

This document has been translated from the English language to the Korean language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

본 문서는 영어에서 한국어로 번역되었습니다. 본 번역문은 오직 해당 영문 서식에 대한 지침을 제공할 뿐이며 영문 서식을 대체해 사용하고자 제작된 것은 아닙니다. 임대료 행정실 사무국(ORA)은 영어가 유창하지 않은 분들을 지원하고자 본 문서를 번역했습니다. 총무국이 선정한 번역자가 본 번역문을 작업했음을 참조하시기 바랍니다. ORA는 이 번역본의 정확성에 대해 보장 또는 보증하지 않습니다.



뉴욕 주
주택공급 및 지역사회개선 부서(DHCR)
임대료 행정실 사무국(ORA) 간행물
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
온라인웹 사이트: www.hcr.ny.gov

Revision Date: 2019 9월

긴급 세입자 보호법(ETPA) 임대료 인상 제한 세입자를
위한 표준 임대 계약서 특약 규정

특별한 사유 없이 소유주가 본 특약의 사본을 세입자의 임대 계약서에
첨부하지 않은 경우 벌금 또는 기타 제재 조치를 받을 수 있습니다

통지

본 통지와 함께 본 특약은 임대료 인상 제한 아파트의 모든 공실 및 갱신 임대 계약서에 첨부되어야 합니다.
본 특약은 E.T.P.A. 8630항(a)에 의거하여 작성되었습니다.

본 특약의 인쇄 크기는 반드시 본 특약서를 첨부한 임대 계약서의 인쇄 크기보다 커야 합니다. 각 계약서의
표지에 다음 문장을 굵은 글씨체로 기재해야 합니다. “첨부한 특약서에는 긴급 세입자 보호법에 따라 세입자와
임대주의 권리 및 의무가 명시되어 있습니다.”

본 특약서는 2019 주택 안정 및 세입자 보호법에 의거한 변동 사항을 반영하기 위해 갱신되었습니다.

1절 (갱신 임대의 경우 1절을 건너 뛰고 2절로 이동)

확인란 A를 선택한 경우, 소유자는 다음 차트를 작성하여 해당 공실 임대료가 어떻게 법정 규제된 이전 임대료
이상으로 산정되었는지 반드시 알려줘야 합니다. 소유자는 법으로 규제된 임대료 이상의 임대료를 청구할 권리가
없습니다.

법으로 규제된 금액 이상으로 임대료를 올리려면 임대료 가이드라인 위원회 및 세입자 보호 규정에서 허가한
조정 내용을 준수해야 합니다.

공실 임대 계약 임대료 산정

아파트의 상태와 최근 세입자 (소유자는 다음 중 적절한 확인란을 선택하십시오 - (A), (B), (C), (D). 하나만
선택하십시오.)

(A) 해당 아파트는 마지막 임차인이 집을 비웠을 때 임대료 인상 제한 상태였습니다.

주소: _____ X _____ 아파트 번호 _____ X

1. 법으로 규제된 이전 임대료 \$ _____ X

2. (1년) 또는 (2년) 임대 기준 가이드라인 인상액. 하나에 동그라미 표시 \$ _____ X
하십시오. (X %)
(주의: 가이드라인 인상은 가이드라인 연도 1년 동안 한 번만 이루어질
수 있습니다)

3. 개별 아파트 개조 (IAI)

IAI를 이유로 임대료 인상분을 수령하시려면, 귀하는 반드시 아래 항목별 목록을 완성하고
인상분을 라인 3-G 에 기입해야 합니다 (아래).

세입자의 서류 요청

이 시기에 소유주에게, 본 특약서에 자세히 명시된 개별 아파트 개조 비용을 입증하는 서류
(예: 청구서, 고지서, 지불 완료 수표 등)의 사본을 요청하고자 한다면 이 확인란을 선택해 주십시오.
지금 요청하지 않는 경우, 계약 체결 후 60일 이내에 등기 우편으로 사본을 요청할 수 있는 권한이
있으며, 소유자는 30일 이내에 등기 우편 또는 세입자의 서명이 기입된 수신 확인서가 있는 개인
우편으로 해당 서류를 송부해야 합니다. (특약서 3절, 조항4 - 기타 임대료 인상, 개별 아파트
개조를 참조하십시오.)

개별 아파트 개조 (IAI)

주의: 이 항목을 작성 완료하기 전, 이 문서의 3절 - 조항4에서 설명하는 IAI 제한을 참조하십시오.

항목

3-A. 욕실 수선 (해당 항목 모두 선택)

전체 수리 (이 확인란을 선택하셨다면 개별 항목을 선택하지 않아도 됩니다)

또는

개별 항목 (모든 해당 항목에 체크하십시오)

- 개수대
- 샤워기
- 변기
- 욕조
- 배관
- 캐비닛
- 세면대
- 바닥 및/또는 벽 타일
- 기타 (설명) _____ X

총 부품비 및 인건비 3-A. _____ X

3-B. 주방 수선 (해당 항목 모두 선택)

전체 수리 (이 확인란을 선택하셨다면 개별 항목을 선택하지 않아도 됩니다)

또는

개별 항목 (모든 해당 항목에 체크하십시오)

- 개수대
- 스토브
- 냉장고
- 식기 세척기
- 캐비닛
- 배관
- 바닥 및/또는 벽 타일
- 조리대
- 기타 (설명) _____ X

총 부품비 및 인건비 3-B. _____ X

3-C. 기타 (해당 항목 모두 선택)

