



뉴욕주
주택공급 및 지역사회 재개발부
임대료 관리 사무국

운영 게시판 2016-1 개정(2020년 2월 3일)

개별 아파트 개선

개요

이 운영 게시판은 개별 아파트 개선(IAI)에 관한 2019년 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)에 의거한 임대법의 변경 사항을 반영하여 개정 중입니다.

2019년 6월 14일에 HSTPA 통과시 또는 그 이후에 시작된 IAI 설치의 경우, 소유주는 이 문서에 설명된 통지서, 관련 전후 사진 및 세입자의 고지된 동의서를 제출해야 합니다.

이 운영 게시판은 임대료 과다 청구에 대한 불만이 제기되거나 IAI 설치와 관련하여 조사가 있을 경우 DHCR이 IAI의 설치를 검토하는 방법에 대해 뉴욕시 안팎에서 임대료 통제 및 임대료 안정화 대상 아파트 소유주 및 세입자에게 지침을 제공합니다. 임대료 안정화 규정 조항 2522.4(a)(1), 세입자 보호 규정 조항 2502.4(a)(4), 뉴욕시 임대 및 퇴거 규정 조항 2202.4 및 뉴욕시 임대 및 퇴거 규정 조항 2102.3에 따라, 거주 공간이 상당히 증가하거나, 소유주가 제공하는 서비스가 증가하거나, 숙박 시설에 설치된 시설이 개선되거나, 소유주가 제공하는 새로운 가구 또는 비품이 있는 경우, 소유주는 IAI에 대해 임대료를 인상할 자격이 있습니다. 이 운영 게시판은 과다 청구 절차 및 기타 조사를 통해 DHCR에 제출된 IAI 지출에 대한 소유주의 입증 자료를 평가할 때 사용되는 기준을 제공합니다.

HSTPA에 따라, 아파트가 35개 이하인 건물에서 2019년 6월 14일 또는 그 이후에 적용된 확인 가능한 IAI 임대료 인상의 경우, 허용되는 법적 규제 임대료 인상은 소유주가 지출한 총 비용의 1/168입니다. 35개 이상의 아파트가 있는 건물에서 IAI 인상의 경우, 허용되는 인상은 총 개선 비용의 1/180입니다. 이러한 임대료 인상은 해당 임대료 가이드라인 위원회에서 승인한 인상을 포함하여 인상이 발효된 날짜로부터 30년 후에 법적 규제 임대료에서 제거되어야 합니다. IAI 인상은 설치 비용은 포함하지만 금융 비용은 제외하고 DHCR에서 정한 합리적 비용을 초과하는 비용은 포함되지 않은 입증된 총 개선 비용을 기준으로 합니다. 소유주가 15년 동안 별도의 개별 아파트 개선 3건을 초과하지 않은 범위에서 지출할 수 있는 총 누적 비용은 \$15,000로 제한됩니다.

이 문서는 정보 제공 목적으로만 재발행됩니다.

승인 서명이 포함된 원본 문서는 DHCR의 임대료 관리 사무국에 보관되어 있습니다.

2019년 6월 14일 이전에 IAI가 완료되고 2019년 6월 14일 이전에 IAI에 대한 임대료 인상이 발효된 경우, IAI는 HSTPA가 제정되기 전에 시행된 법률의 적용을 받습니다. 2019년 6월 14일 이후에 작업이 완료되고 2019년 6월 14일 이후에 IAI에 대한 임대료 인상이 발효된 IAI의 경우, 임대료 인상은 새로운 HSTPA 감가상각 공식 및 관련 제한을 기반으로 합니다. 2019년 6월 14일 이전에 IAI가 완료되었지만 2019년 6월 14일 이후까지 IAI에 대한 임대료 인상이 발효되지 않은 경우, IAI에 대한 임대료 인상은 새로운 HSTPA 감가상각 공식을 기반으로 하지만 IAI는 \$15,000 제한 및/또는 15년 동안 3건 설치 제한에 포함되지 않습니다. 다음은 2019년 6월 14일 이전에 제공 또는 시작된 임대료에 적용되지만 기존 감가상각 공식을 사용한 2019년 6월 14일 또는 그 이후에 효력이 발생합니다. 소유주는 이 운영 게시판의 150일 기한 내에 세입자에게 개정된 임대료는 물론 감가상각 공식 및 법적 임대료의 재계산에 근거하여 필요한 환불을 제공해야 합니다.

