

부동산 소유주를 위한 공고 - 2022년 6월

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 집합주택법(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.

자동 여닫이문

2022년 지방법 62에 따르면 “자동 여닫이문”이란 문이 열렸을 때 자동으로 닫히고 걸쇠가 걸리게 해줄 장치가 장착된 문을 말합니다.

2022년 지방법 63은 자동 여닫이문 문제 시정, 위반 사항 시정의 허위 인증, 자동 여닫이문 위반 사항의 처벌 관련 뉴욕시 행정법을 개정합니다. 소유주는 자동 여닫이문을 잘 보수된 상태로 유지 및 관리해야 합니다. 이러한 유지 및 관리 의무를 수행하지 못할 경우, 소유주는 C 등급(즉각적인 조치가 필요한 유해) 위반 사항에 대한 책임을 지게 됩니다.

지방법 개정 사항은 다음과 같으며, 2022년 7월 16일 발효됩니다.

- 지방법 63에서 임대주가 자동 여닫이문의 유지 및 관리 관련 위반 사항을 시정해야 하는 기간이 **21일에서 14일**로 단축되었습니다.
- 거주 집단 R-1 및 R-2 건물의 모든 내부 복도 및 계단으로 이어지는 문은 모두 열렸을 때 자동으로 닫히고 걸쇠를 걸리게 해줄 장치가 장착되어 있어야 함을 명시합니다.
- 자동 여닫이문 위반 사항을 시정하지 못할 경우를 위해 다음 신규 민사 처벌이 제정됩니다.
 - \$250~\$500의 기본 벌금에 시정 기한부터 실제 시정일까지 일당 \$250
- 모든 위반 사항에 대한 허위 인증 관련 개정 사항: 위반 사항에 대한 시정을 고의로 허위 인증하는 경우 각 위반 시정 허위 인증에 대해 민사 처벌을 받게 됩니다. 납 및 난방 문제 외의 위반 사항 시정 관련 허위 인증에 대한 민사 처벌은 다음과 같습니다.
 - 즉각적인 조치가 필요한 유해 수준의 위반 사항 시정이 허위로 인증된 경우 각 위반 사항당 \$500~\$1,000
 - 유해 수준의 위반 사항 시정이 허위로 인증된 경우 각 위반 사항당 \$250~\$500
 - 비위험 수준의 위반 사항 시정이 허위로 인증된 경우 각 위반 사항당 \$50~\$250

또한 개정된 지방법에 따라 **2023년 1월 1일**부터 다음이 적용됩니다.

- 14일간의 시정 기간 이후 소유주가 시정 인증서를 제출했는지의 여부와 상관없이 HPD에서 20일 이내로 자동 여닫이문에 대한 재검사를 시행합니다.

- HPD는 세입자에게 재검사 내용과 부재 시 재검사 일정 조정하는 방법을 통지할 것입니다.

화재 안전 통지

6월부터 모든 아파트 검사 시 HPD 검사관이 아파트 문 안쪽에 NYC 화재 방지법(Fire Code)에서 요구하는 **화재 안전 통지**가 붙어있는지 확인할 것입니다.

필수 통지에는 두 가지 버전이 있습니다. 건물이 [내화성인지](#), [내화성이 아닌지](#)에 따라 올바른 버전을 사용하고, 최대한 이른 시일 내에 필수 사항에 따라 각 아파트에 통지를 게시하시기 바랍니다. HPD에서 해당 통지가 보이지 않거나, 손상되었거나 건물 유형에 맞지 않는 통지임을 확인하게 되면 통지를 보내드리며, 분실된/손상된/올바르지 않은 통지에 대해 뉴욕시 소방국(FDNY)에도 보고되어 적절한 조치가 취해지게 됩니다. 각 아파트에 대해 요구되는 통지를 즉시 게시하십시오. 올바른 통지서를 게시할 때 HPD나 FDNY에 알릴 필요는 없습니다.

