

부동산 소유자를 위한 게시판 – 2021년 9월

부동산 소유주께,

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 자료에 관한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공합니다. [HPD 웹사이트](#)를 방문하여 이 게시판(및 과거 게시판)을 다른 언어로 읽어 보시기 바랍니다.

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 관한 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

뉴욕시에 난방 시즌 도래

난방 시즌은 10월 1일부터 5월 31일까지입니다. 이 기간에 부동산 소유주는 낮에 온도가 12.7도(화씨 55도) 미만으로 떨어질 때마다(오전 6시부터 오후 10시 사이) 실내에서 최소 20도(화씨 68도)로 난방 온도를 유지해야 합니다. 오후 10시부터 오전 6시 사이에 실내 최소 온도는 실외 온도와 관계없이 16.6도(화씨 62도)로 유지합니다.

겨울에 대비하기 위해 보일러를 확인하려면 다음의 특정 조치를 하는 것이 좋습니다.

- Department of Buildings(DOB)에 해당 건물에 대한 보일러 검사 보고서를 제출해야 할 경우, 보일러 검사가 완료되었고 권장된 수리가 이루어졌는지 확인하십시오. 보일러 정기 검사는 다음 조건을 충족하는 세입자 입주 건물에 적용됩니다.
 - 6가구 이상 건물
 - 보일러 용량이 350,000btu/hr 이상인 6가구 미만 건물
 - 혼합 용도 건물
 - 원룸 건물(Single Room Occupancy, SRO)

해당 요건에 관한 자세한 정보는 [Department of Buildings\(DOB\)의 보일러 관련 웹페이지](#)를 확인하십시오.

민사 처벌

HPD에서 난방 및 온수 위반 사항과 관련된 민사 처벌을 위한 법적 절차를 개시할 수 있습니다. 기관에서는 위반 통지서를 게시한 일자부터 위반 사항이 수정되는 날짜까지 아래와 같은 처벌 사항을 청구할 수 있습니다.

- 최초 난방 또는 온수 규정 위반에 대해 하루 \$250~\$500

- 동일한 건물에서 최초 위반 이후 해당 연도 및/또는 다음 연도 또는 해당 난방 시즌 또는 다음 해 난방 시즌 동안에 추가 위반이 있는 경우 각 위반 사항에 대해 하루 \$500~\$1,000

임대주가 법원이 명령한 벌금을 납부하지 않으면 HPD 는 임대주와 해당 부동산을 대상으로 소송을 제기하고 판결을 이행하게 됩니다.

민사 처벌을 해당하는 벌금 지급으로 해결하는 자격

일부 소유주는 시정 통지서(Notice of Correction)를 기한 내에 제출하고 \$250 를 납부하여 벌금을 대신할 수도 있습니다. 위반 통지서는 난방 위반이 현재 또는 이전 난방 기간 중 첫 위반인지의 여부, 또는 온수 위반이 현재 또는 이전 연도 중 첫 위반인지의 여부에 따라 해당 위반이 벌금 지급으로 해결 가능한 대상인지를 명확하게 명시합니다. 시정 통지서 제출과 합당한 벌금 지불을 선택한 임대주는 [e-인증서](#)를 이용해 진행할 수 있습니다. 위반 사항 게시 후 24 시간 이내에 조건을 시정하고 10 일 이내에 \$250 를 납부해야 합니다. 벌금은 신용카드 또는 직불 카드(신용카드에 2% 이용 수수료), 보증 수표 또는 우편환으로 납부할 수 있습니다. 10 일 이내에 시정 통지서 제출과 벌금 납부가 이루어지지 않으면, HPD 는 주택법원(Housing Court)에 시정 명령 및 민사 처벌을 요청할 수 있습니다.

검사 수수료

검사 결과 동일한 난방 시즌(10 월부터 5 월까지) 이내에 난방 규정 위반이나 한 해에 온수 규정 위반이 3 회 이상 적발된 경우, HPD 는 모든 검사 결과에 대해 \$200 의 수수료를 청구합니다. 이 수수료는 주택법원에서 부과할 수 있는 모든 민사 처벌에 추가됩니다. 이 수수료는 재무부에서 조사 후 분기별 대금 청구서를 통해 임대주에게 청구합니다. 미납된 모든 수수료는 임대주 부채로 설정되며 해당 부동산에 유치권이 설정됩니다. 세금 유치권에는 이자가 발생하며 시의 세금 유치권 판매를 통해 해당 소유 금액을 마련하기 위해 매각 및/또는 담보권을 행사할 수 있습니다.

