

안내 자료



Andrew M. Cuomo, 주지사

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

14 서비스 감소로 인한 임대료 인하

개요

본 안내 자료는 세입자의 아파트나 건물 전체의 서비스가 감소된 경우 세입자가 임대료 인하를 요구할 권리를 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 주정부의 기관입니다.

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

개별 아파트 또는 건물의 서비스가 감소된 경우 세입자는 적절한 양식을 이용해 이의 제기를 청구할 수 있습니다.

절차	<ul style="list-style-type: none">• DHCR은 제출된 이의 제기를 검토하고 일람표에 기입하며 소유주에게 사본을 전달하고 적시된 사항을 조사할 수 있습니다.• DHCR은 임대료를 인하하고 수리를 지시하는 서면 명령을 발부할 수 있습니다.
임대료 인하 조건	<ul style="list-style-type: none">• 임대 안정화 주택 세입자의 효력 발생일은 DHCR이 소유자에 대한 불만 제기를 접수 받은 달의 익월 1일부터 소급 적용됩니다. 임대료 통제 세입자의 효력 발생일은 명령이 발부된 일자의 익월 1일입니다.• 임대 안정화 주택 세입자의 임대료 인하 금액은 보통 가장 최근 부과된 갱신 임대 계약 가이드라인 인상분입니다. 임대료 통제 세입자의 경우 금액은 DHCR가 정한 달러 금액입니다.• 임대 안정화 주택 세입자의 경우 임대료 복원 명령에 기재된 모든 서비스가 정정될 때까지 임대료 복원 명령이 발급되지 않습니다. 임대료 통제 아파트의 경우 부분적 임대료 복원 명령이 발급될 수 있습니다.



14 서비스 감소로 인한 임대료 인하

소유주가 서비스를 유지관리하지 않을 경우 세입자 권리

개인 아파트나 건물에 대한 서비스가 감소된 것을 경험한 세입자는 다음 절에 기술된 대로 먼저 소유주에게 서면으로 이를 통지할 것을 권장합니다. **하지만 세입자가 소유주에게 보낸 사전 서면 통지는 더 이상 필수 요건이 아닙니다. 2014 임차법 개정안에 의거하여 소유주와 주택 및 지역 재건부 (Division of Housing and Community Renewal, 이하 DHCR) 에 사전 서면 통지를 보내지 않는 것은 불만사항 청구 기각의 근거가 되지 않습니다.** 서면 통지에도 불구하고 문제가 해결되지 않은 경우 세입자는 DHCR에 불만 사항을 접수할 수 있습니다.

개별적으로 이의를 제기하고자 하는 세입자는 **«서비스 축소에 따른 임대료 인하 신청서(개별 아파트)»**(DHCR 양식 RA-81)를 이용하여 아파트 임대 조건에 대한 이의를 제기할 수 있습니다. 이의 신청은 nyshcr.org를 통해 온라인으로 제출할 수 있습니다. 건물 전체 서비스 축소와 관련된 이의 제기를 위해 세입자 또는 세입자의 대리인은 **«건물 전체 서비스 축소에 따른 임대료 인하 신청서»**(DHCR 양식 RA-84)를 접수할 수 있습니다. 세입자는 우편 또는 배달 증명 서류(예: 우편물 발송 증빙, 공인 우편 영수증 또는 배달 받았음을 인정하여 소유주 또는 대리인이 서명한 영수증)와 함께 소유주 또는 대리인에게 발송한 자신의 서한 사본을 첨부할 수 있습니다. 소유주에게 발송한 통지서 날짜로부터 10일 이내에 DHCR로 이의 제기가 접수되어야 합니다.

긴급 상황의 경우, DHCR에 이의를 제기하기 전에 소유주에게 사전 서면 통지를 보낼 필요가 없습니다. 이러한 긴급 상황에는 퇴거 명령(5일 전 통지), 화재(5일 전 통지), 아파트 전체 급수 중단, 변기 고장, 무너지거나 무너지고 있는 천장 또는 벽, 무너지고 있는 바닥, 아파트 전체 난방/온수 공급 중단(위반 필요), 망가지거나 부서진 아파트 정문 잠금 장치, 전체 엘리베이터 고장, 아파트 전체에 전기 공급 중단, 화재 시 비상 창문 고장, 누수(전기 시설에 낙수), 깨진 창문 유리(균열이 아닌), 망가지거나 사용할 수 없는 화재 비상구, 에어컨 고장(여름) 등이 있습니다. 이러한 긴급 상황을 DHCR에 제출하면 온라인 또는 종이 신청서로 제출했는지에 상관없이 최우선 사항으로 고려되어 최대한 빠른 시일 내에 처리될 것입니다. **종이 신청서를 제출할 때, 이 긴급 상황 목록에 없는 문제에 대해서는 세입자가 별도의 DHCR 양식을 사용할 것을 권장합니다.**

