

‘납 문제 사전 대비(Get Ahead of Lead)’ 2020 년 11 월 브리핑

부동산 소유주님,

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 일련의 분기별 온라인 공고 및 이메일을 통해 건물주에게 법에 따른 건물주의 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 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.

2004 년의 지방법 1 준수가 2021 년부터 시작됩니다

2004 년 지방법 1(Local Law 1)에 따라 모든 소유주는 납 성분 페인트 관련 활동을 수행해야 합니다. 또한 소유주는 해당 활동에 대한 기록을 최소 10 년 이상 보관해야 하며, 2020 년 5 월부터는 연례 재산 등록 시 해당 활동을 준수했다는 확인을 받아야 합니다. **활동을 수행하지 못하거나 해당 기록을 보관하지 않을 경우 중대한 처벌을 받을 수 있습니다.** 규정 준수 조치를 지원하기 위해 HPD 에서는 아래 절차를 따르도록 하였으며, 소유주가 규정 준수의 문서화에 이용할 수 있는 샘플 양식을 준비했습니다. 해당 샘플 양식은 [HPD 웹사이트](#)에서 이용 가능하며, 아래 설명란에 링크되어 있습니다.

1. 연간 통지를 발송해 주거 세대에 6 세 미만의 아동이 거주하거나 주당 10 시간 이상을 정기적으로 머무는지 확인하십시오. 세입자가 응답하지 않을 경우 조사를 실시하십시오.

- 1960 년 이전(납 성분 페인트가 사용된 것을 소유주가 알고 있는 경우 1960 년부터 1978 년까지도 포함)에 건설된 다세대 주택을 보유한 소유주는 **1 월 1 일부터 1 월 16 일까지** 각 세대에 **연례 통지**(영어 및 [스페인어](#))를 전달해야 하며, 세입자로부터 작성을 완료한 해당 통지를 2 월 15 일까지 수집해야 합니다. 통지가 전달되었다는 증빙 자료를 보관해 두고, 세입자가 제공한 작성된 통지를 가지고 계십시오. 이 통지를 통해 소유주가 지방법 1 하에 요구되는 연례 조사 및 안전 작업 지침 등 기타 활동의 수행 필요성을 판단할 수 있기 때문에 이 정보를 수집하는 것이 중요합니다.

- 연례 통지는 각 세입자에게 6 세 미만의 아동이 해당 주거 세대에 거주하고 있는지에 대한 정보를 요청합니다.
 - “거주”는 “한 주거 세대에서 정기적으로 주당 10 시간 이상 보내는 것”으로 정의되며, 여기에는 해당 건물에 거주하는 아동과 정의에 명시된 시간만큼 방문하는 아동까지 포함됩니다.
 - **중요:** 소유주는 반드시 “거주”에 대한 새로운 정의가 포함된, 2020 년 1 월 업데이트된 연례 통지를 사용해야 합니다.
 - 아동이 상기 명시된 정의대로 거주하는 것으로 판단되는 모든 주거 세대는 아래 2 번에 설명된 것과 같이 납 성분 페인트 위험 관련 점검을 받아야 합니다.
- 세입자가 해당 통지를 어디로 반송해야 하는지 알 수 있도록 해주십시오. 세입자가 작성한 통지를 2 월 15 일까지 제출하지 않을 경우, 소유주는 **2 월 16 일부터 3 월 1 일** 사이에 후속 조사를 시행하여 해당 세대에 6 세 미만 아동이 살거나 주당 10 시간 이상을 정기적으로 보내는지의 여부를 판단해야 하며, 소유주는 조사를 시행하기 위해 해당 세입자에게 연락을 시도했다는 기록을 보관해야 합니다.
 - 소유주가 세입자로부터 작성된 통지를 받지 못했으며 후속 조사를 통해 6 세 미만의 아동이 거주하는지 판단할 수 없는 경우, 세입자에게 통지를 받지 못했다고 서면으로 [보건 및 정신 위생부\(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#)에 반드시 알려야 합니다. 소유주는 다음 주소로 DOHMH 에 서면 고지를 보낼 수 있습니다.

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

- DOHMH 에 보낸 통지서 사본 또한 소유주가 보관해야 합니다.
- 통지를 보낸 것, 받은 것, 또는 세입자로부터 통지를 돌려받지 못했을 때 시행된 후속 조사에 대한 문서화를 돕기 위해 HPD 에서 [연례 통지 전달 준수 관련 양식 샘플](#)을 준비했습니다.

