

부동산 소유주를 위한 공고 – 2021년 5월

부동산 소유주님,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)에서는 뉴욕시 주택 관리법(New York City Housing Maintenance Code)과 뉴욕주 다세대주택법(New York State Multiple Dwelling Law)의 규정 준수를 위해 주거용 건물 소유자가 이용할 수 있는 자료 및 자원에 대한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공합니다. [HPD 웹사이트](#)를 방문하여 다른 언어로 본 공고 및 지난 공고를 확인하실 수 있습니다.

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 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

부동산 등록

주거용 건물의 부동산 소유주는 법에 의해 매년 HPD에 등록을 해야 합니다. 다음 부동산 등록 기간은 올해 6월 1일에 시작하여 8월 31일에 종료될 예정입니다. 소유주의 부지 거주 여부에 관계없이 다세대 주택(3개 이상의 거주 유닛)인 경우 또는 소유주 또는 소유주 직계 가족이 거주하지 않는 개인 세대(1~2개의 거주 유닛)인 경우, 건물을 등록해야 합니다. 또한 소유권이 변경되거나 유효한 등록 변경 사항(새로운 관리 기관 또는 현장 관리)이 있을 때마다 건물 등록을 제출해야 합니다. HPD에서는 모든 공식 통지는 물론 일반 정보 발송, 해당 부동산에 발생한 긴급 상황 알림에 등록 사항에 제공된 연락처를 사용합니다.

신규 등록 양식을 이용할 수 있을 때 HPD에서 이메일을 보내드립니다. 부동산 등록 온라인 시스템(Property Registration Online System)에 온라인 접속하여 변경해야 하는 정보를 업데이트하고 DOF에 \$13의 등록비를 낸 뒤 양식을 인쇄할 수 있습니다. 이제 남은 일은 서명을 하고 날짜를 적어(소유주 및 대리인) 양식에 나온 HPD 주소로 발송하는 것입니다. 액세스하기 쉽고 빠르게 이용할 수 있습니다. 양식이 기한에 맞추어 처리될 수 있도록 서둘러 등록하세요! 등록에 대한 질문은 register@hpd.nyc.gov로 보내주시기 바랍니다. 자세한 내용은 [HPD 웹페이지](#)에서 확인하십시오.

뉴욕 주민에게 거처를 제공할 수 있게 도와주세요.

뉴욕시 임대인은 도움이 필요한 뉴욕 주민을 돕는 동시에 공실을 채워 운영 수익을 늘릴 수 있습니다. 사회복지부(Department of Social Services, DSS)는 보호소 시스템을 떠나는 가구에 시 자금 지원 임차 보조금을 제공합니다. 이러한 가족 및 개인은 임대료와 해당 가구가 스스로 낼 수 있는 금액 사이의 부족한 부분을 채워주는 임차 보조금을 받습니다. 시에서는 자격에

해당하는 고객 대신 중개인 수수료를 지급하며 일부 경우 유닛 확인에 대해 임대인에게 보너스를 제공하기도 합니다.

경제적으로 어려운 시기에, DSS 고객에게 임대하는 것은 임대인의 임대 수익 안정화에 도움이 될 수 있습니다. 시에서 대부분의 임대료를 지불하고, 세입자의 수입이 떨어지는 경우 시 부담금이 늘어나므로 시 임차 보조금은 임대인을 불확실성으로부터 보호할 수 있습니다.

시 임차 보조금에 대한 추가 정보: <https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>. 임차할 아파트가 있는 경우, 대중 참여 부서의 주택 지원 라인에 929-221-0047 번으로 전화하거나 <http://nyc.gov/homesupportunit> 에서 온라인 양식을 작성해주시요.

생명을 살리는 창문 보호대

매년 어린이들이 보호대 없는 창문에서 떨어져 다치거나 사망하는 사고가 발생합니다. **이러한 사망 및 상해는 방지할 수 있습니다.** 기온이 올라가 창문을 열 일이 많아지고 있음으로, 보건 및 정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 아동복지국(Administration for Children's Services, ACS), 주택 보존 개발부(HPD)는 임대인 및 주택 소유주, 세입자에게 창문 추락을 예방할 수 있게 행동할 것을 촉구하고 있습니다. 창문 보호대를 적절히 설치하면 아동이 열린 창문 밖으로 추락하는 것을 예방할 수 있습니다. 2021 년 2 월부터 지금까지, 10 세 이하의 아동 세 명이 창문 보호대가 없는 창문에서 떨어져 비치명적인 부상을 입었습니다.

지역 규정 57 조는 부지 소유주가 10 세 이하의 어린이가 거주하는 아파트내 1 층 욕실, 발코니 또는 테라스로 이어지는 창문 및 각 공동구역 내 창문을 포함한 해당 건물 내의 창문에 인가된 창문 보호대를 제공하고 적절히 설치할 것을 요구합니다. 화재 대피로를 향해 열려있는 창문과 이층 이상에 화재 대피로가 있는 건물의 필수 이차 대피로인 일 층 창문은 이 법률의 적용을 받지 않습니다. 다양한 종류의 창문에 대한 창문 보호대 설치에 대한 추가 정보는 [창문 보호대 소유주 - NYC 보건](#)에서 확인할 수 있습니다.

