준비, 작업, 신청!

뉴욕시에서 나에게 알맞은 가격의 주택 마련 준비하기

NYC | Housing Preservation & Development | Consumer Affairs

내용

1 나에게 알맞은 가격의 주택 옵션에 대해 알아보기 p.3

2 신청 준비 p.5

3 신청 p.8

4 인터뷰를 해야 할 경우에 대비한 준비 p.12

5 자료 p.16

1

나에게 알맞은 가격의 주택 옵션에 대해 알아보기

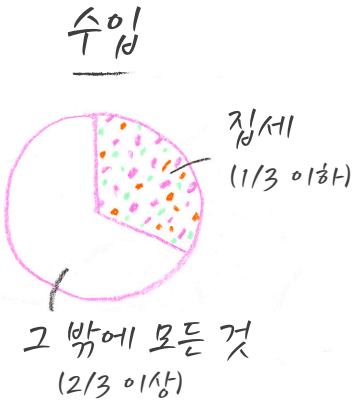
나에게 알맞은 가격의 주택 신청을 준비하는 일은 시간이 걸립니다. 그리고 단순한 서류 작성 이상의 일이기도 합니다. 이 안내서는 여러 자료를 잘 정리하여 유력한 신청서를 작성할 수 있도록 도와드립니다.

나에게 알맞은 가격의 주택이란?

집세가 거주자 수입의 1/3 이하 정도인 경우 알맞은 가격의 주택으로 간주됩니다. 각 가정마다 수입 수준이 다른 것을 고려해, 각 가정의 수입 수준을 반영한 가격의 주택이 제공되고 있습니다.

이 안내서에서, "알맞은 가격의 주택"은 정부의 저렴한 공공 주택 프로그램의 일환인 아파트를 말합니다. 이것은 뉴욕시의 주택보전개발부 (HPD)와 주택개발공사 (HDC) 가 보조금을 지급하는 주택에 중점을 둡니다.

이 안내서의 정보는 여러 다른 종류의 저렴한 주택 프로그램에 대해, 그리고 아울러 민간 시장의 주택에 대해 보다 잘 신청할 수 있도록 도와드릴 것입니다.



저렴한 주택 자격 요건이 되는 사람은 누구일까요? 누구나 신청할 수 있습니다! 단,

- 최소한 18세 이상이어야 합니다.
- 아마도 사회보장번호 (SSN) 나 개인 납세자 번호 (ITIN) 가 필요할 것입니다.
- 뉴욕시 거주자는 보통 HPD 와 HDC 주택에 대해 우선권을 갖습니다.
- 수입이 특정 범위 안에 들어야 합니다. 이 수입 범위는 함께 사는 사람 수에 따라 달라지며, 각 주택 프로그램 별로 정해집니다.

2

신청 준비

몇 가지 중요한 단계를 밟으면 보다 잘 신청할 수 있답니다. 그러나 이 단계들을 모두 밟으려면 몇 달이 걸릴 수 있습니다 – 오늘 시작하세요!

신용 기록 알아두기

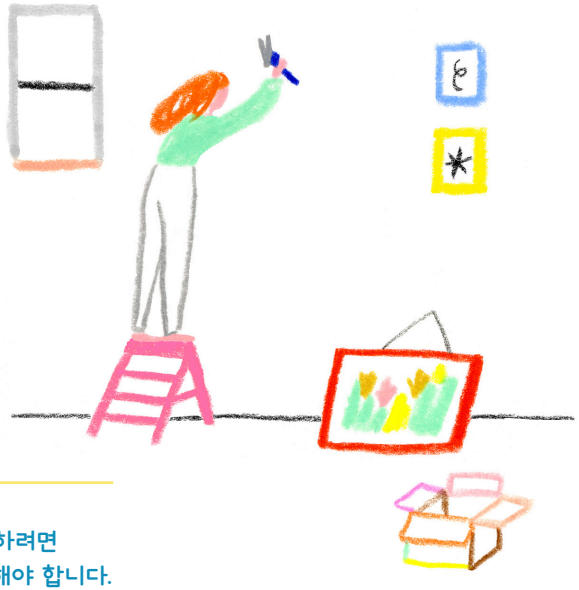
집주인은 신용 평점만을 기준으로 자격이 없다고 거부할 수 없습니다. 그러나 신용 기록을 확인할 수 있습니다. 신용 평가서의 정보가 정확한지 확인하시고, 필요한 경우, 신용 평점을 개선하기 위한 단계를 밟으세요.