- 문
- 창문
- 라디에이터
- 조명 기구
- 전기 작업
- 시트록
- 기타 (설명) _____ X

총 부품비 및 인건비 3-C. _____ X

3-D. 총 부품비 및 인건비 소계 (3-A, 3-B, 3-C의 합) 3-D. _____ X

3-E. 19년 6월 14일 및 그 이후 수렴한 이전 IAI 부품비 및 인건비의 총 비용 (3-D 제외) 3-E. _____ X

3-F. 해당 설비에 대한 IAI 허가 인상분 산정: \$15,000 - 3-E 3-F. _____ X

3-G. IAI 임대료 증가 총액 (3-D행의 1/168 또는 1/180 혹은 3-F행 중 액수가 적은 쪽) 3-G. _____ X

주의: 35 유닛 이하의 건물은 1/168. 35 유닛 이상의 건물은 1/180.

소개:

본 특약은 긴급 세입자 보호법(ETPA) 및 세입자 보호 규정 (TPR)에 의거하여 뉴욕 주 주택공급 및 지역사회개선 부서(DHCR)에서 발행했습니다. 본 특약은 일반적으로 TPR에 따라 세입자 및 소유자에게 기본 권리 및 책임에 대해 고지합니다.

본 특약에 임대료 인상 제한 아파트에 적용되는 모든 규정을 포함하고 있지 않습니다. 본 특약은 단지 정보 제공의 목적으로 작성되었으며 본 특약에 포함된 조항이 임대 계약을 대체하거나 임대 계약의 일부로서 작용하지 않습니다. 하지만, 본 문서는 부록으로서 임대 계약서에 반드시 첨부되어야 합니다. 본 특약이 ETPA, TPR의 보다 정확하거나 완전한 조항, DHCR의 모든 명령, 해당 세입자의 관할 임대료 가이드라인 위원회가 내린 모든 명령을 대체하거나 수정하지 않습니다. 소유자는 반드시 관할 주, 연방, 지방 공정 주택법 및 차별 금지 요구 조항을 모두 준수해야 합니다.

본 특약서에서 다루는 주제와 연관된 질문 사항, 불만 사항, 요청 사항을 지닌 세입자와 소유자를 지원할 수 있는 기관들의 목록이 있습니다.

세입자는 본 특약서와 세입자가 서명한 모든 임대 계약서의 사본을 보관해야 하며 주의 깊게 법적 임대료 인상에 관한 설명 요약을 검토해야 합니다. 청구된 임대료가 합법적이지 않다고 생각된 모든 세입자는 DHCR (www.hcr.ny.gov)에 아파트 임대료 이력서를 요청하는 것을 고려할 수 있습니다. 임대료 이력서를 검토한 뒤, 세입자는 양식 RA-89 “임대료 인상 제한 아파트에서 발생한 임대료 및/또는 기타 구체적 과대 청구에 대한 세입자의 이의 제기” 를 제출할 것인지에 대해 합리적인 결정을 할 수 있습니다.

1. 갱신 임대 계약

소유자는 세입자가 임대 계약을 갱신할 때 (“갱신 임대”) 임대료를 인상할 수 있는 권리가 있습니다. 매년 10월 1일자로 임대료 가이드라인 위원회는 가이드라인 명령이 효력을 발휘하는 연도 중 시작될 임대 계약을 대상으로 9월 30일 이전 임대료에 대해 허용 가능한 최대 인상폭을 백분율(%)로 결정합니다. 임대 시작일에 따라 어떤 가이드라인 명령이 적용될지 결정됩니다.

가이드라인 명령은 갱신 임대의 인상분을 제공합니다. 계약을 갱신하는 세입자는 임대 계약 기간을 선택할 수 있습니다. 1년 또는 2년 임대에 대해 여러가지 비율이 설정됩니다. 자세한 내용은 DHCR 안내 자료 #26을 참조해 주십시오.

2. 공실 임대 계약

소유자는 새로운 임차인이 처음으로 임대 계약을 체결하려 하고 이 계약이 공실 임대 계약일 때 이전에 합법적으로 규제되었던 임대료를 인상할 수 있는 권한을 가집니다. 세입자는 1년 또는 2년 계약 기간을 정할 수 있습니다. 허가된 인상분은 지방 임대료 가이드라인 위원회에서 결정합니다. 그러나, 가이드라인 위원회 인상은 가이드라인 연도 1년 동안 1번까지만 가능합니다. 합법적 주요 자산 개선 및 개별 아파트 개조도 임대료에 추가될 수 있습니다.

3. 보증금

소유자는 1개월 임대료 미만의 보증금을 수금할 수 있습니다. 임대료가 인상될 경우, 소유자는 추가 금액을 청구하여 소유자가 받을 권리가 있는 최대 임대료의 전액까지 보증금을 인상할 수 있습니다. 임대 임대료가 청구되는 경우, 청구할 수 있는 보증금의 액수는 임대 임대료보다 높을 수 없습니다.

보증금은 소유주가 뉴욕 주 소재 금융 회사의 이자부 신탁 계정에 예치해야 합니다. 임차인은 이자로 임대료를 납부하거나 이자를 은행에 예치하거나 매년 이자를 수금하는 것 중 선택할 수 있습니다. 자세한 내용은 DHCR 안내 자료 #9을 참조해 주십시오.