법은 소유주가 다세대주택(3 개 이상의 아파트 건물) 세입자에게 창문 보호대가 필요한지 결정할 수 있도록 연간 통지를 보낼 것을 요구합니다. 다세대 주택 창문 보호대 연간 통지는 2004 년 지역 규정 1 조의 납 성분 페인트 연간 통지와 결합되어 있습니다. 해당 절차를 완료하지 않은 경우, 2021 년 2 월 공고에서 연간 통지에 대한 자세한 정보를 확인하십시오.

적절한 고품이 개선

10 개 이상의 유닛이 있는 주거 부지의 소유주는 뉴욕주 노동부(Department of Labor) 공인 고품이 평가자 및 개선업자를 고용하여(두 계약업자는 서로에 대해 완전히 독립적인 업체여야 함) 10 제곱피트 이상의 고품이가 있는 모든 구역에 대한 평가 및 환경 개선을 해야 합니다. 본인의 지역에 있는 공인 고품이 계약업체를 찾으려면 뉴욕주 노동부의 공인 고품이 계약업체 검색 도구를 사용하십시오. 이 공인 작업자들은 반드시 뉴욕시 행정법 섹션 24-154 및 뉴욕주 노동법 32 조를 준수해야 합니다.

2018 년 지역 규정 61 조는 10 개 이상의 주거 가구가 있는 건물 또는 비거주 바닥 면적이 25,000 제곱피트 이상인 부지의 곰팡이 평가, 곰팡이 박멸, 곰팡이 개선 실행에 대한 최소 표준을 확립했습니다. 법에 따라 곰팡이 개선 자격증을 보유한 사람은 뉴욕시 환경 보호 부서(Department Of Environmental Protection, DEP)에 개선 작업 계획 통지서 양식 및 곰팡이 개선 작업 계획을 제출해야 합니다. 곰팡이 평가 자격증을 보유한 사람은 개선 후 평가 양식 곰팡이 개선 후 인증서를 제출해야 합니다. 해당 양식은 DEP 웹사이트 (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>)에서 확인할 수 있으며 계약업자는 이를 온라인으로 제출해야 합니다. 양식 제출에 문제가 있는 계약업자는 contact moldhelp@dep.nyc.gov 에 문의하시기 바랍니다.

적절한 서류 없이 작업을 시행한 소유주에 대한 벌금은 \$800~\$10,000 입니다. DEP 제출 페이지 링크: <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>

해당 접수증 사본은 제출 후 계약업자가 소유주에게 제공해야 하며, HPD 는 해당 서류를 10 개 이상의 유닛이 있는 건물에 발부된 B 등급 및 C 등급 정정 인증서와 함께 제출할 것을 요구합니다.

납 성분 페인트 검사: 재편성 요건 준수 위반

HPD 는 6 세 미만의 아동이 거주하는 곳에서는 모든 검사 중에 재편성 요건을 시행하고 있습니다. 6 세 미만의 아동이 살며 손상된 창문 및 문 마찰 표면에 납이 검출되거나 납 성분 페인트가 사용된 것으로 보이는 경우 및 세입자가 2004 년 8 월 2 일(지역 규정 1 조 발효일) 이후 턴오버가 있었다고 확인하는 경우, HPD 는 621, 622 번에 대한 신규 위반 사례를 발부합니다. 위반 시, 아파트는 21 일 이내에 세대 내부에 있는 모든 창문 및 문 마찰 표면에 있는 납 성분 페인트를 제거하여 턴오버 요건을 만족해야 합니다. 여기에는 검사 당시에는 즉각적인 위험 요소가 없지만, 턴오버 당시에 제거 요청을 받았을 만한 창문 및 문 마찰 표면이 포함될 수 있습니다. 소유주는 특정 창문 또는 문 마찰 표면에서 관찰된 납 성분 페인트 위험(위반 616 번, 617 번) 및 모든 창문 및 문 마찰 표면에 대한 턴오버 작업 완료(621 번 또는 622 번)를 둘 다 적절한 방식으로 별도 인증해야 합니다.

소유주는 위반 통지서에 제공된 지침에 따라 모든 위반에 대한 정정 일자 연기를 요청할 수도 있습니다. 621 번 명령의 경우, 소유주는 창문 또는 문 마찰 표면 중 어떤 것에서도 납 성분 페인트가 검출되지 않았다는 것을 보여주는 XRF 검사를 제출하여 이의를 제기할 수 있습니다.

해당 턴오버를 준수하지 않는 것에 대한 벌금은 위반건마다 하루 \$250, 최대 \$10,000입니다.