

# 안내 자료



Andrew M. Cuomo, 주지사

뉴욕 주 주택 및 지역사회  
재개발부 임대 관리 사무소 간행물  
임대료 행정실(ORA) 간행물

## #24 주요 설비 개선(MCI)

### 개요

본 안내 자료는 임대 안정화 또는 임대료 통제 법률에 따라 건물의 설비 개선 후 발생하는 임대료 인상에 대해 소유주의 권리와 책임을 설명합니다.

### 용어 정의

주택 및 지역사회 재개발부(DHCR): DHCR은 지역사회 발전에 기여하고 저렴한 주거 생활의 유지와 보호를 위해 노력하며 임대료 통제 및 임대 안정화 법률을 집행하는 뉴욕 주 정부의 기관입니다.

주요 설비 개선(MCI): 보일러, 창문, 지붕 등 건물 자산 전반의 개선.

### 내용 및 핵심사항

MCI는 보일러, 창문, 전기 배선, 배관, 지붕 등 건물 전반의 개선입니다. 건물 전반의 개선이 아니라 개별 아파트에서 수행하는 불필요한 미관 개선 또는 작업은 MCI 자격이 없습니다.

|      |   |
|------|---|
| 요구사항 | <ul style="list-style-type: none"><li>임대료 인상 자격을 갖추려면 MCI가 새로운 설치여야 하며 기존 장비의 수리여서는 안 됩니다.</li><li>모든 MCI 청구 비용은 적절한 문서로 뒷받침되어야 합니다.</li></ul>  |
| 자격   | <ul style="list-style-type: none"><li>세입자는 소유주의 MCI 신청에 대해 60일 이내에 응답해야 합니다.</li><li>임대료 규제 호수가 35% 이하인 건물의 경우 MCI 인상이 금지됩니다.</li><li>즉각적인 위험 위반 사항이나 지방 자치 단체에 접수된 위험 위반 사항이 있는 경우 MCI 인상이 금지됩니다.</li><li>MCI 인상은 과거 6% 또는 15%로 제한되었으나, 현재 매년 2%로 제한되며 DHCR이 임대료 인상을 허가하는 서면 명령을 발급한 후 부과될 수 있습니다.</li><li>합리적인 비용 근거하에 MCI 인상이 허가될 수 있습니다.</li><li>35호 이하의 건물은 12년간 분할 상환되고, 35호를 초과하는 건물은 12.5년에 걸쳐 분할 상환 됩니다.</li><li>MCI 인상은 명령의 우편발송일로부터 60일 이후 도래하는 첫 달 1일에 효력이 발생하며 부과될 수 있습니다.</li><li>MCI 인상은 한시적이며 지역의 임대료 가이드라인 위원회가 허가한 모든 인상을 포함해 인상액이 발효한 날짜에서 30년 뒤 반드시 소멸해야 합니다.</li></ul> |

웹사이트: [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov)



## #24 주요 설비 개선(MCI)

### 정의

소유주가 임대료 안정화 또는 임대료 통제법에 따라 건물을 개선하거나 설치하는 경우, 주택 및 지역사회 재개발부(DHCR)에 세입자의 임대료 인상 승인을 신청할 수 있습니다. 개량 또는 설치가 특정 요건을 충족하면 주요 설비 개선(MCI)으로 간주됩니다. MCI 자격을 갖추려면 개선 또는 설치가:

1. 일반 수리를 제외하고 내국세법에 따라 감가상각할 수 없어야 합니다.
2. 전체 건물의 보존, 에너지 효율, 기능 또는 인프라에 필수적이어야 합니다.
3. 모든 세입자에게 직접 또는 간접적으로 혜택을 제공해야 합니다.
4. 해당 임대료 규정에 포함된 유효 수명 일정에 명시된 요건을 충족해야 합니다.

MCI 항목의 몇 가지 예로는 보일러, 창문, 전기 배선, 배관 및 지붕이 있습니다. 건물 전체 개선이 아니라 개별 아파트에서 수행하는 불필요한 미장 개선 또는 작업은 MCI 자격이 없습니다. DHCR은 개선 및 설치의 실제, 검증 및 합리적인 비용을 기준으로 임대료 인상을 허용할 수 있습니다.

