

‘납 문제 사전 대비’ 월간 공고: 2020년 7월

부동산 소유주님,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 2004년 지방법(Local Law) 1에 따라 귀하의 책임 및 의무에 관한 정보와 업데이트를 제공하기 위해 정보 공고 시리즈를 제공할 예정입니다. 각 공고는 관련 법률의 일정 측면을 중점으로 다룰 예정이며, 적용되는 모든 법률과 규정을 종합적으로 다루지는 않습니다.

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 있어 완전하거나 최종적인 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다. [HPD 납기반 페인트 웹페이지](#)를 방문하여 본 공고 및 지난 공고들을 다른 언어로 확인하실 수 있습니다. nyc.gov/lead-based-paint

업데이트: 부동산 등록

현재 저희 사무소는 방문 등록 지원 서비스를 위해 개방되어 있지 않으니 이 점 참고해주시기 바랍니다. 도움이 필요한 경우, 이메일(Register@hpd.nyc.gov)이나 전화(212-863-7000)로 연락해주시십시오. 양식 발송이 시작되었습니다. Brooklyn의 부동산 소유주들은 이미 양식을 받았을 것이며, Bronx, Manhattan, Queens 및 Staten Island의 부동산 소유주도 이후 순차적으로 양식을 받았을 것입니다. 등록이 유효한 경우 등록 인증 사본을 받으려면, 적절한 수수료(건물당 \$8)를 동봉하여 [부동산 등록 인증 사본 요청서](#)를 HPD에 우편 발송해주시십시오.

자주 하는 질문

1. 저는 2인 가구 주택을 보유하고 있습니다. HPD 웹사이트([HPD 온라인](#))를 확인한 결과, 제 주소가 2인 가구 주택으로 되어 있습니다. 새로운 제 14 절에 대해 답변을 기재해야 합니까? 저는 지방법 1이 제 부동산에 적용되지 않는다고 생각했습니다.

귀하가 1인 가구 또는 2인 가구 주택을 보유하고 있다는 사실이 HPD 기록에 반영되어 있음을 확인한 경우, 부동산 등록 양식에 있는 납기반 페인트 질문(제 14 절)에 답하지 않으셔도 됩니다. 그러나 귀하는 현재 2004년 지방법 1의 전환(Turnover) 요건을 준수해야 할 필요가 있습니다(제 27 절-2056.8 참조). 또한 2021년 2월부터, 소유자나 소유자 가족이 점유하지 않는 건물 내 모든 세대에 대해, 귀하는 지방법 1을 전체적으로 준수해야 합니다. 지방법 1의 요건은 [HPD 웹사이트](#)에서 확인하실 수 있습니다.

HPD 기록에 귀하의 부동산에 주거용 세대가 둘 이상 있다는 사실이 반영되어 있는 경우, HPD 에 codevios@hpd.nyc.gov 로 연락하여 해당 부동산이 합법적인 1 인 가구 또는 2 인 가구 주택임을 보여주는 증빙 자료를 제시해주시오.

2. 제 부동산의 상황이 크게 변화하여, 현재는 납 기반 페인트 성분이 모두 제거된 상태입니다. 여전히 지방법 1 에 따라 제 14 절에 답변을 기재해야 합니까?

네, 그러셔야 합니다. 1960 년 이후 건설된 새 건물(N.B.)에 대한 점유 증명서가 없는 한, 귀하는 지방법 1 을 준수해야 합니다. 납 기반 페인트가 있을 것이라는 추정을 면제받기 위해 HPD 에 어떠한 신청 절차를 거쳐야 하는지 궁금하실 겁니다. 면제란 아파트/건물에 납 물질이 없는 경우 더 이상 지방법 1 의 요건을 준수하지 않아도 된다는 것을 의미합니다. 납 안전 아파트/건물 소유자는 납 기반 페인트가 노출되지 않도록 정기적으로 관리 감독해야 합니다. [HPD 납 기반 웹페이지](#)를 방문하여 "면제" 섹션을 참조해주시오. 면제 프로그램 및 그 절차에 대해 자세한 내용이 기재되어 있습니다.