또한 HSTPA는 소유주가 독립 계약자를 고용해야 하고 관련 설치 비용을 계산하여 세입자에게 전달할 계획인 경우, 계약자에게 라이선스를 부여해야 합니다. 집주인과 그러한 계약자 또는 벤더 간에 공동 소유권은 있을 수 없습니다. 또한 소유주는 해당 아파트와 관련된 통합 화재 예방 및 건축법(통합법), 뉴욕시 화재법 또는 뉴욕시 건물 및 주택 유지관리법에 대한 모든 중대한 위험 또는 즉각적인 위험 위반이 있으면 해결해야 합니다.

임대료 안정화 또는 임대료 통제 대상 아파트의 소유주는 빈 아파트 및 점유 아파트에서 이루어지는 IAI에 대해 DHCR 양식 RN-19N 개별 아파트 개선: 통지를 전자 문서로 제출해야 합니다. 통지서에는 전후 사진이 첨부되어야 합니다. 이 통지와 첨부 사진은 임대료 안정화 아파트에 대한 임대료 등록 기록의 일부와 임대료 통제 아파트에 대한 최대 기본 임대료 건물 프로필 기록의 일부가 됩니다. HSTPA에 따라, 각 IAI에 대한 그러한 통지에는 수행된 작업의 항목별 목록과 그러한 작업의 이유 또는 목적에 대한 설명이 포함되어야 합니다. 이전에 제공되었더라도 DHCR은 법적으로 규제되는 임대료 조정에 영향을 미치는 관련 정보를 요청할 권리가 있습니다. HSTPA는 IAI와 관련된 서류를 제출해야 하지만, 그러한 제출이 IAI로 인해 수행된 모든 개선이나 발생한 임대료 인상에 대한 적절한 문서를 보유할 의무를 면제하지 않는다고 명시되어 있습니다.

통지서 외에도 임대료 안정화 또는 임대료 통제 대상 아파트 소유주는 점유 아파트에 대해 이루어진 IAI에 대해 DHCR 양식 RN-19C 개별 아파트 개선: 세입자의 고지된 동의서를 전자 문서로 제출해야 합니다. 개선 항목을 설치할 때 아파트에 거주자가 있는 경우, 임대료 인상에 대한 세입자의 서면 고지된 동의없이 임대료 인상이 허용되지 않습니다. 2020년 2월 3일 DHCR 양식 RN-19C 공개 전에 점유 아파트에 설치된 IAI의 경우, 소유주는 이전에는 법률에 의해 요구되었던 당시 세입자 서명 동의 계약을 대체할 수 있습니다. 양식 RN-19C는 영어로 작성하여 DHCR에 제출해야 합니다. 세입자는 www.hcr.ny.gov에서 7개 언어로 양식 사본을 검토할 수 있습니다. 공실인 동안 IAI를 설치할 경우 세입자의 고지된 동의서가 필요하지 않습니다.

임대료 안정화 아파트의 경우, 이전에 통지서 및/또는 세입자의 고지된 동의서에서 DHCR에 보고된 IAI에 근거한 인상은 해당 아파트에 대한 차기 연례 등록 서류에서도 보고해야 합니다. 또한 공실 기간 동안 IAI 항목을 설치하는 경우, 총 비용은 NYC Lease Rider 또는 ETPA Standard Lease Addenda의 소유주가 제공하는 임대료 계산에 포함됩니다. 세입자는 DHCR에 전자적으로 제공할 필요가 없는 송장 및 청구서와 같은 지원 문서를 소유주에게 요청할 수 있습니다. 임대료 통제 아파트의 경우, 이전에 위 양식으로 DHCR에 보고된 IAI를 기준으로 한 인상분도 적절한 최대 기본 임대료 보고 양식에서도 보고해야 합니다.

HSTPA에 따라 421-a(16) 아파트를 제외한 모든 형태의 규제 완화가 2019년 6월 14일자로 폐지되었습니다. 높은 공실률에 따라 이전에 규제가 취소된 아파트의 경우, 세입자에게 제공되는 규제 완화 통지에 IAI 목록 및 총 비용이 포함되어야 했습니다. 규제 완화 통지 및 관련 IAI보고 요건은 421-a(16) 아파트에 여전히 적용됩니다.

소유주가 개선 항목을 설치하면 해당 항목이 필수 서비스가 됩니다. 소유주는 IAI를 포함한 모든 필수 서비스를 유지하고 매년 DHCR의 인증을 받아야 합니다. 소유주가 필수 서비스를 유지하지 못하거나 DHCR의 허가없이 서비스를 중단하면 기관이 임대료 감면을 지시할 수 있습니다. DHCR은 임대료를 동결하고 해당 기관이 해당 서비스가 소유주의 신청에 따라 복원되었음을 알게 될 때까지 해당 기간 동안의 중간 임대료 인상을 포함하여 이전 가이드라인 임대료 조정으로 임대료를 환원하도록 지시할 것입니다. DHCR의 안내 자료 #35의 서비스 감소로 인해 임대료가 줄어든 주요 자본 개선(MCI) 및/또는 개별 아파트 개선(IAI) 임대료 인상분의 징수 가능성 및 줄어든 서비스에 대한 임대료 감면, DHCR의 운영 게시판 2014-2의 서비스 감소로 임대료가 줄어든 MCI/IAI 인상분의 징수 가능성을 참조하십시오.

