

납 처리하기” 월간 브리핑

주제: 업데이트된 부동산 소유주용 납 관련 문서, 기록 생산 명령, 노후한 건물에 대한 HPD 중위 재건 대출 프로그램에 포함된 납 페인트 수리자금

부동산 소유주에게 법적 의무와 관련된 정보를 제공하기 위해 주택 보전개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 온라인과 이메일을 통해 일련의 분기별 게시판을 발행할 계획입니다. 게시판마다 법률의 한 측면이 강조됩니다. 하지만 이것이 적용되는 모든 법률 및 규정을 포괄적으로 포함하는 것은 아닙니다. [HPD 웹사이트](#) 를 방문하여 다른 언어로 본 공고 및 지난 공고를 확인하실 수 있습니다.

이 게시판은 새로운 샘플 양식을 포함하여 소유주가 법률을 준수하며 새해를 시작하고 다가오는 기록 감사를 준비하는 데 필요한 내용을 집중적으로 다룰 예정입니다. 또한 거주 임대/개시 통지서, 면제 신청서, 납 중독 방지 및 통제 관련 뉴욕시 규정 개정안도 있습니다. 마지막으로 이제부터 노후한 건물에 대한 HPD 중위 재건 대출 프로그램에 납 페인트 수리자금이 포함되니 확인해보십시오.

이 출판물은 정보 제공 목적으로만 사용할 수 있으며 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 이 정보는 뉴욕시 내 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 모든 의무에 대한 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

2004년 지역 규정 1조를 준수하며 2020년 시작하기

2004년 지역 규정 1조(지역 규정 1조)는 소유주가 납 성분 페인트 관련 활동을 할 것을 요구합니다. 또한 2020년 5월부터 소유주는 이러한 활동에 대해 최소 10년간의 기록을 남겨야 하고 연례 부동산 등록 절차의 일부로 이러한 활동에 대한 준수 내용을 증명해야 합니다.

이러한 활동을 실행하지 않거나 기록을 유지하지 못하는 경우, 중대한 처벌을 받을 수 있습니다. 준수를 지원하기 위해, HPD는 소유주가 해야 하는 조치를 아래에 자세히 설명하며 소유주가 준수 내용을 기록하는 데 사용할 수 있는 샘플 양식을 제작했습니다. 해당 샘플 양식은 HPD 웹사이트에서 이용 가능하며 설명 하단에서 링크를 확인할 수 있습니다.

1. 주택 세대에 6세 미만의 아동이 거주하거나 일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는지 확인할 수 있도록 연간 통지를 발송하십시오. 세입자가 응답하지 않는 경우 조사를 합니다.

- 1월 1일부터 16일까지, 1960년 이전에 건축된(또는 소유주가 납 성분 페인트를 사용했음을 아는 경우 1960~1978년) 다세대 주택의 소유주는 다음을 활동을 해야 합니다.

각 세입자에게 [연간 통지](#) (영어 및 [스페인어](#))를 전송하고 2월 15일까지 세입자로부터 작성된 통지서를 수집합니다.

- 연간 통지를 통해 주택 세대에 6세 미만의 아동이 거주하고 있는지 세입자에게 질문합니다.
- 2020년 1월 1일 자료, '거주'는 '주택 세대에서 일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는 것으로 정의됩니다. 여기에는 아파트에 거주하는 아동과 해당 기간 방문하는 아동이 전부 포함됩니다.
- **중요: 소유주는 작년과 똑같은 연간 통지를 사용할 수 없습니다!** 위에 언급된 변경 내용으로 인해 소유주는 2020년 1월에는 새로운 양식을 사용해야 합니다. 링크에 연결된 통지서 버전이 해당 정의를 반영하도록 업데이트되었습니다. (또한 상기 버전은 창문 보호대 준수 사항이 있는 소유주에게도 해당하니, 하나의 양식으로 두 개의 요건을 처리하시기 바랍니다!)
- 위에서 정의된 뜻에 따라 아동이 거주하는 것으로 결정되는 모든 주택 세대는 아래의 2번에 설명된 대로 납 성분 페인트 위험 요소 검사를 받아야 합니다.
- 이 통지가 전달되었다는 증거를 남기고 세입자에게서 받은 작성된 통지를 보관하십시오. 이 통지가 중요한 이유는 이를 통해 소유주가 연례 조사 및 안전 작업 관행 준수 등 지역 규정 1조에서 요구하는 다른 활동을 해야 하는지가 결정되기 때문입니다.
- 세입자에게 통지를 반납할 곳을 반드시 알리십시오. 세입자가 2월 15일까지 작성된 통지를 반납하지 않는 경우, 소유주는 2월 16일~3월 1일 사이에 후속 조사를 하여 주택 세대에 거주하거나 일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는 6세 미만의 아동이 있는지 확인해야 합니다. 소유주는 조사를 하기 위해 세입자에게 연락을 시도했다는 증거를

