

건물주 공고 - 2020 년 2 월

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)에서는 뉴욕시 주택 관리법(New York City Housing Maintenance Code)과 뉴욕주 다세대주택법(Multiple Dwelling Law)의 규정 준수를 위해 주거용 건물 소유자가 이용할 수 있는 자료 및 자원에 대한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공합니다.

이 공고에서는 긴급 수리, 창문 보호대 연례 통지, 레인지 낫(Knob) 커버 연례 통지, 연례 빈대 신고, 실내 알려진 위험, 대체 집행 프로그램 등에 대한 부동산 소유주의 책임을 강조합니다.

본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 임대주 및 세입자의 의무에 대한 정보를 완전하게 또는 최종적으로 서술한 것이 아닙니다.

HPD 긴급 수리:

부동산 소유주는 HPD 가 발부한 C 등급 긴급 위반 사항에 즉시 응답해야 합니다. 주거용 건물 임대주가 긴급 위반 사항을 즉시 바로잡지 않는 경우, HPD 에서 [긴급 수리 프로그램\(Emergency Repair Program, ERP\)](#)을 통해 직접 바로잡을 수 있습니다.

HPD 는 다음에 대한 긴급 수리 작업을 수행할 수 있습니다.

- C 등급 긴급 위반 사항 및 명령
- [뉴욕시 건축부\(Department of Buildings, DOB\)](#)의 긴급 상황 관련 명령 및 신고와 특정 엘리베이터 위반 사항에 대한 의뢰
- [뉴욕시 보건 및 정신위생부\(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#)의 국장 발부 명령
- 기타 주택 상태 관련 위반

위의 작업에 대한 비용은 모두 문제가 발생한 건물에 청구합니다. 뉴욕시는 조달, 계약, 임금을 관장하는 법의 적용을 받습니다. 여기에 행정 수수료, 수리 비용이 추가되어 임대주가 독립적으로 직접 문제에 대응할 시에 부담할 수 있는 금액보다 훨씬 큰 비용을 부담하게 됩니다. 뉴욕시는 긴급 수리 비용과 관련 수수료 및/또는 수리를 위해 계약자에게 전달된 제반 비용에 대해 [뉴욕시 재무부\(Department of Finance, DOF\)](#)를 통해 부동산 소유주에게 이 내역을 청구합니다. 임대주가 지불에 응하지 않을 경우, 뉴욕시는 해당 부동산에 대해 세금 선취특권을 적용합니다. 세금 선취특권 시에는 이자가 발생하며, 계속해서 지불에 응하지 않는 경우 해당 소유 금액을 마련하기 위해 매각 및/또는 담보권을 행사할 수 있습니다.

창문 보호대 연례 통지:

또한 1월 1일에서 1월 15일 사이 모든 세입자에게 [창문 보호대 연례 통지](#)를 보내 10세 이하의 어린이가 아파트에 거주하고 있는지 알려주기를 요청해야 합니다. 10세 이하의 어린이가 거주하거나 세입자가 창문 보호대를 요청한다면, 아파트 내 1층 화장실 창문 및 발코니나 테라스로 이어지는 창문을 비롯해 공용 공간이 있는 경우 공간 내의 각 창문을 포함한 모든 창문에 인증된 창문 보호대를 제공하고 올바르게 설치해야 합니다. 해당 법률의 예외는 화재 대피로를 향해 열리는 창문 및 1층 창문입니다. 1층 창문의 경우 2층 이상 층에 화재 대피로가 설치된 건물에서 필수적인 2차 출구인 경우에 해당합니다. 귀하의 건물이 1960년 이전에 지어진 경우, 세입자들에게 납성분 페인트 통지 요건과 관련되는 6세 미만 유아의 세대 거주 여부, 창문 보호대와 관련되는 10세 이하 어린이의 세대 거주 여부에 대해 두 가지 모두 [연례 통지](#)를 통해 알아보아야 합니다.

