

HPD 주택법 관련 2015년 공지문

본 문서는 주거용 부동산과 관련한 최신 법, 규정 또는 프로그램에 대한 정보를 포함하고 있습니다. 주의 깊게 읽어주시기 바랍니다. 일반적인 정보, 구체적인 법규, 위반사항 시정에 대한 정보 및 견본 서류는 뉴욕시 주택보전개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD) 웹사이트 www.nyc.gov/hpd에서 확인하거나 조례시행과(Division of Code Enforcement) 자치구 사무소로 연락주시기 바랍니다. 일부 서류는 311 번을 통해 요청하실 수 있습니다.

새롭게 시행되는 내용

주택 정보 통지

2015년 2월 27일부터 발효되는 NYC 법에 따라 다세대 주택(3개 이상의 거주용 유닛)의 소유주/관리자는 HPD의 주택 정보 가이드인 “주택 관련 기본 안내서(ABC’s of Housing)”의 가용성과 관련된 안내를 영문 및 스페인어로 게시해야 할 의무가 있습니다. 안내문은 다세대 주택 내 위치한 공공구역(예: 우편함 옆 또는 건물 로비 내)에 게시되어 있어야 합니다. 상기 안내문을 적절하게 게시하지 않을 경우, 위반 통지를 받게 됩니다. 안내문의 견본이 필요할 경우 HPD 웹사이트 또는 311을 통해 요청하실 수 있습니다. 귀하 또는 귀하의 세입자를 대신하여 HPD 웹사이트 또는 311을 통해 “주택 관련 기본 안내서”를 입수하실 수 있습니다.

세입자 대상 부당행위

부동산 소유주/관리자 또는 대리인 혹은 중개인이 세입자를 대상으로 행해지는 부당행위는 법으로 금지되어 있습니다. 부당행위로 간주될 수 있는 행동은 서비스 제공 거절 및 지속적인 협박 등이 있습니다. NYC 법에 따라 세입자는 부동산 소유주의 부당행위에 대해 주택 법원(Housing Court)에 법적 조치를 취할 수 있습니다. 2015년 3월 29일부터, 주택 법원에서 부당행위 판결에 대해 부과할 수 있는 최대 벌금액은 \$10,000입니다. HPD는 2015년 3월 29일까지 법원이 부당행위로 판결한 경우 벌금 액수를 포함한 관련 정보를 공표할 것입니다.

대체 집행 프로그램

HPD는 대체 집행 프로그램(Alternative Enforcement Program, AEP)을 통해 가장 열악한 다세대 주택을 파악하고 주택 정비 조례(Housing Maintenance Code) 위반 및 이를 초래한 조건들을 시정할 수 있는 권한을 부여받았습니다. 매년 1월 31일, AEP는 AEP에 참여할 다세대 주택을 선별합니다. 2015년 1월에는 250개의 다세대 주택(작년의 50개 건물에서 증가됨)을 파악하는 기준이 변경됩니다. 이제부터는 다음 조건에 해당하는 건물이 AEP에 선택될 수 있습니다.

- (1) 해당 건물이 3개에서 19개 사이의 거주용 유닛을 가지고 있으며,
 - (i) 상기 규명 작업이 있기 전 5년 안에 해당 부서가 발표한 미해결 위험단계 및 즉각적인 위험단계 위반 사항이 해당 다세대 주택 내 각 유닛별 총 다섯 건 이상에 해당하며,
 - (ii) 상기 규명 작업 전 5년 동안 발생한 지급완료 또는 미지급 긴급 복구 비용(Emergency Repair Charge)이 오천불(\$5,000.00) 이상인 경우
- (2) 해당 건물이 20개 이상의 거주용 유닛을 가지고 있으며
 - (i) 상기 규명 작업이 있기 전 5년 안에 해당 부서가 발표한 미해결 위험단계 및 즉각적인 위험단계 위반 사항이 해당 다세대 주택 내 각 유닛별 총 세 건 이상에 해당하며,
 - (ii) 상기 규명 작업 전 5년 동안 발생한 지급완료 또는 미지급 긴급 복구 비용(Emergency Repair Charge)이 2천5백불(\$2,500.00) 이상인 경우

다세대 주택의 소유주는 자신의 빌딩을 적절하게 관리하고 해당 시점에 유효한 부동산 등기를 HPD에 제출하며, 모든 HPD 위반사항을 시정하고 인증을 구하여 AEP에 포함되는 것을 방지할 수 있습니다. 이미 기간이 지나고 나서 시정이 이루어진 위반 사항을 HPD 기록에서 삭제하기를 원할 경우, HPD에 기각 요청 검사(Dismissal Request Inspection)를 요청하거나 위반 재발급(Violation Reissuance)을 요청해야 합니다. 상기 두 절차에 대한 정보가 필요하실 경우에도 아래 전화번호를 이용하여 조례시행과 자치구 사무소로 연락해 주십시오.

지속적인 위반 시 검사 비용

2015년 6월 11일부터, 다음의 경우 자산 소유주는 특정 아파트 내에서 이루어지는 검사에 대해 각 \$200의 비용을 납부해야 합니다.