4. 기타 임대료 인상

가이드라인 이외에도, 다음을 기준으로 임대료가 영구적으로 인상될 수 있습니다:

- (A) **개별 아파트 개조 (IAI)** – 소유자가 아파트에 새 가전 제품을 설치하거나 아파트 설비를 개선한 경우, 소유자에게 IAI 임대료 인상에 대한 권리가 발생할 수 있습니다. 개선 공사 및 임대료 인상을 위한 세입자 서면 동의는 세입자가 해당 아파트에 거주하고 있을 때만 필요합니다. 서면 동의는 공실 아파트에는 필요로 하지 않습니다.

35 유닛 이하 건물은 개선 공사비의 1/168 까지로 인상액을 한정합니다. 35 유닛 초과 건물은 개선 공사비의 1/180 까지로 인상액을 한정합니다.

15년 동안 세 차례까지 IAI 인상을 징수할 수 있으며 임대료 인상 산정 대상이 되는 개선 공사의 총 비용은 \$15,000을 초과할 수 없습니다. 공사는 반드시 허가가 있는 건설 업자가 시행해야 하며 건설 업자와 소유자 간 공동 소유권은 금지됩니다. 아파트는 미해결된 위험 위반 및 직접적인 위험 위반 사항이 없어야 합니다. 거주 중인 세입자가 제공한 서면 동의는 DHCR 양식에 적혀야 합니다. DHCR의 웹사이트에서 영어 이외 최대 사용 6개국어로 번역된 번역본을 참조하실 수 있습니다. 소유자는 모든 IAI 설비에 관한 증명 서류 및 사진을 반드시 관리해야 하며 서류와 사진들은 2020년 6월 14일부터 DHCR에 전자 양식으로 제출 및 보관될 것입니다. IAI 임대료 인상은 일시적 인상입니다. IAI 임대료 인상은 임대료에서 30년 안에 반드시 소거되어야 하며 법적 임대료는 반드시 IAI가 포함된 임대료가 이전에 더해진 가이드라인 인상을 해당 시점에서 개정해야 합니다.

DHCR 임대 계약 부록은 공실 임대 계약 임차인에게 소유자에게 등기 우편 개별 아파트 개조 (IAI)에 관한 근거 서류를 임대 계약이 제시된 시점 또는 임대 계약 만료 60일 내외에 요청할 수 있는 세입자의 권리에 대한 고지 수속을 제공합니다. 소유자는 관련 서류를 요청 30일 이내에 인편 또는 등기 우편으로 제공해야 합니다. 요청한 서류를 제공받지 못한 임차인은 RA-90 ETPA “소유자의 갱신 계약 불이행 및 또는 서명된 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 제기” 를 제출해 IAI 증명 서류의 송부를 지시하는 DHCR 명령을 받아낼 수도 있습니다. (특약 1절, 개별 아파트 개조를 참조 하십시오.)

DHCR 서비스 감소에 대한 임대료 인하 명령이 효력 발효 중이며 이전 효력일이 있는 경우 IAI 임대료 인상을 징수할 수 없습니다. 이 인상분은 DHCR 임대료 복원 명령 효력일 이후 징수할 수 있습니다.

- (B) 주요 자산 개선 (MCI)** - 소유자는 건물 전체에 보일러 교체 또는 새로운 배관 설치와 같은 주요 자산 개선을 시행한 경우 임대료를 인상할 수 있습니다. 주요 자산 개선 임대료 인상은 35% 이하의 임대료 규제 아파트를 보유한 건물에서는 금지되어 있습니다. 소유자는 반드시 신청서를 DHCR에 제출해야 하며 모든 관련 근거 서류가 회계 감사의 대상입니다.

DHCR은 임대료 인상을 거부하는 명령이나 임대료 인상을 일부분 또는 전체 허용하는 명령을 발행할 수 있으며 해당 명령은 소유자와 해당 건물의 모든 세입자에게 효력을 가집니다. DHCR 명령이 승인된 임대료 인상은 명령서 발급 60일 이후 첫 달 첫 날에 향후 수금될 수 있습니다. 소급 적용 임대 인상은 없습니다. 인상액의 수금은 단계적으로 2% 한도/년으로 제한합니다. 2% 한도는 2012년 6월 14일 또는 그 이후 승인되었지만 수금되지 않은 MCI 임대료 인상에도 적용됩니다. 공실에 대해, 인상의 남은 금액은 합법적으로 임대 계약에 추가될 수 있습니다. 35호 이하 유닛이 있는 빌딩에서, 12년 기간 동안 분할 상황됩니다. 35를 초과한 유닛이 있는 빌딩에서, 12½ 년 기간 동안 분할 상황됩니다. 건물에는 미해결된 위험 위반 및 직접적인 위험 위반 사항이 없어야 합니다. MCI 임대료 인상은 일시적이며 30년 안에 임대료에서 삭제되어야 합니다. 또한 법적 임대는 MCI 임대 인상을 포함했던 임대료에 이전에 합쳐졌던 가이드라인 인상이 있는 시기에 조정되어야 합니다.

공실 임대 계약 임차인은 MCI 설비의 보류에 대해 계약서에서 고지 받아야 합니다.

