

뉴욕 시 주택보전개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)의 조례시행과는 뉴욕 시 주택정비조례(Housing Maintenance Code)와 뉴욕 주 다세대주택법(Multiple Dwelling Law) 시행을 담당하고 있습니다.

뉴욕 시 주택보전개발부(HPD)에 관한 상세한 정보를 원하시면 당국 웹사이트 www.nyc.gov/hpd를 방문하시거나 NYC 311 고객 연락 센터(TTY: 212-504-4115)로 문의하십시오.



뉴욕 시

Bill de Blasio
시장

Alicia Glen
주택경제개발부
부시장

Vicki Been
국장
주택보전개발부



Printed on paper containing 30% post-consumer material.

소유주

FAQ

자주 묻는
질문

주제...

대체 집행 프로그램



Department of
Housing Preservation
& Development

FAQ

자주 묻는 질문

대체 집행 프로그램(Alternative Enforcement Program)이란 무엇입니까?

AEP는 주택정비조례를 상당수 위반한 아파트 건물에 대한 HPD 집행 프로그램입니다. 본 프로그램의 목표는 HPD가 자주 검사를 수행하여 위반사항의 시정 여부를 모니터링하고 소유주가 아무런 조치를 취하지 않을 경우 시정 명령을 발부함으로써 해당 건물의 주거 환경을 향상시키는 것입니다. 또한 본 프로그램은 소유주가 유지보수를 수행하고 건물 시스템을 교체하지 않을 경우, 필요 시 HPD가 그렇게 할 수 있게 합니다.

AEP 참여 대상인 노후 건물 파악 시 HPD는 어떠한 기준을 사용합니까?

AEP에 참여할 다세대 주택을 규명할 기준은 법으로 명시되어 있으며 여기에는 HPD를 통해 발생한 긴급 수리비용 액수뿐 아니라 HPD가 발부한 등급 "B" 유해 및 등급 "C"의 즉각적인 조치가 필요한 유해 수준의 위반사항의 숫자가 포함됩니다.

참여는 선택사항입니까?

아니요. 선택사항이 아닙니다.

민간 주택(1 및 2가구)도 AEP에 포함될 수 있습니까?

아니요. 법적 기준에 부합한 다세대 주택(3가구 이상)만이 AEP 참여 대상이 됩니다.

소유주는 자신의 건물이 AEP에 등록될 경우 이에 대한 안내를 받습니까?

네, 그렇습니다. 가장 최근 등록되고 참여 대상으로 확인된 다세대 주택의 소유주 및 관리인은 프로그램 참여에 대해 통지를 받고 첫 4개월 이내에 면제될 수 있는 방법에 대해 안내받을 것입니다.

자신의 다세대 주택이 첫 4개월 이내에 AEP 프로그램에서 면제되도록 하기 위해 소유주는 무엇을 해야 합니까?

임대주는 다음을 시정하기 위한 작업을 수행해야 합니다.

- 모든 난방 및 온수 위반사항
- 곰팡이와 관련된 모든 "C" 등급(긴급한 조치를 요하는 유해) 위반사항
- 곰팡이와 관련된 최소 80%의 "B" 등급(유해) 위반사항
- 해충과 관련된 최소 80%의 위반사항 및

일반적인 주택 관련 문제, 법률 지원 방법, 주택 관련 차별, 주택 추첨, 임대료 지원 프로그램, 조직 및 임대료 규정 등에 대한 자세한 정보는 뉴욕 시 HPD의 "임대주 및 세입자를 위한 주택 수칙(The ABC's of Housing)"을 참조하십시오. 상기 "수칙"이 필요하신 경우, nyc.gov/hpd를 방문하거나 311로 전화해 주십시오.

Alternative Enforcement Program
100 Gold Street (5th Floor)
New York, NY 10038
(212) 863-8262

이 소책자에는 대체 집행 프로그램과 관련하여 소유주를 위한 자주 묻는 질문이 수록되어 있으며, 사용자의 편의를 위해서만 제공됩니다. 자세한 내용은 해당 법률 및 관련 규칙을 참조하십시오.

