

안내 자료



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

#26 뉴욕 시 임대료 안정화 아파트의 임대료 인상 안내

개요

본 안내 자료는 아파트 임대登記 내역과 함께 검토하면, 아파트의登記 상태와 임대료 청구가 합법적인지를 판단할 수 있습니다.

용어 정의

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.

개별 아파트 개선(IAI): 소유자가 아파트에 새 가전 제품을 설치하거나 아파트 설비를 개선한 경우, 소유자에게 IAI 임대료 인상에 대한 권리가 발생할 수 있습니다.

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

공실 임대 계약: 임대 안정화 아파트를 최초로 임차할 때, 아파트 소유자와 세입자는 공실 임대 계약을 체결합니다.

내용 및 핵심사항

2019 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)으로 임대료가 인상될 수 있는 경우와 공실 임대 계약, 주요 설비 개선(MCI), 개별 아파트 개선(IAI) 용 임대료 산정 방법이 변경되었습니다. MCI 및 IAI 임대료 인상은 이제 한시적으로만 가능하며 IAI 용도로 부과할 수 있는 금액은 제한됩니다.

<p>경우</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 공실 임대 계약 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)은 법정 공실 요율을 폐지했으며 해당 법은 임대료 가이드라인 위원회가 별도의 공실 요율을 설정하는 것을 허용하지 않습니다. 하지만 소유자는 임대료 가이드라인 위원회가 인가한 경우, 위원회가 승인한 1년 또는 2년 임대차 계약 가이드라인 요율을 모든 임대 계약에 추가할 수 있습니다. 소유자는 상기 가이드라인의 요율 조정을 동일 가이드라인 년도에 1회를 초과하여 추가할 수 없습니다. • 갱신 임대 계약: 임차인은 임대 계약 갱신에 서명 시, 1년 또는 2년 계약 중 택일할 수 있으며 인상 가능 분은 지역 임대료 가이드라인 위원회가 결정합니다. • 개선: IAI 및/또는 MCI를 위한 합법적 임대료 인상은 임대료 인상분에 포함될 수 있습니다.
<p>제한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HSTPA에 따라 연간 임대료 인상 상한을 2%로 제한하는 등 향후 MCI 인상에 제한이 있으며, 합당한 비용만 포함될 수 있고, MCI 임대료 인상은 임대료 규제 아파트를 35% 이하 포함한 건물에서는 금지됩니다. • 35호 이하 건물의 경우 IAI로 인한 임대료 인상은 개선 공사비의 1/168까지로 한정합니다. • 35호를 초과하는 건물의 경우 IAI로 인한 임대료 인상은 개선 공사비의 1/180까지로 한정합니다. • 15년 동안 세 차례까지 IAI 인상을 부과할 수 있으며 임대료 인상 산정 대상이 되는 개선 공사의 총 비용은 \$15,000을 초과할 수 없습니다. • IAI 임대료 인상 대상 가호에 거주 중인 세입자가 제공하는 서면 동의는 반드시 DHCR 양식을 사용해야 합니다.



#26 뉴욕 시 임대료 안정화 아파트의 임대료 인상 안내

머리말

이 안내 자료는 새로운 연례 임대 가이드라인 비율을 반영하기 위해 새로 갱신되었습니다. 해당 안내 자료를 아파트 임대 등기 내역과 함께 검토하여 아파트의 등기 상태와 임대료 청구가 합법적인지를 판단할 수 있습니다. 아파트의 임대료 등기 내역 자료와 과다 징수 이의 제기 양식은 www.hcr.ny.gov 에서 온라인으로 신청하거나 관할지의 임대료 사무국에서 신청하실 수 있습니다.

2019년 6월 14일부터 발효된 2019 주택 안정 및 세입자 보호법 (HSTPA)으로 임대료 인상 방법 및 공실 임대 계약, 주요 자산 개설 설비 (MCI), 개별 아파트 공사(IAI) 용 임대료 변경 공식이 변경되었습니다. MCI 및 IAI 임대료 인상은 이제 일시적으로만 가능하며 IAI 용도로 수령할 수 있는 액수가 제한됩니다. HSTPA는 고가 임대료 공실 및 고가 임대료 고소득 규제 완화를 폐지하고 임차 기간 동안 임대료 수령에 근거한 선호 임대료를 제정했습니다. 또한 HSTPA 통과 후 접수된 신고 사항에 대해 임대료 과다 징수 검토 기간을 4년에서 최대 6년으로 연장합니다.

