

부동산 소유주를 위한 공고 - 2021년 2월

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.

예정된 웨비나

해충 및 곰팡이: 실내 알레르기 법에 대한 소유주 지침 **2021년 3월 2일 화요일 오후 6시~오후 8시**

천식 없는 주택법(Asthma-Free Housing Act)(2018년 지방법 55조)(Local Law 55 of 2018)에 따라 뉴욕시 내 주거용 건물의 소유주는 실내 알레르기의 원인으로 정의되는 생쥐, 쥐, 바퀴벌레, 곰팡이 등이 건물에 생기지 않도록 조치를 취해야 합니다. 이 웨비나에서는 실내 알레르기 위험 및 기타 해충을 확인 및 제거해야 하는 소유주의 책임을 알아보고 연례 검사 요건, 공인 계약업체를 사용해야 하는 시기, HPD 위반을 해결하는 방법을 검토하겠습니다.

주제:

- 생쥐, 쥐, 바퀴벌레, 기타 해충 제거 및 침입 예방
- 현재 및 향후 곰팡이 발생 원인 식별
- 곰팡이 및 해충을 제거할 수 있는 적절한 작업 방식
- 천식 없는 주택 법의 기저가 되는 시 및 주법 검토
- 연례 통지 및 검사 요건과 연례 빈대 서류(2017년 지방법 69조)(Local Law 69 of 2017)
- 실내 알레르기 위험 요소에 대한 HPD 위반을 정정하고 해결하는 데 필요한 단계

이 웨비나에 사전 등록하세요:

<https://zoom.us/meeting/register/tJUrF--ppjojH92ZTpwLOGP5xaaDmrKoj16G>

등록한 뒤, 참여 방법에 대한 정보가 담긴 확정 이메일을 받을 수 있습니다.

주거용 부동산 관리 안내 **2021년 3월 16일 화요일 오후 6시~오후 8시**

핵심 시 기관의 역할과 기관 요건을 포함한 뉴욕시 내 주거용 부동산 관리의 기초를 배워보십시오. 이 웨비나는 기본적인 기록 보관, 빈 아파트 홍보 방법, 주택 차별법에 대한 정보를 제공합니다. 웨비나가 끝나면 HPD와 임대 부동산을 등록할 수 있는 기회가 제공됩니다.

다루는 주제:

- HPD 부동산 등록
- NYC 임대 부동산 소유의 장단점
- 다음과 같은 핵심 시 기관의 역할과 책임:
 - 주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD): 주택 품질 개선
 - 재무부(Department Of Finance, DOF): 부동산 세금 및 선취특권
 - 건축물 담당 부서(Department of Buildings, DOB): 보일러, 엘리베이터, 파사드
 - 보건부서(Department of Health, DOHMH): 납, 곰팡이, 해충
 - 환경 보호 부서(Department Of Environmental Protection, DEP): 물, 하수구, 보험
- 회계
- 빈 아파트 광고
- 공정 주택 및 차별법

이 웨비나에 사전 등록하세요:

<https://zoom.us/meeting/register/tJEpfu-vrz4pGdUZl9fDpP91HfTHRmMIBCg3>

등록한 뒤, 참여 방법에 대한 정보가 담긴 확정 이메일을 받을 수 있습니다.

창문 보호대 연간 통지

1월 1일~15일 사이에 세입자가 귀하에게 아파트 내에 10세 이하의 아동이 거주하고 있는지 알리도록 요청하는 [창문 보호대 연간 통지](#)를 모든 세입자에게 보내야 합니다. 10세 이하의 아동이 있거나 세입자가 창문 보호대를 요청하는 경우, 귀하는 1층 화장실 및 아파트 내부에 있는 발코니나 테라스로 통하는 창문, 해당하는 경우 각 공용 공간의 창문에 승인된 창문 보호대를 적절히 설치해야 합니다. 화재 대피로를 향해 열려있는 창문과 이층 이상에 화재 대피로가 있는 건물의 필수 이차 대피로인 일 층 창문은 이 법률의 적용을 받지 않습니다. 귀하의 건물이 1960년대 이전에 지어진 경우, 납 성분 페인트 요건과 관련하여 세입자에게 세대원 중 6세 미만의 아동이 있는지와 창문 보호대와 관련하여 10세 이하의 아동이 있는지에 대한 두 개의 질문이 담긴 [연간 통지](#)를 보내야 할 수도 있습니다.

2월 15일까지 세입자의 응답을 받지 못한 경우, 10세 이하의 아동이 해당 세대에 거주하고 있는지 알아보기 위해 반드시 아파트를 점검해야 합니다. 아동이 거주하는 경우, 승인된 창문 보호대가 적절하게 설치 및 유지되고 있는지 반드시 확인해야 합니다. 점검에 적절한 시간을 찾으려는 합당한 노력을 해야 하며, 필요한 경우에는 설치 또는 수리를 해야 합니다. 세입자가 귀하의 방문을 거부하여 3월 1일까지 점검 및 필요한 창문 보호대 설치 및 수리를 위해 아파트에 들어갈 수 없는 경우, 해당 상황을 설명한 서신을 작성하여 다음 주소로 발송해야 합니다.