- 최소 80%의 기타 모든 "B" 등급(유해) 및 "C" 등급(즉각적인 조치가 필요한 유해) 위반사항. 또한,
- AEP의 시정 명령이 발부되고 지붕 또는 난방 시설 교체와 같은 시스템 교체를 요구할 경우, 소유주는 필요한 시스템 교체를 반드시 수행해야 합니다.
- 선취권을 포함한 HPD가 수행한 검사 및 작업에 대한 모든 미지불 수수료 및 비용을 지불하거나 재무부(Department of Finance)와 계약을 맺어 이러한 선취권 및 비용을 지불하도록 합니다.
- 현재 유효한 등록증을 제출합니다.

공팡이 및 해충 위반사항 시정 시, 법에 따라 소유주는 특정 작업 지침에 따라야 하나요?

네, 그렇습니다. AEP 건물 내 공팡이 및 해충 위반사항은 법에 명시된 구체적인 작업 지침을 통해 시정되어야 합니다.

공팡이 관련 위반사항을 시정할 때 어떠한 작업 지침을 따라야 하나요?

공팡이 관련 위반사항을 시정할 때 임대주는 규명된 습기 문제를 시정하고, 거주자에게 보건정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene)의 공팡이 관련 안내책자 사본을 제공하며, 표백제 또는 살생물제가 아닌 비누 또는 세제 및 물을 사용하여 공팡이를 제거하며, 작업 영역 근처에 위치한 세척이 어려운 표면 또는 물품을 제거하거나 플라스틱 시트로 단단히 덮고, 먼지 및 잔해물의 확산을 최소화하는 방식으로 공팡이 제거 작업을 수행하고, 밀봉된 헤비 듀티 플라스틱 백을 사용하여 사용된 자재를 폐기하며 습식 세정 또는 HEPA 진공 청소를 이용하여 공팡이 제거 작업에서 발생한 눈에 보이는 먼지를 제거하며 공팡이 위반사항을 시정하기 위해 취해진 모든 시정 조치를 문서화합니다.

해충 관련 위반사항을 시정할 때 어떠한 작업 지침을 따라야 하나요?

해충 관련 위반사항 시정 시, 임대주는 거주자에게 안전한 해충관리 방법에 대한 보건정신위생부의 안내책자 사본을 제공하며, 부엌, 욕실 및 기타 다른 방을 마련하여 거주자들에게 해충 관리 방안을 지원하도록 요청하고, 해충 없는 환경을 유지하는 방법에 대한 조언에 따르며, 주정부 및 연방법이 허용하는 살충제 제품 또는 장치를 사용하고, 해충이 접근할 수 있는 벽이나 벽 사이, 캐비닛, 바닥 및 기타 장소뿐 아니라 직경이 4인치 이상인 작은 구멍을 메우고 봉인하며, 균열, 틈 안을 포함한 부엌 및 욕실 및 기기를 HEPA 진공 청소하며 해충 위반사항을 시정하기 위해 취해진 모든 시정 조치를 문서화하도록 합니다.

AEP 시정 명령이란 무엇입니까?

AEP의 시정 명령은 소유주가 반드시 시정해야 하는 근본적인 상태를 열거한 행정 명령입니다. AEP 시정 명령은 소유주에게 우편발송되며, 건물에 게시되고 카운티 서기 사무소에 제출됩니다.

소유주가 AEP 시정 명령을 준수하지 않고 근본 상태를 시정하지 않을 경우 어떻게 됩니까?

HPD가 계약업자를 고용해 수리하고 소유주에게 청구서를 발송합니다. 청구서를 지불하지 않을 경우 해당 부지에 대한 선취권이 발생할 수 있습니다.

세입자는 자신의 건물이 AEP 프로그램 참여 대상일 경우 안내를 받게 됩니까?

네, 그렇습니다. HPD는 해당 부지의 AEP 참여와 관련하여 HPD의 확인을 거쳤음을 모든 세입자에게 알리는 안내문을 게시할 것입니다. 세입자는 또한 HPD가 수리작업을 수행할 것인지 여부와 그 시기 및 해당 건물의 프로그램 면제 여부와 그 시기에 대해서도 안내받을 것입니다.