I. 설치 및 지불의 증거

A. 수용 가능한 증거 양식:

주장하는 개별 아파트 개선은 적절하고 구체적인 문서로 뒷받침되어야 합니다. 이 문서는 소유주의 파일에 보관해야 하며 다음을 포함해야 합니다.

1. 작업 완료 또는 전자 지불 증명과 동시에 취소된 수표(앞면 및 뒷면)
2. 작업 완료와 동시에 "완전 지불됨"으로 표시된 송장 영수증
3. 서명된 계약서
4. 설치가 완료되고 전액 지불되었음을 나타내는 계약자의 진술서.
5. 전후 사진.

이 문서 요구사항은 DHCR의 운영 게시판 2017-1 주요 자본 개선 - 비용/지불 확인에 나오는 증거 표준과 일치합니다. 그러나 실제 처리 과정에서는 여러 유형의 증거가 예외가 아닌 표준임을 보여주고 있습니다. 따라서, 소유주는 소유주가 제공할 수 있는 네 가지 증거 양식을 모두 제출해야 합니다. IAI에 대한 검토가 행정 절차의 일부인지 독립적인 조사 대상인지에 관계없이 DHCR의 고려는 이 네 가지 항목으로 제한되지 않을 수 있습니다. 또한 IAI 검토에는 제공된 증거에 대한 DHCR의 평가가 포함되므로 특정 증거가 처리될 것이라는 보장이 없습니다. 예를 들어, 불완전한 송장 또는 계약으로는 충분하지 않을 수 있습니다. DHCR은 모든 경우에 설치 완료, 전액 지불 및 임대료 인상을 뒷받침하기에 적절한 추가 증거에 대한 요청을 포함하여, 적절한 결정에 도달하기 위해 필요하다고 생각되는 정보를 요청할 권한이 있습니다. 가능하면 항상 추가 서류를 제공해야 하며, 행정 또는 조사 절차가 길어지는 것을 피하기 위해 요청시 제공해야 합니다. 소유주가 이러한 항목 또는 요청한 항목을 제공할 수 없는 경우, 설명을 제공해야 하며 DHCR은 제공된 증거가 충분한지 여부를 판별할 것입니다.

B. 일괄 비용

과다 청구 절차와 같이 IAI에 대해 이의를 제기하는 경우, 소유주는 해당 특정 항목에 대해 발생한 비용의 증거를 제출해야 합니다. 따라서 소유주가 둘 이상의 작업 항목에 대해 임대료 인상을 추구하는 경우, 일괄 청구서로는 충분하지 않을 수 있습니다. DHCR은 특정 상황에서, 예를 들어 다음과 같은 결론을 내림으로써 일괄 청구서를 수락할 수 있는 재량권을 보유하고 있습니다.

1. 제출된 증거가 완료되었다고 주장한 모든 작업이 조정된 프로젝트였으며 만족스럽게 완료되었음을 입증합니다.
2. 각 작업 항목이 허용되는 IAI와 관련하여 그리고 필요한 구성요소로 수행된 "개선" 또는 일반적인 수리 및 유지관리였습니다.

이러한 조정된 프로젝트가 항목별로 기재된 증거에 의해 최상으로 뒷받침되며 이러한 항목별 기재가 없으면 추가 조사 또는 거부가 발생할 수 있습니다.

DHCR의 관점에서 증거가 충분하지 않은 경우, 그러한 IAI 인상은 전체적으로 거부되거나 DHCR의 문서 검토 결과에 따라 청구된 비용과 입증된 비용의 차이가 허용되지 않을 것입니다.

II. 유효 수명

RSL은 IAI에 대한 인상을 수신하는 소유주가 유사한 장비나 가구의 설치에 근거하여 그러한 장비나 가구의 유효 수명 내에 추가 인상 자격이 없음을 규정합니다. RSC에 유효 수명 일정이 있는 주요 자본 개선과 달리, IAI의 수명이 충족되었는지 여부에 대한 DHCR의 결정은 과정은 각 사례의 사실에 근거하여 이루어집니다.

