

‘납 문제 사전 대비(Get Ahead of Lead)’ 2021 년 7 월 브리핑

소유주님께,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 일련의 분기별 공고를 온라인 및 이메일을 통해 건물주에게 법에 따른 건물주의 책임과 관련 정보를 전달할 예정입니다. 각 공고는 관련 법률의 한 측면을 중점으로 다루며, 적용되는 모든 법률과 규정을 종합적으로 다루지는 않습니다. 다른 언어로 이 공고 및 이전 공고를 열람하려면 [HPD 웹사이트](#)에 방문하십시오.

본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 모든 의무에 대한 완전하거나 최종적인 설명은 아닙니다.

아파트 턴오버 기간 중 소유주의 의무

세대가 공실일 때 작업을 완료하십시오

주거 세대의 세입자가 바뀌는 경우, 1960 년 이전에 지어진 건물의 소유주는 지방법 1(Local Law 1)에 따라 새로운 세입자의 입주 전에 새로운 세입자를 위해 세대를 안전하게 만드는 데 초점을 둔 납 성분 페인트 관련 조치를 완료해야 합니다(새 세입자에게 자녀가 있는지와 무관).

1960~1978 년에 건축된 세대의 경우에도 소유주가 납 성분 페인트에 대해 알고 있다면 반드시 이 조치를 수행해야 합니다. 이를 “턴오버”라고 지칭합니다. 건물 소유주의 의무는 다음과 같습니다.

- 납 성분 페인트 관련 위험 요소와 근본적인 결함이 존재하는 경우 이를 모두 개선합니다. 이는 최소한 습식 스크래핑과 페인트를 뜻합니다.
- 치아 자국이 남고 물어뜯을 수 있는 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 표면을 단단한 구멍 방지 봉합재로 봉합하십시오.
- 모든 문과 문틀의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 모두 제거하십시오.
- 모든 창문의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 마찰 표면의 창문 접합부 또는 슬라이더의 대체품을 설치합니다.
- 주거 세대의 노출된 바닥, 창턱, 윈도우 웰을 모두 매끄럽고 깨끗하게 단장합니다.

모든 작업은 반드시 [안전 작업 지침](#)에 따라 적합한 인증 계약업체에 의해 진행되어야 합니다. 상기 작업 수행 시, 분진 제거 작업 또한 복원이나 페인트 제거 작업을 수행하는 계약업체 또는 건물 소유주와 관련 없는 제 3 자가 진행해야 합니다. 문 및 창문의 마찰 표면에서 페인트를 제거하는 작업은 제대로 시행한 후 문서로 기록한다면 일회성 작업으로 끝납니다.

위반

HPD 는 2004 년 8 월 이후에 해당 아파트에 입주한 세대이며, 여섯 살 미만의 아동이 거주하는 주거지에 대한 모든 검사 시에 턴오버를 요구하며, 소유주가 최소 10 년간 보관해야 하는 기록 감사 시 세입자가 감사일로부터 10 년 이내에 턴오버를 시행했음을 확인해주는 경우에 턴오버를 요구합니다. 발부할 수 있는 세 가지 위반 사항은 다음과 같습니다.

명령 621 항: 6 세 미만의 아동이 거주하며, HPD 가 납 성분 페인트 관련 사항(명령 616 항) 위반으로 의심되는 노후화된 문 및 창문 마찰 표면이 존재하는 동시에 세입자가 2004 년 8 월 2 일(지방법 1 조 발효일) 이후 턴오버가 있었다고 확인하는 경우, C 등급 위반을 발부합니다. 소유주는 페인트가 벗겨진 곳과 온전한 곳을 포함한 **모든** 문 및 창문의 마찰 표면에 대해 XRF 테스트를 실시한 뒤 납 성분이 없음을 증명하는 결과를 제공함으로써 해당 위반에 대해 이의를 제기할 수 있습니다.