- HPD가 해당 아파트에서 12개월 이내에 불만 접수건을 근거로 한 검사를 2회 이상 수행하였고,
- 해당 검사 결과 등급 B 또는 C 위반 통지가 내려졌으며,
- 이러한 모든 위반 사항이 적절하게 시정된 것으로 인증받지 못한 경우

상기 검사 비용이 부과되는 것을 막으려면, 해당 위반 사항을 즉시 시정하고 HPD에 해당 위반 사항이 인증 절차를 통해 시정되었음을 즉각 보고하십시오. 인증에 대한 자세한 내용은 위반 통지서 (Notice of Violation) 뒷면을 자세히 읽어보시기 바랍니다. 귀하는 종이 확인서를 제출하거나 HPD의 전자 확인(eCertification) 절차를 이용하는 방법 중 한 가지를 선택할 수 있습니다. 상기 절차에 대한 자세한 정보는 www.nyc.gov/hpd를 통해 확인할 수 있습니다. 수수료가 부과될 경우, 이는 재무부(Department of Finance) 재산세 내역서(Property Tax statement)를 통해 해당 부동산으로 청구서가 발송될 것입니다. 상기 수수료에는 미납 시 이자가 발생되며 해당 부동산에 대해 세금 유치권(tax lien)이 발생하게 됩니다. 세금 유치권 미납 시, 해당 부동산이 뉴욕 시의 세금 유치권 매각 또는 대물적 저당 조치의 대상이 되는 결과를 초래할 수 있습니다.

고지사항

난방 민사 처벌 해결

해당 난방 시즌 또는 그 이전 난방 시즌 동안 처음으로 난방 위반 사항이 적발된 경우 또는 해당 해 혹은 그 이전 해 동안 온수 위반 사항이 처음 적발된 경우, 소유주는 하자 보수 통지서(Notice of Correction)를 일정 기간 내에 제출하고 동시에 벌금 \$250를 납부함으로써 민사 처벌을 대신할 수 있습니다. 해당 소유주가 우편을 통해 받은 위반 통지서에 해당 위반 사항이 벌금 납부를 통해 해결될 수 있는 여부가 명시됩니다. 하자 보수 통지서 제출 및 벌금 납부를 선택한 소유주는 종이 하자 보수 통지서를 제출하거나 전자 확인 절차(전자 확인 절차에 대한 자세한 정보는 HPD의 웹사이트 방문 또는 위반 통지서 뒷면을 참조)를 사용할 수 있습니다. 해당 조건은 부동산 내 이러한 위반 사항에 대한 통지서가 게시된 후(검사관이 난방 또는 온수 위반 사항을 확인한 해당 검사 일자) 24시간 이내에 시정되어야 합니다. 위반 통지서가 게시되고 10일 이내에 HPD로 하자 보수 통지서와 함께 벌금 \$250를 납부해야 합니다.

부동산 등록

2015년 1월과 2월 동안 HPD는 2014년 5월 18일 이후로 부동산을 등록하지 않는 소유주에게 등기증 즉시 제출을 요구하는 명령서를 발부할 것입니다. 해당 명령서는 귀하의 유효한 등기 작업을 완료한 후 기각 처리될 것입니다. 부동산 등록에 대한 자세한 정보는 HPD의 웹사이트(www.nyc.gov/hpd)를 방문하셔서 부동산 등록(Property Registration)을 검색하시거나 register@hpd.nyc.gov 또는 전화 212-863-7000 번을 통해 등기 지원부(Registration Assistance Unit)에 문의하시기 바랍니다. 미등기 상황이 지속될 경우 강력한 조치가 시행될 수 있습니다.

재난 대응

2014년 5월부터 주택 소유주가 한 개 이상의 유닛을 점유하고 있을 경우, 해당 주택의 소유주는 다음과 같이 해당 건물의 공동 구역 내에 비상 정보에 관련한 임시 안내문을 게시해야 합니다.

- 날씨로 인한 비상사태 발생 전
- 자연재해 발생 후
- 유틸리티 서비스 중단이 24시간 이상 이어질 것이라는 안내를 받은 후

안내문 견본은 HPD 웹사이트 또는 311 번으로 전화하여 확인하실 수 있습니다. 일반적으로 상기 안내문은 연락처 정보, 안내 사유 및 소유주가 취할 조치에 대한 상세한 내용을 명시하고 있어야 합니다. 상기 안내문은 필요 시 소유주가 업데이트하고 기상 비상사태, 자연재해 또는 정전 등이 끝난 후 제거해야 합니다. 이러한 안내문을 게시하지 않을 경우 HPD에서 위반을 통지할 수 있습니다.

일산화탄소 검출기

NYC 법은 매연 검출기 및 일산화탄소 검출기의 설치 및 유지보수를 의무화하고 있습니다. 구체적인 요건은 건물 유형에 따라 다르나, 일반적으로 모든 검출기(제조사에서 명시한)는 유효수명이 끝난 후 교체되어야 하고 수명 소진 경보를 구비하고 있어야 하며 페인트 덧칠은 금지되어 있습니다. 소유주는 검출기 설치 시 설치 확인서(Certificate of Installation)를 제출해야 하며, 이는 조례시행과를 통해 온라인에서 이용 가능한 서류를 사용하거나 HPD의 웹사이트를 통해 전자형식으로 제출할 수 있습니다.

조례시행과 자치구 사무소로 연락하십시오.

맨해튼: (212) 234-2541

브롱크스: (718) 579-6790

브루클린: (718) 827-1942

퀸즈: 718-286-0800

스태튼 섬: (718) 816-2340