2. 연간 조사를 실시하여 탈색된 페인트를 시정하십시오.

- 소유주가 어느 세대에 아동이 주거하거나 주당 10 시간 이상을 정기적으로 보내는지 파악한 이후에는, 반드시 시각 조사를 수행하여 잠재적 납 성분 페인트의 위험을 찾아보아야 합니다.
- **연간 시각 조사를 수행하기 위해 전문가를 고용할 필요는 없습니다.** 그러나 HPD 에서는 조사 수행자가 어떤 조짐을 찾아야 하는지 알도록 돕기 위해 연방 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development)가 제공하는 [온라인 교육](#)을 이수하기를 강력히 권고합니다. 이 조사는 벗겨진 페인트,

물어뜯을 수 있는 표면(창턱 등), 노후한 아래 표면, 마찰 표면(페인트된 문 또는 창문), 충격 표면 등을 찾는 육안 검사입니다. 반드시 주거 세대 내 모든 방의 모든 표면을 조사해야 하며, 여기에는 옷장과 캐비닛 내부도 포함됩니다. 조사를 수행하는 담당자는 조사 내용에 대해 기록해야 하며 HPD에서는 해당 문서화를 돕기 위한 샘플 양식을 준비했습니다. [연례 조사 준수 관련 양식 샘플](#) (참고: 최근 지방법 1의 변경 사항에 따른 추가 점검 및 테스트 요건에 관해 해당 [공고의 4 번을 참고하십시오.](#))

- 육안 검사가 완료된 이후 소유주는 검사 결과 사본을 세입자에게 제공해야 합니다.
- 소유주는 반드시 아동이 거주하는 건물의 모든 공용 공간(로비, 복도, 계단 등)에도 육안 검사를 수행해야 합니다.
- **다음으로 소유주는 반드시 노후화된 페인트를 모두 즉시 고쳐야 합니다.** 표면에서 벗겨진 페인트를 발견했다면 소유주는 반드시 납 페인트가 있는 것으로 간주하고 적합한 인증 계약업체를 고용해 수리 과정이 안전하고 빠르게 완료되도록 해야 합니다. 안전 작업 지침 및 계약업체의 인증 요건에 대한 자세한 정보는 HPD [웹사이트](#)의 안전 작업 지침 탭과 2019년 9월 FAQ [공고](#)를 참조하십시오. 적합한 계약업체가 수행한 모든 작업에 관한 모든 서류를 반드시 보관하십시오.
- 소유주가 예를 들어 벽이 새것이라 페인트에 납 성분이 없을 것이라고 생각하는 경우, 적합한 인증 계약업체를 고용해 벗겨진 페인트를 검사하고 페인트된 표면에 납 성분이 없다는 문서화된 증거 자료를 보관해 두십시오. 납 성분 페인트 검사에 대한 자세한 정보는 아래 4 번을 참조하십시오.

3. 세대가 공실일 때 작업을 완료하십시오.

주거 세대의 세입자가 바뀌는 경우, 소유주는 지방법 1에 따라 특정 납 성분 페인트 관련 조치를 완료해야 합니다. 새로운 세입자가 들어오기 전에 새 세입자를 위해 세대 안전에 초점을 맞추어 진행해야 합니다(최초 입주 당시 새 세입자의 아동 유무와 관계 없이). 이를 “턴오버”라고 지칭합니다.

소유주는 반드시 다음을 따라야 합니다.

- 모든 납 성분 페인트 위험과 기반 결함이 존재하는 경우 개선해야 합니다. 이는 최소한 습기 찬 굽혀나간 부분과 페인트를 뜻합니다.
- 치아 자국이 남은 물어뜯을 수 있는 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 표면을 단단한 구멍 방지 봉합재로 봉합하십시오.
- 모든 문과 문틀의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 모두 제거하십시오.
- 모든 창문의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 마찰 표면에서 창문 접합부 또는 슬라이더의 대체품을 설치하십시오.
- 주거 세대의 모든 노출된 바닥, 창턱, 창문 구멍을 매끄럽고 깨끗하게 해주십시오.

턴오버 요건에 대한 자세한 정보는 2020년 3월 [공고](#)에서 확인할 수 있습니다.