해당 서신에는 협조하지 않는 건물 내 세입자의 명단을 반드시 포함해야 합니다. 포함해야 할 기타 필수 내용은 다음과 같습니다.

- 귀하의 성명 및 연락처 정보.
- 귀하가 아파트를 검사해야 한다고 세입자에게 알린 날짜 및 시각.
- 주말 및 저녁 시간을 포함하여 귀하가 아파트에 방문하려고 시도했던 날짜 및 시각.
- 협조하지 않는 세입자의 아파트 호수, 성명, 연락처 정보.

창문 보호대에 대해 소유주가 알아야 할 추가 정보는 [정신위생부 웹사이트](#)를 확인하십시오.

스토브 노브 커버 및 연간 통지

다세대 주택 소유주는 세입자에게 다음과 같은 내용을 안내하는 [연간 통지\(스토브 노브 커버에 대한 HPD 웹사이트에서 여러 언어로 제공\)](#)를 세입자에게 제공해야 합니다.

- 스토브 노브 커버는 연례 통지 교부일로부터 30일 이내에 제공할 수 있도록 합니다
- 소유주는 6세 미만의 아이가 거주하는지 여부에 관계없이 스토브 노브 커버를 요구한 모든 가정에 이를 제공해야 합니다.
- 세입자는 임대주에게 서면 거부를 보내 가스레인지 조절기 커버를 받지 않을 수 있습니다. 세입자가 소유주에게 서면 거부서를 제출하지 않는 경우, 소유주는 해당 가정에 6세 미만의 어린이가 거주한다는 것을 인지하고 있거나 상식적으로 이를 인지할 수밖에 없는 상황에서 해당하는 모든 가정에 스토브 노브 커버를 제공해야 합니다.

스토브 노브 커버 거부에 대한 증거 기록, 거주 세대의 스토브 노브 요청, 소유주가 6세 미만의 아동이 거주하고 있다는 것을 알거나 합리적으로 알아야 하는 가구에 대해 스토브 노브 커버를 제공하려고 시도했다는 증거 기록을 남겨놓는 것은 소유주의 의무입니다. 소유주는 HPD에 통지를 제출하지 않아도 됩니다.

실내 알레르기 위험

다세대 주택 소유주는 [2018년 지방법 55](#)에 따라 다음을 준수해야 합니다.

- 생쥐, 바퀴벌레, 들쥐 및 곰팡이 등의 실내 알레르기 위험에 대한 연례 점검을 시행하고 세입자 또는 HPD로부터 받은 민원에 대응해야 합니다. 신규 세입자가 입주하기 전에 공실인 세대를 철저히 청소하고 해충과 곰팡이가 없도록 하십시오.
 - [조사 보고서 샘플](#)
- 각 세입자의 임대차 계약시 실내 알레르기 유발원과 지방법 55에 대해 [세입자와 임대주가 알아야 할 사항에 대한](#) 안내 자료와 실내 알레르기 유발원이 없는 건물을 유지해야 할 부동산 소유주의 책임을 분명히 명시하는 통지를 제공해야 합니다.
- 해충 침입 문제를 개선해야 합니다. **통합 해충 관리(Integrated Pest Management, IPM)**를 이용하십시오. 해당 문제의 원인일 가능성이 있는 습기 등의 기반 결함에 대한 평가 및 시정 조치를 진행할 때에는 지방법 55 섹션 27-2017.9와 뉴욕시 규정 28조 섹션 54-04에 명시된 안전 작업 지침을 반드시 준수해야 합니다. [IPM 요건](#).
- 곰팡이 문제를 개선해야 합니다. 곰팡이 개선 및 각 건물에 대한 특정 요건(작업 지침 및 계약자 필수 사항)에 대한 자세한 정보는 [알레르기 유해 물질](#) 웹페이지를 참조하십시오.

대체 집행 프로그램(AEP)

HPD는 [대체 집행 프로그램\(AEP\)](#)에 참여할 250개의 열악한 다세대 주택을 선정했습니다. 선정 기준에는 주택 관리법의 "B" 등급 위험 및 "C" 등급 긴급 위반 사항의 수와 이에 대해 HPD가 수행할 작업으로 인해 발생된 긴급 수리 비용의 금액이 포함됩니다. 선정 기준에 해당하는 문제를 바로잡지 못할 경우 긴급 수리 비용 청구, 선취특권 적용 및 상당한 수수료 발생으로 이어질 수 있습니다. 이 프로그램에 선정되는 건물에 대해서는 잦은 점검과 시스템 교체 및 상당한 수수료를 요구하는 시정명령(Orders to Correct)이 발부됩니다. 위반 사항을 정확하게 기록하고 C등급 위반 사항을 바로잡아 이 프로그램에 선정되는 것을 피할 수 있습니다. 귀하의 건물이 해당 프로그램에 선정된 경우 AEP(**212-863-8262**)에 연락하십시오.