화재 안전 통지는 뉴욕시 화재 방지법 섹션 FC401.6과 소방국 규정 섹션 401-06에 따라 세입자가 화재 시 대처 방법을 알 수 있도록 각 주거 단위의 문에 게시되어야 합니다. 화재 안전 통지의 디자인, 내용, 게시 관련 정보와 해당 통지의 관리 및 교체, 기록 보관 요건에 관한 내용은 섹션 401-06(e)를 확인하십시오. (참고: 섹션 401-06에서는 화재 안전 통지를 ‘화재 및 비상 대비 안내서(fire and emergency preparedness notice)’라고 명명하고 있습니다) 모든 아파트 건물 소유주와 관리 대행인은 다음을 포함한 섹션 401-06의 다른 요건까지 모두 준수해야 합니다.

- 건물 유형에 특정된 건물 정보 섹션이 포함된 현(2021년) NYC 아파트 건물 비상 대비 안내서(이하 “안내서”), 개별 비상 대비/대피 계획 체크리스트(Individual Emergency Preparedness/Evacuation Planning Checklist) 및 화재 안전 통지 인증서(Fire Safety Notice Certification Form) 배포
- 건물 로비 및 공용 구역에 건물 정보 섹션, 화재 안전 통지 및 허리케인 구역 통지 게시, 계단 통로 출입문에 “폐문 통지” 게시

섹션 401-06 및 위에 언급된 모든 자료는 다음 소방국 웹사이트에서 확인할 수 있습니다.

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>

<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page> (자료)

가스레인지 조절기 커버 및 영구 가스레인지 안전 조절기

행정법 섹션 27-2056.4에 따르면 다가구 건물 소유주는 매년 세입자에게 가스레인지 조절기 커버나 가스레인지에 대한 잠금장치가 통합된 영구적이고 안전한 가스레인지 조절기를 요청할 수 있음을 안내해야 합니다. 최근 [2022년 지방법 44](#)에 따라 개정된 섹션 27-2056.4 및 HPD 가스레인지 조절기 규정에 따라 다음과 같이 변경됩니다.

- (1) 소유주는 매년 1월 16일까지 가스레인지 조절기 사용을 제한하기 위한 장치 관련 규정이 포함된 통지를 세입자에게 배포해야 합니다. 해당 통지는 개정된 법을 반영하도록 수정되었으며, 통지 시 수정된 새 통지를 사용해야 합니다. 새 통지 샘플은 [여기](#)에서 확인할 수 있습니다.
- (2) 세입자는 해당 필수 연간 통지를 받은 후 서면으로 두 장치 중 한 개를 확실하게 요청해야 합니다.

- (3) 세입자는 가스레인지 조절기 커버 대신 잠금장치가 통합된 영구적 안전 조절기를 요청할 수 있습니다.
- (4) 소유주는 가구 내 가스레인지에 대해 사용 가능한 조절기 커버 또는 영구적 안전 조절기가 없거나, 이미 이전 연도에 세입자의 요청에 따라 해당 장치를 2회 교체했거나, 해당 장치에 관한 설치 요청을 받지 않은 경우 두 장치를 제공할 필요가 없습니다.
- (5) 소유주는 연간 통지를 제공한 기록, 세입자의 서면 요청, 해당 장치 요청 내역과 해당 장치를 제공한 가구 목록을 보관해야 합니다. 또한, 가스레인지 조절기 커버 또는 잠금장치가 통합된 영구적 안전 조절기를 요청했지만 해당 가스레인지에 맞는 장치가 없어 이를 제공하지 못한 경우도 문서화해야 합니다.

귀하의 구역 바로 알기

허리케인 시즌이 6월 1일에 시작되었습니다. 허리케인 대비 계획이 있으십니까?

미국 해양대기청(National Oceanic and Atmospheric Administration)에서는 평균 수준보다 강력한 허리케인 시즌을 예상하고 있습니다. [nyc.gov/know_your_zone](https://www.nyc.gov/know_your_zone)에서 다음을 포함한 뉴욕시 내 허리케인 대비책 관련 자세한 정보를 확인할 수 있습니다.

- 허리케인 대피 구역 거주 여부
- 해안 폭풍 및 허리케인 관련 위험
- 귀하와 귀하의 가족을 위한 비상 대책 세우는 법
- 비상경보 및 업데이트를 받아보는 방법