서비스 감소에 대한 불만사항 접수 절차

1. DHCR은 접수된 신청서를 선별하고 일람표를 작성한 후 세입자 (들) 에게 불만사항/일람표 번호가 포함된 인정서를 발송합니다.

2. 소유주의 응답 기간은 불만사항의 특성에 따라 다릅니다. 세입자 신청서/불만사항의 사본은 소유주에게 발송하며 소유주에게는 특정 응답 기간이 주어집니다. DHCR은 소유주의 응답 기간을 합리적인 수준으로 연장할 수 있습니다.
3. 소유주의 답변이 결정사항과 관련이 있을 경우, DHCR은 세입자에게 특정 기간 내에 응답해야 하는 사본을 전달할 수 있습니다. DHCR은 신청 처리 기간 중 점검 일정을 예약할 수 있습니다.
4. 소유주가 필요한 서비스를 유지하지 않은 증거가 있을 경우, DHCR은 소유주가 서비스를 복구하고 해당 아파트의 임대료를 삭감해줄도록 지시하는 명령서를 발행할 수 있습니다. 이 명령은 소유주가 DHCR의 명령을 적용하고 서비스가 복원되었음을 입증하는 렌트 복원 명령을 수령할 때까지 효력을 유지합니다. DHCR은 소유주에게 보내는 세입자의 편지에 포함되어 있지 않은 항목에 대해서는 명령을 내릴 수 없습니다.

소유주가 DHCR 서비스 감소 명령을 준수하지 않을 경우 세입자의 권리

명령을 발행한 날부터 30일 이내에 소유주가 서비스 복원을 하지 못하거나 명시된 상태를 수정하지 못할 경우 세입자는 “비준수에 대한 세입자 확인서” (DHCR Form RA-22.1) 를 접수하여 준수 소송을 시작하도록 요청할 수 있습니다. 세입자는 또한 이 명령에 따라 임대료를 삭감 받을 수 있습니다.

소유주가 수리를 위해 아파트에 접근하는 것이 불가능할 경우의 절차

소유주가 서비스를 수정하거나 장비 기능을 수정하기 위해 문제의 아파트에 접근하려고 시도했지만 접근하지 못한 경우, 소유주는 답변서에 이에 대해 언급해야 합니다. DHCR은 요청이 있을 경우, 소유주 또는 소유주의 대리인과 검사자가 아파트까지 동행하여 그러한 접근 방법이 제공되었는지 확인하도록 지시할 수 있습니다. DHCR이 검사를 조율하도록 하기 위해 소유주는 DHCR에 제출한 답변서에서 액세스가 거절되었음을 표시하고 접근 방법을 제공하려는 세입자에게 보낸 2개의 서신 사본을 포함시켜야 합니다. 각 편지는 접근을 하려는 날짜로부터 적어도 8일 이전에 우편 발송되어야 하고 등기 우편 (반송 서비스 요청 포함) 으로 발송되어야 합니다. 검사 요건은 응급 상황이거나, 특별한 상황이 존재하거나, 법원 명령에 따라 면제될 수 있습니다.

DHCR이 검사를 위해 정한 시간에 세입자가 접근 방법을 제공하지 않을 경우 세입자 서비스 불만사항은 거절되거나 소유주의 임대료 복원 신청이 허락됩니다.

