

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/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)를 방문하시거나 NYC 311 고객 연락 센터(TTY: 212-504-4115)로 문의하십시오.



[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)



Department of  
Housing Preservation  
& Development

뉴욕 시  
Bill de Blasio  
시장

Alicia Glen  
주택경제개발부  
부시장

Vicki Been  
국장  
주택보전개발부



Printed on paper containing 30% post-consumer material.

# 세입자 FAQ

자주 묻는  
질문

주제...

대체 집행 프로그램



Department of  
Housing Preservation  
& Development

# FAQ

## 자 주 는 질 문

주택보전개발부(Department of Housing Preservation and Development, **"HPD"**)의 대체 집행 프로그램(Alternative Enforcement Program, AEP)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.

제 건물이 AEP에 포함된 이유는 무엇입니까?

해당 건물은 수차례의 주택정비조례 위반건과 소유주가 수리를 하지 않아 HPD가 대신 이러한 작업을 수행하기 위해 소비한 비용 때문에 AEP에 포함되었습니다. 귀하는 HPD 웹사이트 - [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) -를 방문하여 귀하의 아파트 및 건물에 대해 어떠한 위반건이 미해결 상태인지 확인하실 수 있습니다.

언제 AEP 선정이 이루어집니까?

AEP 건물은 매년 1월 31일에 선정됩니다.

제 건물이 AEP에 포함되어 있다는 것은 무엇을 의미합니까?

AEP 직원이 귀하의 건물 안에 AEP에 대한 안내문을 게시하고 모든 아파트를 방문하여 입주자의 연락처를 수집하는 것뿐 아니라 해당 프로그램에 대해 설명해드릴 것입니다. 소유주 또는 HPD가 수행하는 추가적인 검사 및 수리 작업을 예상하셔야 합니다.

건물이 AEP에서 면제되려면 어떻게 해야 합니까?

AEP에서 해당 건물이 면제되도록 하기 위한 방법은 다음과 같습니다.

- 임대주는 해당 위반사항을 시정하고, 필요한 시스템 교체 작업을 수행하며, 해당 건물을 HPD에 등록하고, 선취권을 비롯한 HPD가 수행한 긴급 작업에 대한 모든 미청산 비용을 지불하거나 NYC 재무부(Department of Finance)와 계약을 체결하여 이러한 선취권 및 비용을 지불합니다.
- HPD는 모든 필수 작업을 수행합니다.
- 주택 법원에서 임대료를 징수하고 필요한 수리작업을 수행하는 등 건물을 관리하기 위한 7A 관리자를 지명합니다.
- 6개 이상의 유닛을 포함한 경우를 제외하고 건물이 최소 1년 동안 비어 있는 상태였으며 퇴거명령을 받았습니다.
- 임대주가 재산세를 납부하지 않았기 때문에 시에서 건물이 제3자에게 이전되도록 했습니다.



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/hpd](http://nyc.gov/hpd)를 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 세입자를 위한 자주 묻는 질문이 수록되어 있으며, 사용자의 편의를 위해서만 제공됩니다. 자세한 내용은 해당 법률 및 관련 규칙을 참조하십시오.

임대주가 해당 건물을 AEP에서 면제되게 하려면 어떠한 작업이 필요합니까?

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
- 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.

제 건물이 AEP에 포함되었습니다. 그래도 311에 전화하여 주택 유지보수 상황을 신고해야 합니까?

주택 유지보수 문제는 우선 소유주에게 보고해야 하며, 소유주가 필요한 수리작업을 수행하지 않을 경우 해당 문제를 311로 신고하셔야 합니다. 접수된 불만사항은 311에서 바로 AEP로 전달됩니다. 세입자는 항상 HPD의 웹사이트에서 자신의 불만접수 번호 상태를 확인할 수 있습니다. ([nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd))

소유주에게 출입을 허가해야 합니까?

뉴욕 시에서 세입자는 소유주에게 출입을 허가해 수리 및/또는 검사를 수행할 수 있도록 해야 합니다. 단, 출입은 합리적인 시간에 합리적인 방식으로 이루어져야 합니다.

소유주가 AEP의 시정 명령을 준수하지 않을 경우 어떻게 됩니까?

AEP에서 계약업자를 고용해 수리작업을 수행하고 소유주에게 해당 비용에 대한 청구서를 발송할 수 있습니다. AEP는 또한 주택 법원을 통해 해당 소유주에 대한 법적 조치를 취할 수 있습니다.

AEP 계약업체가 수행 중인 수리작업에 대해서는 어떻게 안내받게 됩니까?

AEP는 건물 내에 대략적인 개시일뿐 아니라 HPD 계약업체가 수행할 시스템 교체 작업에 대한 안내문을 게시할 것입니다. 수리작업을 위해 귀하의 아파트에 출입이 필요할 경우, AEP에서 귀하에게 연락해 귀하의 아파트에 출입이 필요한 날짜와 시간을 정하게 됩니다.

작업 수행을 위해 아파트를 떠나야 합니까?

