

‘납 문제 사전 대비(Get Ahead of Lead)’ 2021 년 3 월 브리핑

부동산 소유주님께,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 일련의 분기별 온라인 공고 및 이메일을 통해 부동산 소유주에게 법에 따른 건물 소유주의 책임과 관련 정보를 전달할 예정입니다. 각 공고는 관련 법률의 일정 측면을 중점으로 다루며, 적용되는 모든 법률과 규정을 종합적으로 다루지는 않습니다. 다른 언어로 이 공고 및 이전 공고를 열람하려면 [HPD 웹사이트](#)를 방문하십시오.

본 간행물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 모든 의무에 대해 완전하거나 최종적인 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

아파트 턴오버 기간 소유주의 책임

세대가 공실일 때 작업을 완료하십시오.

주거 세대의 세입자가 바뀌는 경우, 1960 년 이전에 지어진 건물의 소유주는 지방 법 1(Local Law 1)에 따라 새로운 세입자의 입주 전에 새로운 세입자를 위해 세대를 안전하게 만드는 데 초점을 둔 납 성분 페인트 관련 조치를 완료해야 합니다(최초 입주 당시 새 세입자에게 자녀가 있는지와 무관). 1960~1978 년에 건축된 세대의 경우에도 소유주가 납 성분 페인트에 대해 알고 있다면 반드시 이 조치를 수행해야 합니다. 이를 “턴오버”라고 부릅니다. 건물 소유주의 책임은 다음과 같습니다.

- 납 성분 페인트 관련 위험 요소와 근본적인 결함이 존재하는 경우 이를 모두 개선합니다. 최소한 습식 벗겨내기 및 페인트칠 작업이 필요합니다.
- 물어뜯을 수 있는 표면에 난 치아 자국을 증거로 납 성분 페인트를 제거하거나 표면을 단단한 관통 방지 봉합재로 봉합합니다.
- 모든 문과 문틀의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 모두 제거합니다.
- 모든 창문의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 마찰 표면의 창문 접합부 또는 슬라이더의 대체품을 설치합니다.
- 주거 세대의 노출된 바닥, 창턱, 원도우웰을 모두 매끄럽고 깨끗하게 단장합니다.

모든 작업은 반드시 [안전 작업 관행](#)에 따라 적합한 인증 계약업체에 의해 진행되어야 합니다.

시행

감사

부동산의 납 성분 페인트 기록에 대한 감사 진행 시 아파트가 매년 턴오버 요건을 충족했음을 나타내는 기록을 소유주가 제공하지 못하는 경우, 해당 기록을 유지하지 못한 데 대해 B 등급 위반으로 적발될 수 있습니다. 이 위반에 대한 벌금은 규정 준수 여부를 확인할 수 없는 아파트 당 \$1,500 입니다. HPD 는 턴오버 점검 완료 를 소유주가 문서화할 수 있도록 샘플 양식을 마련해두었습니다. [공실 턴오버 규정 준수 관련 양식 샘플](#). 이 양식은 소유주가 턴오버 진행 및 완료 기록을 관리할 수 있게 도와줍니다.

검사

HPD 는 곧 6 세 미만의 아동이 거주하는 곳에 대해 모든 검사 중 턴오버 요건을 강화할 예정입니다. 앞으로는 노후한 창문이나 문 마찰 표면에서 납 성분 페인트가 검출되거나 해당 성분이 있는 것으로 의심되고 세입자가 지방 법 1 의 발효 날짜인 2004 년 8 월 2 일 이후 턴오버가 진행되었다는 사실을 확인해 줄 경우, 해당 세대는 C 등급 위반으로 적발됩니다. 이 새로운 위반 사항은 전체 세대에 대해 21 일 이내로 창문 및 문 마찰 표면의 납 성분 페인트를 제거함으로써 아파트가 턴오버 요건을 충족할 것을 요구합니다. 여기에는 검사 당시에는 긴급한 위험이 없지만, 턴오버 시점에 제거가 필요했을 창문 및 문 마찰 표면이 포함될 수 있습니다. 소유주는 납 성분 페인트 위험 위반에 명시된 특정 창문 또는 문 마찰 표면에서 관찰된 납 성분 페인트 위험에 대한 위반과 다른 창문 및 문 마찰 표면에 대한 턴오버 작업 완료 둘 다 적절하게 별도로 증명해야 합니다.

소유주는 위반 통지서에 제공된 지침에 따라 위반에 대한 시정일 연기를 요청하고 적발된 해당 턴오버 위반에 대해 이의를 제기할 수 있습니다.