2월 15일까지 세입자에게서 양식으로 응답을 받지 못한다면, 아파트를 조사해 10세 이하의 어린이가 거주하고 있는지 알아보아야 합니다. 어린이가 한 명이라도 거주하고 있다면 반드시 인증된 창문 보호대가 설치 및 유지 보수되고 있는지 확인해야 합니다. 조사를 위해 적절한 시간을 마련하고, 필요한 경우 설치 또는 수리하는 데 충분한 노력을 들여야만 합니다. 만약 세입자가 접근을 거부해 아파트 내부를 조사하지 못하고, 필요한 창문 보호대 설치 또는 수리를 3월 1일까지 하지 못한다면 그 상황을 설명한 서신을 다음 주소로 보내야 합니다.

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A
New York, NY 10013

이 서신에는 통지에 따르지 않은 건물 내 세입자 명단이 포함되어야 합니다. 또한 다음 사항이 반드시 포함되어야 합니다.

- 귀하의 이름과 연락처 정보
- 아파트 조사가 필요하다는 것을 세입자에게 통지한 날짜 및 시간
- 아파트 방문을 시도한 날짜 및 시간(주말 및 저녁 포함)
- 통지에 따르지 않은 세입자의 아파트 호수 및 세입자 이름과 연락처 정보

임대주를 위한 창문 보호대 관련 자세한 정보는 [보건 및 정신위생부 웹사이트](#)를 방문하십시오.

레인지 납(Knob) 커버 연례 통지

다세대 주택 임대주도 세입자들에게 [연례 통지](#)(HPD 웹사이트 내 [레인지 납\(Knob\) 커버](#) 관련 페이지에서 여러 언어로 이용 가능)를 보내야 할 의무가 있으며, 통지에서 세입자들에게 다음 사항을 안내해야 합니다.

- 레인지 납(Knob) 커버는 연례 통지 교부일로부터 30 일 이내에 제공할 수 있도록 합니다
- 임대주는 6 세 미만 아동의 거주 유무와 상관없이 레인지 납(Knob) 커버를 요청하는 모든 세대에 해당 커버를 제공해야 합니다.
- 세입자는 임대주에게 서면 거부를 보내 레인지 납(Knob) 커버를 받지 않을 수 있습니다. 세입자가 서면 거부를 임대주에게 제출하지 않을 경우에도 임대주는 6 세 미만 아동이 거주하고 있음을 정확하게 인지하거나 파악하고 있는 모든 세대에 레인지 납(Knob) 커버를 제공할 의무가 있습니다.

레인지 납(Knob) 커버와 관련해 모든 종류의 거부 통지, 세대에서 레인지 납(Knob) 커버를 요청하는 요청 통지를 문서화된 증거로 남겨두는 것은 임대주의 의무입니다. 또 임대주가 6 세 미만 유아가 거주하고 있다는 사실을 알고 있거나, 파악했을 때 세대에 레인지 납(Knob) 커버를 제공하기 위해 노력했다는 문서화된 증거도 남겨야 합니다. 임대주는 HPD 에 통지를 제출할 필요가 없습니다.

빈대 신고 필수 요건

[연례 빈대 신고서의 제출 마감일이 지났습니다.](#) 2019 년 12 월 1 일부터 31 일 사이에 신고서를 제출하지 않은 경우, 위반 사항을 통지받을 수 있습니다. 언제든지 신고서를 제출하여 위반 사항을 바로잡을 수 있습니다.

1. HPD 에 연례 빈대 신고서 제출

다세대 주택 부동산 소유주는 모두 세입자 또는 세대주로부터 빈대 발생 내역을 확보해야 합니다. 여기에는 빈대 발생에 대해 박멸 업체를 고용한 내용과 재발 여부가 포함됩니다. 해당 정보는 [연례 빈대 신고 신청서](#) 제출을 통해 HPD 에 매년 제출해야 합니다.

2. 연례 보고서 사본을 세입자에게 제공

연례 보고서가 준비되면 임대주는 해당 보고서의 사본을 신규 임대차 계약 및 매 계약 연장 시 각 세입자에게 제공하거나 다세대 주택 내 눈에 잘 띄는 장소에 게시해야 합니다. 또한 임대주는 빈대 예방, 감지 및 박멸에 대한 정보를 제공하는 [안내 책자](#)를 교부하거나 게시해야 합니다.