임대료 인상 자격을 갖추려면 MCI가 새로운 설치여야 하며 기존 장비의 수리여서는 안됩니다. 건물의 "포인팅"과 같은 일부 절차도 MCI 자격이 있습니다. DHCR 안내 자료 #33 "유효 수명 일정"에는 MCI 임대료 조정 자격이 있는 일부 시설 목록이 포함되어 있습니다. MCI 임대료 조정을 위한 모든 신청서는 설치 후 2년 이내에 제출해야 합니다.

### 신청서 및 서류

소유주는 DHCR 자치구 임대 사무소, Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433의 본사 또는 DHCR 웹사이트에서 구할 수 있는 주요 설비 개선(DHCR 양식 RA-79)에 근거하여 소유주의 임대료 인상 신청서를 제출해야 합니다.

소형 건물 소유주는 신청서를 제출하기 전에 DHCR의 SBO 부서에 기술 지원을 요청하는 것이 좋습니다. 협동조합/콘도미니엄 법인의 모든 소유주와 관리 에이전트는 신청서(RA-79)를 작성하는 동안 MCI 지침(RA-79 지침)을 꼼꼼히 검토해야 합니다. 여기에는 일반 정보가 포함된 이 안내 자료보다 상세한 정보가 담겨 있습니다.

작성한 신청서에는 다음이 포함되어야 합니다:

1. 수행한 작업의 항목별 목록 및 해당 작업의 이유 또는 목적에 대한 설명
2. 작업 비용, 작업 시작 및 종료 날짜와 관련하여 소유주와 계약자가 제공한 인증서
3. 지불 증명서
4. 완료된 작업에 대해 해당 정부 기관에서 발급한 모든 필요한 승인장 사본
5. 해당 지자체에서 해당 건물이 위험하거나 즉각적으로 위험한 위반이 없음을 입증한 확인증
6. 각 임대료 규제 상태를 포함한 세입자 목록.

### 사건 처리

1. 소유주가 MCI 신청서를 제출하면 DHCR은 세입자에게 통지하고 신청서에 대해 서면 응답을 제출할 기회를 제공합니다. 세입자에게 설치 대상물에 대해 가능한 구체적으로 언급하도록 지시합니다. 세입자는 신청서에 응답하기 위해 시간 연장을 요청할 수 있습니다.
2. 소유주는 세입자가 검토할 수 있도록 모든 증빙 서류가 포함된 신청서 사본을 구내에 보관할 수 있습니다. 그러나 세입자가 검토를 위해 서면으로 요청하면 언제든지 DHCR에서 모든 증빙 서류가 포함된 MCI 신청서의 전체 사본을 구할 수 있습니다. DHCR은 신청서를 검토하고 세입자 응답을 고려하고 필요한 경우 추가 서류를 요청할 수 있습니다.
3. 처리가 완료되면 DHCR은 요청한 총 금액, 부분 금액에 대해 임대료 인상을 승인하거나 요청을 거부하는 주문을 내립니다. DHCR은 관련 이용 약관 외에도 각 아파트에 적용 가능한 총 금액과 함께 룬당 임대료 인상 금액을 소유주와 세입자에게 서면으로 통지합니다.

### 시의 승인 및 세입자 응답

1. 설치가 다른 정부 기관으로부터 필요한 승인을 받은 경우 세입자 응답이 고려되겠지만 신청서가 거부되지 않을 수 있습니다. 그러한 경우, 적절한 조치를 위해 세입자를 다른 정부 기관에 의뢰할 수 있습니다. 예: 뉴욕시에서 보일러 설치, 배관 및 재배선은 건축부 승인이 필요합니다.
2. 설치가 다른 정부 기관의 승인이 필요하지 않은 경우, 독립적인 라이선스를 가진 건축가나 엔지니어가 설치에 결함이 없다는 진술서를 제출하는 방식으로 소유주가 세입자의 불만 제기에 응답할 수 있습니다. 세입자는 최초로 불만을 제기한 사람 중 최소 51%가 설치에 여전히 결함이 있다는 진술서를 제출하는 방식으로 진술서를 반박할 수 있으며, 또는 라이선스를 가진 건축가나 엔지니어를 통해 반대 진술서를 제출할 수 있습니다. 진술서에는 사본이 아닌 건축가 또는 엔지니어의 원본 서명과 전문 직인이 포함되어야 합니다.

