



주택공급 및 지역사회개선

개관

2019 주택 안정 및

세입자 보호법

은 뉴욕 임대료 규제 법의 종합적인
갱신입니다.

다음은 가장 중요한 변경 사항 및 변경으로 인한 임대료 규제 임차인이 받을
영향에 대한 개관입니다:

우대 임대료

- 임대료 인상 제한 임차인이며 집주인이 법적으로 규제된 임대료보다 낮은 임대료를 제공했다면, 우대 임대료를 지불 중입니다.
- 2019년 6월 14일 우대 임대료를 지불 중인 임차인은 2019년 6월 14일 이전 혹은 이후에 상관 없이 다음 임대 갱신 계약 시 법적으로 규제된 임대료로 임대료를 인상하지 않을 수 있습니다.
- 임차인이 아파트에서 나간 뒤, 소유자는 제한적인 경우 이외에는 법적으로 규제된 임대료를 다음 임차인에게 합법적으로 청구할 수 있습니다.

공실 인상:

- 소유자는 더 이상 공실에 아파트 임대료 20% 인상을 적용할 수 없습니다. 더 나아가, 임대료 가이드라인 위원회는 독립된 공실 인상 요금을 허가하지 않습니다. 위원회가 승인한 경우, 1년 또는 2년 임대 계약 가이드라인이 적용될 수 있습니다.

주요 자산 개선

- 주요 자산 개선(MCIs로 알려진 보일러, 창문, 지붕과 같이 건물 전체에 걸친 개선)으로 인한 인상은 임대료 가이드라인 위원회가 인정한 모든 인상을 포함해 인상액이 발효한 날짜에서 30년 뒤 반드시 소멸해야 하며 더 이상 영구 임대료 인상이 될 수 없습니다.
- MCIs로 인한 임대료 인상은 MCI가 인상된 시점의 세입자 임대료에서 2% 이하로 제한되었습니다. 뉴욕시에서 이는

6%의 임대료 인상 한도에서 감소한 것입니다. 긴급 세입자 보호법 카운티에서, 이는 15% 한도에서 감소한 것입니다.

- 최대 2%는 2019년 6월 14일부터 그 이후 시작되는 모든 갱신 임대 계약에 존재하는 MCI에 적용됩니다. 그러므로 MCI가 최근 7년 간 인상되었다면, 해당 MCI를 기반으로 한 향후 인상은 2% 연간 한도의 대상이 됩니다.
- 세입자에게 부담된 월간 MCI 비용은 비용 정산 계산식 변경으로 인해 이제부터 감소됩니다. MCI의 감가 상각 기간이 35 이하 유닛 건물에서 12년으로 증가했고 35 유닛 초과한 건물에서는 12.5년으로 증가했습니다.
- MCI 자격이 현저하게 변경되어 MCI로 승인된 비용은 HCR이 제작할 합리적인 비용 계획에 기반할 것입니다.
- HCR은 매년 모든 승인된 MCI의 25%에 대해 회계 감사 및 검사를 시행할 예정입니다.

임대료 통제

- 임대료 통제 아파트 세입자의 임대료 인상은 이제 임대료 가이드라인 위원회가 결정한 임대료 인상 제한 갱신 임대 계약에 대한 최근 5년 간 인상분의 평균을 계산합니다.
- 임대료 통제 세입자는 전가된 청구액으로 인해 임대료가 인상되지 않거나 그로 인한 임대료를 더 이상 지불하지 않게 되었습니다.

hcr.ny.gov

임대료 안내 전화 718-739-6400

2019 주택 안정 및 세입자 보호법

개별 아파트 개조

- 개별 아파트 개조(IAIs)로 인한 인상은 임대료 가이드라인 위원회가 인정한 모든 인상을 포함해 인상액이 발효한 날짜에서 30년 뒤 반드시 소멸해야 하며 더 이상 영구 임대료 인상이 될 수 없습니다.
- IAIs로 인한 임대료 인상은 다음 공식으로 제한하고 있습니다: 15년 기간동안 3개 이하의 개별 IAIs에 최대 \$15,000의 개선.
- 소유자는 IAI 임대료 인상을 적용하기 전 반드시 아파트 내의 위험한 위반 사항을 정리해야 합니다.
- 거주인이 있는 상태로 IAI가 완료된 경우 반드시 중앙 데이터베이스에 소유자가 작성한 서면 동의로 고지했음을 입증하고 중앙 데이터베이스에 업로드 해야 합니다.
- 세입자에게 부담된 월간 IAI 비용은 비용 정산 계산식 변경으로 인해 이제부터 감소됩니다. MCI의 감가 상각 기간이 35 이하 유닛 건물에서 14년으로 증가했고 35 유닛 초과한 건물에서는 15년으로 증가했습니다.

임대료 과다 청구

- 이제 세입자는 임대료 과다 청구에 대한 이의 제기를 6년 안에 신청할 수 있습니다. 이전에는 세입자는 4년 내에 해당 4년 동안 창문 및 손해 배상 청구에 관해서만 이의 제기를 할 수 있었습니다.
- 3배 보상액을 포함해 의도적 과다 청구로 인해 세입자가 보상 받을 수 있는 기간은 6년으로 증가했습니다.
- 소유자는 더 이상 이의 제기가 제출된 이후 과다 청구액을 반환한 것을 이유로 3배 보상액 지불을 회피할 수 없습니다.

소유자 점유 조항

- 소유자가 소유한 건물에서 거주를 선택한 경우 소유자 또는 소유자의 가족은 단 하나의 임대료가 규제된 유닛만 사용할 수 있습니다. 15년 이상 거주하고 있는 거주인이거나 노령자 또는 장애인 거주인은 소유자 점거 조항의 변동 사항으로 인해 추가 보호를 받습니다.

비영리 안전 주택

- 정부 계약에 따라 취약 계층이나 장애인 또는 노숙자 또는 노숙자가 될 위험에 빠진 사람을 위해 임대료 인상 제한 아파트를 임대하는 일부 비영리 단체와 해당 단체의 거주민들은 임대료 안정화 법에 따라 점유 보호를 받습니다.

고 임대료/고 수입 통제 완화

- 아파트의 임대료가 일정액을 초과하거나 세입자의 수입이 일정액 이상인 것을 이유로 아파트는 더 이상 임대료 안정화에서 제외될 수 없습니다.
- 아파트의 임대료가 설정된 기준액 이상이며 해당 유닛이 공실일 때 임대료 규제를 중지했던 고 임대료 공실 규제 완화 조항이 폐지되었습니다.
- 이전 2년 역년 동안 세입자의 수입이 \$200,000 이상이며 아파트의 임대료가 설정된 기준액 이상일 때 규제를 중지했던 고수입 공실 규제 완화 조항이 폐지되었습니다.
- 421-a(16) 세액 감면을 받는 시장 요금 유닛에 관한 예외 사항이 있습니다. 해당 유닛에 관해서는 이전 법의 적용을 계속 받습니다.
- 2-019년 6월 14일 이전 합법적으로 규제가 완화된 유닛들은 계속해서 규제 완화의 대상입니다.