반드시 남겨야 합니다.

- 소유주가 세입자로부터 작성된 통지를 받지 못했고 후속 조사에 근거하여 6세 미만의 아동이 있는지 확인하지 못한 경우, 소유주는 [보건 및 정신 위생부](#)(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)에 세입자로부터 통지를 받지 못했음을 서면으로 통지해야 합니다. 소유주는 다음 주소로 통지서를 보내야 합니다.

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

- 소유주는 DOHMH에 보낸 통지서의 사본을 보관해야 합니다.

HPD는 소유주가 통지를 발송했고, 회신을 받았거나 세입자가 통지서를 반납하지 않아 후속 조치를 했음을 기록하는 데 도움이 되는 양식을 제작했습니다. [연간 통지 발송 준수 샘플 양식](#)

2. 연간 조사를 통해 변질된 페인트를 수리하십시오.

- 소유주는 주택 세대에 거주하거나 일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는 아동이 있는 세대를 파악한 후에는, 잠재적인 납 성분 페인트 위험 요소가 있는지 시찰 검사를 해야 합니다.
- **연례 시찰 검사를 하기 위해 전문가를 고용할 필요는 없습니다.** 하지만 HPD는 조사를 하는 사람이 누구든 어떤 내용을 확인해야 하는지 알 수 있도록 연방 주택 보전개발부에서 제공하는 [온라인 교육](#)을 수료하기를 강력히

추천합니다. 조사는 벗겨진 페인트, 씹을 수 있는 표면(창턱), 변질된 하부, 마찰면(페인트칠 된 문 또는 창문), 충돌이 있는 표면 등이 있는지를 눈으로 점검하는 것입니다. 벽장과 찬장 내부를 포함하여 주택 세대에 있는 모든 방의 모든 표면을 조사해야 합니다. 조사자는 자신이 본 내용을 기록으로 남겨야 합니다. HPD는 해당 활동에 도움이 되는 샘플 양식을 제공합니다. [연례 조사 준수용 샘플 양식](#)

- 소유주는 육안 검사를 마친 후, 검사 결과의 사본을 세입자에게 제공해야 합니다.
- 또한 소유주는 아동이 거주하는 건물의 모든 건물 공용 공간(로비, 현관, 계단 통)에도 육안 검사를 실시해야 합니다.
- **다음으로, 소유주는 변질된 모든 페인트칠을 즉시 보수해야 합니다.** 어떤 표면에서

페인트가 벗겨지고 있으며 소유주에게 해당 표면에 납 성분 페인트가 사용되었는지에 대한 기록이 남아있지 않은 경우, 소유주는 납 성분 페인트가 사용되었을 거라고 가정하고 적절한 인증을 받은 계약 업체를 고용하여 안전하고 신속하게 수리를 완료해야 합니다. 또는 새로 지은 벽이기 때문에 납 성분 페인트가 아니라고 생각하는 경우에는 벗겨진 페인트를 실험한 뒤 해당 표면에 납이 없다는 증거를 문서로 남겨야 합니다. 적절한 계약 업체를 통해 실시한 작업 관련 문서는 전부 보관해야 합니다. **아래의 4번에서 안전 작업 관행에 대한 자세한 내용을 확인하세요.**

3. 세대가 공실일 때 필요한 작업을 완료하십시오.