FEMA: 허리케인 아이다가 뉴욕에 남긴 잔해:

복구 절차를 시작하십시오

1. 피해를 본 집과 소유물의 사진을 촬영합니다.
2. 손실/분실 품목의 목록을 작성합니다.
3. 시간을 절약하십시오. 보험이 있는 경우 **보험사에 청구서를 제출해야 합니다.** 보험이 없거나 보험 청구가 거절된 경우 다음 4 단계로 계속 진행합니다.
4. 3 가지 신청 방법:
 - 온라인 DisasterAssistance.gov
 - [FEMA 모바일 앱](#)
 - Call (800) 621-3362, TTY: (800) 462-7585

FEMA 에 제공해야 할 문서

- 보험 결정 서신. (참고: FEMA 은 보험이 적용되는 소실에 대해서는 지원하지 않습니다.)
- 임대 또는 소유 증명
- ID 증명

[신청 절차에 대해 자세히 알아보려면 여기](#)를 참조하세요.

COVID-19 시대의 주택 소유주를 위한 리소스

COVID-19 로 인한 팬데믹은 집주인과 세입자에게 모두 힘든 시간이므로 임대료 지불, 대출, 압류 예방, 개별화된 지원 등을 이용하는 데 도움이 될 리소스를 다음과 같이 요약했습니다.

간단하게 말해서: 모든 세입자들은 주택 법원의 판사가 퇴거 명령을 내리며 경찰서장 또는 시 보안관실이 집행할 때까지 현재 거주지에서 생활할 권리를 가집니다. 잠금장치를 바꾸거나, 무력 또는 폭력을 행사하거나, 필수 서비스(난방, 전기, 수도 등) 제공을 거절하거나, 기타 건축법 또는 보건법을 위반하는 상황을 만들거나 허용함으로써 세입자를 퇴거하게 만드는 것은 불법행위입니다. 관련 법은 임대차 계약을 했거나 또는 (임대차 계약 없이) 해당 주거시설에 30 일 이상 연속으로 거주한 세입자를 보호하며, 해당 주거시설을 공유한 각각의 룸메이트/가족에게 개별적으로 법이 적용됩니다. 관련 법은 1 인 가구 또는 2 인 가구 및 복수의 거주지에 적용됩니다.

세입자가 임대료를 지불하도록 도와주는 재정 지원:

세입자가 임대료 지불에 어려움을 겪는다면 이러한 리소스를 안내할 수 있으며 ERAP 의 경우, 세입자를 대신하여 신청할 수도 있습니다:

1. [응급 임대료 지원 프로그램\(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#)은 자격을 갖춘 저소득 및 중간소득 가구에 연체된 임대료 지급, 임시 임대 지원, 공공요금 연체료 등을 제공합니다. 모든 임대료 지원금은 세입자를 대신하여 임대인/소유주에게 직접 지급됩니다.

소유주는 세입자를 대신하여 ERAP 를 신청할 수 있습니다. 현재 신청서를 접수하고 있으므로 신청하여 소유주를 위한 프로그램 요건에 대해 알아보거나 신청 현황을 [뉴욕주 포털](#)을 통해 확인하십시오.

적격 주택의 소유주는 다음의 혜택을 누릴 수 있습니다.

- 최대 12 개월 동안의 연체된 임대료
- 추가적으로 최대 3 개월 동안의 미래 임대료 지원
- 2020 년 3 월 13 일 이후에 발생한 최대 12 개월 동안 체납된 전기요금 또는 가스 요금

2. [One Shot Deal 응급 지원\(One Shot Deal Emergency Assistance\)](#)은 연체된 모기지 및/또는 세입자가 연체한 임대료에 대한 도움을 줄 수 있습니다.

주택 소유주와 세입자는 [ACCESS HRA 웹 사이트](#) 또는 [ACCESS HRA 모바일 앱](#)을 통해 1 회성 응급 지원을 신청할 수 있습니다. HRA 가 전화하여 자격 심사 인터뷰를 진행할합니다. 프로그램, 자격, 조건 등에 대한 자세한 정보는 HRA 의 Infoline 에 718-557-1399 번으로 문의해 주십시오.