DHCR은 MCI 신청을 승인 또는 거부하기로 결정할 때 최초 불만 제기자 또는 세입자의 반대 진술서 중 최소 51%의 진술서를 고려할 것입니다. DHCR은 결정에 도달하는 것을 돕기 위해 검사를 수행할 수 있습니다.

예: 창문, 지붕 및 로비 도어 설치는 다른 정부 기관의 승인이 필요하지 않습니다.

## 기록 보관 및 지불 증명서

처리 속도를 높이기 위해 소유주가 모든 MCI 비용을 수표로 지불하도록 강력히 촉구합니다. 허용 가능한 MCI 비용을 현금으로 지불하는 경우, 적절한 서류로 지원해야 합니다. 모든 청구된 MCI 비용은 작업 완료 또는 전자 지불 증명과 동시에 협상을 보여주는 관련 은행 명세서, 계약자에게 지불할 수 있는 협상된 은행 수표 및/또는 협상된 송금환 사본, 작업 완료와 동시에 전액 지불된 것으로 표시된 송장 영수증, 서명된 계약서, 서명된 변경 주문, 설치가 완료되어 전액 지불되었음을 나타내는 계약자의 진술서와 함께 취소된 수표를 포함한 적절한 서류로 뒷받침되어야 합니다.

청구된 비용이 추가 질의가 필요한 것으로 판명될 때마다 DHCR은 소유주에게 추가 서류를 제공하도록 요청할 수 있습니다. 증거가 충분히 입증되지 않은 경우, 청구된 비용과 입증된/합리적인 비용 간의 차이는 허용되지 않습니다.

지불 증명, 일시불 비용, 신원 확인 및 현금 지불에 관한 자세한 정보는 당사 웹사이트 [www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins](http://www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins)의 DHCR 운영 게시판 2017-1에서 찾을 수 있습니다.

## 위반

DHCR은 NYC 주택 유지관리 규정(HPD), NYC 건축법(DOB), NYC 화재법(FDNY), 통합 화재 예방 및 건축법(ETPA 카운티)에 따라 소유주가 필요한 모든 서비스를 유지관리하지 않거나 현재 위험하거나 즉각적으로 위험한 위반이 있는 경우 신청서의 전체 또는 일부를 거부할 수 있습니다. 세입자가 유발한 특정 위반은 제외될 수 있습니다. DHCR 조사 결과 건물에서 괴롭힘이 있거나 서비스 감소를 근거로 DHCR이 내린 건물 전체 임대료 감면 주문이 유효한 경우, MCI 임대료 인상이 승인되지 않습니다. DHCR은 소유주가 제출한 임대료 복원 신청서를 신속하게 처리할 것입니다. 서비스 감소를 근거로 아파트에 개별 임대료 감면 주문이 적용되는 세입자는 DHCR에 의해 임대료가 복원될 때까지 MCI 임대료 인상에서 면제됩니다.

## J-51 세금 혜택

뉴욕시의 아파트 소유주가 MCI에 대한 세금 감면(J-51)을 받으면 세금 감면 가액만큼 임대료 인상이 삭감됩니다. MCI 진행 중이나 차후 세금 감면 수정 진행 중에 임대료가 일시적으로 삭감됩니다. 임대료는 임대료 통제 아파트에 대한 DHCR의 임대료 복구 주문 및 임대료 안정 아파트에 대한 소유주의 신고에 따라 세금 감면 기간이 끝날 때 복원됩니다.

## MCI 임대료 인상 및 공실 및 갱신 임대

MCI 신청서가 보류 중인 동안 아파트가 공실이거나 공실이 된 경우, 소유주는 세입자에게 MCI 신청서가 승인되면 임대료가 인상될 수 있음을 알려줘야 합니다. 공실 임대 시 이 예상 임대료 인상을 알리지 않을 경우 임대가 갱신될 때까지 이 아파트에 대해 MCI 인상이 허용되지 않습니다. 소유주가 이러한 적절한 통지없이 임대료 인상을 청구하면 소유주에게 과다청구 벌칙이 부과될 위험이 있습니다.

보류 중인 MCI 신청서의 들어오는 세입자에게 통지하는 만족스러운 공실 임대 계약 조항은 다음과 같습니다: “다음 작업을 근거로 DHCR에 주요 설비 개선 임대료 인상 신청서가 접수되었습니다: \_\_\_\_\_, 도CKET 번호 \_\_\_\_\_. DHCR이 임대료 인상을 승인하는 주문을 내리면 이 임대에서 산출된 임대료가 인상됩니다.”