모든 작업은 반드시 다음 [안전 작업 지침](#)을 따라야 하며, 적합한 인증 계약업체에 의해 진행되어야 합니다. 그 후 소유주는 반드시 임대와 함께 새 세입자에게 제공한 [주거 임대/개시 통지](#)(본 버전은 2020년 1월 1일부터 유효)의 턴오버 요건 준수를 입증해야 하며, 새 세입자의 요청에 따라 [DOHMH 팜플릿](#) 사본과 함께 문서를 제공해야 합니다. 아래에서 [주거 임대/개시 통지](#) 요건에 대해 자세히 알아보십시오. HPD에서는 턴오버 점검이 완료되었을 때 소유주가 문서화할 수 있도록 [턴오버 공실 준수 관련 샘플 양식](#)을 준비했습니다.

주거 임대/개시: 부동산 소유주는 [납 성분 페인트 위험 방지를 위한 주거 임대/개시 통지](#)(본 버전은 2020년 1월 1일부터 유효하며 [스페인어](#)로도 이용 가능)를 6세 미만 아동이 거주하게 될 경우(주당 10시간 이상 정기적으로 머무는 것 포함) 새 세입자에게 문의 양식으로 [DOHMH 팜플릿](#) 사본과 함께 제공하십시오. 소유주는 또한 반드시 새 세입자가 세대에 입주하기 이전에 필수 턴오버 작업을 진행하고 본 통지를 증명해야 합니다. 본 통지는 또한 임대 갱신에도 필수로 요구됩니다.

4. 세입자 입주 중인 모든 세대에 납 성분 페인트 점검을 하십시오.

2020년 8월 발효된 2020년의 지방법 31에서는 소유주가 2025년 8월까지 1960년 이전 건설된 건물의 경우, 세입자 입주 중인 모든 임대 세대에 납 성분 페인트에 대해 검사를 실시해야 한다는 요건을 제정했습니다. 검사는 독립 환경보호청(Environmental Protection Agency, EPA) 인증 검사업체 또는 위험 평가원이 진행해야 합니다. 해당 건물에 6세 미만의 아동이 거주하게 될 경우, 소유주는 해당 시점으로부터 1년 이내와 2025년 8월 9일 기한 중 빠른 시기에 검사를 시행해야 합니다. 소유주는 반드시 검사 결과를 세입자에게 제공해야 합니다. 또한 해당 요건은 임대 건물이 1960년부터 1978년 사이에 건설되었으며 소유주가 납 성분 페인트에 대해 알고 있는 경우에도 해당됩니다.

2004년 지방법 1의 면제 신청

부동산 소유주가 소유 건물 또는 개별 세대에 납 성분 페인트가 없다고 믿거나 또는 그것을 확실히 하기 위해 경감 작업을 수행하고자 하는 경우, 소유주는 EPA 인증 검사업체 또는 위험 평가원을 고용하여 납 성분 페인트가 건물 내에 있는지 파악하고 납 성분 페인트와 관련된 법적 책임을 경감하기 위한 적극적인 조치를 취할 수 있습니다. 상기 4번을 확인해 2025년까지 반드시 수행해야 하는 임대 세대의 검사 요건을 참조하십시오.

검사서에서 납 성분 페인트가 검출될 경우, 소유주는 EPA 인증 경감 업체를 고용하여 납 성분 페인트를 제거, 봉쇄 또는 봉합할 수 있습니다. 지방법 1은 필수 검사 및 문서화의 제출에 기반해 법의 특정 규정 면제를 제공합니다. HPD의 업데이트된 [면제 신청서](#)에 이제 상세 지침과 필수 진술서도 포함됩니다. HPD에서는 [FAQ](#)를 발행해 면제 신청 절차의 상세 정보를 제공합니다.

HPD 의 오래된 건물을 위한 개선-재건 대출 프로그램에 이제 납 성분 페인트 수리 재정 지원도 포함됩니다

3 개 세대 이상 있으며 주요 건물 시스템의 수리/교체가 필요한 기존 건물의 소유주를 위해, 개선 작업을 위한 적절한 재정 지원을 제공하는 두 가지 HPD 대출 프로그램이 있습니다.