- (C) 어려운 상황** - 소유자는 다음과 같은 어려운 상황인 경우 모든 임대료 인상 제한 아파트의 임대료를 인상할 수 있습니다:

1. 1968년부터 1970년 사이 또는 건물이 1968년 이후 완공된 경우에는 처음 3년 동안, 또는 소유자가 1968년부터 1970년 사이의 기록을 입수할 수 없을 경우 소유자가 해당 건물을 소유한 처음 3년간의 평균 연간 순이익과 비교하여 임대료가 부족해 소유자가 최근 3년간 그와 유사한 평균 연간 순이익을 유지할 수 없을 경우 또는
2. 연간 총 임대 소득이 이러한 총 소득의 최소 5%에 상응하는 연간 운영비보다 높지 않을 경우.

주요 자산 개선 또는 어려운 상황에 기반한 임대료 인상 신청이 인정된 경우, 소유자는 임대 계약서에 이에 관련된 사항이 구체적으로 허가된 조항이 있는 경우에만 기존 임대 기간 중 인상된 요금을 청구할 수 있습니다.

5. 임대 등록

(A) 최초

건물이 처음으로 RSL의 대상이 되고 관련 규제 계약 및/또는 세무 상 혜택 프로그램을 준수하는 경우 소유자는 아파트의 임대료 및 서비스를 DHCR에 반드시 등록해야 합니다.

(B) 연간

연간 등록은 DHCR에 매년 8월 1일이 되기 전까지 제출해야 합니다. 제출 기한이 되면, 소유자는 각 세입자에게 반드시 세입자 용 사본을 제공해야 합니다.

(C) 벌금

등록 불이행은 임대료 인하 및 법으로 정해진 다른 방법으로 처벌 대상이 될 수 있습니다.

6. 갱신 임대 계약

세입자는 특별한 경우를 제외하고 임대를 갱신할 권리가 있습니다(본 특약 조항 10, “소유자가 임대 갱신을 거부하는 경우” 참조).

임대 계약 만료에서 최소 90일에서 120일 전, 소유자는 반드시 임대 계약 갱신 RTP-8 ETPA에 처음 서명 및 날짜를 기재하고 이를 등기 우편으로 세입자에게 송부해야 합니다. 해당 고지는 세입자에게 허가 수준의 가이드라인 임대료 인상 수준에서 1년 또는 2년 임대 계약을 선택할 수 있음을 알려야 합니다. 해당 고지를 수령한 뒤, 세입자는 60일 이내 언제든지 세입자의 제안을 수락할 수 있으며 이는 해당 고지를 등기 우편으로 소유자에게 반환함으로써 이루어집니다.

임대료의 액수와 임대 기간을 제외한 모든 갱신 계약은 만료된 계약과 동일한 계약 조건을 따르며, 송자가 세입자의 서명이 있는 갱신 계약서 또는 갱신 양식을 받고 30일 내에 서명을 완료하여 동일한 서류의 사본을 세입자에게 송달해야 합니다. 소유자가 세입자로부터 서명된 갱신 임대 양식을 수령한 뒤 30일 이내에 서명이 완료된 임대 갱신 계약서 사본을 세입자에게 송달하지 않은 경우, 세입자는 새로운 임대료를 지불할 책임이 있으며 “소유자의 임대 계약 갱신 불이행에 대한 세입자의 이의 제기 및/또는 소유자의 서명된 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 신청” (DHCR 양식 RA-90 ETPA)을 작성해 이의를 제기할 수 있습니다. DHCR은 소유자에게 갱신 임대 계약서 또는 양식의 사본을 제공할 것을 명령할 것입니다. 소유자가 20일 이내에 해당 명령을 따르지 않는다면, 계약서 또는 관련 양식을 제공할 때까지 소유자는 임대료 가이드라인 인상액을 받을 권리를 박탈 당합니다.

소유자가 임대료 인상 제한 세입자에게 임대 계약 갱신 조건으로 이민 상태 정보 또는 사회 보장 번호를 요구하는 것은 법에 위배되는 행위입니다. (외국에서 출생한 세입자의 권리에 대한 더 자세한 정보는 DHCR 안내 자료 #45 를 참조하십시오.)

세입자가 임대 계약 만료 뒤에도 거주를 희망하는 경우, 세입자는 적절한 임대 갱신 계약서에 서명을 거부할 수 있습니다. 세입자가 적절한 임대 갱신 계약서에 서명을 거부한다면, 그 세입자는 퇴거 소송의 대상이 될 수 있습니다.

다음 조항이 세입자의 이전 임대 계약서에 포함되지 않더라도, 소유자는 다음 조항을 갱신 임대 계약에 추가할 수 있습니다.

- (A) 임대료는 임대료 가이드라인 위원회 또는 DHCR 명령에 근거해 소유자가 조정할 수 있습니다;
- (B) 소유자 또는 임대 계약이 전대 또는 양도를 허가하는 경우, 1차 임대가 갱신 임대라면 전차인 또는 양도인에 대해 전대 공실 수당을 청구할 수 있습니다. 하지만, 이 조항이 임대 갱신 계약에 추가되지 않더라도 이러한 전대 공실 수당을 청구할 수 있습니다. (전대에 관해서는 본 특약서 조항 9에서 설명);
- (C) 부동산 세법의 423절에 의거해 승인된 경우 임대료 인상에 관한 조문: 부동산 세법 423절에 의해 승인된 경우 법정 규제 임대료 이상의 연례 또는 기타 주기의 임대료 인상을 보장하는 조항을 추가할 수 있습니다.