DHCR이 MCI를 근거로 임대료 인상 신청을 승인하는 경우, 소유주는 임대인 소유주에게 특별히 그렇게 할 수 있는 권한을 부여하는 조항이 포함된 경우에만 기존 임대 기간 동안 임대료를 조정할 수 있습니다. 만족스러운 임대 조항은 다음과 같을 것입니다: "이 임대에서 설정된 임대료는 DHCR 또는 임대료 가이드라인 위원회의 주문에 따라 증액 또는 감액될 수 있습니다."

### **2019년 주택 안정 및 세입자 보호법은 MCI 사건 처리 및 임대료 인상에 어떤 영향을 주었습니까?**

- 세입자는 소유주의 MCI 신청에 대해 60일 이내에 응답해야 합니다.
- 임대료 규제 단위가 35% 이하인 건물의 경우 MCI 인상이 금지됩니다.
- 지자체의 파일에 위험한 위반 이외에 즉각적으로 위험한 위반이 있는 경우 MCI 인상이 금지됩니다.
- 합리적인 비용을 근거로 MCI 인상이 승인될 수 있습니다.
- 35개 이하의 유닛이 있는 건물은 12년에 걸쳐 감가상각되고, 35개가 넘는 유닛이 있는 건물은 12년 반에 걸쳐 감가상각됩니다.
- MCI 인상은 주문 우편발송일로부터 60일 후 첫 달 1일에 효력이 발생하며 징수 가능합니다.
- MCI 인상은 일시적이며 현지 임대료 가이드라인 위원회가 승인한 인상을 포함하여 인상이 발효된 날짜로부터 30년 후에 임대료에서 제거되어야 합니다.
- MCI 인상은 이전에 6% 또는 15%로 제한되었으며 이제 매년 2%로 제한됩니다.



## #24 주요 설비 개선(MCI) 부록: 질문과 답변

### 1. MCI란 무엇입니까?

주요 설비 개선(MCI)은 임대료 안정화 또는 임대료 통제법의 적용을 받는 건물의 전반적인 상태를 개선하는 개선 또는 설치입니다. MCI의 예로는 새 지붕, 보일러, 창문, 배관 또는 전기 배선이 있습니다. 다른 MCI 사례의 전체 목록은 [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets)의 DHCR 안내 자료 # 33에서 찾을 수 있습니다.

확인된 MCI의 비용은 월 임대료 인상을 통해 임대료 규제 세입자에게 전달할 수 있습니다. 건물 소유주는 다양한 필수 기준을 충족함으로써 NYS 주택 및 지역사회 재개발부(DHCR)의 승인을 받은 후에만 세입자에게 MCI 임대료 인상을 청구할 수 있습니다.

### 2. MCI 임대료 인상 자격이 있는 작업 유형은 무엇입니까?

MCI는 몇 가지 요건을 충족해야 합니다. 작업은 단지 몇몇 아파트가 아니라 건물 전체에 이익이 되어야 하며, 건물의 주요 시스템 중 하나를 교체해야 합니다. MCI 작업은 건물의 운영, 보존 및 유지보수를 위한 것이어야 합니다. MCI는 내국세법에 따라 감가상각할 수 있어야 합니다. 또한 개선은 전체 건물의 보존, 에너지 효율, 기능 또는 인프라에 필수적이어야 하며 작업 운영 비용이나 불필요한 미장 개선 또는 개별 아파트에서 수행하는 그룹 작업이 아니라 건물 전체 개선이어야 합니다.

DHCR은 단지 건물을 적절한 상태로 유지하기 위한 일반 수리에 대해서는 MCI 임대료 인상을 승인하지 않습니다. 또한, 건물 소유주는 교체 중인 MCI 항목 또는 완료 중인 작업이 DHCR의 "유효 수명 일정"보다 수명이 긴지 확인해야 하며, 이는 [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets)의 DHCR 안내 자료 #33에서 찾을 수 있습니다. "유효 수명 일정"은 건물 내 시설 또는 구조물이 교체되고 그에 따라 MCI 임대료 인상 자격을 갖기 전에 지속되어야 하는 연수를 제공합니다. 예를 들어, 패키지 또는 강철 보일러는 소유주가 5년마다가 아니라 유효 수명 일정에 나오는 일반적인 예상 수명인 25년 후에 교체할 경우에만 MCI 임대료 인상 자격을 갖출 수 있습니다.