업데이트: HPD 점검 및 위반

HPD 는 부동산 소유자가 제출한 면제 요청(Dismissal Request) 신청에 대응하여 점검을 재개했습니다. 저희 직원들은 통상 신청서에 기재된 연락처로, 신청서 제출 시기를 기준으로 연락하여 점검 일정을 예약하고 있습니다. 이처럼 밀렸던 일을 처리함에 따라 시간이 많이 소요될 수 있습니다. 그럼에도, 이를 이해해주시고 인내심을 가져주셔서 정말 감사합니다. 다시 한번 말씀드리지만, 사전에 세입자들에게 점검 일정을 고지해주시기 바랍니다. 세입자들의 협조가 원활히 이루어지면 HPD 주택 점검관이 더욱 더 용이하게 점검을 진행할 수 있으며, 이는 곧 귀하에게도 이익이 되는 것입니다. 또한, 주택 점검관은 모든 점검에서 안면 가리개를 착용할 것입니다. 또한, 주택 점검관이 아파트에 머무르는 동안 세입자들도 안면 가리개를 착용하도록 요청받게 될 것입니다. 점검 중에 현장에 머무르는 건물 직원들도 모두 안면 가리개를 착용해야 할 것입니다. 주택 점검관이 문제 상황을 최대한 정확히 파악할 수 있도록 위반 사항이 존재할 수 있는 모든 공공장소에 대해 접근성이 보장되어야 합니다. 언제나 그렇듯, 저희는 점검 과정에서 주택 점검관이 즉각적인 위험성을 내재한 문제 상황을 발견하지 않도록, 주택 점검관이 발견할지도 모르는 문제 상황을 미리 점검 전에 귀하가 해결할 것을 권장해 드립니다([HPD 웹페이지](#)를 방문하시면 HPD 점검관이 다루게 될 문제 상황 및 면제 요청서를 제출하는 방법에 대한 정보를 확인하실 수 있습니다).

위반 사항을 교정하지 않거나 교정을 입증하지 못하거나, 위반 사항을 교정했다라도 귀하의 부동산이 귀하의 건물 내 조건을 정확하게 보여주지 않을 경우, 귀하의 부동산은 기본 조건 프로그램(Underlying Conditions Program)이나 대체 시행 프로그램(Alternative Enforcement Program)과 같은 HPD 특별 집행 프로그램 중 하나로 규제를 받을 수 있습니다.

HPD 위반 사항이 해결되지 않을 경우, 이는 추후 귀하의 건물부(Department of Buildings) 허가 획득에도 영향을 미치게 될 것입니다. 2019 년 지방법 104 에 따르면, 35 개 미만의 주거용 세대를 기준으로 3 개 이상의 공개된, 즉각적인 위험성이 있거나 위험성을 유발하는

주택 관리 법령 위반 사항이 있는 경우, 또는 즉각적인 위험성이 있거나 중요한 건축 법령 위반 사항이 있는 경우, DOB는 원칙적으로 건물 허가를 거부해야 합니다. 35개 이상의 주거용 세대를 기준으로 2개 이상의 공개된, 즉각적인 위험성이 있거나 위험성을 유발하는 주택 관리 법령 위반 사항이 있는 경우, 또는 즉각적인 위험성이 있거나 중요한 건축 법령 위반 사항이 있는 경우에도 마찬가지입니다.

업데이트: 면제와 관련한 자주 하는 질문

부동산 소유자는 자격을 갖춘 회사를 고용하여 건물에 납 기반 페인트가 있는지 여부를 검사하고, 납 기반 페인트와 관련된 책임을 줄이기 위해 적극적인 조치를 취할 수 있습니다. 2004년 지방법 1에서는 필수 검사 결과 및 관련 문서 제출을 근거로 특정 규정의 면제에 관해 규정하고 있습니다. HPD 웹페이지를 방문하여 면제 절차([자주 하는 질문](#))에 대해 알아보고 [신청서](#)를 다운로드하십시오.

납 페인트 위험을 해결하기 위해 시에서 재정 지원을 해드립니다

HPD와 DOHMH는 현재 아파트, 건물 공동 구역, 화재 대피소 내 납 페인트 위험성을 해결하기 위해 자격 있는 임대 부동산 소유주를 대상으로 납 위험 감소 및 건강 주택 프로그램(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)을 통해 보조금을 제공하고 있습니다.

이 프로그램은 아파트당(필요에 따라) 평균 \$8,000~10,000의 보조금을 제공하여, 감소 조치(상태가 악화된 납 페인트 제거 및 교체) 및 임시 통제 조치(납 페인트 표면을 손상되지 않은 상태로 되돌리는 조치)를 적절히 활용하여 납 페인트 위험을 해결하는 데 기여합니다. 이 프로그램은 또한 넘어짐/낙하 위험, 화재 위험, 문/창문 미작동 등 납 페인트와 관련 없는 문제를 해결하기 위해 선택적으로 자금을 지원할 수 있습니다. 소유주들은 이러한 보조금을 갚을 필요가 없습니다.

자격을 갖추기 위해서는, 건물이 다음 기준을 충족해야 합니다: 5개 자치구 내에 위치해야 합니다. 1960년 이전에 지어졌어야 합니다. 아파트 세대 대부분을 저소득층과 초저소득층 세입자들이 점유하고 있어야 합니다. 최소한 일부 아파트 세대는 6세 미만의 어린이/아동 또는 임산부가 있는 가족이 점유하고 있어야 합니다. 또한 수리 작업 후 5년간 소유주는 저소득층 세입자에게 해당 수리 세대를 임대해주고 유아가 있는 가정에 입주 우선권을 부여하는 데 동의해야 합니다. 망설이지 마세요! 납 페인트 문제를 빨리 해결하세요! [HPD 웹페이지](#)를 방문하여 납 위험 감소 및 건강 주택 프로그램(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)에 관한 더 자세한 내용을 알아보고 신청서를 다운로드할 수 있습니다.