

부동산 소유주 공고- 2021년 4월

부동산 소유주님,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 뉴욕시 주택 관리법(New York City Housing Maintenance Code)과 뉴욕주 복합거주법(New York State Multiple Dwelling Law) 및 기타 관련 시 법령 준수를 위해 주거 건물 소유주가 이용할 수 있는 자료 및 자원에 관한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공드립니다. 다른 언어로 이 공고(및 이전 공고)를 열람하시려면 [HPD 웹사이트](#)를 방문하십시오.

이 출판물은 정보 제공 목적으로만 사용할 수 있으며 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 모든 의무에 대한 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

다음 웨비나

HPD 납 성분 페인트 위반: 납 성분 위반 및 제거 방법의 이해: 2021년 4월 27일 화요일, 오전 11시~오후 12시 30분

뉴욕시 주택 보존 개발부(HPD)에서 공표한 납 성분 페인트 위반 개요에 함께하십시오. 이 웨비나에서는 HPD가 납 성분 페인트 위반을 공표한 방법과 이유, 건물이 위반 통보를 받은 경우 상태를 수정하는 방법, 상태를 수정한 후 HPD의 절차에 따라 위반 사항을 제거하는 방법을 다룹니다. 또한 이 과정을 처리하는 데 도움이 되는 팁과 예시, 모범 사례를 제공해드립니다. 자리가 제한되어 있습니다. [지금 등록하십시오.](#)

자동폐쇄문

화재는 세입자와 소방관의 생명을 위험에 빠뜨리고 재산에 막대하고 값비싼 손해를 입혀 건물에 영향을 미치는 가장 파괴적인 사건 중 하나일 수 있습니다. **자동폐쇄문은 화재가 한 세대에서 확산되어 전체 건물에 영향을 미치지 않도록 합니다.** 최근 뉴스에서 보신

것처럼, FDNY는 퀸즈의 133층 건물 전체에 영향을 미친 심각한 화재에서 이 아파트 문이 폐쇄되었다면 화재를 최소화할 수 있었을 것이라고 처음 제안했습니다. 건물의 문이 자동폐쇄식인지 적극적으로 확인해야 합니다.

공동주택에서 내부 통로(즉 복도) 및 계단으로 이어지는 문은 자동폐쇄문이어야 합니다(아파트 출입문과 건물 외부 출입문 포함). 부동산 소유주는 오버헤드형 여닫이, 업소용 여닫이 또는 바닥 스프링식 여닫이 등과 같은 장치를 문에 장착할 수 있습니다. 모든 자동폐쇄문은 수리가 잘 되어 있어야 합니다.

문을 자동폐쇄식으로 유지하지 않으면 즉시 위험한 위반 대상자(C등급)가 되며, 부동산 소유주가 21일 이내에 명령을 준수하여 HPD에 시정 사항을 시기적절하게 증명하지 않으면 HPD에서 긴급 수리를 시행하게 됩니다. 이러한 경우 부동산 소유주에게 수리 비용이 청구됩니다. 소유주가 비용을 지불하지 않으면 시에서 해당 부동산에 대한 재산차압권을 제기합니다. 재산차압권에는 이자가 붙으며 지급 금액을 징수하기 위해 매각되거나 담보권이 실행될 수 있습니다. 또한 부동산 소유주는 규정 미준수와 관련한 민사처벌을 받을 수도 있습니다.

또한 부동산 소유주는 [2018년 지방법 제115조](#)에 따라 화재에서 대피할 때 세입자에게 문을 닫으라는 통지서를 게시해야 합니다.

다른 화재 안전 요건에 관한 자세한 내용은 HPD 웹페이지를 방문하여 [난로 손잡이 덮개](#) 및 [화재 탐지기](#)를 확인하십시오. 또한 주거 건물의 화재 예방법에 관한 자세한 내용은 HPD의 [화재 안전 안내서](#)에서 확인하실 수 있습니다.

빈대 등록

연간 빈대 보고서 제출 만기일이 지났습니다. 2020년 12월 1일~2020년 12월 31일에 제출하지 않았다면 위반 사항입니다. 언제든지 온라인으로 간편하게 [연간 빈대 보고서](#)를 제출하고 이 위반을 해결할 수 있습니다. 별도의 증명서는 제출할 필요가 없습니다.