621 항 위반은 수반되는 616 항 위반보다 훨씬 큰 비용을 부담하게 됩니다. 616 항 위반은 창문 및/또는 문 마찰 표면의 페인트가 벗겨졌음을 기록할 뿐이지만, 621 항 위반은 소유주가 페인트 벗겨짐과 상관없이 **모든** 창문 및 문 마찰 표면을 처리해야 하기 때문입니다. 이는 턴오버의 일환으로 요구되었을 조치입니다.

페인트가 벗겨지거나 온전한 창문 또는 문의 마찰 표면에 대해 납 성분 페인트 테스트 결과 양성 반응이 나타나거나 테스트를 시행하지 않는다면 소유주는 621 항 위반을 시정하기 위해 해당 표면을 정화해야 합니다. 소유주는 인증된 정화 계약업체를 이용하고, 인증된 제삼자 계약업체를 고용해 분진 제거를 시행한 뒤 인증에 필요한 모든 서류를 제출해야 합니다.

명령 622 항: 6 세 미만의 아동이 거주하며, HPD 가 손상된 문 및 창문 마찰 표면에 최소 1 회 테스트를 실시한 뒤 양성 반응이 나타나 납 성분 페인트 관련 사항(명령 617 항) 위반을 발부한 손상된 문 및 창문 마찰 표면이 존재하는 동시에 세입자가 2004 년 8 월 2 일(지방법 1 조 발효일) 이후 턴오버가 있었다고 확인하는 경우, C 등급 위반을 발부합니다. 소유주는 모든 문 또는 창문 마찰 표면에 대해 실시한 XRF 테스트 결과를 제공함으로써 해당 위반에 대해 이의를 제기할 수 없습니다. HPD 가 실시한 납 성분 페인트 검사 결과, 최소한 한 개 이상의 창문 또는 문 마찰 표면이 양성 반응으로 나타났기 때문입니다.

622 항 위반은 수반되는 617 항 위반보다 훨씬 큰 비용을 부담하게 됩니다. 617 항 위반은 창문 및/또는 문 마찰 표면의 페인트가 벗겨졌음을 기록할 뿐이지만, 622 항 위반은 소유주가 페인트 벗겨짐과 상관없이 **모든** 창문 및 문 마찰 표면을 처리해야 하기 때문입니다. 이는 턴오버의 일환으로 요구되었을 조치입니다.

HPD 가 테스트한 노후화된 창문 및/또는 문 마찰 표면은 해당 위반을 시정하기 위해 정화되어야 합니다. 페인트가 온전한 창문 또는 문의 마찰 표면에 대해 납 성분 페인트 테스트 결과 양성 반응이 나타나거나 테스트를 시행하지 않는다면 소유주는 해당 위반을 시정하기 위해 해당 표면을 정화해야 합니다. 소유주는 인증된 정화 계약업체를 이용하고, 인증된 제삼자 계약업체를 고용해 분진 제거를 시행한 뒤 인증에 필요한 모든 서류를 제출해야 합니다.

명령 623 항: 부서에서 턴오버 관련 서류 제출을 요청했으나 소유주가 서류를 제공하지 못하는 동시에 서류 제출 요청 이후 10 년 이내에 세입자가 입주한 사실이 검사를 통해 발견될 경우, B 등급 위반을 받습니다. 이 위반은 해당하는 세대마다 받습니다. 소유주는 필요한 턴오버 서류를 제출하거나, 해당 세대의 페인트가 벗겨진 곳과 온전한 곳을 포함한 **모든 문 및 창문의 마찰 표면**에 대해 XRF 테스트를 실시한 뒤 음성 반응이 나타난 결과를 제공함으로써 해당 위반에 대해 이의를 제기할 수 있습니다.

623 항 위반을 시정하기 위해 소유주는 테스트를 시행하지 않거나 양성 반응이 나타난 문 또는 창문 마찰 표면을 정화해야 합니다. 소유주는 인증된 정화 계약업체를 이용하고, 인증된 제삼자 계약업체를 고용해 분진 제거를 시행한 뒤 인증에 필요한 모든 서류를 제출해야 합니다.

