

안내 자료



Andrew M. Cuomo, 주지사

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

#40 우대 임대료

개요

본 안내 자료는 임대료 보조 혜택이 있는 세입자가 규제 임대료보다 낮게 지불할 수 있는 조건을 설명합니다.

용어 정의

긴급 세입자 보호법(ETPA) 뉴욕 시 외의 지역에서는 긴급 세입자 보호법(Emergency Tenant Protection Act)의 약자인 ETPA라 칭하는 임대 안정화 프로그램이 있으며 Nassau, Westchester, Rockland 카운티 지역에 적용됩니다.

2019 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA): 2019년 6월 14일부터 발효된 HSTPA로 인해 임대료가 인상될 수 있는 경우와 공실 임대 계약, 주요 설비 개선(MCI), 개별 아파트 개선(IAI) 용 임대료 산정 방법이 변경되었습니다.

내용 및 핵심사항

우대 임대료는 소유자가 합법적으로 징수할 수 있는 법적 규제 임대료보다 낮게 부과하기로 동의한 임대료입니다. 2019 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)에 따라 2019년 6월 14일부터 발효되는 우대 임대료를 지불하는 세입자는 해당 부동산을 임차하는 동안 그 권리를 유지할 수 있습니다.

소유자의 책임 및 세입자의 권리

- 소유자는 세입자가 영구적으로 아파트를 비웠을 때만 법적 규제 내의 임대료보다 더 높은 임대료를 청구할 수 있습니다.
- 소유자는 세입자가 우대 또는 할인 임대료를 제때에 지불하지 못하는 경우 소유자가 우대 임대료 또는 할인 임대료를 종료할 수 있음을 포함하는 임대 계약서의 조항을 사용하거나 집행할 수 없습니다.
- 소유자는 할인 임대료를 전자 지불 같은 일정 방식으로 지불을 요구하는 조항을 사용하거나 집행할 수 없습니다.



#40 우대 임대료

우대 임대료는 소유자가 합법적으로 징수할 수 있도록 법적으로 규제한 임대료보다 낮게 부과하기로 동의한 임대료입니다.

2019 주택 안정 및 세입자 보호법 (HSTPA)에 따르면, 2019년 6월 14일부터 우선 임대료를 지불하고 있는 임차인은 임대차 기간이 종료 시까지 특혜 임대료를 유지할 수 있습니다. 임대료 가이드라인 위원회 인상분 및 임대 안정화법 또는 긴급 세입자 보호법의 허가를 받은 다른 인상분에도 특혜 임대료를 적용할 수 있습니다. 임대차 재계약에서 특혜 임대료의 권리가 있지만 특혜 임대료보다 높은 임대료가 청구되었다고 생각하는 임차인은 임대료 과다 청구 또는 임대 계약 위반 이의 제기를 DHCR 또는 관할 법원에 청구할 수 있습니다. (다음 차례를 참조해 주십시오.) 일부 정부 규제 합의서/재정 지원 저렴 주택 프로그램이 이 제한을 준수해야 하는 것은 아닙니다. 더 자세한 정보를 알아보시려면 감독 관계 기간으로 연락 주시기 바랍니다.

소유자는 특혜 임대료를 종료하고 세입자가 영구적으로 아파트를 비웠을 때만 (적용할 수 있는 인상분에 대해) 법적 규제 내의 더 높은 임대료를 청구할 수 있습니다. 더불어, 이러한 인상분의 기반이 된 법적 규제 임대료는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서에 특혜 임대료가 처음 청구되었던 것과 모든 후속 임대 계약 갱신에 소유자가 이전 합법적 임대료를 공실에 청구하기 위함임이 반드시 작성되어 있어야 합니다. DHCR에 법적 규제 임대료를 자동 등록하는 것이 향후 이용할 합법적 임대료를 결정하지 않습니다.

소유자는 임대 안정화 계약의 계약서에 임차인이 선호 임대료를 제 때에 또는 달의 특정 일까지 지불하지 못할 경우 소유자가 선호 임대료 또는 할인된 임대료를 종료할 수 있음을 포함하는 조항을 사용하거나 집행할 수 없습니다.

소유자는 예를 들어 세입자의 전자 임대료 납부와 같이 세입자의 행동 결과를 할인된 임대료 납입의 조건으로 설정한 다른 임대 계약 조항을 사용하거나 집행할 수 없습니다. 해당 임대 계약 조건은 세입자가 임대료 과다 청구나 임대 계약 위반 이의 제기를 DHCR에 청구하거나 관할 법원의 검토 대상이 될 수 있습니다.

예시 1:

Jones 씨가 2018년 10월 1일 발효된 1년 임대 계약에 서명했습니다. 해당 임대 계약은 \$1,200의 법정 규제 임대료와 \$1,000의 특혜 임대료가 언급되어 있었습니다.

1. 2019년 10월 1일, Jones 씨의 1년 임대 계약의 갱신이 시작됐을 때, 법정 규제 임대료 인상분은 임대료 가이드라인 위원회 인상분에 따라 1.5%인 \$1,218 였으며, 특혜 임대료 인상분은 1.5%인 \$1,015 였습니다. Jones 씨는 \$1,015 임대료를 지불할 수 있습니다.

2. 2019 HSTPA 에 따라 세입자의 임대 계약이 발효 중이거나 선호 2019년 6월 14일 이후 선호 임대료가 적용된 경우 소유자는 더 이상 임대 계약 갱신 시 선호 임대료의 수령을 종료할 수 없습니다.

예시 2:

Sanchez 양은 \$1,000 특혜 임대료 임대 계약을 체결했으며, 이 계약은 19년 6월 30일에 만료됩니다. Sanchez 양은 2019년 4월 30일 1년 임대 계약 갱신에 서명했으며, 같은 날 반환했습니다. 갱신된 임대 계약은 19년 7월 1일 효과가 발생되었습니다. 그 임대 계약에는 \$1,218의 법정 규제 임대료가 언급되어 있었지만 \$1,000 인 특혜 임대료로 끝 맺었습니다.

1. Sanchez 양의 1년 갱신 계약이 시작된 2019년 6월 1일, 법정 규제 임대료는 연례 임대료 가이드라인 위원회 인상 때문에 1.5% 인상돼 \$1,200 에서 \$1,218 로 인상될 것입니다. 한편, 특혜 임대료도 1.5% 증가해 \$1,015 로 인상될 것입니다. **Sanchez 양은 \$1,015 의 특혜 임대료를 지불하면 됩니다.**
2. HSTPA 발효일 이전에 체결한 임대 계약 갱신일지라도, 2019년 6월 1일까지는 효력이 발생되지 않습니다. 2019년 6월 14일 이전 유효한 이전 임대 계약이 특혜 임대료를 적용했다면, 2019년 HSTPA에 따라 임차인의 갱신 계약은 반드시 특혜 임대료를 바탕으로 해야 합니다.

출처:

2019 주택 안정 및 세입자 보호법 (HSTPA)

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

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

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

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

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601