온라인 제출 시스템에 로그인할 수 없다면 먼저 자신이 유효하게 등록되었는지 확인합니다. 부동산 소유주는 [부동산 등록 온라인 시스템\(PROS\)](#)에 접속하여 등록할 수

있습니다. 이미 제출하였으며 2020~2021년 연간 부동산 등록 확인증을 받지 못했다면, [HPDONLINE](#) 또는 [PROS](#) 계정에서 자신이 유효하게 등록되었는지 확인합니다. 문의 사항은 [HPD 웹사이트](#)를 방문하거나 이메일(Register@hpd.nyc.gov) 또는 전화(212-863-7000)로 등록 지원부에 문의하십시오.

작년에 제출했으나 암호가 기억나지 않을 경우, [로그인](#) 화면 하단의 **FORGOT YOUR PASSWORD**를 클릭하십시오. 빈대와 관련해 HPD에 등록한 귀하의 이메일 주소를 입력하라는 메시지가 표시됩니다. 이전에 이메일 주소가 계정 생성에 사용되었다면, 제출을 누른 후 암호가 해당 이메일 주소로 발송됩니다.

그 외 모든 빈대 제출 문제 사항은 EnforcementDesk@hpd.nyc.gov로 이메일을 보내주시면 담당자가 답변드리겠습니다. 문의 사항에 답하기 전에 기록을 찾아볼 수 있도록 건물 ID 또는 건물 주소를 이메일에 적어주십시오.

업데이트된 DOHMH 코로나19 FAQ

뉴욕시 보건 및 정신 위생국(DOHMH)은 최근 주거 건물용 코로나19 FAQ를 업데이트했습니다. FAQ는 코로나 사례, 사회적 거리 두기, 마스크 착용, 손 위생 및 세정 프로토콜, 일반 건물 운영 등을 다룹니다. 여기에서 검토하실 수 있습니다.
<https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/imm/covid-19-residential-buildings-faq.pdf>

건물부 2016년 지방법 제152조 가스 배관 장치의 정기 점검 필요

뉴욕시의 2016년 지방법 제152조에 명시된 바와 같이, 1가구 및 2가구 주택을 제외한 모든 건물은 4년에 한 번 가스 배관 장치를 점검해야 합니다. 이 점검의 매개변수에는 노출된 가스 배관, 즉 가스 배관 진입점에서 건물, 각 세입자 공간까지 보이는 가스 배관만이 포함됩니다. 묻힌 배관은 점검이 필요하지 않습니다. 다음은 이 요건을 준수할 때의 일정입니다.

준수일	행정구 내 건물
2020 년 1 월 1 일~2020 년 12 월 31 일*	모든 자치구 내 1, 3, 10
2021 년 1 월 1 일 금요일~2021 년 12 월 31 일 금요일*	모든 자치구 내 2, 5, 7, 13, 18
2022 년 1 월 1 일 토요일~2022 년 12 월 31 일 토요일*	모든 자치구 내 4, 6, 8, 9, 16
2023 년 1 월 1 일 일요일~2023 년 12 월 31 일 일요일*	모든 자치구 내 11, 12, 14, 15, 17

*이후 4년째 되는 해의 12월 31일 이전

참고 사항: 모든 자치구의 행정구 1, 3, 10에 있는 건물의 첫 점검 요건 준수 기한이 코로나로 인해 2021년 6월 30일까지 연장되었습니다. 건물이 이 행정구 중 하나에 있는 경우, 2021년 6월 30일까지 건물부(DOB)에 가스 배관 장치 정기 점검 증명서를 제출할 필요가 없습니다.

건물을 점검해야 하지만 건물에 가스 배관 장치가 없는 경우 어떻게 하나요?

건물을 점검해야 하지만 건물에 가스 배관 장치가 없는 경우, 등록된 설계 전문가(뉴욕주 면허가 있는 전문 엔지니어 또는 등록된 건축가)가 준비한 가스 배관 장치 정기 점검 증명서(건물에 가스 배관이 없음을 명시)를 DOB에 제출해야 합니다.

건물을 점검해야 하며 건물에 가스 배관 장치가 있는 경우 어떻게 하나요?

건물을 점검해야 하며 건물에 가스 배관 장치가 있는 경우, 상기 일정에 따라 건물의 가스 배관 장치를 점검하기 위해 면허가 있는 우수한 배관 기사를 고용해야 합니다.