### 3. 건물 소유주가 MCI 인상을 신청했는지 어떻게 알 수 있습니까?

건물 소유주가 MCI 임대료 인상을 신청한 경우, DHCR이 건물의 모든 임대료 규제 세입자에게 신청 내용을 자세히 요약한 통지서를 발송합니다. 이 통지서에는 작업 날짜 및 청구된 비용을 포함하여 개선에 대한 정보가 포함됩니다. 또한 이 통지서에는 아파트의 방 수도 포함됩니다. 이 단계에서 DHCR은 아직 MCI를 승인, 부분 승인 또는 거부할지 여부를 결정하지 않았습니다.

#### **4. 건물 소유주의 MCI 신청서에 응답하고 이의를 제기해야 합니까?**

예. 세입자는 MCI 임대료 인상이 승인되어 세입자의 월세가 추가되기 전에 개별적으로 및/또는 세입자 협회 이의 제기의 일환으로 이 신청서에 반대할 수 있습니다. 세입자는 통지서의 날짜로부터 60일 이내에 건물 소유주의 MCI 임대료 인상 신청서에 답변합니다.

#### **5. 건물 소유주의 MCI 신청서를 조사해도 됩니까?**

세입자는 기록 접근(REC-1) 요청 양식을 작성하여 DHCR이 소유하고 있는 소유주의 MCI 신청서 사본을 검토할 수 있으며, 이 양식은 [www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms](http://www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms)에서 구할 수 있습니다.

요청 제출 주소:

NYS Division of Housing & Community Renewal  
Office of Rent Administration  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street, 6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
Attn.: Records Access Unit

세입자는 위에 나오는 주소의 DHCR의 Gertz Plaza 사무소에서 소유주의 MCI 신청서 검토를 요청하거나 사본을 우편으로 보내달라고 요청할 수 있습니다. 또한, 소유주가 대상 건물에 모든 지원 문서와 함께 사본을 비치한 경우, 세입자가 현장에서 이를 검토할 수 있습니다.

#### **6. MCI 신청서에 답변할 시간을 연장할 수 있습니까?**

정당한 사유가 있는 경우 세입자는 신청서에 회신하기 위해 추가로 30일 연장을 요청할 수 있습니다. 세입자는 연장이 필요한 이유를 기재해야 합니다. 요청 제출 주소:

NYS Division of Housing & Community Renewal  
Office of Rent Administration  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street, 6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
Attn.: MCI Unit

요청에 도CKET 번호를 포함하십시오.

#### **7. DHCR은 어떤 세입자 응답/이의 제기를 고려합니까?**

DHCR은 모든 세입자 응답을 검토합니다. 세입자는 다음과 같은 여러가지 이유로 신청서 승인에 이의를 제기할 수 있습니다: 새로운 장비의 설치 결함, 부적절한 비용 서류, 소유주의 괴롭힘에 대한 불만, 현저한 유지보수 또는 건물 기록 위반, 건물 등록 미필, DHCR 임대료 인하 주문 발급, 교체할 항목의 유효 수명 요건 미충족, 부적절한 아파트 룸 수. 다음은 MCI에 이의를 제기하기 위한 몇 가지 특정 근거지만 이에 국한되지 않습니다:

- 작업이 모든 세입자에게 이익이 되지 않거나 건물 전체에 도움이 되지 않습니다. 예: 6층 건물의 3층에서만 창문이 교체되었습니다.
- 작업이 꼭 필요하지 않았으며 본질은 미장 목적입니다.
- 유효 수명을 초과하지 않은 시스템에서 작업을 수행했고, 소유주가 이전에 이 설치에 대해 MCI 임대료 인상을 받았으며, 건물 소유주가 DHCR로부터 시스템 교체에 대한 면제를 받지 못했습니다.
- 작업이 건물의 운영, 보존 및 유지보수가 아닌 일반적인 수리 목적입니다. 예를 들어, 소유주가 지붕의 특정 영역만 수리하고 전체 지붕 시스템을 교체하지 않습니다.
- 내국세법에 따라 작업을 감가상각할 수 없습니다.
- MCI 항목에 결함이 있거나 불완전하거나 서툰 방식으로 완료되었습니다.
- 건물 소유주가 비용을 제대로 문서화하지 않았거나 비용을 올바르게 계산하지 않았습니다.
- 건물 소유주가 세입자를 괴롭혔습니다. 자세한 정보는 [www.hcr.ny.gov/fact-sheets](http://www.hcr.ny.gov/fact-sheets)의 DHCR 안내 자료 #17을 참조하고 필요한 경우 DHCR에 보고서를 제출하십시오.
- 소유주가 MCI 신청서를 제출한 날짜에 지자체의 파일에 위험한 또는 즉각적으로 위험한 위반이 있었습니다. 이러한 위반 사항을 보여주는 HPD 웹사이트 또는 DOB 웹사이트를 방문할 수 있습니다.
- 작업이 완료된 후 2년 이상 지난 후에 소유주의 MCI 신청서가 제출되었습니다.
- 소유주가 법률에 따라 지자체로부터 적절한 승인을 받지 못했습니다.
- 소유주가 정부 보조금을 받았거나 보험으로 일부 작업에 대한 비용을 지불합니다.
- 소유주가 주장한 사업이 상업 단체에 이익이 되었으며 소유주가 MCI 비용을 상업 공간에 적절하게 할당하지 않았습니다.
- 건물 소유주가 가스, 열, 온수 공급 등 건물에 필요한 모든 서비스를 시행하고 있지 않습니다.
- 소유주가 여러 해에 걸쳐 다양한 단계로 MCI 작업을 완료했습니다.
- 감독관 또는 소유주와 관련된 누군가가 작업의 일부 또는 전부를 수행했습니다.
- 소유주의 MCI 신청서에 작업을 마쳤고 전액을 지불했음을 증명하기 위한 모든 계약자의 서명된 진술서가 포함되어 있지 않습니다.
- 일부 MCI 비용이 부적격하거나 제출 수수료였습니다.



## 8. 초기 답변을 제출한 후 MCI 신청서에 이의 제기를 추가할 수 있습니까?

예. 세입자는 DHCR 주문이 발급될 때까지 초기 답변을 제출한 후에도 MCI 신청서를 거부하기 위한 근거로 계속해서 DHCR에 증거를 제출할 수 있습니다. DHCR 사무소가 귀하가 언급한 MCI 신청서를 알아볼 수 있도록 반드시 도CKET 번호를 포함하십시오.

## 9. DHCR 승인 전에 건물 소유주가 내 임대료를 인상할 수 있습니까?

아닙니다. 소유주는 신청서를 DHCR에 제출해야 하며 철저히 검토해야 합니다. DHCR은 세입자와 소유주에게 신청서를 승인하거나 거부하는 서면 주문을 발급해야 하며 주문에 MCI 임대료 인상 금액을 명시해야 합니다.

## 10. MCI 임대료 인상은 어떻게 계산됩니까?

MCI 임대료 인상은 다음과 같이 계산됩니다:

소유주가 청구한 비용(청구된 비용)은 DHCR에 의해 감사, 검증되고 다음에 의해 감액됩니다: MCI 자격이 없는 항목, 소유주가 입증할 수 없는 비용 및 MCI의 일부에 대해 지불한 보험료 및/또는 정부 보조금.

이는 승인된 비용에 도달하며, 청구된 비용에서 DHCR이 공제한 금액 또는 합리적인 설치 비용을 뺀 금액입니다. MCI가 전체 건물과 관련하여 상업 공간의 평방 피트까지 건물의 상업 공간에 혜택을 준 경우 승인된 비용이 조정됩니다. 그런 다음 법에 명시된 기간 동안 승인된 순 비용이 감가상각(스프레드 아웃)됩니다(35개 유닛 이하 건물의 경우 144개월, 35개가 넘는 유닛 건물의 경우 150개월). 이 금액은 건물의 총 룸 수로 추가로 나뉘집니다. 그에 따라 룸당 월 임대료 인상이 정해집니다. 아파트 임대료 인상은 이 금액에 아파트의 룸 수를 곱한 값입니다.