- **다가구 주택 개선 대출 프로그램(Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)**에서는 주요 건물 시스템 교체를 위한 저금리(최대 3%) 개선 대출을 제공합니다. 여기에는 지붕 및 창문 교체, 건물 외장재 작업(지방법 11 및 이음매 채우기), 난방 개선, 전기 및/또는 배관 시스템이 포함되며 이에 국한되지 않습니다. 자세한 내용은 [HRP 웹페이지](#)를 방문하십시오.
- **그린 하우스 보존 프로그램(Green Housing Preservation Program, GHPP)**에서는 에너지 효율 및 물 절약 관련 개선을 위한 재정 지원에 당감 가능한 무이자 대출과 결합하여, 지붕, 창문, 보일러 교체를 포함하나 이에 국한되지 않는 시스템 업그레이드의 재정 지원에 저금리(최고 3%)의 상환성 대출을 제공합니다. 작업의 프로젝트 규모에는 반드시 연간 에너지(난방 및 전기) 사용의 최소 20%를 절감하는 에너지 효율 측정이 포함되어야 하며, 이는 제 3 자 에너지 감사 업체에서 측정한 수치여야 합니다. 자세한 내용은 [GHPP 웹페이지](#)를 방문하십시오.

현재 시의 '납 없는 뉴욕시' 이니셔티브의 일환으로, 두 프로그램 모두 자격에 부합하는 1960 년 이전 건설된 임대 건물에 한해 주거 세대당 납 성분 페인트의 경감을 위해 0% 금리, 최대 \$10,000 의 당감 가능한 재정 지원을 제공합니다. 소유주는 해당 이니셔티브를 통해 지원을 받고 세입자를 위해 건물을 더 안전하고 건강하게 가꾸며, 지역 뉴욕시 납 관련 법 요건도 준수할 수 있습니다.

이러한 프로그램을 통해 납 경감 작업의 재정 지원을 받는 것은 오로지 더 큰 규모의 개선-재건 작업과 결합했을 때만 가능합니다.

자세한 사항은 이메일 hpdpres@hpd.nyc.gov 로 문의하십시오.

알림:

부동산 등록: 연간 등록 기한이 지났으나, 아직 HPD 의 [부동산 등록 온라인 시스템\(Property Registration Online System, PROS\)](#)에서 등록할 수 있습니다. 2020-2021 년도 연간 부동산 등록의 확인을 받지 못했다면, [HPDONLINE](#) 또는 귀하의 [PROS](#) 계정에서 제대로 등록되었는지 확인할 수 있습니다. 질문 사항은 [HPD 웹페이지](#)를 방문하거나 등록 지원 센터(Registration Assistance Unit)에 이메일(Register@hpd.nyc.gov) 또는 전화(**212-863-7000**)로 문의하십시오. 당국 사무실에서는 현재 COVID-19 로 인해 방문 등록 지원을 하지 않고 있으니 참고해 주십시오.

연간 반대 신고: 다세대 주거지의 부동산 소유주는 [연간 반대 신고](#)를 뉴욕시 주택보전개발부(New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD)에 제출해야 합니다. 신고 기간은 12 월 1 일에 시작해 12 월 31 일에 끝납니다. 반대 신고에 대한 자세한 정보는 2020 년 10 월 [공고](#) 또는 [HPD 웹사이트](#)에서 확인할 수 있습니다.

COVID-19 확산 방지하기

COVID-19 가 계속해서 우리 시에 심각한 위협이 되고 있습니다. 뉴욕 시민들이 경계심을 늦추지 않고 계속해서 올바른 예방 조치를 따를 수 있도록 여러분의 도움이 필요합니다. 지난 몇 달간 훌륭한 성과를 이뤄냈지만 최근의 감염률 증가로 인해 지금 해이해지면 안 된다는 교훈을 얻었습니다.

아래의 인포그래픽을 검토해 보고 세입자 및 관리인과 공유하십시오. 로비, 세탁실, 정원, 거실, 주방, 화장실 등 주거용 건물의 다양한 공간에서 안전을 유지하고 확산을 방지하는데 도움이 되는 정보를 제공합니다. 포스터 또는 팸플릿을 건물 내 거주자들이 볼 수 있는 공간에 게시하시기를 권장합니다.

[\[포스터 다운로드\]](#) [\[팸플릿 다운로드\]](#)

그 어느 때보다도, COVID-19 의 확산을 막기 위해 힘을 합쳐야 할 때입니다. 자세한 정보는 nyc.gov/prevent-the-spread 에서 확인하십시오. 포스터의 인쇄 사본 요청은 이메일 hpdcomm@hpd.nyc.gov 로 문의하십시오.