- annualcreditreport.com 에서 무료 신용 평가서를 받아봅니다.
- 온라인으로, 전화로, 또는 신용평가기관에 편지를 보내 요청을 접수하여 신용 평가서의 오류를 정정할 수 있습니다.
- 무료 전문 재무 상담가에게서 신용 평가서를 이해하는데 도움을 얻고 신용 평점을 개선할 수 있는 방법을 배웁니다. 자세한 정보는 nyc.gov/consumers 에서 확인하시거나 311,번으로 전화하셔서 NYC Financial Empowerment Center (뉴욕시 금융통합지원센터)와 약속을 잡아달라고 요청하세요.

주택 법원 기록 알아두기

집주인은 신청인이 주택 법원에 출두한 적이 있거나 강제 퇴거당한 적이 있는지 확인할 수 있습니다. 어떤 사안에 대해서도 대처할 수 있도록 미리 본인의 기록을 확인하고, 어떤 질문에 대해서도 대답할 수 있도록 준비해 두세요.

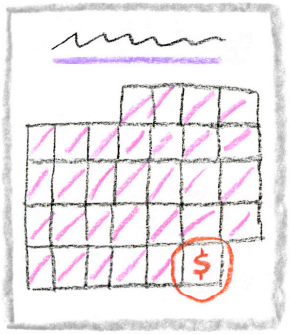
- 주택 법원에서 사용할 수 있는 공용 컴퓨터에서 본인의 기록을 찾아 인쇄합니다. 주택 법원 위치 및 자세한 정보는 nycourts.gov/courts/nyc/housing 에서 확인하세요.
- 주택 법원의 변호사에게 도움을 요청하여 본인에게 불리한 판결을 없애거나 nycourts.gov 에서 법적 도움을 얻는 방법을 알아봅니다.



저축 시작

첫 달치 집세와 보증금을 마련하려면 최소한 두 달치의 집세를 저축해야 합니다. 이사 비용까지 마련하려면 그보다 더 많이 저축해야 할 수도 있습니다.

- 은행이나 신용협동조합에서 이자가 붙는 저축예금 계좌를 알아보시고 이사를 위한 저축을 시작하세요.
  - ✓ IDNYC 카드가 있으면, 이 카드를 이용해 수많은 은행과 신용협동조합에서 계좌를 개설할 수 있습니다. nyc.gov/idnycbanks 에서 개설가능지점을 알아볼 수 있습니다.
  - ✓ 예산을 세우거나, 저축 또는 은행 계좌 개설에 대해 도움이 필요하면, NYC Financial Empowerment Center 를 방문합니다. 자세한 정보는 nyc.gov/consumers 에서 확인하시거나 311 번으로 전화하셔서 NYC Financial Empowerment Center 를 요청하세요.



2x

3

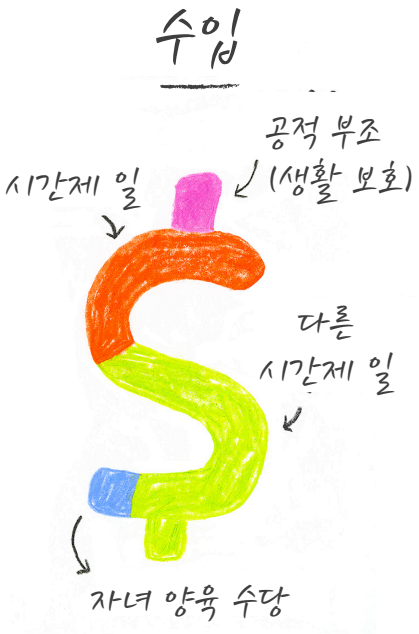
신청

일단 신용과 주택 법원 기록, 저축에 대한 준비를 시작하셨으면, 알맞은 가격의 주택에 대해 신청을 시작하세요!

Housing Connect 프로필 설정

알맞은 가격의 주택을 신청하는 첫 번째 단계는 nyc.gov/housingconnect 라는 웹사이트에서 Housing Connect (하우징 커넥트)의 프로필을 만드는 것입니다.