### MCI 계산 차트

| 설명   | 계산        |
|--|-----------|
| 1. 소유주가 \$227,000의 설비 작업 주장  | \$227,000 |
| 소계(청구된 비용)   | \$227,000 |
| 2. 감사 결과 \$35,000의 부적격 비용이 확인됨<br>(예: 입증되지 않음, 보험료 지불, 정부 보조금 지불 등).<br>청구에서 \$35,000 감액 | -\$35,000 |
| 소계(승인된 비용)   | \$192,000 |
| 3. 상업용 공간이 건물 면적의 10% 차지.<br>청구에서 추가로 10% 감액   | -\$19,200 |
| 소계(순 승인된 비용)   | \$172,800 |
| 4. 건물에 30개의 유닛이 있으므로 법에 명시된 바에<br>따라 순 승인된 비용이 144개월에 걸쳐 감가상각됨                           | ÷144      |
| 소계(총 월별 건물 인상)   | \$1,200   |
| 5. 건물에 120개의 룸(각각 3개의 룸이 있는 40개의 아파트)<br>이 있으므로 총 인상을 120으로 나눔                           | ÷120      |
| 총계(룸당 월별 인상)   | \$10      |

**11. DHCR이 MCI 임대료 인상을 승인했지만 나는 DHCR의 결정에 동의하지 않습니다. 어떻게 해야 하나요?**

세입자는 MCI 임대료 인상을 승인한 DHCR 주문 날짜로부터 35일 이내에 이의를 제기할 수 있습니다. DHCR이 이 주문 발급 시 발생했을 수 있는 오류나 실수를 지정하십시오. 이의 제기 절차의 검토는 일반적으로 MCI 사건 처리 동안 DHCR에 제시된 사실 또는 증거로 제한됩니다. 이의 제기에서 새로운 사실이나 증거를 제출하려는 경우, 그러한 자료가 왜 수용되고 검토되어야 하는지에 대한 이유와 함께 식별되어야 합니다. 이의 제기 신청서, DHCR의 행정 심사 신청 양식 RAR-2는 [www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms](http://www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms)에서 구할 수 있습니다.

**12. 이의를 제기하면 소유주가 임대료 인상액을 징수하지 못하게 됩니까?**

아닙니다. 소유주는 임대료 인상액을 징수할 법적 권리가 있습니다.

**13. 이 인상은 내 임대료에 어떻게 적용됩니까?**

DHCR의 MCI 주문은 귀하의 아파트 임대료 인상과 그 증가액을 징수할 수 있는 시기를 지정합니다. MCI 임대료 인상은 주문의 징수 가능한 날짜로부터 12개월 동안 소유주가 신청서를 제출할 때 적용된 임대료의 2%로 제한됩니다(MCI 주문에서 DHCR은 이를 렌트 롤 날짜라고 함). 임대료의 2%를 초과하는 금액은 향후 12개월 동안만 징수할 수 있습니다.

**14. 내 임대료가 이미 내 임대에 설정되어 있는데 왜 MCI 인상액을 지불해야 하나요?**

귀하의 임대료가 임대료 설정되어 있어도 여전히 DHCR에서 주문한 MCI 임대료 인상에 근거하여 임대료를 인상할 수 있습니다. DHCR에서 발급하는 표준 임대 갱신 양식에는 "이 갱신 임대에서 제공되는 임대료, 별도 요금 및 총 지불액은 DHCR 또는 임대료 가이드라인 위원회의 주문 또는 연례 업데이트로 증가되거나 감소될 수 있습니다"라는 문구가 포함되어 있습니다.

**15. SCRIE/DRIE를 받으면 임대료 인상액을 지불해야 하나요?**

아닙니다. 뉴욕시에서 노인 시민 임대료 인상 면제(SCRIE) 또는 장애인 임대료 인상 면제(DRIE)를 받는 세입자는 311번으로 전화하여 MCI 주문 후 임대료 면제에 관한 정보를 받아야 합니다. 뉴욕시 이외의 세입자는 현지 SCRIE/DRIE 사무소에 연락하여 MCI 주문 후 임대료 면제에 관한 정보를 받아야 합니다. 세입자는 MCI 주문 사본을 만들어 SCRIE/DRIE 사무소로 보내면 면제가 업데이트될 수 있습니다.

자세한 사항을 알아보거나 지원이 필요한 경우, 자치구 임대료 행정실을 방문하십시오.

**Queens**

92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433

**Brooklyn**

55 Hanson Place  
6th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Upper Manhattan**

163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027

**Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
New York, NY 10004

**Bronx**

1 Fordham Plaza  
4th Floor  
Bronx, NY 10458

**Westchester**

75 South Broadway  
3rd Floor  
White Plains, NY 10601