

안내 자료



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

15 난방 및 온수

뉴욕시 건물의 난방 및 온수

법적으로 건물 소유주는 모든 세입자에게 다음과 같은 수준의 난방 및 온수를 제공해야 합니다.

난방(난방 시즌인 10월 1일부터 5월 31일까지)

- 오전 6시에서 오후 10시 사이 외부 온도가 55도 미만으로 떨어졌을 경우 난방 온도는 화씨 68도 이상이어야 합니다.
- 오후 10시 사이 오전 6시, 난방 온도는 화씨 62도 이상이어야 합니다.

온수(24시간 365일)

- 온수는 수도 쪽지에서 120도의 일정 온도 이상으로 등록되어야 합니다.
- 욕조 또는 샤워기에 온수 온도가 120도를 초과하지 않도록 방지하는 물때 방지 밸브가 장착된 경우, 해당 욕조 또는 샤워기의 최소 온수 온도는 110도입니다.

뉴욕주 주택 및 지역사회 재개발부(Division of Housing and Community Renewal, DHCR)는 필수 난방 및 온수 서비스가 유지되지 않을 경우 뉴욕 시에서 임대료 규제 대상 아파트의 임대료를 인하할 권한이 있습니다. 세입자는 "난방 및/또는 온수 미공급으로 인한 세입자 임대료 인하 신청서" (DHCR 양식 HHW-1)를 제출할 수 있습니다. 개별 아파트에 대한 불만 사항은 www.hcr.ny.gov에서 온라인으로도 제출할 수 있습니다. 한 명 이상의 세입자가 불만을 제기하려는 경우 세입자는 일정을 HHW-1 양식에 첨부하거나 "건물 전체 서비스 저하에 따른 임대료 인하 신청서"(DHCR 양식 RA-84)를 제출해야 합니다. 적절한 난방 또는 온수 부족에 근거한 신청에는 적절한 난방 또는 온수 부족을 발견한 해당 시 당국의 보고서가 첨부되어야 합니다. 소유주가 적절한 난방 또는 온수를 공급하지 못한 것으로 DHCR에서 확인되었을 경우, 임대료 안정화 아파트를 상대로 임대료 인하 명령을 내리고 임대료 규제 대상 아파트에 대해서도 명령을 내릴 수 있고 소유주는 서비스가 복구될 때까지 추가 임대료 인상액을 징수할 수 없게 됩니다.

난방 및/또는 온수 불만 사항이 있는 뉴욕시의 임대료 통제 및 임대료 안정화 세입자는 311번으로 NYC 시민 서비스 센터(Citizen Service Center)에 전화해야 합니다.

뉴욕시 법 집행 검사관은 신청자의 불만 사항을 조사하고 건물 위반 사항을 발부하거나 소유주가 서비스를 제공하지 않는 경우 서비스 복구를 위한 긴급 수리 명령을 내리게 됩니다.

세입자가 DHCR로부터 임대료 감면을 받고 동일 조건으로 인해 또 다른 감면 또는 임대료 공제를 받을 경우 세입자는 두 가지 혜택을 동시에 받을 수 없습니다.

뉴욕시 외부에 위치한 건물의 난방 및 온수

ETPA가 적용되는 대부분의 주택에 대해 소유주는 난방과 온수를 필수 서비스로 제공해야 합니다. 소유주가 난방 및/또는 온수를 공급할 의무가 없거나 난방 및/또는 온수 비용을 세입자가 부담할 경우 세입자는 해당 가이드라인의 인상이 적절한지 확인해야 합니다. 지역 가이드라인 위원회에서 해당 속성에 대한 별도의 가이드라인을 발표시켰을 수 있습니다. (안내 자료 #26 참조.)

ETPA 지자체의 난방 및 온수 공급에 대한 최소 기준은 뉴욕주 재산 유지법(PMC)에 명시되어 있습니다.

난방: 일반적으로 PMC는 9월 15일부터 5월 31일까지 거주 가능한 모든 방, 욕실 및 화장실에 최소 화씨 68도에서 난방을 공급할 것을 요구합니다.

온수: 일반적으로 PMC는 필요한 모든 세면대, 화장실, 욕조, 샤워 시설 및 세탁 시설에 화씨 110도 이상의 온도에서 적절한 양의 물을 공급할 것을 요구합니다.

지역 요구 사항이 다를 수 있기 때문에 세입자와 소유주는 해당 건물에 적용되는 특정 요구 사항에 대해 해당 지역 건축법을 참조하는 것이 좋습니다.

난방 또는 온수 부족에 대한 불만 사항을 신고하려면 지역 시립 건축과 또는 카운티 보건과에 연락하십시오. 상태가 일정 기간 동안 지속될 시 개별 아파트의 경우 "난방 및/또는 온수 미공급으로 인한 세입자 임대료 인하 신청서"(DHCR 양식 HHW-1)에 또는 건물 전체에 불만을 제기할 경우 "건물 전체 서비스 저하에 따른 임대료 인하 신청서"(DHCR 양식 RA-84)에 내용을 작성해 DHCR 임대료 사무소에 서비스 저하에 대한 불만을 제기할 수 있습니다. 적절한 난방 또는 온수 부족에 근거한 신청에는 적절한 난방 또는 온수 부족을 발견한 해당 카운티 또는 지방 자치 단체의 보고서가 첨부되어야 합니다.

소유주가 적절한 난방 또는 온수를 공급하지 못한 것으로 DHCR에서 확인된 경우 임대료 안정화 및 임대료 규제 대상 아파트의 임대료 인하 명령이 전달될 수 있습니다.

세입자가 DHCR로부터 임대료 감면을 받고 동일 조건으로 인해 또 다른 감면 또는 임대료 공제를 받을 경우 세입자는 두 가지 혜택을 동시에 받을 수 없습니다.

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

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

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6층
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4층
Bronx, NY 10458

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

Westchester
75 South Broadway
3층
White Plains, NY 10601