7. 갱신 임대 승계 권한

갱신 임대 계약 제안 시 세입자가 아파트를 영구적으로 비웠을 경우, 영구적인 퇴거가 발생하기 직전 또는 이러한 기간 미만인 경우 거주 시작 또는 관계 시작 시점에서 최소 2년 거주했던 가족 구성원(고령자 또는 장애인의 가족 구성원인 경우 1년) 동안 기본 거주지로서 해당 아파트에 해당 세입자와 함께 거주했던 가족 구성원이 갱신 임대를 승계할 권한을 지닙니다.

“가족 구성원”에는 세입자의 배우자, 아들, 딸, 의붓아들, 의붓딸, 아버지, 어머니, 새아버지, 새어머니, 형제, 자매, 할아버지, 할머니, 손자, 손녀, 장인, 장모, 시아버지, 시어머니, 사위, 며느리가 포함됩니다.

“가족 구성원은” 해당 아파트를 기본 거주지로 해당 세입자와 함께 살면서 세입자와의 정서적이고 재정적인 현신과 상호 의존성을 입증할 수 있는 모든 사람을 포함할 수 있습니다. 이러한 정서적이고 재정적인 현신과 상호 의존성이 존재했는지 입증하는 증거의 예는 세입자 보호 규정에 명시되어 있습니다. 갱신 임대 승계 권한은 DHCR 안내 자료 #30에서도 자세히 다루고 있습니다.

8. 서비스

DHCR에 서비스 축소 이의 제기서를 제출하기 전 서면 통지서를 소유자 또는 관리 업자에게 전달해야 하지만 필수는 **아닙니다**. 하지만 세입자에게 사전 서면 통지서를 받지 못한 소유자는 DHCR에 제출된 이의 제기서에 응답할 수 있는 추가 시간이 주어집니다. 난방 또는 온수 부족에 관련된 신청서는 반드시 관련 도시 기관이 발행한 적절한 보고서와 함께 제출해야 합니다.

모든 응급 상황은 사전 서면 통지를 할 필요가 없습니다. 응급 상황은 다음을 포함하지만 제한되지는 않습니다: 퇴거 명령 (5일 전 통지), 화재 (5일 전 통지), 아파트 전체 급수 중단, 정상 작동 변기 없음, 무너지거나 무너지고 있는 천장 또는 벽, 무너지는 바닥, 아파트 전체 난방/온수 공급 중단 (위반 필요), 망가지거나 작동하지 않는 아파트 정문 잠금 장치, 전체 엘리베이터 작동 이상, 아파트 전체 전기 공급 중단, 화재 탈출용 창문 (열리지 않음), 누수 (물이 계속 흐름, 전기 시설에 낙수), 깨진 창문 유리 (균열이 아닌 경우), 화재 비상구 고장/사용 불가능, 에어컨 고장 (여름). 이러한 응급 상황에 관해 적절한 DHCR 양식에 작성해 DHCR에 제출하시면 최우선 사항으로 고려되어 최대한 빠른 시일 내에 처리될 것입니다. **이 응급 상황 목록에 없는 문제에 대해서는 세입자가 별도의 DHCR 양식을 사용할 것을 권장합니다.**

세입자 보호 규정에 예시가 설명되어 있으며 세입자에게 극소한 영향만 주는 특정 상황은 해당 부지의 사용과 혜택에 영향을 주지 않으며 정기적으로 서비스를 정비해도 존재할 수 있습니다. 이러한 상황은 필수 서비스가 유지 불가능한 정도로 심각한 문제를 일으키지 않습니다. 논쟁이 되는 서비스가 아무 불만 없이 얼마나 오래 중단될 수 있는지를 고려하여 특정 상황의 최소 허용 수준을 결정할 수 있습니다. 상기 목적으로, 4년 이상의 기간이 해당 상황의 최소 허용 수준이라는 추정 증거로 간주됩니다.

DHCR에서 명령한 모든 임대료의 삭감액은 DHCR 명령에 포함되는 하나 이상의 상황과 관련된 부동산 세법 235-b절 (“거주성 보장”)에 따라 세입자가 받은 임대료에서 경감액 또는 공제액만큼 삭감해야 합니다. 자세한 내용은 DHCR 안내 자료 #3, #14, #37을 참조해 주십시오.

9. 전대 및 양도

세입자가 부동산 세법 226-b절의 조항을 엄격하게 준수하는 조건 하에, 세입자는 임대 계약서에서 전대가 금지되어 있더라도 아파트를 전대할 수 있는 권리가 있습니다. 이러한 요구 사항을 준수하지 않은 세입자는 퇴거 소송의 대상이 될 수 있습니다. 226-b절의 준수 여부는 DHCR이 아닌 관할 법원에서 결정됩니다. 갱신 임대 계약 하에 거주 중인 세입자가 아파트를 전대하는 경우에는 소유자가 이전 12개월 동안 임대료 가이드라인 위원회가 정한 임대액만큼 인상했는지 여부와 상관없이 소유자는 임시적으로 임대료를 현재 임대료 가이드라인 위원회 수정안만큼 인상할 수 있습니다. 이 청구는 전차인에게 양도할 수 있습니다. 하지만, 전대 계약이 종료되면, 법정 규제 임대료는 이러한 임시 인상이 없는 법정 규정 임대료로 회복될 것입니다. 임대료 인상액은 세입자의 임대 계약이 시작될 때 임대료 가이드라인 위원회가 제공하는 수당이며, 전대가 시작될 때 발효합니다.