○ 아파트에 살게 될 모든 사람의 수입에 대한 정보가 필요합니다.



★ 수입에는 정규직 일, 자영업체 소유 및/또는 시간제 일로부터 벌어들이는 돈이 포함됩니다. 또한 산재보험, 정부(사회보장 또는 공적 부조 등과 같이)로부터 받는 기타 돈, 그리고 투자 및 은퇴와 관련한 특정 지급액도 포함됩니다.

이 정보의 대부분은 작년에 제출하신 세금 환급 신청서에 기재되어 있을 것입니다.

다른 사람을 위해 일하고 계시는 경우, 세전 수령액을 포함시킵니다 (이를"총수입"이라고 함). 자영업이신 경우, 세금과 기타 공제액을 제한 세후 금액을 포함시킵니다(이를" 순수입"이라고 함).

어떤 것이 수입으로 간주되는지 이해하는데 좀더 도움이 필요하시면, 저렴한 주택 신청자를 위한 HPD 수입 안내서 nyc.gov/hpd/incomeguide 를 확인해 보시기 바랍니다.

아파트 검색

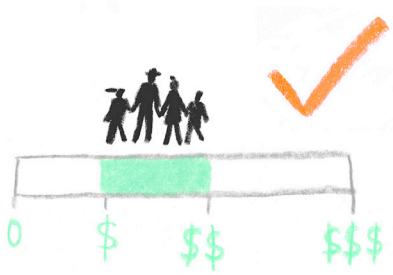
○ Housing Connect 의 "검색" 페이지를 통해 나에게 알맞은 가격의 주택 목록을 찾아봅니다. 이름을 클릭하면 건물 추첨 자격이 되는지 여부를 알아보실 수 있습니다.

★ 이것을 추첨이라고 하는 이유는 그 진행 방식 때문입니다. 모든 신청자들은 하나의 큰 후보자 풀에 들어가게 되고 그 중에서 무작위로 뽑게 됩니다.

○ 신문에서, 그리고 HPD 웹사이트 nyc.gov/hpd 와 HDC 웹사이트 nychdc.com 에서도 목록을 찾아보실 수 있습니다.

○ 모든 목록에는 제공되는 아파트의 개수, 각 아파트에서 살 수 있는 인원 수, 자격 요건에 해당되기 위한 한 가구당 소득 범위, 신청 마감일 등이 기재되어 있습니다.

○ 가구 소득이 해당 건물에 대해 너무 높거나 낮으면 자격 요건이 되지 않습니다. 함께 살고 있는 사람들의 수가 맞고 모두가 버는 전체 소득의 범위가 일치하는 건물에 대해 추첨을 신청하세요.가구당 소득 범위, 신청 마감일 등이 기재되어 있습니다.



○ 일부 아파트는 다음과 같은 경우를 포함해 특정 상황에 있는 사람들을 위해 예비되어 있습니다.

✓ 신청자가 기동력, 청력, 시력 장애가 있는 경우

✓ 신청자가 동일한 커뮤니티 구역 (Community District) 에 살고 있는 경우

✓ 신청자가 시정부를 위해 일하는 경우

이 중에 해당되는 사항이 있으면, 프로필과 추첨 신청서에 반드시 포함시키도록 하세요.

○ Housing Connect 프로필을 최신 정보로 유지합니다. 예를 들어, 직장을 새로 얻었거나 실직하는 경우, 반드시 업데이트해야 합니다. 새 건물에 대해 신청할 때마다 프로필을 확인하세요.

신청!

자격 요건이 되는 건물을 찾으시면, 목록 옆에 있는 "신청"을 클릭하여 신청을 시작합니다.

○ 또한 종이 신청서를 작성해 우편으로 보내실 수도 있습니다.

✓ 각 목록에는 종이 신청서 양식을 얻는 방법에 대한 정보가 기재되어 있습니다.

✓ 신청서에는 어디로 신청서를 보내야 하는지 우편 주소 정보가 기재되어 있습니다.