집주인이나 세입자는 향후 모기지 또는 임대료를 감당할 수 있음을 증명해야 합니다. 모기지 지원을 신청하는 집주인은 HRA 에 유치권을 접수해야 합니다.

3. [Homebase 주거지 상실 예방\(Homebase Homelessness Prevention\)](#)은 뉴욕 주민들에게 주거지 상실 예방 서비스를 제공합니다. 집주인은 [Homebase 검색 웹 사이트](#)를 통해 세입자에게 Homebase 에 대해 안내할 수 있습니다. Homebase 직원들은 가족의 특정 요구사항을 평가하고 다음을 포함한 다양한 서비스를 제안할 수 있습니다:

- 퇴거 방지
- 공공 혜택을 받도록 지원
- 응급 임대료 지원

4. [어려운 상황에 처한 세입자를 위한 자금 지원 및 서비스\(Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN\)](#)는 임대료 구제를 포함한 재정적 리소스를 제공합니다. 이민자 자격은 고려하지 않습니다. 자세한 정보가 필요하거나 서비스 제공자에게 연락하시려면 311 번으로 전화하거나 [여기](#)를 검색하십시오. FASTEN 대상자 및 가족은 다음의 조건을 갖추어야 합니다:

- 지역의 중간 소득(AMI)의 50%를 초과하지 않는 소득
- 임대료 지불 능력 상실과 같은 주거와 관련된 어려움에 처해 있음
- COVID-19 로 인해 소득 상실 또는 지출이 증가

주택 소유주를 위한 압류 방지 및 대출:

5. [생활고 선언\(Hardship Declaration\) 예방책](#)은 소규모 주택 소유자가 COVID-19 응급 퇴거 및 압류 방지법(COVID-19 Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA)의 일부로서 압류를 피하는 데 도움이 될 수 있습니다.

COVID-19 로 인해 소득을 상실하거나 비용이 증가한 [소규모 주택 소유주](#)는 2021 년 8 월 31 일까지 [생활고 선언 양식](#)을 사용하여 압류를 피할 수 있습니다.

예방책으로서 이 양식을 작성하고 서명하여 [\(다양한 언어로 제공 가능\)](#) 해당 주택을 압류할 수 있는 모기지 업체 및 기타 당사자에게 발송하십시오. 이미 압류가 진행 중이라면 이 양식에 서명하여 해당 법원에 제출해 주십시오. 기록을 위해 서명한 양식의 사본(또는 사진 촬영)을 보관해 두십시오.

소유주가 자격을 갖추려면 자신이 거주하는 주거지를 포함하여 10 가구 이상을 소유할 수 없습니다. 기타 조건이 적용될 수 있습니다. 모기지 업체에게 미납된 모기지 상환금 및 제비용을 납부할 책임은 계속 주택 소유주에게 있습니다. 지불한 금액과 잔액에 대한 기록을 해두십시오.

6. [뉴욕주 재무부\(New York City Department of Finance, DOF\)](#)는 재산세에 관한 도움을 줄 수 있으며 적격 소유주에게 납부 계획, 면제, 집행 연기, 기타 지원 혜택을 제공합니다. 자세한 정보는 [DOF 에 온라인으로 문의하거나](#) 311 번으로 전화해 주십시오.

7. [뉴욕 대출 지원금\(New York Loan Fund\)](#)은 자격을 갖춘 소규모 주택 소유주로서 COVID-19 으로 인해 임대소득을 상실한 집주인에게 운전 자금 대출을 해주고 있습니다. 사전 신청서를 접수하고 있습니다.

자격 요건을 보시려면 [여기](#)를 클릭하고 “주택 소유주 자격요건(Residential Landlord Eligibility)”이라는 제목의 섹션으로 스크롤하십시오. FAQ 및 신청 관련 도움을 줄 수 있는 기관 목록은 [이 페이지](#)의 맨 아래로 스크롤하십시오.

사전 신청서를 작성하고 제휴하는 CDFI 업체와 연결하려면 [nyloanfund.com](#)으로 가십시오.

이러한 대출은 5 년 동안 3%의 고정 이율로 상환해야 합니다.