HSTPA 이전, 임대료가 일정 연간 조정 규제 완화 수준(공실 발생 또는 가구 수익 수준에 근거)에 도달하면 아파트를 규제 완화 할 수 있었습니다. 아파트의 규제가 완화되면 소유자는 시장 임대료를 청구할 수 있었으며 임차인은 임대 안정화의 보호를 더 이상 받지 못하게 되었습니다. 게다가, 소유자가 임대 계약 갱신 시 세입자의 선호 임대료를 법적으로 규제된 임대료 수준까지 인상할 수 있었습니다. 전반적으로, 임대료 과다 청구 이의 신청 과정에서, 이전에는 DHCR이 이전 4년간 임대 이력을 조사할 수 있는 한계가 있었으며 처벌도 최대 4년을 대상으로만 평가할 수 있었습니다.

공실 임대 계약

2019년 6월 14일 발효하는 2019년 주택 안정 및 세입자 보호법 (HSTPA)이 법정 공실 요율을 폐지했으며 해당 법은 임대료 가이드라인 위원회가 독자적인 공실 요율을 설정하는 것을 허용하지 않습니다. 하지만 소유자는 임대료 가이드라인 위원회가 인가한 경우, 위원회가 승인한 1년 또는 2년 임대차 계약 가이드라인 요율을 모든 임대 계약에 추가할 수 있습니다. 소유자는 상기 가이드라인의 요율 조정을 동일 가이드라인 년도에 1회를 초과하여 추가할 수 없습니다. 주요 자산 개설 설비 (MCI) 및 개별 아파트 공사 (IAI)를 위한 합법적이고 임시적인 인상분도 임대료에 추가될 수 있습니다.

DHCR 임대 안정화 임대 계약서특약/부록이 계약서에 첨부되어야 하며 임대료 산정 방식 및 모든 관련 개별 아파트 공사 내역에 관한 정보를 포함하고 있어야 합니다.

임대 계약 갱신

임차인이 임대 계약 갱신에 서명하면, 소유자와 임차인은 1년 또는 2년 사이에서 선택할 수 있으며 허가 인상은 지역 임대료 가이드라인 위원회가 결정합니다. (최근 임대 계약 가이드라인 요율 차트를 참고하십시오.)

2019년 6월 14일 발효 이후, 갱신 임대 계약에 선호 임대료를 수령 중인 소유자는 합법 선호 임대료를 법적 요율 인상분만큼 인상할 수 있지만 선호 임대료에 기반한 인상분만 수령할 수 있습니다. 고소득 법적 규제 임대료 및 관련 인상분은 아파트가 공실이고 차후 임차인이 아파트를 임차했을 때 수령할 수 있습니다. 더 자세한 사항은 안내 자료 #40을 참조해 주십시오.

개별 아파트 공사("IAI")

소유자가 아파트에 새 가정 제품을 설치하거나 아파트 설비를 개선한 경우, 소유자에게 IAI 임대료 인상에 대한 권리가 발생할 수 있습니다. 개선 공사 및 임대료 인상을 위한 세입자 서면 동의는 세입자가 공사 시 아파트에 거주하고 있을 때만 필요합니다. 공실 아파트의 경우, 서면 동의가 필요하지 않습니다.

35개 이하의 유닛이 있는 건물의 경우 IAI로 인한 임대료 인상은 개선 공사비의 1/168까지로 한정합니다. HSTPA에 따라, 35개를 초과한 유닛이 있는 건물의 경우 IAI로 인한 임대료 인상은 개선 공사비의 1/180까지로 한정합니다.