보통은 그렇지 않지만 일부 예외적인 상황이 있을 수 있습니다. AEP는 모든 작업을 세입자가 있는 상태에서 수행하고자 합니다.

작업은 AEP에서 모니터링합니까?

네, 그렇습니다. AEP가 소유주의 계약업체 및 HPD의 계약업체 모두를 모니터링할 것입니다.

해당 건물이 AEP에서 면제될 경우 이에 대한 안내를 받게 됩니까?

네, 그렇습니다. 면제 통지서가 건물에 게시될 것입니다.

임대주가 충분한 수리 작업을 수행하지 않을 경우 어떻게 해야 합니까?

건축부(Department of Buildings) 허가 없이 수행 중인 작업 또는 지나친 분진 때문에 우려되실 경우 311로 연락하십시오. 6세 미만의 어린이가 있을 경우 불만 접수건은 DOHMH로 전달됩니다. 수리작업의 품질에 대해 걱정이 되실 경우 AEP에 알려주십시오.

위반사항을 수정할 때, 법에 따라 소유주가 구체적인 작업 지침에 따라야 합니까?

네, 그렇습니다. 특정 유형의 수리작업의 경우, 소유주는 안전한 작업 지침을 사용해야 합니다. 여기에는 거주인 보호, 분진 및 파편 최소화 및 전문 청소 방법이 포함될 수 있습니다. 납을 주 성분으로 하는 도료, 해충 및 곰팡이 상태 시정을 위한 작업 지침에 대한 자세한 정보는 보건정신위생부(Department of Health and Mental Hygiene) 웹사이트를 방문해 주십시오. (<http://www.nyc.gov/html/doh/html/home/home.shtml>)

제 아파트 내 해충 박멸을 돕기 위해 무엇을 할 수 있습니까?

아파트 내 해충을 감소시키기 위해 세입자가 따라야 할 몇 가지 간단한 조치가 있습니다.

- 잡동사니를 줄이도록 합니다.
- 단단한 표면을 세척합니다.
- 작은 기기를 세척합니다.
- 식품이 해충의 영향을 받지 않도록 합니다.
- 쓰레기를 관리합니다.
- 밤에는 음식물을 치웁니다.

AEP 직원이 귀하에게 "안전한 해충 관리 방법(How to Control Pests Safely)" 안내책자 사본을 제공해 드릴 것입니다.

누가 제 건물을 소유하고 있는지 어떻게 알 수 있습니까?

미해결 불만사항, 위반사항, 소송, ERP 혐의, 건물 소유주 등록 정보에 대한 정보는 HPD의 웹사이트 [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd)에서 확인하실 수 있습니다.

AEP 관련 질문이 있을 경우 누구에게 연락해야 합니까?

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

누군가가 제 아파트로 와서 아파트를 떠나라고 돈을 제시했습니다. 어떻게 해야 할까요?

돈을 받거나 계약서에 서명하기 전 변호사와 상담해야 합니다. (무료 법률 지원을 받을 자격에 해당되는지 확인이 필요할 경우 법률지원단체(Legal Aid Society)(212) 577-3300) 및 뉴욕 시 법률서비스(Legal Services NYC)(646) 442-3600)로 전화해 주시기 바랍니다.)

임대주로부터 부당 행위를 당할 경우 어떻게 해야 합니까?

소유주의 부당 행위는 법으로 금지되어 있습니다. 부당 행위의 예에는 서비스 중단 및 지속적인 신체적 또는 심리적 위협이 포함됩니다.

임대료 인상 제한 또는 임대료 안정화 아파트를 포함한 건물에서 자신의 건물 소유주가 부당 행위를 가하고 있다고 생각하는 세입자는 뉴욕 주 주택지역재건부(Homes and Community Renewal, HCR)(nysdhcr.gov/Rent/tenantresources.htm 또는 전화 (718) 739-6400)로 연락하셔야 합니다. HCR은 이러한 임대료 규제 대상 아파트에 대한 주택법을 집행합니다.

부당 행위가 있을 경우 세입자가 주택 법원에서 소유주를 상대로 법적 조치를 취할 수 있는 근거가 됩니다. 세입자는 소송을 시작하기 전 변호사와 상의해야 합니다. 법정 대리인을 수임할 수 없는 세입자는 법률지원단체(Legal Aid Society)로부터 무료 또는 저렴한 지원을 받을 수 있습니다. HPD의 공정 주택 상담사(Fair Housing Counselors) 역시 자료에 대한 정보를 세입자에게 제공할 수 있습니다. 자세한 정보는 311로 문의하십시오.

뉴욕 시 주택보전개발부

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

이 소책자는 대체 집행 프로그램에 대한 자주 묻는 질문을 포함하고 있으며 일반적인 정보를 제공하기 위한 용도로만 사용되어야 합니다. 제공된 모든 정보는 일반적인 정보로 특정 개인 또는 단체와 관련된 상황을 처리하기 위한 것이 아닙니다. 이 소책자는 법에 따른 소유주의 책임과 의무에 대한 것으로 모든 내용을 포괄하고 있는 것은 아니며 내용은 변경될 수 있습니다.