✓ 종이 신청서가 우편으로 도착하는데는 며칠이 걸릴 수 있으니, 마감일이 다가오는 경우에는 온라인으로 신청하는 것을 고려해 보세요. 종이와 온라인 신청서는 추첨에서 똑같이 취급됩니다.

○ 마감일이 되기 전에 신청하세요! 신청 기간은 신청자가 충분한 시간을 가질 수 있도록 몇 주 간이 될 수도 있고 몇 달이 될 수도 있습니다.

○ 마감일이 되기 전에 신청하는 한, 언제 신청서를 제출하는지는 중요하지 않습니다.

○ 중복된 신청서는 자격 요건이 되지 않을 수 있으니, 신청서를 한 번 이상 보내지 마세요. 종이 신청서와 온라인 신청서를 둘 다 보내지 마세요.

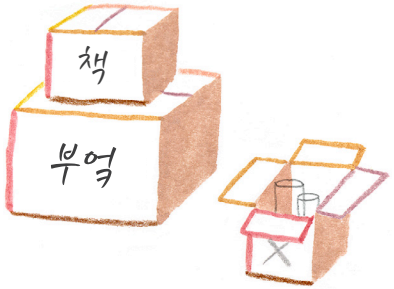
신청한 후

신청서에 대한 결과를 듣기까지는 일 년 이상이 걸릴 수 있습니다. (때로는 결과에 대한 회신을 받지 못할 수도 있습니다.)

○ 기다리는 동안, 현재 임대 계약서에 어떤 조항이 포함되어 있는지 신중하게 확인해 둡니다. 특히, 계약 만료 전에 이사를 갈 수 있는지 확인해 둡니다. 아파트를 제공받는 경우, 계약만료일보다 일찍 이사를 가야 할수도 있기 때문입니다.

○ 자격 요건이 된다는 것이 신청서가 추첨에서 선정되리라는 뜻은 아닙니다.

○ 선정되지 않거나 회신을 받지 못하는 경우, 다른 아파트를 계속 검색하시고 준비가 되면 신청하세요.



4

인터뷰를 해야 할 경우에 대비한 준비

신청서가 선정되면, 건물의 에이전트와 선별 인터뷰를 하도록 초대됩니다. 이 인터뷰는 대단히 중요합니다. 건물의 에이전트는 신청한 아파트에 대해 신청자가 자격 요건이 되는지를 확인하게 됩니다. 미리 준비를 해서 반드시 준비가 완료되도록 해야 합니다.

중요한 서류들 함께 모으기

인터뷰 시에는, 신청서에 기록한 정보를 증명하는 서류를 보여주어야 합니다. 서류의 사본들을 오늘 모으기 시작하세요!

보여주어야 할 것들:

- ○ 누가 함께 살고 있는지. 예시:
  - 출생증명서
  - 사회보장카드
  - 사진이 포함된 신분증
- ○ 함께 살게 될 모든 사람의 소득. 예시:
  - 급여명세서
  - 연방세 또는 주세 납세 서류
  - 사회보장, 참전용사 또는 공적 부조 혜택 소득 증명
- ○ 현재 아파트에 대한 정보. 예시:
  - 현재 임대 계약서
  - 집세 영수증
  - 최근 가스나 전기요금 고지서
- ○ 이러한 서류들의 사본을 모으는데 도움이 필요하시면, HPD 웹사이트 nyc.gov/hpd/afteryouapply 를 이용하세요.

선별 인터뷰 준비

선별 인터뷰 일정을 예약하는 방법에 대한 지침이 담긴 편지나 이메일을 받으시게 됩니다. 아파트에 살게 될 18세 이상의 사람이면 누구나 인터뷰에 가야 합니다.

- ○ 인터뷰를 예약하려면, 편지에 적힌 건물 에이전트에게 연락하세요.
- ○ 일정을 다시 잡아야 하는 경우, 편지에 기재된 전화번호로 가능한 한 빨리 전화를 하셔서 인터뷰 일정을 다시 예약하세요 – 대부분의 에이전트가 최소한 24 시간 전에 알려줄 것을 요청합니다.
- ○ 에이전트가 무엇을 지참해야 하는지 알려드릴 것입니다. 질문이 있으시면, 편지에 기재된 번호로 전화하세요.