15년 동안 세 차례까지 IAI 인상을 징수할 수 있으며 임대료 인상 산정 대상이 되는 개선 공사의 총 비용은 \$15,000을 초과할 수 없습니다. 공사는 반드시 허가가 있는 건설업자가 시행해야 하며 건설업자와 소유자 간 공동 소유권은 금지됩니다. 아파트는 미해결된 위험 위반 및 직접적인 위험 위반 사항이 없어야 합니다. 거주 중인 세입자가 제공한 서면 동의는 DHCR 양식에 적혀야 합니다. DHCR의 웹사이트에서 영어 이외 최대 사용 6개 국어로 번역된 번역본을 참조하실 수 있습니다. 소유자는 모든 IAI 설비에 관한 증명 서류 및 사진을 반드시 관리해야 하며 서류와 사진들은 2020년 6월 14일부터 DHCR에 전자 양식으로 제출 및 보관될 것입니다. 2019년 6월 14일 이후 수금된 설비 개선용 IAI 임대료 인상은 임시적이며 30년 안에 임대료에서 제거해야 하며, 법적인 임대료는 사전에 가이드라인 인상이 IAI를 포함하고 있는 임대료와 합쳐졌던 시기에 조정되어야 합니다.

DHCR 임대 계약 특약에는 공실 계약은 세입자가 소유자에게 개별 아파트 공사(IAI) 관련 증명 서류를 계약서 제공 시 또는 계약 실행 60일 내에 요청할 권리가 있음을 반드시 고지해야 하는 내용을 포함하고 있습니다. 소유자는 관련 서류를 요청 30일 이내에 인편 또는 등기로 제공해야 합니다. 요청한 서류를 제공받지 못한 임차인은 RA-90 "소유자의 갱신 계약 불이행 및 또는 서명된 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 제기"를 청구해 IAI 증명 서류의 송부를 지시하는 DHCR 명령을 받아낼 수도 있습니다.

DHCR 서비스 감소에 대한 임대료 인하 명령이 효력 발효 중이며 이전 효력일이 있는 경우 IAI 임대료 인상을 징수할 수 없습니다. 이 인상분은 DHCR 임대료 복원 명령 효력일 이후 징수할 수 있습니다.

주요 자산 개설 설비 (MCI)

소유자는 보일러 교체 또는 새 배관 작업과 같이 빌딩 전체 규모의 주요 자산 개설 설비의 비용을 충당하기 위해 임대료를 인상할 수 있습니다. 소유자는 반드시 DHCR에 신청서를 제출해야 하고 DHCR은 임대료 인상을 거부하는 명령서 또는 일부 또는 전체 인상을 허가하는 명령서를 발급할 수 있습니다. MCI 신청서 검토 이후 DHCR은 명령서를 발급하며 소유자와 빌딩의 모든 임차인에게 명령서를 송달할 것입니다.

HSTPA에 의하면, 합리적인 비용만 복구할 수 있는 것과 같이 더 많은 MCI 인상에는 한계가 있으며, MCI 임대료 인상은 임대료 규제 아파트를 35% 이하 포함한 건물에서는 금지됩니다. DHCR 명령이 승인한 임대료 인상은 명령서 발급 60일 이후 첫 달 첫 날에 향후 수금될 수 있습니다. 소급 적용 임대 인상은 없습니다. 인상액의 수금은 단계적으로 2% 한도/년으로 제한합니다. 2% 한도는 2012년 6월 14일 또는 그 이후 승인되었지만 수금되지 않은 MCI 임대료 인상에도 적용됩니다. 2019년 6월 14일 발효 이후 첫 임대 계약 갱신은 2% 이상의 인상을 반영할 수 없습니다. 공실에 대해, 인상의 남은 금액은 합법적으로 임대 계약에 추가될 수 있습니다. 35호 이하 유닛이 있는 빌딩에서, MCI 비용은 12년 기간 동안 분할 상환됩니다. 35를 초과한 유닛이 있는 빌딩에서, MCI 비용은 12½년 기간 동안 분할 상환됩니다. 건물에는 미해결된 위험 위반 및 직접적인 위험 위반 사항이 없어야 합니다. MCI 임대료 인상은 일시적이며 30년 안에 임대료에서 삭제되어야 합니다. 또한 법적 임대는 MCI 임대 인상을 포함했던 임대료에 이전에 합쳐졌던 가이드라인 인상이 있는 시기에 조정되어야 합니다. 공실 임대 계약 임차인은 MCI 설비의 보류에 대해 계약서에서 고지 받아야 합니다.