AEP에 참여하는 다세대 주택에 대해 HPD는 어떠한 비용을 부과합니까?

AEP에 참여하도록 선정되고 최초 통지서를 받은 후 첫 4개월 이내에 면제받지 못한 다세대 주택의 경우 다음 비용이 부과될 수 있습니다.

- 건물 전체에 대한 검사일부터 6개월마다 주택 유닛당 \$500가 부과되며 AEP 참여 기간 중 주택 유닛당 최대 \$1,000.
- "B" 등급(유해) 또는 "C" 등급(즉각적인 조치가 필요한 유해) 위반 통지가 발부된 해당 부지에서 수행된 불만 접수건에 대한 검사 비용 \$200.
- HPD가 하나 이상의 위반사항이 시정되지 않았음을 발견한 경우 HPD에 제출된 위반사항 시정 확인서에 의거한 재검사 각각에 대한 비용 \$100.

이러한 비용을 지불하지 않을 경우 HMC §27-2153(q)에 의거하여 해당 부지에 대해 선취권이 적용될 수 있습니다.

세입자는 HPD가 수리작업을 수행하는 동안 다른 곳으로 옮겨야 합니까?

아니요. HPD는 필요한 수리작업이 이루어지는 동안 세입자를 다른 곳으로 이주시키지 않을 것입니다.

HPD가 긴급 수리작업 또는 건물 시스템 교체를 수행해야 할 경우 어떠한 일이 발생합니까?

AEP에 선정될 경우, 귀하가 해당 건물을 프로그램에서 면제되기 위해 즉각적인 조치를 취하지 않을 시 뉴욕 시에서 위반사항 및 근본 상태를 시정하기 위한 전 건물 검사, 비용 및 광범위한 수리작업이 필요할 수 있습니다. 뉴욕 시는 조달, 계약, 임금 및 소유주가 작업을 수행하거나 계약업체를 고용할 경우 심각한 가격 상승을 초래할 수 있는 기타 사안을 관장하는 법의 적용을 받습니다. 뉴욕 시를 통해 발생하는 비용은 귀하에게 청구되며 이를 지불하지 않을 경우 뉴욕 시는 해당 부지에 대한 세금 유치권을 신청할 것입니다. HPD는 해당 수리비용을 소유주에게 청구할 것입니다. 비용을 지불하지 않을 경우 해당 부지에 대해 선취권이 발생하게 됩니다.

AEP 참여 세입자 및 소유주는 AEP 관련 질문이 있을 경우 누구에게 연락해야 합니까?

세입자 및 소유주는 AEP 사무소(212) 863-8262)로 연락하여 자신의 건물에 배정된 지역사회 코디네이터와 연락해야 합니다.

소유주가 필요한 수리작업을 완수하기 위한 자금이 없을 경우 책임을 면제받습니까?
아니요. 자금이 충분하지 않다는 이유로 AEP 면제가 보장되지 않습니다.

소유주가 필요한 수리작업을 수행하는 데 필요한 자금을 획득하도록 도움을 제공할 프로그램이 있습니까?

HPD는 자격요건에 해당하는 소유주에게 비어 있거나 점유 중인 소규모 건물의 중간 수준에서 중대 수준의 수리작업을 위한 저리 대출을 제공하는 프로그램을 보유하고 있습니다. 대출에 관심있는 소유주는 보전금융분과부(Division of Preservation Finance)에 (212) 863-6412로 연락하시기 바랍니다.

소유주는 어떻게 자신의 부지가 AEP에 선정되는 것을 막을 수 있습니까?

귀하의 건물을 적절히 관리하고, 현재 유효한 부지 등록증을 HPD에 제출하고 모든 HPD 위반사항을 시정하고 증명하여 AEP 참여를 피하도록 합니다. 시정이 완료된 지난 위반사항을 HPD 기록에서 삭제하도록 하려면 HPD에게 해지 요청 검사(Dismissal Request Inspection)를 수행할 것을 요청할 수 있습니다. 해지 요청 조사에 대한 정보는 HPD 웹사이트 www.nyc.gov/hpd에서 확인하실 수 있습니다.