주택 세대의 세입자가 변경되는 경우, 소유주는 지역 규정 1조에 따라 새로운 세입자가 들어오기 전에 해당 세대를 안전하게 만들기 위한 특정 납 성분 페인트 관련 활동을 완료해야 합니다(최초 입주 시 새로운 세입자에게 자녀가 있는지와는 관계없음). 이는 '재편성'이라고 불립니다.

소유주는 반드시 다음을 따라야 합니다.

- 근원적 결함이 있는 경우 해당 결함 요소와 납 성분 페인트 위험 요소를 해결해야 합니다. 여기에는 최소 습기 제거와 페인트칠이 포함됩니다.
- 씹을 수 있는 표면에서 납 성분 페인트를 제거했다는 것을 잇자국으로 증명하거나 단단하고 구멍을 낼 수 없는 봉합재로 표면을 봉합합니다.
- 모든 문과 문틀의 마찰 표면에서 납 성분 페인트 전체를 제거해야 합니다.
- 모든 창문의 마찰 표면에서 납 성분 페인트 전체를 제거하거나 마찰 표면에 대응 창문 홈 또는 슬라이더를 설치합니다.
- 주택 세대에 있는 모든 맨바닥, 창턱, 창문 통로를 청소할 수 있는 매끄러운 상태로 만드십시오.

모든 작업은 아래의 4번에 설명된 안전 작업 관행을 따라 이루어져야 합니다. 그다음, 소유주는 새로운 세입자에게 제공되는 규제 [거주 임대/개시 통지서](#)(이 버전은 2020년 1월 1일부터 유효함)의 재편성 요건을 준수했음을 인증하고 요청을 받는 경우 새로운 세입자에게 DOHMH [팜플릿](#) 사본과 함께 문서를 제공해야 합니다. [거주 임대/개시 통지서](#) 요건에 대한 자세한 내용은 아래에서 확인하십시오. HPD는

소유주가 완료된 재편성 조사를 기록할 수 있도록 샘플 양식을 제공합니다. [공실 재편성 준수 샘플 양식](#)

4. 일 년 내내 안전 작업 관행을 따르십시오.

2004년 지역 규정 1조는 6세 미만의 아동이 거주하며 납 성분 페인트 또는 확인되지 않은 납 함유 페인트가 도포된 2제곱피트 이상의 공간을 보유한 소유주는 주택 세대 또는 건물 공용 공간에서 이루어진 모든 수리 작업에서 안전 작업 관행을 따르고 그에 대한 증거를 남겨야 한다고 요구하고 있습니다.

- 소유주는 연방 [환경보호국\(Environmental Protection Agency, EPA\)](#)에서 인증한 계약 업체를 이용해야 하며 작업이 10제곱피트 이상의 공간에서 이루어지거나 두 개 이상의 창문을 제거하는 경우 인증 수준이 올라갑니다. 이는 위반에 대응하기 위한 것으로 구체적으로 제거를 위한 것입니다.
- 높아진 요건을 충족하지 못하는 작업이 있는 경우, 소유주는 연방 EPA에서 수리작업(Renovation, Repair and Painting, RRP) 인증을 받은 계약 업체를 고용해야 합니다. EPA 웹사이트에서 [RRP 프로그램에 대한 자세한 정보를 확인하세요](#). 작업이 완료된 후에는 EPA 인증 납 검사자 또는 위험 평가사가 먼지 샘플을 채취하여 해당 공간에는 납에 오염된 먼지가 없으며 지역 규정 1조와 HPD의 규정에서 제시하는 기준치에 미치지 않는다는 것을 확인해야 합니다. 소유주는 반드시 작업과 먼지 샘플에 대해 회사와 작업자의 인증서, 먼지 샘플 결과, 완료된 작업에 대한 청구서 또는 서류의 사본을 보관해야 합니다.
- RRP 인증 요건은 페인트가 망가진 공간에서 이루어지는 작업이 있는 경우 배관공, 전기 기사, 목수 등까지 확대됩니다.
- 안전 작업 관행에 대한 자세한 내용은 [2004년 지역 규정 1조에 대한 HPD 가이드 작업 관행](#) 및 HPD가 9월에 발행한 [공고](#)에서 확인할 수 있습니다.
- 안전 작업 관행을 따르지 않는 경우, 건축물 담당 부서(Department of Buildings) 또는 보건 및 정신 위생부(Department of Health and Mental Hygiene)에서 위반 처리를 받게 됩니다!

