

안내 자료



Andrew M. Cuomo, 주지사

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

4 임대료 고정 아파트의 임대 갱신

개요

이 안내 자료는 임대 안정화(또는 임대료 고정) 아파트에서 계약을 연장하려는 세입자를 위해 갱신 임대 계약 정책을 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.

임대료 가이드라인 위원회(RGB): 임대 안정화 정책을 시행하는 각 지방 자치 단체는 임대료 가이드라인 위원회를 두어 임대 안정화 아파트의 임대료 인상 허용 요율을 결정합니다.

임대 안정화: 임대 안정화는 임대료 증가액에 대한 제한 등 세입자 보호책을 제공합니다. 세입자는 필요한 서비스를 제공받고 임대차 계약을 갱신할 권리가 있으며, 법에서 허용한 사유를 제외하고는 강제로 퇴거당할 수 없습니다. 임대 계약은 세입자의 선택에 따라 1년이나 2년의 기간으로 갱신될 수 있습니다.

내용 및 핵심사항

세입자는 지역 임대료 가이드라인 위원회가 정한 요율에 따라 1년 또는 2년의 갱신 계약을 선택할 수 있습니다. 소유자는 주택 및 지역사회 재개발부(DHCR)의 양식 또는 DHCR의 승인된 팩스를 통해 갱신 임대 계약서를 반드시 제출해야 합니다. 임대 계약의 갱신 절차는 다음과 같습니다.

절차	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴욕 시의 소유자는 현 임대 계약의 종료 전 90일에서 150일 사이, <i>DHCR</i> 갱신 임대 계약 양식 (RTP-8)을 우편으로 발송하거나 인편으로 전달해야 합니다. • 뉴욕 시 외의 지역에서 소유자는 현 임대 계약의 종료 전 90일에서 120일 사이, 갱신 통지서 (RTP-8 ETPA)에 서명 및 날짜를 기입하여 등기우편으로 발송해야 합니다. • 세입자는 갱신 제의를 받은 후 60일 안에 임대 조건을 선택하고 서명하여 소유주에게 회신합니다. • 세입자가 갱신 임대 계약 양식에 서명하여 소유주에게 회신하면, 소유주는 서명 및 날짜를 기입한 후 사본을 30일 이내에 세입자에게 회신해야 합니다.
발효일	갱신 계약은 서명이 되고 세입자에게 회신한 날짜부터 발효되지만 현 임대 계약의 만기일 이전에는 발효되지 않습니다.
소유자가 서명된 갱신 임대 양식을 송달하지 않는 경우	소유자가 세입자로부터 서명된 갱신 임대 계약 양식을 수령한 뒤 30일 이내에 서명이 완료된 임대 갱신 계약서 사본을 세입자에게 송달하지 않는 경우라도, 세입자는 새로운 임대료를 지불해야 합니다. 세입자는 “소유자의 갱신 계약 불이행 및/또는 서명된 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 제기” (DHCR form RA-90)를 청구할 수 있습니다.
갱신 양식은 다음의 서류를 반드시 포함해야 합니다.	<p>뉴욕 시의 아파트: 임대 안정화 주택 세입자를 위한 뉴욕 시 임대 특약 규정</p> <p>뉴욕 시 외의 지역: 임대 안정화 주택 세입자를 위한 긴급 세입자 보호법(ETPA) 표준 임대 계약서 특약 규정</p> <p>이 서류에는 임대 안정화 법에 따른 세입자와 소유주의 권리 및 의무가 명시되어 있습니다.</p>

웹사이트: www.hcr.ny.gov



4 임대료 고정 아파트의 임대 갱신

일반적으로 임대료 고정 아파트의 거주자에게 임대 계약 갱신의 기회를 제공해야 합니다. 임대 계약 갱신은 거주자의 선택에 따라 1년 또는 2년 기간으로 정할 수 있으며 지역 임대 지침 위원회가 정한 임대료를 따릅니다. 임대 계약 갱신 제안은 주택 및 지역 재건부(Division of Housing and Community Renewal)가 작성하거나 팩스로 승인한 양식으로 해야 합니다.