점검 후 30일 이내에 귀하가 고용한 면허가 있는 우수한 배관 기사는 점검 결과를 표시한 가스 배관 장치 정기 점검 보고서를 귀하에게 제공해야 합니다.

점검 후 60일 이내에 DOB의 웹사이트에서 이용할 수 있는 온라인 포털을 사용해, 점검을 시행한 면허가 있는 우수한 배관 기사가 준비한 가스 배관 장치 정기 점검 증명서를 DOB에 제출해야 합니다.

- DOB에 제출한 가스 배관 장치 정기 점검 증명서에 가스 배관 장치 점검 중 시정이

필요한 상태가 확인되었음이 표시되면, 점검 후 120일 이내(DOB에 제출한 가스 배관 장치 점검 증명서에 상태를 시정하는 데 추가 시간이 필요하다고 표시되는 경우 180일로 연장될 수 있음)에 점검을 시행한 면허가 있는 우수한 배관 기사가 준비한 가스 배관 장치 정기 점검 증명서(상태가 시정되었음을 명시)를 건물부에 제출해야 합니다.

해당 준수일까지 DOB에 가스 배관 장치 정기 점검 증명서를 제출하지 못하면 \$10,000달러의 민사형 벌금을 받을 수 있습니다.

건물의 행정구를 파악하려면 뉴욕시 도시계획부 웹사이트 <https://communityprofiles.planning.nyc.gov>를 방문하십시오. 이 요건을 준수하기 위해 활용할 수 있는 단계별 가이드를 비롯해 이 요건에 대한 자세한 정보는 저희 웹사이트 <https://www1.nyc.gov/site/buildings/homeowner/local-law-152-of-2016.page>를 방문하십시오. 추가 문의 사항이 있으시면 이메일 LL152of16@buildings.nyc.gov로 부서에 연락하십시오.

뉴욕주 주택 및 지역 재건부 연례 임대 등록

뉴욕주 법률에 따라 주택 소유주는 NYS 주택 및 지역 재건부(HCR)에 아파트 등기부를 제출해야 하며, 각 세입자에게 세입자 가구가 포함된 등기부 사본을 제공해야 합니다.

연례 등록 정보에는 등록 연도 4월 1일의 아파트 정보가 반영되며 소유주 임대 규제 애플리케이션(ORRA) 온라인 시스템을 통해 제출합니다.

HCR의 임대 관리국에 등록되지 않은 임대 규제 건물 소유주는 건물이 처음 임대 안정화 대상이 된 등록 연도에 해당하는 정보의 초기 등록 제출 서류를 제출해야 합니다. 건물은 보통 새로 건축하며, 421-A 세금 혜택 및/또는 NYC 규제 합의를 수령하여 임대 안정화의 대상이 되었습니다.

자세한 정보는 www.hcr.ny.gov/rent-registration을 방문하십시오.

5월 1일까지 퇴거로부터 세입자 대부분을 보호하는 퇴거 제한

코로나19 긴급 강제퇴거 및 압류 방지법이라는 주 법률에 따라, 임대주는 세입자가 코로나19 팬데믹 동안 소득을 잃거나 비용이 증가한 경우 또는 팬데믹 동안 이사가 세입자에게 시련을 주게 될 경우, 세입자를 내보낼 수 없습니다. **임대주는 퇴거를 진행하기 전에 관련 세부 사항을 변호인단과 상의해야 합니다.** 일반 지침:

- 임대주는 세입자가 늦어도 2021년 5월 1일까지 작성된 고난 성명서(Hardship Declaration)를 제공한 경우, 소란 행위에 입각한 사례를 제외하고 세입자 퇴거 절차를 시작할 수 없습니다.
- 이미 세입자에 대해 계류 중인 퇴거 소송이 있다면, 세입자가 귀하나 귀하의 변호사, 주거 법원에 고난 성명서를 제공한 경우 세입자를 내보낼 수 없습니다.
- 임대주는 퇴거 통지를 제출하기 전에 이러한 보호의 확장에 관한 정보를 계속 얻어야 합니다.
- 퇴거 소송이 이미 계류 중이거나 소유주가 퇴고 소송을 시작하길 원하는 경우, 법원 또는 소유주는 세입자에게 고난 성명서를 발송해야 합니다.

자세한 내용은 뉴욕시장실 산하 세입자 보호국 웹사이트 www.nyc.gov/tenantprotection을 방문하십시오.