HPD는 소유주가 지역 규정 1조 요건에서 요구하는 안전 작업 관행이 적용되는 경우를 알 수

있도록 양식을 제작했습니다. [안전 작업 관행 준수 샘플 양식](#)

소유주의 기록 감사

HPD는 위에 설명된 납 관련 기록을 선제적으로 감사하여 소유주의 부동산이 2004년 지역 규정 1조를 준수하는지 확인합니다. HPD는 1960년대 이전에 지어진 다세대 주택을 감사 대상으로 식별(법률 규정 내역)하고 기록 생산 명령서를 발부합니다.

기록 생산 명령을 받은 소유주는 요청을 받은 지 45일 안에 본인의 부동산에 대한 다음 문서를 제출해야 합니다.

- 연간 통지 배포 및 반납 기록 사본
- 작성된 연간 조사 기록 사본
- 사용된 작업 관행 기록을 포함하여 개방되어 있거나 확인되지 않은 납 성분 페인트 위험 요소 위반을 수정하기 위한 작업 내역 사본
- 사용된 작업 관행 기록을 포함하여 6세 미만의 아동이 거주하는 주택 세대 또는 건물 공용 공간의 납 성분 페인트 또는 확인되지 않은 납 함유 페인트가 도포된 부분에 이루어진 모든 비위반 작업 기록 사본
- 사용된 작업 관행 및 납 오염 먼지 제거 테스트 결과를 포함하여 새 세입자를 위한 재편성 작업에서 이루어진 모든 작업에 대한 기록 사본

기록 생산 명령은 작성해야 하는 일련의 진술서와 함께 발부됩니다. 기록 생산 명령에 응답하지 않는 부동산 소유주는 긴급한 위험 “C” 등급 위반으로 처리되며 추가적인 위반의 대상이 될 수 있습니다. 위반한 부동산 소유주에게는 최소 \$1000에서 최고 \$5000의 벌금이 부과될 수 있습니다. 부동산 소유주는 연간 통지 및 조사를 하지 않거나 재편성 시 필요한 활동을 수행하지 않은 것에 대해서도 벌금을 받을 수 있습니다.

모든 부동산 소유주에게 필요한 문서 업데이트본

거주 임대/개시 통지서: 세대에 6세 미만의 아동이 거주하는 경우(일상적으로 주당 10시간 이상을 보내는 아동이 있는 경우) 부동산 소유주는 새로운 거주자에게 확인 수단으로 [납 성분 페인트 위험 요소에 대한 거주 임대/개시 통지서](#)(이 버전은 2020년 1월 1일부터 유효함)와

DOHMH [팜플릿](#) 사본을 제공해야 합니다. 또한 소유주는 새로운 거주자가 해당 세대에 입주하기 전에 필요한 재편성 작업을 했다는 통지를 보증해야 합니다. 해당 통지는 임대 계약 갱신에도 필요합니다.

면제 신청서: 건물 소유주는 건물에 납 성분 페인트가 존재하는지 검사하기 위해 적합한 회사를 고용하여 납 성분 페인트와 관련된 법적 책임을 경감하기 위한 적극적인 조치를 취할 수 있습니다. 지역 규정 1조는 필요한 검사와 문서를 제출한 경우 법률의 특정 조항에 대한 면제를 제공합니다. 현재 HPD의 업데이트된 [면제 신청서](#)에는 자세한 지침과 필요한 진술서를 포함하고 있습니다. HPD는 공고를 발행하여 면제 신청서 절차에 대한 자세한 정보를 제공할 예정입니다.