아파트를 전대한 세입자는 전차인에게 ETPA 하에 허가된 임대료를 청구할 권한이 있으며 해당 아파트가 전차인의 가구로 완비되어 있을 경우에만 10%의 추가 요금을 전차인에게 청구할 수 있습니다. 세입자가 전차인에게 이러한 추가 요금 및 전대 수당 이외의 추가 임대료 청구 시, 해당되는 경우 세입자가 전차인에게 과다 청구액의 3배에 상응하는 벌금을 지불해야 하며 이자와 변호사 비용을 지불해야 할 수도 있습니다. 세입자는 퇴거 소송의 대상이 될 수도 있습니다.

임대 양도

양도 시, 세입자는 남은 전체 임대 기간을 타인(양수인)에게 이양하며 해당 아파트를 다시 사용할 수 있는 모든 권리를 포기합니다.

부동산 세법 226-b절 조항에 따라, 임대 계약서에 달리 명시적으로 기재되어 있지 않는 한 세입자는 소유자의 서면 동의 없이 자신의 임대 계약을 양도할 수 없습니다. 소유자가 임대 계약의 양도에 동의한다면, 양수인이 영구적 공실 임대 뒤 새로운 임대에 들어가는 것처럼 소유자는 임대료를 인상할 수 있습니다. 이 인상액은 차후 모든 갱신 임대 계약에서 법적 규정 임대료의 일부분으로 남습니다.

소유자는 양도에 대한 동의를 거부하기 위해 합당한 사유를 필요로 하지 않습니다. 그러나, 소유자가 부당하게 동의를 거부한 경우, 세입자가 소유자에게 임대 계약 해지를 30일 전 서면으로 요청하면 소유자는 해당 임대 계약의 남은 임대 계약을 해지해야 합니다.

소유자가 양도에 대한 동의를 거부하고 동의를 보류하는 합당한 사유가 있다면, 세입자는 양도를 진행할 수 없으며 소유자는 임대 계약을 해지하지 않아도 됩니다. 자세한 정보는 DHCR 안내 자료 #7을 참조해 주십시오.

10. 소유자가 임대 갱신을 거부하는 경우

세입자가 소유자가 받을 권리가 있는 합법적인 임대료를 지불하는 한, 세입자는 ETPA 및 TPR에 명시된 특수한 사유를 제외하면 해당 아파트에 계속 거주할 수 있습니다. 소유자는 해당 아파트에서 세입자를 퇴거할 목적으로 고의적 행동을 취하며 세입자를 괴롭혀서는 안 됩니다.

다음은 퇴거 사유 중 전부가 아닌 일부만 나열한 것입니다.

DHCR 동의 없이, 소유자가 다음 사유 중 하나로 임대 기간 만료 시 임대 갱신을 거부하고 민사 법원에 퇴거 소송을 제기한 경우:

- (A) 세입자가 소유자가 제안한 적절한 갱신 임대 계약서에 서명을 거부한 경우;
- (B) 세입자가 해당 아파트를 기본 거주지로 사용하고 있지 않은 경우. 소유자는 반드시 임대 계약 기간 만료 전 최소 90일에서 120일 소유자의 임대 갱신 부재를 서면으로 세입자에게 통보해야 합니다.

DHCR 동의 하에, 소유자는 다음 사유 중 하나로 임대 갱신을 거부할 수 있습니다:

- (A) 소유자가 건물을 철거한 후 신축 건물을 짓기 위한 선의의 목적으로 아파트의 소유권을 회복하고자 하는 경우; 또는
- (B) 소유자가 소유하고 운영하는 사업체와 관련해 사용할 목적으로 해당 아파트 또는 토지를 필요로 하는 경우.

세입자는 소유자의 신청서 사본을 송달 받게 되며 이에 대한 이의를 제기할 권리가 있습니다. 소유자의 신청이 승인되면, 소유자는 민사 법원에 퇴거 소송을 제기할 수 있습니다.

11. 임대 계약 중 퇴거

소유자는 ETPA 및 TPR에 명시된 사유로 임대 기간 중 민사 법원에 세입자를 대상으로 한 퇴거 소송을 제기할 수 있습니다.

다음은 퇴거 사유 중 전부가 아닌 일부만 나열한 것입니다.

- (A) 임대료를 납부하지 않은 경우;
- (B) 임대 의무의 상당 부분을 위반한 경우;
- (C) 소란 행위를 저지르거나 용인한 경우;
- (D) 해당 아파트를 불법적으로 사용하거나 점거하고 있는 경우;
- (E) 법률 상 필요하거나 DHCR에서 허가된 필수적인 수리 또는 개조의 목적 또는 아파트의 검사 및 공개의 목적을 위해 소유자가 해당 아파트에 들어가는 것을 부당하게 거부하는 경우. 세입자와 소유자 양측 모두에게 편리한 날짜를 조율하고 세입자가 검사 또는 집 공개에 참석할 수 있도록, 세입자는 이러한 점검 및 집 공개에 대해 최소 5일 전 통지를 받아야 합니다. 이러한 요구 사항이 임대 계약 내용과 상반되는 경우 세입자는 점검 및 집 공개에 관한 출입을 허용하지 않을 수 있습니다.

주택 정비법의 건강, 안전, 위생 표준을 위반하거나 가족 구성원 또는 가족 구성원의 손님이 위반하는 것을 용인한 경우, 소유자가 법적인 조치를 취하는 근거가 될 수 있음을 세입자에게 경고해야 합니다.