연기 및 처벌: 소유주는 위반 통지서에 제공된 지침에 따라 모든 위반에 대한 정정 일자 연기를 요청할 수도 있습니다. 621, 622 항 위반 사항 관련 규정을 준수하지 못한 데에 대한 벌금은 각각의 위반에 대해 하루당 \$250, 최대 \$10,000 입니다. 623 항 위반 사항 관련 규정을 준수하지 못한 데에 대한 벌금은 위반 당 \$1,500 입니다.

턴오버 실시 또는 턴오버 기록 유지와 같은 소유주의 의무에 관한 자세한 정보는 납 성분 페인트 - HPD (nyc.gov)를 참고하세요.

계류 중인 납 성분 페인트 위반 사항

소유주는 계류 중인 납 성분 페인트 위반 사항을 시정해 납 성분 페인트 관련 위험 요소가 해결됐음을 HPD 건물 기록에 제대로 반영하기 위해 모든 노력을 기울여야 합니다. 다수의 도시 및 주 기관은 추가 조치가 필요한지 결정하기 위해 해당 정보를 주기적으로 검토합니다. HPD 는 홈페이지 내, HPDONLINE 데이터베이스와 연동된 ‘건물 찾기’ 탭에서 관련 정보를 제공하고 있습니다. 좌측 톨바에서 “기한 경과 납 성분 페인트 위반 시정”을 선택하면 소유주는 미해결 위반 사항의 종류와 해당 위반 사항을 해결하기 위해 서류 또는 검사가 필요한지, 혹은 둘 다 필요한지를 확인할 수 있습니다. HPD 는 웨비나 [납 성분 페인트 위반 - 작업 및 기록 날짜에 관한 이해 - YouTube](#) 를 통해 상세한 정보를 제공하고 있습니다.

NYC 보건 및 정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 교육 수업

납 안전 작업 지침 수업

EPA 인증 수리공 되기

개조, 수리, 페인트(RRP) 교육 수업은 뉴욕시 보건 및 정신위생부의 납 중독 예방 프로그램(LPPP)의 후원을 받아 무료로 진행됩니다. 검증된 전문 트레이너가 진행하는 RRP 교육 수업은 납 페인트가 있는 구역에서 안전하게 작업하는 방법에 관한 정보를 알려줍니다. RRP 커리큘럼뿐만 아니라 뉴욕시의 지방법 1 에 따른 납 안전 작업 지침 요구 사항도 알려드립니다. 수업을 성공적으로 마치면 EPA 인증 수리공이 될 수 있는 자격이 생깁니다!

누가 이 교육을 수강해야 하나요?

대상 주택 또는 1978 년 이전에 지어졌으며 어린이가 사용하는 시설에서 수당을 받고 일하는 자는 EPA 의 RRP 규칙을 교육받고 인증받아야 합니다. EPA 는 개조 및 수리 작업 감독자에게 해당 개조 인증서를 요구합니다. 여기에는 다음 대상이 포함됩니다. 계약업자, 관리인, 임대인, 수리공, 직접 하는 경우, 탁아소 유지보수 작업자.

등록 방법에 관한 정보는 DOHMH의 웹페이지를 참고해주세요.

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>.

HPD의 오래된 건물을 위한 개선-재건 대출 프로그램에 이제 납 성분 페인트 수리 재정 지원도 포함됩니다

최근, HPD는 1901년에 지어진 유서 깊은 2인 가구 주택에서 생활하는 한 가족과 작업했습니다. 은퇴한 주택 소유주는 어느 날, 정기 의료 검진을 통해 해당 주택에 거주하는 아이들의 혈중 납 수치가 상승해 있다는 사실을 발견하고는 곧바로 집안의 납 페인트를 떠올렸습니다. 소유주는 납 제거 업체에 연락을 취했고, 해당 업체는 \$15,000가 넘는 견적가를 제시했습니다. HPD의 [납 위험 저감 및 건전한 가정 프로그램](#)은 소유주에게 납 관련 지원금 \$13,000을 지급했습니다. 소유주는 이 지원금으로 문, 크라운 몰딩, 받침목 몰딩과 같은 부품을 제거 및 교환하고, 시트록을 설치하고 벽, 옷장, 천장을 페인팅하고, 난로 몰딩 및 계단 옆판을 봉합해 납 성분 페인트로 인한 위험을 제거할 수 있었습니다.