납 중독 방지 및 통제 관련 개정 규정 채택

[납 중독 방지 및 통제 관련 개정 규정 채택 공고](#)를 통해 뉴욕시 규정(Rules of the City of New York, RCNY)이 개정되었습니다. 규정은 다세대주택의 소유주가 '납 안전' 또는 '납 없음' 중 하나로 지역 규정 1조 요건에 대한 면제 신청을 할 수 있다고 규정합니다. 면제는 개별 주택 세대 또는 전체 건물에 대해 허가될 수 있습니다. '납 없음' 면제를 받으려면 검사에서 결과가 음성이거나 납 성분 페인트를 영구적으로 제거하여 해당 세대 또는 건물에 납 성분 페인트가 없다는 검사 결과 및 문서를 제출해야 합니다. '납 안전' 면제에는 납 성분 페인트를 바른 표면을 에워싸거나 봉합했다는 검사 결과 및 문서를 제출해야 합니다.

HPD의 납 페인트 규정은 HPD에서 과세 연도 당 최소 200개의 건물에 대한 기록 제출을 요청하여 소유주의 지역 규정 1조 준수 내용을 감사할 수 있다는 2019년 지역 규정 70조에 맞추어 업데이트되었습니다. 채택된 규정은 해당 기록의 제출 기한에 대한 기준을 설정하나, 필요하다고 여겨진다면 어떤 경우에도 기관에서 기록을 요청하는 것을 제한하지 않습니다. 채택된 규정은 서면 감사 요구에 있어 보관 및 제출해야 하는 문서를 설명하고 있습니다.

노후한 건물에 대한 HPD 중위 재건 대출 프로그램에 포함된 납 페인트 수리자금

주요 건물 시스템 수리/교체가 필요한 세대가 3곳 이상 존재하는 건물의 소유주는 재건 작업에

대한 자금을 지원하는 2개의 HPD 대출 프로그램을 이용할 수 있습니다.

- **다가구 주택 재건 대출 프로그램(Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)**은 저리(최대 3%) 재건 대출입니다. 지붕 및 창문 교체, 건물 외피 작업(지역 규정 11조 및 모르타르) 난방, 전기 및/또는 배관 시스템을 포함하며 이에 한정되지 않는 주요 빌딩 시스템을 교체하는 작업에 대한 자금을 대출할 수 있습니다. 자세한 내용은 [HRP 웹페이지](#)를 방문하십시오.
- **녹색 주택 보전 프로그램(Green Housing Preservation Program, GHPP)**은 이자가 없으며 상환 면제가 되는 대출로 에너지 효율성과 절수 개선에 대한 자금을 지원합니다. 저리(최대 3%)의 상환 대상 대출과 조합하여 지붕, 창문, 보일러 교체 등을 포함하며 이에 한정되지 않는 시스템 업그레이드의 자금으로 이용할 수 있습니다. 프로젝트 작업 범위에는 제삼자 에너지 감사를 통해 연간 에너지(난방 및 전기) 사용량이 20% 이상 절약되는 에너지 효율성 측정치가 포함되어야 합니다. 자세한 내용은 [GHPP 웹페이지](#)를 방문하십시오.

뉴욕시의 납 없는 NYC 계획의 일환으로 1960년 이전에 건축되었으며 자격에 해당하는 임대용 건물의 납 성분 페인트 제거를 위해 두 프로그램 모두 거주 가구당 최대 \$10,000의 면제 가능한 자금과 0%의 이자를 제공합니다. 납 조사/검사는 HPD에서 시행하며 소유주는 어떠한 비용도 들지 않습니다. 이 계획을 통해 소유주는 현재 및 향후의 세입자를 위해 건물을 안전하고 건강하게 만드는 데 도움을 받을 수 있으며 NYC 납 법률 요건을 준수하게 됩니다.

이 프로그램을 통한 납 제거 자금 융통은 **오직** 더 큰 중위 재건 작업 범위와 병행할 때에만 이용할 수 있습니다.

자세한 내용은 hpdpres@hpd.nyc.gov로 이메일을 보내주십시오.