

부동산 소유주 공지사항 - 2022년 4월

부동산 소유주님께

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)에서는 주택 소유주가 뉴욕시 주택관리규정(New York City Housing Maintenance Code)과 뉴욕주 다세대 주택법(New York State Multiple Dwelling Law), 기타 관련 시 법령을 차질 없이 준수하시도록 입법 소식과 각종 자료 및 재원에 관한 사항을 정기적으로 제공해 드리고 있습니다. 이번 공지사항과 지난 공지사항을 다른 언어로 보시려면 [HPD 홈페이지](#)를 이용해 주십시오.

본 간행물은 정보 제공용이며, 법률적 조언은 제공하지 않습니다. 본 자료에는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련하여 소유주와 세입자의 의무가 모두 다 담겨 있는 것은 아니며 그 내용이 바뀔 수도 있습니다.

예정 웨비나:

남 성분 페인트: 아파트 인수인계 시 소유주의 의무

2022년 4월 28일 목요일, 오전 11:00 - 오후 12:30

뉴욕시 남 성분 페인트 법과 요건에 따라 임대 부동산의 인수인계 요건을 개괄하여 설명해 드립니다. 이번 웨비나에서는 세대 점유자 교체 시 건물 소유주가 조치해야 하는 사항을 소개합니다. 인수인계 작업 2종(일회성, 반복성)과 각각의 실시 시기를 설명합니다. 그 외에, 인수인계 요건에 영향을 미치는 NYC 남 성분 페인트 규칙의 최근 개정 내용과 법에 따라 인수인계 작업을 기록하는 요령도 함께 설명합니다.

등록 링크: <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

온라인 부동산 관리 과정:

통합 해충 관리

2022년 5월 03일 화요일, 오후 06:00 - 오후 08:00

집에서 생쥐와 쥐, 바퀴벌레, 빈대를 안전하게 찾아내 구제하고 예방하는 법. 뉴욕시 소재 주거용 건물의 소유주는 생쥐, 쥐, 바퀴벌레, 빈대가 생기지 않도록 건물을 관리해야 합니다. 이번 강좌에서는 해충을 찾아내 박멸할 소유주의 책임을 소개하고 연례 검사 요건을 살펴봅니다. 아울러 언제 전문 업자를 고용해야 하는지도 알아봅니다.

모임 사전 등록처:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-grzgvGtWldutEQq7dJ9dvfjrlahSA>

임대료 규정과 주택법원 입문

2022년 5월 10일 화요일, 오후 06:00 - 오후 08:00

뉴욕 임대료법(Rent Law)에는 임대 갱신권, 임대료 인상 제한을 비롯해 임대료가 안정돼 있는 아파트와 임대료가 통제를 받는 아파트의 세입자를 보호하는 장치를 다수 명시하고 있습니다. 이번 강좌에서는 부동산 소유주의 권리와 책임을 개괄하여 설명하고 세입자 분쟁 발생 시 조정하는 방법과 주택 법원에 관한 사항도 살펴봅니다.

다루는 주제

- 뉴욕 주 임대료 요건 준수 방법
- 임대인-임차인 조정
- 출입, 미납, 무단점용 퇴거
- 주택법원 이용방법

모임 사전 등록처:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdIF8nOap3LA>

건물 도구 키트: 프로젝트 요건과 OATH 소환장의 이해

2022년 5월 17일 화요일, 오후 06:00- 오후 08:00

DOB NOW, 건축 인허가(Building Permits), 점유확인서(Certificate of Occupancy, COB), 건물정보시스템(Building Information System, BIS) 등 주택부(Department of Buildings) 온라인 자료 이용법을 알려 드립니다. 이번 강좌는 DOB 검사관에게 OATH 소환장을 발급 받고 아직 “진행” 중인 부동산 소유주를 위한 것이기도 합니다. 이 문제를 해결하는 방법과 주택부 행정집행처(Administrative Enforcement Unit)에 정식 시정증명서를 제출하는 방법을 소개합니다.

모임 사전 등록처:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

생명을 살리는 창문 보호대

매년 어린이들이 보호대 없는 창문에서 떨어져 다치거나 사망하는 사고가 발생합니다. **이 같은 사망과 상해 사고는 막을 수 있습니다.** 기온이 올라가 창문을 열 일이 많아짐에 따라 보건정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)와 아동복지국(Administration for Children's Services, ACS), 주택보존개발부(HPD)에서는 임대인과 주택 소유주, 세입자에게 창문 추락 방지 대책을 촉구하고 있습니다. 창문 보호대를 적절히 설치하면 아동이 열린 창문 밖으로 추락하는 사고를 막을 수 있습니다. 2021 년 발생한 창문 추락 사고 9 건 중 7 건은 창문 보호대 설치 불량 때문에 일어났으며 2 건은 창문 에어컨 설치 불량인 원인이었습니다. 에어컨 설치 불량으로 인한 추락 사고 2 건 중 한 건은 피해자가 사망하였습니다. 추락은 막을 수 있습니다. **소유주**는 창문 보호대 요건을 준수해야 하고 세입자는 10 세 이하 아동이 해당 아파트에서 살거나 보호를 받고 있다면 건물 소유주에게 알려야 합니다.