주거 상태를 유지하는 데 도움이 되는 시정부 대출

8. **HomeFix** 는 1-4 인 가구를 소유하며 점유하고 있는 자격을 갖춘 소규모 주택 소유주에게 저이자 또는 무이자 대출을 제공하며 상환 면제 대출을 제공할 수도 있습니다. 이 HPD 대출 프로그램은 4 인 가구에게 최대 \$150,000 까지 대출해줄 수 있습니다. 재정 지원은 집중적인 개별 서비스와 함께 제공됩니다. 자세한 정보는 nyc.gov/homefix 를 방문하거나 646-513-3470 번으로 문의해 주십시오.
9. **그린 하우스링 보존 프로그램(Green Housing Preservation Program)**은 5 개 이상의 가구가 있으며 면적이 50,000 평방 피트 미만인 건물을 소유하며 점유하고 있는 소유주에게 에너지 효율적이고 수자원을 보존하는 개조, 납 피해 개선, 복구 작업 등에 대해 저이자 또는 무이자 대출을 제공합니다. 자세한 정보는 nyc.gov/ghpp 를 방문하거나 hpdpres@hpd.nyc.gov 로 이메일을 보내 문의해 주십시오.
10. **납 위험 예방 및 건강한 주택 프로그램(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)**은 가구당 평균 \$10,000 의 상환 면제 대출을 제공하여 1960 년 이전에 지어진 적격 건물에 대해 납성분 페인트의 위험을 줄이고 기타 건물의 건강 및 안전 문제를 해결합니다. 자세한 정보는 nyc.gov/lead-reduction 을 방문하거나 hpdlead@hpd.nyc.gov 으로 이메일을 보내 주십시오.

이러한 대출은 5 년 동안 3%의 고정 이율로 상환해야 합니다.

주택 소유주를 위한 일대일 지원:

11. **주택 소유주 헬프데스크(Homeowner Helpdesk)**는 집과 지역사회에서 곤란을 겪는 주택 소유주를 지원하는 새로운 프로그램입니다. 현재 Central Brooklyn, Southeast Queens, North Bronx 의 주민들에게 서비스를 제공하고 있습니다. 도움이 필요한 주택 소유주는 지역사회 기반의 주택 카운셀러 및 법률 전문가로부터 무료로 재무, 법률 및 기술 지원을 받을 수 있습니다. 다음에 대한 지원은 1-855-HOME-456 번으로 전화하거나 헬프데스크 [웹 사이트](#)를 방문해 주십시오:
 - COVID-19 로 인한 주택 문제 해결
 - 하청업체 및 모기지 사기로부터 보호
 - 대출, 보조금, 혜택 및 면제 신청
 - 압류 방지
 - 법률 지원 및 기타
12. **소유주 홍보대사 프로그램(Landlord Ambassador Program)**은 주택 소유주가 건물 관리 모범 사례를 실행하고 HPD 자금 신청 방법을 이해하도록 직접적으로 지원해줍니다. 소유주 홍보대사와 협력하는 데 관심이 있으시다면 [이 웹 사이트](#)를 방문하거나 hpdlap@hpd.nyc.gov 로 이메일을 보내 자세한 내용을 문의해 주십시오.

이전 비용

건물에서 시 기관의 퇴거 명령을 받으면 HPD 는 아파트를 떠나라는 명령을 받은 세입자에게 이전 서비스를 제공할 수도 있습니다. 소유주는 소유주의 부주의 또는 고의적인 행동 결과로, 또는 관련 규정에 따라 건물 유지 또는 수리하지 못한 결과로 이전이 필요한 상황이 발생한 경우 이전 비용을 지불해야 합니다. HPD 는 이전에 이러한 상황에 세입자에게 제공되는 이전 서비스 비용에 관해 건물에 정비 유치권을 설정했으며, 건물 소유주는 발생한 비용을 지불해야 합니다. 2019 년에 시의회는 이전법 개정안을 제정했습니다(Local Law 159 of 2019). 그 결과 2021 년 9 월 14 일 또는

그 이후에 발행된 퇴거 명령의 경우, 이전 서비스 제공을 위한 시의 비용은 여전히 퇴거된 건물에 대해 발생하지만, 비용이 미지불 상태로 남아있는 경우 이제 해당 부동산에 대한 세금 유치권이 되며, 다른 재산세와 동일하게 이자 및 집행의 대상이 됩니다. 소유주의 재산세 납부 명세를 통해 청구가 이루어집니다.