12. 코옵(COOPERATIVE) 및 콘도(CONDOMINIUM) 전환

비 퇴거 전환 계획 하에 자신의 아파트를 구입하지 않은 세입자는 계속해서 임대료 안정화 정책의 보호를 받습니다. 뉴욕 주 법무부 장관이 전환을 규제합니다. 뉴욕 주 법무부 장관 사무국에서 제출이 승인된 모든 코옵 또는 콘도 전환 계획에는 세입자 권리 및 보호에 관한 구체적인 정보가 포함됩니다. 뉴욕 주 법무부 장관 사무국에서 일반적인 전환 대상에 관한 정보 제공용 팸플릿을 제공합니다.

13. 고령자 및 장애인 임대료 인상 면제 프로그램

62세 이상이거나 장애가 있으며 가구 소득 수준이 지정된 소득 수준보다 낮은 세입자 또는 세입자의 배우자는 가이드라인 임대료 인상, 어려움 임대료 인상, 주요 자산 개선 임대료 인상, DHCR 승인 전기 보조 계량 전환을 위한 임대료 인상의 면제 대상이 될 수 있습니다. 본 면제는 세입자의 임대료가 “순” 가구 수입의 1/3을 초과하게 만든 인상액 부분에만 적용되며, 해당 아파트 내의 새로운 서비스나 장비에 기반한 인상액에는 적용되지 않습니다. 고령자 임대료 인상 면제 (SCRIE) 프로그램 및 장애인 임대료 인상 면제 (DRIE) 프로그램과 관련해 문의사항이 있다면 주택 공급 및 지역사회 개선 부서로 연락해 주십시오.

고령자 또는 장애인이 임대료 인상 면제를 받은 경우, 소유자는 세입자의 면제액과 동일한 부동산 세금 공제를 받을 수 있습니다. 상기 내용과 상관 없이, 임대료 인상 면제를 받는 고령자 또는 장애인도 보증금으로 1개월 분의 임대료를 지불해야 할 의무가 있습니다. 자세한 내용은 DHCR 안내 자료 #20 및 #21을 참조해 주십시오.

14. 특례 및 예외

세금 경감 또는 면제를 받는 신축 건물 및 특정 뉴욕 주 또는 연방의 특정 금융 또는 모기지 보험 프로그램 또는 프로젝트 기반 바우처 하에 복원된 건물에는 인상 제한된 임대료 및 필수 서비스와 관련된 일부 특례가 적용될 수 있습니다. 초기 법적 임대료를 정했던 감독 정부 기관도 우대 임대료를 설정할 수 있습니다. 본 특약서에 언급된 규정들은 정부와 계약한 자발적 개인 또는 노숙자 또는 노숙자가 될 위기에 처한 장애인과 계약한 개인의 호텔 또는 영구 임대 주택에 위치한 임대료 인상 제한 아파트에는 반드시 적용되지 않습니다.

15. 에어컨 추가 요금

소유자는 임대료 인상 제한 세입자에게 에어컨 사용에 대한 추가 요금을 청구할 수 있습니다. DHCR은 운영 고시를 매년 업데이트 하여 해당 연도의 합법적인 추가 요금을 기재하고 있습니다. 추가 요금 1회의 금액은 전기료가 임대료에 포함된 건물에 거주하는 세입자에 적용됩니다. 다른 추가 요금은 직접 전기료를 납부하는 세입자에 적용됩니다. 상기 추가 요금은 법으로 규제된 임대료의 일부가 아닙니다. (운영 고시 84-4 및 안내 자료 #27을 참조해 주십시오).

16. 세입자가 설치한 세탁기, 건조기, 식기 세척기에 대한 추가 요금

임대 계약서에 달리 명시되지 않는 한, 소유자가 세입자의 세탁기, 건조기 또는 식기 세척기 설치를 반드시 허가해야 할 의무는 없습니다. 세입자가 소유자에게 이러한 가전 제품 또는 다른 가전 제품을 영구적 또는 휴대용으로 설치해도 되는지 소유자에게 허가를 요청하는 경우, 소유자는 한 가지 추가 요금 또는 추가 요금들을 수급할 수 있습니다. DHCR은 세탁기, 건조기, 식기 세척기에 대한 추가요금이 명시된 운영 고시를 주기적으로 업데이트해 발행하고 있습니다. 추가 요금 1세트의 금액은 전기료가 임대료에 포함된 건물에 거주하는 세입자에 적용됩니다. 다른 추가 요금 세트는 직접 전기료를 납부하는 세입자에 적용됩니다. 상기 추가 요금은 임대료의 일부가 아닙니다. (운영 고지 2005-1을 참조해 주십시오).

17. 우대 임대료

우대 임대료는 소유자가 합법적으로 징수할 수 있도록 법적으로 규제를 받는 임대료보다 낮게 부과하기로 동의한 임대료입니다. 법적으로 규제된 임대료는 공실 임대 계약서와 모든 후속 갱신 임대 계약서에 기재되어야 합니다. 2019년 6월 14일 발효한 HSTPA은 우대 임대료와 법적으로 규제된 임대료가 갱신 임대 시 인상될 것을 계속해서 허용하면서도 추가적으로 이미 수급된 모든 우대 임대료에 대한 설명이 임대 계약 갱신 시 반드시 제공될 것을 요구하고 있습니다. 임대 갱신 시 수급된 우대 임대료에 대한 임대료 인상은 반드시 우대 임대료에 대한 가이드라인 준거 인상을 적용해 정해야 합니다. 법적인 임대료는 공실이 발생할 때까지 수급될 수 없으며 다음 새 공식 임대 임차인에게 법적 임대료와 우대 임대료를 모두 초기 계약에 명시해 우대 임대료와 모든 추후 임대 계약이 공실이 될 때까지 우대 임대료를 제시하도록 제안될 수 있습니다. 이러한 요건의 예외는 규제적 규약으로 설정된 우대 임대료에 적용될 수 있습니다.

