는 필수 양식을 게시합니다. HPD가 부동산 소유자로부터 전환 통보를 받거나 HPD가 전환을 알게 되면 HPD는 면제를 철회합니다. 그러나 전환 날짜까지 철회에 대한 HPD의 통보가 발행되었다 하더라도 이 가구는 해당 전환에 대한 요구사항을 포함하여 다시 지방법 1호의 적용을 받습니다. HPD는 새 면제를 신청하는 방법에 대한 정보와 함께 철회 통보를 소유자에게 발송합니다.

소유자는 $0.5\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치의 HUD 승인 PCS가 있는 기구를 사용하여 해당 한계 수치에서 완료된 검사와 면제를 획득하기 위해 필요한 대로 완료된 모든 감소 작업을 통해 새로운 면제 신청서를 제출할 수 있습니다.

3. 2021년 12월 1일에 공실인 아파트는 면제가 더 이상 효력이 없게 됩니까, 아니면 해당 날짜 이후에 전환된(공실이 됨) 아파트만 면제가 더 이상 효력이 없게 됩니까? 아파트가 임대되었지만 해당 날짜에 점유되지 않은 경우 면제는 유지됩니까?

새 임대 점유일이 2021년 12월 1일 이후인(따라서 2021년 12월 1일에 공실인) 모든 아파트는 2021년 12월 1일 또는 공실 날짜(둘 중 더 늦은 날짜)를 기준으로 면제가 더 이상 효력이 없게 되며, 소유자는 이 전환을 HPD에 통보해야 합니다. 이 가구는 다시 전환 요구사항 준수(해당 전환에 대해)가 적용되며, 이전의 면제가 의거한 기타 모든 지방법 1호 요구 사항이 적용됩니다. 전환 요구사항 준수를 위해 또는 새 면제 신청을 위해 수행된 모든 납 기반 페인트 검사는 납 기반 페인트에 대한 새로운 $0.5\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치를 사용해야 하며 해당 한계 수치의 HUD 승인 PCS가 있는 XRF 기기를 사용하여 검사를 받아야 합니다.

4. HPD는 $0.5\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 완료된 검사에 대한 면제 요청을 언제 접수하기 시작합니까?

HPD는 $0.5\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치의 HUD 승인 PCS가 있는 기구를 사용한 해당 한계 수치의 검사를 포함하는 면제 신청서를 2021년 11월 1일부터 접수하기 시작합니다. 그러나

부동산 소유자는 $0.5\text{mg}/\text{cm}^2$ 의 새로운 한계 수치에서 검사하기 위해 다시 프로그래밍된 승인된 기기로 이 날짜 이전에 새로운 한계 수치에서 검사를 시작할 수 있습니다.

5. 2021년 12월 1일 이후에 HPD가 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치의 면제를 계속 접수하나요?

HPD는 검사가 2021년 12월 1일 이전에 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 실시되었고, 동시에 해당 가구가 2022년 3월 1일 전에 전환하지 않는 경우에만 2022년 3월 1일까지 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치의 신청서를 계속 접수합니다. 참고로 2021년 12월 1일 이전에 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 부여된 모든 면제는 2021년 12월 1일 이후 첫 전환 시 가구가 공실일 때까지만 유효합니다. 2021년 12월 1일부터 2022년 3월 1일 사이에 $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 부여된 모든 면제는 첫 번째 전환까지만 효력을 유지합니다. 이 가구는 개별 면제를 부여받았거나 하나의 면제 하에 건물의 여러 가구에 전체적으로 면제가 부여되었을 수 있습니다. $1.0\text{mg}/\text{cm}^2$ 한계 수치에서 면제된 가구의 전환에 대한 HPD 통보 절차에 관한 자세한 내용은 본 항의 질문 1 및 2를 참조하십시오.