최신 임대 가이드라인 요율

- 2019 주택 안정 및 세입자 보호법 (HSTPA) 발효일인 2019년 6월 14일 이전, 이 가이드라인이 임대료 갱신 계약에 적용됩니다.
- 2019년 6월 14일 이후, 임대료 가이드라인 위원회의 승인이 있는 경우, 가이드라인 임대료가 모든 임대 계약에 적용될 수 있습니다.

갱신 임대 계약 개시일	뉴욕시		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (세입자가 온수 또는 난방비 지불)	
	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년
2015/10/1-2016/9/30	0.00%	2.00%	1.25%	1.75%	임대료 \$950.00 이하인 경우 1.25% +\$25.00	임대료 \$950.00 이하인 경우 1.50% +\$25.00	1.75%	2.75%	1.40%	2.20%
2016/10/1-2017/9/30	0.00%	2.00%	0.50%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	0.40%
2017/10/1-2018/9/30	1.25%	2.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	0.80%	1.20%
2018/10/1-2019/6/13	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	3.00%	1.60%	2.40%
							0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹	0.80% ¹
2019/6/14-2019/9/30	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	3.00%	1.60%	2.40%
							0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹	0.80% ¹
2019/10/1-2020/9/30	1.50%	2.50%	1.50% ^G	2.50% ^G	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%
2020/10/1-2021/9/30	0.00% ^G	0.00% ^{G,2} 1.00% ^{G,2}	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G
2021/10/1-2022/9/30	1.50% ^{G,3}	2.50% ^G	1.00% ^G	2.00% ^G	0.50% ^G	0.75% ^G	0.50% ^G	1.00% ^G	0.50% ^G	1.00% ^G
2022/10/1-2023/9/30	3.25% ^G	5.00% ^G	2.00% ^G	3.50% ^G	0.50% ^G	0.75% ^G	2.00% ^G	3.00% ^G	2.00% ^G	3.00% ^G

^G 가이드라인 인상은 모든 임대료에 대해 승인되었습니다.

¹ 해당 인상은 Westchester 카운티 내 Village of Ossining에서만 적용됨.

² 임대 첫 해는 0%, 임대 두 번째 해는 1%.

³ 임대 첫 6개월은 0%, 임대 마지막 6개월은 1.5%.

공실 임대 계약 요율 이력

- 2019 주택 안정 및 세입자 보호법에 따라 법으로 명시된 분리 임대 요율 또는 분리 임대료 가이드라인 위원회 공실 요율은 더 이상 존재하지 않습니다.

갱신 임대 계약 적용일	뉴욕시		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (세입자가 온수 또는 난방비 지불)	
	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년	1년	2년
2012/10/1-2013/9/30 ¹	18.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
2013/10/1-2014/9/30 ¹	16.25%	20.00%	19.50%	20.00%	18.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
2014/10/1-2015/9/30 ¹	18.25%	20.00%	19.50%	20.00%	17.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
2015/10/1-2016/9/30 ¹	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.75%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
2016/10/1-2017/9/30 ¹	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
2017/10/1-2018/9/30 ¹	19.25%	20.00%	20.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%
2018/10/1-2019/6/13 ¹	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%

¹ 2019년 6월 14일 이전, 2015 임대법에 따라 선호 임대료가 부과되고 이전 세입자가 선호 임대료를 지불한 경우, 소유자는 법적으로 규제된 임대료를 다음 공실 인상분 중 하나로 인상할 권리가 있습니다:

최신 임대 계약 시작:	공실 인상:
2년 전	5%
3년 전	10%
4년 전	15%
4년 이상	20% (2년 계약의 경우) 또는 상기 테이블의 비율은 적용일 및 카운티 용(1년 계약의 경우)

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