렌트 고정 및 렌트 통제 세입자를 위한 DHCR 임대료 경감 명령의 효과

1. 렌트 고정 세입자의 효력 개시일은 소유주에 대한 불만사항과 관련하여 DHCR의 서비스가 있었던 다음 달의 첫 번째 날짜로 소급 적용됩니다. 렌트 통제 세입자의 경우, 효력 개시일은 명령이 발효된 다음달의 첫 번째 날입니다.
2. 임대료 고정 세입자의 임대료 경감 금액은 가장 최근에 적용된 임대 계약 갱신 지침의 인상분입니다 (아래의 사례 #1 참조). 렌트 통제 세입자의 경우, 이 금액은 DHCR이 정한 금액입니다 (아래의 사례 #2 참조).
3. 이 명령은 일반적으로 DHCR이 임대료 복원 명령을 내릴 때까지 세입자를 위해 임대료의 추가 인상을 제한합니다. 2014 임차법 개정안은 임대료 삭감 명령이 발부된 이후 수금될 수 있는 인상된 대형 자본 개선 임대료의 일부 수금 및 인상된 공실 임대료의 수금을 추가적으로 제한합니다. 해당 임대료는 DHCR 임대료 복구 명령의 발효 날짜 이후에만 각각 수금될 수 있습니다. 임대료 통제 세입자의 경우, 이 명령은 MCR (임대료 인상 상한선) 의 인상 및 연료비 인상을 제한하지 않습니다. 이러한 인상은 필수 서비스가 감소했다는 것이 확인된 경우에만 제한될 수 있습니다. 이러한 것은 공공 구역 또는 개인 구역에서 법률에 의해 필요한 경우 연중 특정 기간의 온수, 냉수, 관리인 서비스, 정문 또는 출입문 보안 유지 (잠금장치 및 초인종을 포함하되 이에 국한되지 않음), 쓰레기 수거, 엘리베이터 서비스, 가스 전기 및 기타 유틸리티 서비스로 정의되며 “서비스를 제공하거나 유지하지 못할 경우 생명이나 안전에 위험 요소가 되거나 세입자의 건강에 치명적인 기타 서비스”를 말합니다.
4. 임대료 고정 세입자의 경우, 임대료 삭감 명령에 있는 목록의 모든 서비스가 수정될 때까지 임대료 복원 명령은 발행되지 않습니다. 임대료 통제 아파트의 경우, 부분 임대료 복원 명령을 발행할 수 있습니다. 임대료 복구를 신청하고자 하는 소유주는 RTP-19 양식을 이용할 수 있습니다. 이 양식은 웹사이트 www.hcr.ny.gov 에서 온라인으로 이용할 수 있습니다.

사례

사례 #1

1. 임대료 고정 세입자인 Ms. Williams은 2008년 2월 15일 깨진 유리창에 대해 임대료 삭감 명령을 받았습니다. 이 명령은 2007년 12월 1일부터 유효합니다.
2. Ms. Williams는 2007년 11월 1일에 임대료 \$951.75 (\$900 + 51.75 (5.75%)) 로 개시된 계약을 2년 갱신했습니다. 갱신 임대 계약 지침 인상을 하기 전에 임대료는 \$900였습니다.
3. 2008년 3월 1일, Ms. Williams의 임대료는 2007년 12월 1일부터 \$900로 줄어듭니다. 소유주가 행정 심사 청원 (PAR을 접수하지 않는다면 Ms. Williams에게 12월, 1월, 2월에 각각 \$51.75를 환불하여 총 \$155.25를 환불해야 합니다. 이 3개월 동안의 환불은 소유주가 PAR를 접수할 경우 즉시 징수할 수 없지만 임대료는 \$900로 감소된 상태를 유지합니다.

사례 #2

1. 렌트 통제 세입자인 Ms. Cohen은 2008년 2월 15일 깨진 유리창에 대해 임대료 경감 명령을 받았습니다. 최대 MCR (Maximum Collectible Rent) 은 \$724입니다.
2. 명령에는 임대료가 \$8 감소한다고 되어 있습니다.
3. 2008년 4월 1일, Ms. Cohen의 임대료는 \$716 (\$724 - \$8) 로 내려갈 것입니다. 소급적용은 없으며 이전 월에 대한 환불은 할 필요는 없습니다.

소유주나 세입자는 불만사항, 답변 또는 신청서를 뒷받침할 면허를 가진 건축가 또는 엔지니어의 진술서를 제출할 수 있습니다.

전체 내용은 정책 성명서 96-1, 타사 인증을 참조하십시오. 기본적으로 조건이 수정된 진술서를 공급한 소유주는 불만을 가진 세입자의 51% 이상이 제출한 진술서를 세입자가 반박할 수 있습니다.

자료 출처:

뉴욕시 임대료 안정법 (York City Rent Stabilization Code) 제 2523.4절

세입자 보호 규정 (Tenant Protection Regulations), 제 2503.4항

뉴욕시 렌트 및 퇴거 규정, 제 2202.16절

뉴욕주 렌트 및 퇴거 규정, 제 2102.4절

관련 자료:

Fact Sheet #3 (자료표), 필수 및 핵심 서비스

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