18. 언어 지원

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তুত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তুত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

19. 수수료

소유자가 아파트 임대료와 별도로 세입자에게 별도의 요금을 부과할 수 있는 특정 수수료가 있습니다. 그러나, 모든 종류의 수수료는 법정 임대료 또는 특혜 임대료에 포함되지 않으며 임대 계약 갱신 시 임대료를 늘려 계산하기 위한 목적으로 임대료에 추가할 수 없습니다.

합법 수수료:

최초 공실 임대에서 임대 조항에 따라 특정 기한까지 청구할 수 있는 연체료가 있으며 연체료는 \$50 또는 현재 청구 및 징수되는 월 임대료의 5%를 넘지 않습니다. “정시 임대료” 라고도 불리는 특혜 임대료는 임대료의 즉시 납부 또는 임대료 납부 연체 시 종료를 조건으로 정하는 것이 허용되지 않습니다.

변호 비용은 법원에서 판사의 명령이 있는 경우에만 징수할 수 있습니다.

세입자에게 신청할 수 있는 합리적인 배경 조사 수수료는 배경 조사의 대상 세입자 당 \$20 입니다.

방범창 수수료 (방범창 당 \$10)는 DHCR 안내 자료 #25에 설명이 있습니다.

화재 경보기, 일산화탄소 탐지기, 천연 가스 탐지기에 대한 수수료는 지방 자치 단체에서 결정합니다.

최초 임대 계약 시 확실하지 않은 수표 (부도 수표)로 제공한 경우 해당 수표의 부족한 자금을 채우기 위해 실제 수수료/요금 등의 비용이 청구될 수 있습니다.

수수료는 규제 계약에 따라 감독 권한을 가진 정부 기관에서 부과한 비용입니다.

에어컨 및 세입자가 설치한 세탁기, 건조기, 식기 세척기에 대한 수수료는 DHCR의 운영 공고 84-4 및 DHCR 운영 공고 2005-1에 자세한 설명이 있습니다.

계량기 요금 관리 수수료 및 다른 유틸리티 서비스에 대한 수수료입니다. 계량기 요금 관리 수수료는 DHCR 운영 공고 2014-1에 자세한 설명이 있습니다.

불법 수수료:

거주 중인 임대료 인상 제한 세입자의 배경 조사를 위한 수수료입니다.

입주 예정인 룸메이트 또는 추가 가족 구성원에 대한 배경 조사를 위해 세입자에게 수수료를 청구할 수 없습니다.

장애인 보조 동물에 대해 애완 동물 보증금 또는 수수료 청구는 공정 주택법을 위반합니다. 소유자가 설치한 에어컨 브라켓에 대한 수수료 청구는 불법입니다.

파손 수리비, 지자체 위반 사항의 제거를 위해 부담한 비용을 포함한 모든 종류의 수리비, 도색 비용, 청소 비용, 임대 규정에서 허용된 금액을 초과하거나 지자체 규정에서 정하지 않은 기타 수수료를 비롯한 수수료는 금지되며 이에 국한되지 않습니다. 임대 계약을 통해 수수료를 부과하는 것이 부적절해도 소유자가 불리한 행위나 손해에 대해 법원에 독립적으로 다른 구제를 요청하는 데 지장이 있는 것은 아닙니다.

안정화 아파트 각각에 대한 \$20 수수료는 반드시 소유자가 자치 단체에 지불해야 합니다. 이 수수료는 절대 세입자의 부담으로 전가할 수 없습니다.

불법 수수료 또는 시기적으로 부적절하다고 생각되는 수수료 및/또는 추가 요금이 청구된 임차인은 DHCR 양식 RA-89 및/또는 법원 구제 방법을 통한 이의 제기를 제출할 권리가 있습니다.

부록

지원을 제공할 수 있는 기관

뉴욕 주 주택공급 및 지역사회개선 부서 (DHCR)

DHCR은 임대법의 관리 및 집행을 담당하는 국가 기관입니다. 세입자는 웹사이트: www.hcr.ny.gov 또는 아래의 공보관을 방문하여 DHCR에 연락할 수 있습니다.

뉴욕 주 법무부 장관- www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

소비자 사기 및 보호국

- 임대료 과다 청구 및 소유자의 임대 보증금 오용과 같은 불법 또는 사기성 사업 관행을 조사 및 금지합니다.

부동산 재무국

- 코압 및 콘도 전환을 관할하는 법률을 관리 및 집행합니다. 코압 또는 콘도로 전환 중인 건물의 세입자가 제기한 부적절한 폭로, 괴롭힘, 허위 정보와 관련된 불만 사항을 조사합니다.

주택 보전 개발부, 재무 및 건축부와 같은 다양한 뉴욕 시 기관은 311에서 연락하실 수 있습니다.

DHCR은 RSC 2522.5(c)절에 따라 본 양식과 글씨 크기를 승인했습니다.