임대 계약 갱신 절차

1. 뉴욕 주에서 주택 소유주는 기존의 임대 계약이 만료되기 최소한 90일에서 최대 150일 전까지 *DHCR 임대 계약 갱신 양식(RTP-8)*을 사용하여 계약 갱신 서면 통지서를 우편으로 또는 직접 전달해야 합니다

뉴욕 시 이외 지역의 거주자의 경우, 주택 소유주는 갱신 통지서(RTP-8 ETPA)에 서명하고 날짜를 적은 후 기존 임대 계약이 만료하기 전에 최소한 90일에서 최대 120일 사이에 등기우편으로 발송해야 합니다.

2. 갱신 제안을 한 후 거주자는 60일 동안 임대 기간을 정하고 임대 계약서에 서명한 후 소유주에게 반환해야 합니다. 뉴욕 시 이외 지역의 거주자는 임대 계약서를 등기 우편으로 소유주에게 반환해야 합니다. 거주자가 60일 이내에 임대 계약 갱신 제안을 수락하지 않을 경우, 소유주는 임대 계약 갱신을 거부할 수 있으며 현재 임대 기간이 만료된 후 거주자를 퇴거시키기 위해 법원에 소송을 제기할 수 있습니다.
3. 거주자가 임대 계약 갱신 양식에 서명하고 소유주에게 반환할 경우, 소유주는 완전히 서명하고 날짜를 적은 사본을 30일 이내에 거주자에게 반환해야 합니다. 갱신은 갱신 계약서에 서명을 하여 거주자에게 반환한 당일 이후부터 효력을 가지지만 현재 임대 만료일 이후에 효력을 가집니다. 일반적으로 임대 계약 및 임대료 인상은 소급하여 시작될 수 없습니다. (아래의 사례 #1 참조)

기타 고려사항

거주자로부터 서명한 임대 계약서를 수령한지 30일 이내에 완전히 이행된 임대 계약 갱신 양식의 사본을 거주자에게 반환하지 않을 경우, “소유주가 임대 계약 갱신을 하지 않거나 서명한 임대 계약서 사본을 제공하지 않은 것에 대한 거주자의 불만 제기”[DHCR 양식 RA-90]을 접수할 수 있습니다.

임대 계약 갱신은 만료되는 임대 계약과 동일한 조건을 유지해야 하며 특정 법률 또는 규정을 준수하기 위해 변경이 필요한 경우는 제외됩니다. 만료되는 계약을 변경할 법적 조항을 임대 계약 갱신 양식에 첨부해야 합니다. (아래의 사례 #2 참조)

세입자는 임대 갱신 계약서(Lease Renewal Form)을 받으면, 임대료 인상제한 세입자를 위한 뉴욕 시의 임대 특약 규정(New York City Lease Rider For Rent Stabilized Tenants) (뉴욕 시내 아파트의 경우) 또는 비상 임대주택 입주자 보호법(Emergency Tenant Protection Act, ETPA)의 임대료 안정화 세입자를 위한 표준 임대 계약서 부록(STANDARD LEASE ADDENDA) (뉴욕 시 외의 경우) 중 하나의 사본을 첨부해야 합니다. 두 양식은 임대료 안정화법(Rent Stabilization Law)에 따라, 제안된 임대료 계산법을 설명하며, 세입자와 집주인의 권리와 의무를 기술합니다.

임대 계약을 갱신하지 않는 이유

소유주는 다음과 같은 몇 가지 이유로 임대 계약 갱신을 거절할 수 있습니다.

1. 소유주 또는 소유주의 직계 가족이 해당 아파트를 개인적 용도 및 주요 거주지로 필요로 할 경우. 거주자가 고령자이거나 장애인일 경우 특별 규정이 적용됩니다[고령자의 특별 권리 및 장애인의 특별 권리에 대한 정보 참조].
2. 해당 아파트를 거주자의 주요 거주지로 사용하지 않음.
3. 소유주가 재건축을 위해 건물을 파괴하거나 법률이 허용하는 다른 용도로 사용하기 위해 임대 시장에서 해당 아파트를 철수하려고 함.