IAI의 유효 수명이 문제가 되고 공실 동안 설치가 완료되었거나 공실 임대료에 포함된 경우, DHCR은 소유주에게 이전 장비 또는 가구의 수명이 다했음을 증명하는 문서를 제출하도록 요구할 수 있습니다.

III. 이해관계의 동일성

HSTPA에 따라 소유주 또는 관리 대행사와 이해관계의 동일성을 공유하는 개인 또는 조직에 지불하는 IAI 비용은 허용되지 않습니다.

이해관계의 동일성은 소유주/관리 대행사 및 설치하거나 개선을 제공한 계약자, 공급업체 또는 설치업체 간의 다른 관계(가족 또는 재정적 이해 등에 근거한 관계)를 의미합니다. 이러한 관계에는 다음이 포함됩니다.

1. 소유주/ 관리 대행사가 요청한 임대료 인상액에 포함된 IAI(개선 또는 인건비)에 대한 댓가를 받는 모든 주체에게서 금전적 이해 관계가 있는 것으로 보이는 경우
2. 요청한 임대료 인상액에 포함된 IAI(개선 또는 인건비)에 대해 소유주/관리 대행사(또는

- 회사 또는 파트너 관계의 하나 이상의 임원, 이사, 주주 또는 파트너)가 가족 관계를 구성하거나 대금을 지급받는 단체의 임원, 이사, 주주 또는 파트너로 보이는 경우
3. IAI(개선 또는 인건비)의 비용을 변경하거나 취소할 수 있는 부수적 거래, 합의 또는 계약이 이루어지거나 이루어질 것으로 예상되는 경우 또는 IAI와 밀접한 관계가 있는 부수적 거래, 합의 또는 계약이 이루어지거나 이루어질 것으로 예상되는 경우
 4. 소유주/관리 대행사와 계약자, 하청업체 또는 요청한 임대료 인상에 포함된 IAI(장비 또는 인건비)에 대한 댓가를 받는 사람 간에 이 IAI와 관련한 장비 또는 인건비 계약 외에 소유주/관리 대행사가 계약자 또는 설치업체를 통제하거나 영향을 줄 수 있는 다른 관계가 있는 것으로 보이는 경우
 5. IAI(장비 또는 인건비)에 대한 댓가를 받는 사람이 소유주/관리 대행사의 직원인 것처럼 보이지만 소유주/관리 대행사에게 제공되는 다른 업무에 대한 댓가나 급여 외에 이러한 댓가가 추가로 지급되지 않은 경우.

소유주/관리 대행사의 직원이 아파트를 개선했다고 주장하거나 발견한 경우 및/또는 소유주/관리 대행사의 직원이 새 장비를 설치한 경우, IAI에서 근무한 시간을 포함한 급여 기록 및 작업에 대한 지불 일정을 요청할 것입니다. 소유주는 직원이 정규 급여 외에 별도로 작업에 대한 댓가를 받았음을 증명해야 합니다.

IV. 현금 지불

\$10,000를 초과하는 금액의 IAI에 대해 총 현금 지불이 이루어지는 IAI의 경우, 임대료 인상을 뒷받침하는 증거에 대한 보다 철저한 조사가 필요합니다. DHCR은 어떻게 자금을 이체했는지에 대한 증거를 포함하여 해당 자금의 인출을 증명하는 은행 서류 형식으로 추가 지불 증빙 자료를 요청할 것입니다. 내국세법(Internal Revenue Code)에서 요구하는 문서를 포함하여 이러한 증빙 자료는 사업 과정에서 발행된 정상적인 영수증을 사용할 수 없는 벤더/계약자가 수령하는 진술서에 추가될 것입니다.

V. 개별 아파트 개선 자격이 부여되는 항목은 무엇입니까?

A. IAI 자격이 부여될 수 있는 항목

RSC는 일반적으로 아파트 개선, 새로운 장비 또는 새로운 서비스를 IAI 임대료 인상에 적합한 개선으로 간주합니다. 아래에 제공된 목록은 적격 IAI의 예를 제공하기 위한 것입니다. 이 목록은 배타적이지 않으며 모든 경우에 적용되는 것은 아닙니다. 아래에 나열되지 않은 항목도 자격이 부여될 수 있습니다.