부동산 소유주는 또 **2011 지방법 57(Local Law 57 of 2011)**에 따라 10 세 이하 어린이가 거주하는 아파트의 1 층 욕실과 발코니 또는 테라스로 이어지는 창, 각 공용 구역 내 창을 포함해 모든 층의 창에 허가 받은 창문 보호대를 알맞게 설치해야 합니다. 화재 대피로를 향해 열려있는 창문과 2 층 이상에 화재 대피로가 있는 건물의 필수 2 차 대피로인 1 층 창문은 이 법률의 적용을 받지 않습니다. **창문 보호대 소유주 - NYC Health** 에서 창문 종류별 창문 보호대 설치와 관련된 사항을 확인하실 수 있습니다.

소유주는 또 법에 따라 다세대 주택(아파트가 셋 이상인 건물) 세입자에게 [매년 통지서](#)를 보내 창문 보호대가 필요한지 파악해야 합니다. 다세대 주택 창문 보호대 연간 통지서는 2004 년 지역법 1 의 납 성분 페인트 연간 통지서와 연결돼 있습니다. 이 절차를 아직 끝내지 않으셨다면 2022 년 2 월 [공지사항](#)에서 연간 통지서에 관한 사항을 확인하십시오.

e-인증서를 통한 HPD 위반 확인

HPD의 [e-인증서](#)는 등록과 사용이 무료입니다!

시간과 돈이 절약됩니다!

위반 또는 불이행 상태의 시정을 HPD에 [즉시](#) 신고할 수 있습니다.

[e-인증서](#)는 정식으로 등록돼 있는 부동산 소유주와 관리 대행인이 뉴욕 시 주택보전개발부(New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD)에게 위반 사실과 주택품질기준(HQS) 불이행 사실을 온라인으로 인증할 수 있는 온라인 신고서입니다.

건물의 부동산 등기는 당시 유효한 상태여야 하며 기명 소유주나 그 직원 또는 대행인이 e-확인에 등록할 수 있습니다. 등록은 건물이 유효하게 등기부에 등재돼 있는 한 가능합니다. 납 성분과 관련된 사항위반 시 e-인증 자격을 상실합니다.

e-인증은 최초 등록할 때를 제외하고 서면 양식이 필요 없습니다. HPD가 유효한 등록을 접수하면 소유주 또는 대행인은 위반을 즉시 e인증할 수 있습니다. 로그인 후 인증할 위반을 선택(현재 종이 인증서에 기재하는 사항을 그대로 입력)하기만 하면 됩니다.

HPD에서는 앞으로도 계속해서 우편으로 위반 고지서를 발송하고 종이로 된 위반 시정 신고서를 접수할 계획입니다. 그러나 e-인증으로 인해 종이 사용이 줄어들고 우표와 인쇄, 공증, 기타 행정 수수료에 드는 비용이 절감될 것입니다.

e-인증을 이용하려면 먼저 HPD 사용자 계정을 만들어야 합니다. 이 계정을 통해 HPD에서 제공하는 다른 서비스도 이용할 수 있습니다.

자료

- [등록 방법 알아보기](#)
- [e-인증 방법 알아보기](#)

연락처

e-인증 절차에 관해 궁금한 점이 있거나 e-인증 시 문제가 있다면 HPD(ecertadmin@hpd.nyc.gov 또는 (212) 863-5414)에 문의해 주십시오. e-인증 등록 무효 신청은 HPD에 이메일(ecertadmin@hpd.nyc.gov) 또는 전화((212) 863-5414)로 해 주시기 바랍니다. 이메일 또는 전화 메시지를 보내실 때에는 등록된 부동산의 주소를 기재해 주십시오. 책임 있는 당사자로 등록된 사람이거나 소유주만이 e-인증 등록을 취소할 수 있습니다.

뉴욕 주 주택지역 재건국(Homes and Community Renewal, HCR) 연례 등록

뉴욕 주 주택 소유주는 법에 따라 주택지역 재건국에 아파트를 등록하고 점유 중인 세입자 각자에게 해당 세대의 등록증을 1 부 교부해야 합니다.

연간 등록 정보에는 등록 연도 4 월 1 일 현재 아파트 정보가 수록되며 이 정보는 소유주 임대료 규제 신청(Owner Rent Regulation Application, ORRA) 온라인 시스템을 통해 제출됩니다.

임대료 규제 대상이지만 HCR 산하 임대료관리실(Office of Rent Administration)에 등록돼 있지 않은 건물의 소유주는 해당 건물이 처음으로 임대료 안정화의 대상이 된 등록 연도에 해당하는 정보를 기재해 최초 등록 신청서를 제출해야 합니다. 대개 신축으로, 421-A 세금 혜택(Tax Benefits)을 받아 임대료 안정화 대상이 됐거나 NYC 규제협약(Regulatory Agreement)의 대상이 된 건물이 여기에 속합니다.

자세한 사항은 www.hcr.ny.gov/rent-registration 을 참조하십시오.