하지만 소유주가 다음 이유 중 하나로 인해 거주자에게 임대 계약 갱신을 제안하지 않을 경우, 소유주는 자료표의 “임대 계약 갱신 절차” 섹션에 설명된 임대 기간에 거주자에게 비갱신 통지서를 제공해야 합니다. 이 기간에 거주자에게 이 통지서를 제공하지 않을 경우, 거주자는 임대 계약을 갱신할 권리를 가집니다.

사례

사례 #1

1. Mr. Rivera의 임대 계약은 2007년 7월 31일에 만료되었습니다. 그는 임대 계약 갱신 제안을 시기 적절하게 받지 못했으며 \$800의 렌트를 지속적으로 지불해 왔습니다.
2. 2008년 5월 15일에 소유주는 2007년 8월 1일부터 \$834의 렌트로 1년 기간 또는 \$858의 렌트로 2년 동안 소급 적용되는 계약을 시작할 것을 제안했습니다. \$34 인상은 1년 동안 4.25%가 인상됨을 의미하며 \$58 인상은 2년 동안 7.25% 인상을 의미합니다.

3. 이 상황에서 임대 계약 개시 날짜에 대한 옵션은 Mr. Rivera가 선택할 수 있으며 임대 시작 날짜를 다음으로 요청할 수 있습니다.
 - a) 2007년 8월 1일, 시기 적절한 제안이 이루어졌을 경우 시작되었을 날짜
 - b) 2008년 9월 1일, 제안을 한 지 90일 이후에 발생한 최초의 임대료 지급일.

4. Mr. Rivera가 선택 항목 (a) 또는 (b)를 선택하는지에 관계 없이 해당되는 지침인 상분은 2가지의 임대료 중에서 낮은 쪽이 됩니다. 이 경우, 2008년 9월 1일부터 낮은 임대료를 적용 받을 수 있어서 1년 동안 3% 또는 2년 동안 5.75%가 됩니다. 게다가 임대료가 1년 동안 \$842, 2년 동안 \$846로 인상하는 것은 2008년 9월 1일이 지나야 유효합니다.

사례 #2

1. 2년 전 Mrs. Cooper는 납 페인트, 재활용품, 연체료 또는 애완동물 등에 대한 절이나 특약이 없는 사무실 임대 계약에 서명했습니다. 임대 계약이 만료되자 임대주는 다음과 같은 몇 가지 특약을 포함한 임대 계약 갱신을 제안했습니다.
 - a) 특약 1(납 성분의 페인트 위험물질 방지)은 Mrs. Cooper가 6세 미만의 아이가 아파트에 거주하는지의 여부를 소유주에게 알리도록 요청하고 있습니다.
 - b) 특약 2는 종이, 판지, 캔, 병 등과 같은 특정 재료를 재활용하는 방법을 지정합니다.
 - c) 특약 3은 매월 10일 이후에 소유주가 임대료를 수령한 경우 \$20의 연체료를 지불해야 함을 설명합니다.
 - d) 특약 4는 아파트에서 애완동물을 기르는 것을 금지합니다.

2. 이 상황에서 특약 1과 2는 뉴욕 시 납 성분 페인트 및 재활용법을 준수해야 하므로 합법적인 규정이 됩니다.

3. 특약 3과 4는 사무실 임대 계약의 조건에 대한 실제적 변경 사항으로 구성되기 때문에 임대 계약 갱신에 추가할 수 없는 조항이며 연체료나 애완동물 조항을 포함하지 않습니다. Mrs. Cooper는 권리를 포기하지 않고 특약에 서명할 수 있으며 임대 계약 갱신 뿐만 제기를 접수할 수 있습니다.

자료 출처:

뉴욕 시 렌트 안정법(York City Rent Stabilization Code), 제 2523.5절
 거주자 보호 규정(Tenant Protection Regulations), 제 2503.5항

Related Material:

Fact Sheet #2, 렌트 안정 임대계약 특약

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