1. 완벽한 욕실 현대화 또는 개조, 그러한 프로젝트의 일부로 설치된 설비 및 그러한 현대화 또는 개조의 일부인 경우 모든 페인트칠과 미장 포함
2. 완벽한 주방 현대화 또는 개조, 그러한 프로젝트의 일부로 설치된 비품 및 가구 포함
3. 소유주가 구매하고 설치한 새 에어컨, 이전에 존재하지 않았던 에어컨의 배선 및 콘센트 포함
4. 새 세탁기 및/또는 건조기, 이전에 존재하지 않았던 배선 및 콘센트 포함
5. 이전에 존재하지 않았던 새 마루바닥
6. 새 속바닥

7. 새 마루바닥, 새 속바닥 설치시 리놀륨 및 비닐 타일 포함
8. 새 카펫
9. 새 빌트인 옷장
10. 새 가구
11. 이전에 존재하지 않았던 새 조명 기구
12. 새 덧문
13. 새 덧창
14. 건물 전체 설치의 일부가 아닌 경우 새 창
15. 이전에 존재하지 않았던 새 전장 스크린
16. 발코니 울타리
17. 보안 경보기
18. 새 보조 천장 및/또는 방음 천장
19. 주요 리노베이션의 일부인 경우 페인트칠 및 미장
20. 아파트 전체에 시트락 설치

기타 비용:

교체되는 품목의 제거 또는 철거와 관련된 비용은 제거 또는 철거가 필요할 때 및 작업 완료와 동시에 수행될 경우 임대료 인상 대상 금액에 포함될 수 있습니다.

IAI와 직접 관련된 건축 또는 엔지니어링 서비스는 등록 건축가(RA) 또는 전문 엔지니어(PE)의 작업이 승인될 경우 임대료 인상 계산에 포함될 수 있는 비용의 일부로 간주되며, 뉴욕시 건축과(DOB)의 허가증 발급 대상입니다. 허가에 대한 자세한 내용은 DOB 웹사이트에서 확인할 수 있습니다.

B. IAI 자격이 부여되지 않는 항목:

1. 할당된 업무를 수행하는 동안 소유주 또는 소유주의 직원이 수행한 제거 또는 철거 작업은 IAI의 임대료 조정 계산에 포함될 수 있는 지출이 아닙니다.
2. 정상적인 유지보수 또는 수리 과정에서 사용한 장비, 교체한 가구 또는 항목
3. 세입자가 거주하는 동안 세입자의 서면 동의 없이 이루어진 설치 또는 개조
4. 허용되는 IAI 및 필요한 구성요소와 관련하여 그러한 작업을 수행하지 않았을 경우 일반적인 수리 및 유지보수를 구성하는 항목. 단독으로 수행될 경우, 다음 항목은 수리 및/또는 유지보수만을 구성하며, 섹션 V(A)에 포함되지 않는 한 IAI 자격이 부여되지 않습니다.
 - a. 전체 아파트보다 적은 구역에 시트락 설치
 - b. 미장, 페인트칠
 - c. 바닥 스크래핑, 셀라킹 또는 폴리우레탄으로 코팅
 - d. 조명 기구, 콘센트 또는 스위치 교체
 - e. 새 천장(위 #18 참조).

또한 설치 자금 조달과 관련된 비용, 보험료로 지불한 개선, 할당된 업무 중에 소유주 또는 소유주의 직원이 수행한 작업에 대한 인건비는 IAI 임대료 인상 계산에서 제외됩니다.

뉴욕시에서는 욕실에 손잡이 막대를 설치하는 등 장애인 거주자를 위한 합당한 편의 시설 설치 및/또는 아파트 내부의 물리적 변경 등 다른 경우에는 개별 아파트 개선 인상 자격이 부여될 수 있는 항목이 장애인의 권리에 관한 뉴욕시 인권법 조항에 근거하여 임대료 인상의 대상이 되지 않습니다. 참조: 뉴욕시 행정법 § 8-107(5). 궁금한 사항이 있으면 뉴욕시 인권위원회에 문의하십시오.

VI. 기록의 보존

임대법은 일반적으로 DHCR에 정식으로 아파트를 등록한 소유주가 가장 최근의 임대료 등록 명세서 이전에 6년 이상 아파트 임대와 관련된 기록을 보존하거나 생성하도록 요구하지 않습니다. 그러나 6년 규칙에 대한 예외 때문에 소유주는 6년 이상 IAI 기록을 보관하는 것이 좋습니다.

VII. 3배 손해배상

제기된 IAI의 불허에서 기인한 과다 청구는 소유주가 과다 청구가 고의적이지 않음을 입증할 수 없는 한 고액의 손해배상이 청구됩니다. RSL은 과다 청구가 고의가 아님을 입증하기 위한 증거 제출 의무가 소유주에게 있음을 명시합니다. 3배 손해배상 청구 결정은 DHCR이 해당 사례에서 제시된 사실을 검토한 결과에 따릅니다.

Woody Pascal

임대료 관리 부국장

2020년 2월 3일 개정