선별 인터뷰 후

몇 가지 사후 점검 단계에 따라 신청이 완료되었는지 확인해야 할 수 있습니다. 그 후에...

○ 신청서가 받아들여질 수 있습니다. 계약서에 서명하기를 원하는지 결정을 내리기 전에 몇 가지 단계를 더 밟아야 할 수 있습니다.

○ 대기자 명단에 올라갈 수도 있습니다. 이 대기자 상태는 최대 2년까지 유지될 수 있습니다. 에이전트가 신청자의 정보를 업데이트하기 위해 연락을 드릴 수도 있습니다. 목록에서 빼주기를 원하는 경우 에이전트에게 연락하세요.

○ 자격 요건이 되지 않는다는 것과 그 사유를 알려드리는 거절 편지를 받으실 수도 있습니다. 이 경우, 신청자는 이의를 제기할 권리가 있습니다. 이것은 결정이 옳지 않다고 생각하시는 이유를 설명할 기회를 갖게 된다는 뜻입니다.

✓ 이의를 제기하시려면, 서두르셔야 합니다. 편지에 찍힌 우편소인 날짜로부터 영업일을 기준으로 10일 이내에 이의 제기를 제출하셔야 합니다!

✓ 왜 거절되지 않았어야 한다고 생각하시는지 그 이유를 설명하는 편지를 건물 에이전트에게 제출합니다. 이의 제기를 뒷받침하는 모든 서류를 포함시키세요. 이의 제기를 어디로

보내야 하는지 거절 편지에 기재되어 있을 것입니다.

✓ 건물 에이전트는 신청자의 이의 제기를 검토하고 그 결과를 알려드리는 편지를 보낼 것입니다.

✓ 이의 제기가 성공적으로 이루어지면, 승인 편지나 대기자 명단에 올려졌다는 편지를 받게 됩니다.

✓ 이의 제기가 성공적으로 이루어지지 않으면, 거절 편지를 받게 됩니다. 그래도 오류가 있다고 생각되시면, 영업일을 기준으로 5일 이내에 에이전시 (HPD나 HDC) 에 연락하여 불만사항을 알릴 수 있습니다. 왜 오류가 있다고 생각하시는지 그 설명을 반드시 포함시키셔야 합니다. 편지에서 어느 에이전시에 어떻게 연락해야 하는지 알려드릴 것입니다.

○ 대기자 명단에 올려졌거나 거절 편지를 받는 경우, 다른 건물에 대해 제출하신 신청서는 계속해서 유효합니다. 다른 건물에 대해 선정되는 경우도 있으니 계속해서 준비 작업을 진행하세요!

메모

자료

더 자세히

알아보기

나에게 알맞은 가격의 주택 찾기 및 신청

nyc.gov/housingconnect

시에서 보조금을 지급하는 다른 주택 찾아보기

HPD 웹사이트: nyc.gov/hpd/rentalopportunities
HDC 웹사이트: nychdc.com/pages/Now-Renting.html

나에게 알맞은 가격의 주택 찾기 및 신청에 대한 도움 얻기

nyc.gov/hpd/findhousing

또한 주택 앰배서더 (HOUSING AMBASSADOR)
로부터 도움을 받으실 수도 있습니다.

이것은 커뮤니티 단체들입니다.
nyc.gov.hpd/findhousingresources
에서 단체를 찾아보세요.

NYC FINANCIAL EMPLOYMENT CENTER
에서 나에게 알맞은 가격의 주택 신청 준비를
위한 전문가의 무료 일대일 재정 상담을 받으세요.

nyc.gov/consumers 에서 확인하시거나 311 번으로
전화하셔서 NYC Financial Empowerment Center
인터뷰 와 약속을 잡아달라고 요청하세요.

이 프로젝트는 의미있는 시민 참여를 증대하기 위해 디자인과 예술의
힘을 사용하는 비영리단체인 Center for Urban Pedagogy (CUP)
웹사이트: welcometoCUP.org · 와의 협력을 통해 진행되었습니다.
디자인: Maison Papercut: maisonpapercut.com · 일러스트레이션: Rebecca Clarke

NYC Housing Preservation & Development | Consumer Affairs | NYC HDC New York City Housing Development Corporation | CUP | Citi Foundation citi | Mayor's Fund to Advance New York City