3개 세대 이상 있으며 주요 건물 시스템의 수리/교체가 필요한 기존 건물의 소유주를 위해, 개선 작업에 필요한 적절한 재정 지원을 제공하는 또 다른 HPD 대출 프로그램이 두 가지 있습니다.

- 다가구 주택 개선 대출 프로그램(Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP) 자세한 내용은 [HRP 웹페이지](#)를 방문하십시오.
 - 그린 하우스 보존 프로그램(Green Housing Preservation Program, GHPP) 자세한 내용은 [GHRP 웹페이지](#)를 방문하십시오.
-

주의: 2021년 6월 1일부터 더 낮은 수준의 납 오염 분진 기준 적용

납 오염 분진 샘플 결과가 다음의 수치보다 낮은 모든 구역은 재임대가 가능할 수 있습니다. 통과 수치는 2019년 6월 낮춰졌으며 **2021년 6월 1일** 지방법 1에 따라 또 한 차례 낮춰졌습니다. 아래에서 이전에 허용된 수치와 2021년 6월 1일부터 적용될 새로운 수치를 확인하십시오.

2019년 6월 1일 이전에 채취된 샘플:

- 바닥: 평방 피트당 40 마이크로그램의 납
- 창턱: 평방 피트당 250 마이크로그램의 납
- 윈도우 웰: 평방 피트당 400 마이크로그램의 납

2019년 6월 1일~2021년 6월 1일 사이에 채취된 샘플:

- 바닥: 평방 피트당 10 마이크로그램의 납
- 창턱: 납 50 마이크로그램/평방 피트
- 윈도우 웰: 평방 피트당 100 마이크로그램의 납

2021년 6월 1일 또는 그 후 채취된 샘플:

- 바닥: 납 5 마이크로그램/평방 피트
- 창턱: 납 40 마이크로그램/평방 피트
- 윈도우 웰: 납 100 마이크로그램/평방 피트

2021년 개정판: 주택 수칙

[주택 수칙](#)은 HPD 가 소유주 및 세입자를 위해 제공하는 주택 규칙 및 규정 안내서입니다.

소유주 및 세입자는 서로에 대한 법적 의무를 가집니다. HPD 는 이러한 의무를 집행하는 많은 도시 및 주 기관 중의 하나입니다. 본 책자는 소유주 및 세입자들이 주택과 관련한 규정을 이해하도록 돕고 도움을 받는 방법에 대한 정보를 제공하기 위해 제작되었습니다.

안내서에는 소유주와 세입자의 권리와 의무에 관한 정보, 안전한 아파트 거주를 위한 정보, 적절한 가격으로 새로운 임대 주택을 얻는 방법 또는 임대료 지원금에 관한 정보, 기타 주택 관련 문제 발생 시 유용한 연락처가 포함되어 있습니다.

소유주는 건물 내에 [주택 정보 안내 공지](#)를 게시해 세입자에게 안내서를 이용할 수 있다는 사실과 안내서를 얻는 방법에 대해 알려야 합니다. 해당 공지를 게시하지 않는다면 위반 고지서가 발급될 수 있습니다.

주택 수칙 개정판은 [HPD 웹페이지](#)에서 확인할 수 있습니다. 해당 안내서는 다른 언어로도 제공됩니다.

연기 탐지기 및 일산화탄소 탐지기

뉴욕시 법에 따르면 건물 내 연기 탐지기 및 일산화탄소 탐지기를 설치하고 유지 보수해야 합니다. 건물 소유주 및 세입자 양측은 모든 뉴욕 시민이 자신의 집에서 화재 및 일산화탄소 중독의 위험으로부터 안전할 수 있도록 보장할 책임이 있습니다(일산화탄소는 무향무취의 맹독성 기체입니다).

주거용 건물 소유주는 모든 세입자의 세대에 일산화탄소 탐지기와 연기 탐지기가 갖춰져 있음을 확인해야 합니다.

자세한 내용은 [HPD 웹페이지](#)에서 확인하십시오.