3. 뉴욕주 법률하에 신규 세입자에게 빈대 발생 공개 양식 제공

뉴욕주 법률에 따라 임대주는 [공개 양식\(Disclosure Form\)](#)을 통해 신규 세입자에게 최근 1년간의 빈대 발생 내역을 공개해야 한다는 점에 유의하십시오. 자세한 정보는 [뉴욕주 주택 지역 재건부\(NYS Homes and Community Renewal\)](#) 웹사이트를 방문하십시오.

온라인으로 신고할 수 없는 경우, 신고 양식도 온라인 <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/bedbugs.page>에서 이용 가능합니다.

실내 알려진 위험

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

- 생쥐, 바퀴벌레, 들쥐 및 곰팡이 등의 실내 알려진 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 계약 시 [실내 알려진 유발원과 지방법 55에 대해 세입자와 임대주가 알아야 할 사항](#)에 대한 안내 자료와 실내 알려진 위험이 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 28 조 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 [알려진 위험](#) 웹페이지를 참조하십시오.

대체 집행 프로그램(AEP)

HPD는 매년 1월 31일 또는 그 무렵에 상태가 심각하게 열악한 250채의 다세대 주택을 [대체 집행 프로그램\(Alternative Enforcement Program, AEP\)](#) 참여 대상으로 선정합니다. 선정 기준에는 주택 관리법의 B 등급 위험 및 C 등급 긴급 위반 사항과 이에 대해 HPD가 수행할 작업으로 인해 발생한 긴급 수리 비용의 달러 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 C 등급 위반 사항을 바로잡아 이 프로그램에 선정되는 것을 피할 수 있습니다.

주의사항:

[납성분 페인트 연례 통지](#)를 1월에 배포하여 1월 및 2월에 수집해야 합니다. HPD에서 해당 요건 준수 내용을 기록하는 데 필요한 통지와 양식의 샘플을 작성했으며, 이는 HPD 웹사이트에서 모두 확인할 수 있습니다.

뉴욕시에서는 [난방 시즌](#)을 전면적으로 시행하고 있습니다. 난방 시즌은 10월 1일부터 5월 31일까지입니다. 이 기간에 부동산 소유주는 낮에 온도가 12.7도(화씨 55도) 미만으로 떨어질 때마다(오전 6시에서 오후 10시 사이) 실내에서 최소 20도(화씨 68도)로 난방 온도를 유지해야 합니다. 오후 10시에서 오전 6시 사이에 실내 최소 온도는 실외 온도와 관계없이 16.6도(화씨 62도)로 유지합니다.

[재산 등록](#) 기한이 지났으며, 이행하지 않은 등록에 대한 명령이 발부되었습니다. 등록해야 할 당사자 및 등록 방법에 대한 상세 내용을 보려면 HPD의 웹사이트 또는 등록 지원 센터에 212-863-7000 번으로 문의하십시오.

뉴욕시의 공식 비상 상황 정보 제공처인 [Notify NYC](#)에 가입하여 거주 지역에서 발생한 비상 상황에 대비할 수 있는 알림을 받으십시오. 311 번으로 전화하거나 iOS 및 Android 기기에서 Notifying NYC 앱을 다운로드하여 가입하는 것도 가능합니다.

[다가오는 교육 세션](#)에 함께 참여하세요! 천식 없는 주택법(Asthma-Free Housing Act, 2018년 지방법 55)에 따라, 주거용 뉴욕시 건물 임대주는 생쥐, 들쥐, 바퀴벌레, 곰팡이 등 종합적으로 실내 알러젠으로 정의되는 생물이나 물질이 없도록 건물의 위생을 유지하는 절차를 거쳐야 합니다. 2월 18일 화요일 또는 3월 23일 월요일에 진행되는 심층 교육 세션에 참여하시면 실내 알러젠 위험 및 해충을 식별하고 제거해야 하는 임대주의 책임에 대해 논의하고, 연간 검사 요건을 검토하고, 공인 계약 업체를 사용해야 하는 시기와 HPD 위반 기록 삭제 방법에 대해 알아볼 수 있습니다. [HPD 이벤트 페이지](#)에 방문해 등록 정보를 알아보세요.