이러한 위반 사항 관련 규정을 준수하지 못한 데에 대한 벌금은 위반 당 일일 \$250, 최대 \$10,000입니다.

임대 개시 및 턴오버

소유주는 [주거 임대/개시 통보](#)(스페인어로도 제공)의 턴오버 요건과 규정 준수를 증명해야 합니다. 이 문서는 임대차 계약서, DOHMH [팜플릿](#) 사본과 함께 새로운 세입자에게 제공되어야 합니다. 임대 통지서는 턴오버 요건 충족에 대한 소유주 확인에 덧붙여 새 세입자에게 6 세 미만의 아동이 해당 세대에서 거주하는지 질문합니다(일주일에 일상적으로 10 시간 이상을 보냄을 뜻하는 '거주'의 새로운 정의 사용). 소유주는 반드시 2020 년 1 월 1 일 발효되었으며 '거주'의 새로운 정의가 포함된 임대 통지서를 사용해야 합니다. 통지서는 [여기](#)에 링크되어 있으며, [HPD 웹사이트](#)에서도 찾을 수 있습니다.

2021 년 6 월 12 일부터 더 낮은 수준의 납 오염 분진 기준 적용

지방 법 1 요건의 적용을 받는 세대 또는 건물 내 공용 공간의 방에서 2㎡ 이상(소규모인 경우 10% 초과) 페인트를 건드리는 작업 또는 HPD 납 성분 페인트 위반 또는 납 성분 페인트 관련 DOHMH

국장 발부 명령을 준수하는 모든 작업을 완료한 뒤, 소유주는 작업 공간 내에 남은 납의 양을 확인하기 위한 분진 채취 작업을 수행할 책임이 있습니다. 개선 및 경감 작업을 한 계약업체나 소유주는 분진 채취를 수행할 수 없습니다. 반드시 제 3자가 이를 수행해야 합니다.

일반적으로 분진 채취는 세 영역에서 이뤄져야 합니다. 작업이 이루어진 방에 창문이 있는 경우, 바닥, 창턱, 윈도우웰입니다. 분진 채취는 작업 공간을 마지막으로 청소한 뒤 최소 한 시간이 흐른 뒤 실시되어야 합니다. 법적으로 허용되는 수치를 초과하는 납 오염 분진 수치는 오염으로 간주되며, 해당 수치가 검출된 모든 영역에 대해 청소와 검사 절차를 반복해야 합니다. 주거지 내에서 위의 분진 납 수치가 초과되지 않음을 보여주는 실험실 검사를 받은 후에야, 작업 공간의 영구적인 책임대가 가능합니다. 하지만 청소가 완료되었으며 분진 검사 샘플이 이 섹션을 준수하여 수집된 경우에는 작업 공간을 일시적으로 이용하는 것이 허용될 수 있습니다. 소유주는 주거지 또는 거주 세대 세입자에게 모든 납 오염 분진 통과 시험 결과를 제공하고 최소 10년 동안 이 기록의 사본을 보관해야 합니다.

납 오염 분진 샘플 결과가 다음의 수치보다 낮은 모든 구역은 책임대가 가능할 수 있습니다. 통과 수치는 2019년 6월 낮춰졌으며 2021년 6월 12일 지방 법에 따라 또 한차례 낮춰졌습니다. 아래에서 이전에 허용된 수치와 2021년 6월 12일부터 적용될 새로운 수치를 확인하십시오.

2019 년 6 월 12 일 이전에 채취된 샘플:

- 바닥: 납 40마이크로그램/평방 피트
- 창턱: 납 250마이크로그램/평방 피트
- 윈도우웰: 납 400마이크로그램/평방 피트

2019 년 6 월 12 일~2021 년 6 월 12 일 사이에 채취된 샘플:

- 바닥: 납 10마이크로그램/평방 피트
- 창턱: 납 50마이크로그램/평방 피트
- 윈도우웰: 납 100마이크로그램/평방 피트

2021 년 6 월 12 일 또는 그 후 채취된 샘플:

- 바닥: 납 5마이크로그램/평방 피트
- 창턱: 납 40마이크로그램/평방 피트
- 윈도우웰: 납 100마이크로그램/평방 피트

소유주를 위한 도움말

- 납 성분 페인트 관련 HPD 웨비나인 [아파트 턴오버 기간 중 소유주의 책임](#)을 시청하고 턴오버에 대해 자세히 알아보십시오.
- HPD 웨비나 [납 성분 페인트가 사용된 건물 내 안전 작업 관행](#)을 시청하십시오
- HPD [웹사이트](#)를 방문하면 위에 나열된 모든 양식과 납 성분 페인트에 대한 추가 정보를 찾아볼 수 있습니다.