

안내 자료



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

5 임차료 안정화 아파트의 공실 임대 계약

개요

본 안내 자료는 임대(또는 임차료/임대료) 안정화 아파트를 최초로 임차할 때 알아두어야 할 사항을 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.

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.

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. 세입자는 1년 또는 2년의 기간으로 임대 계약을 선택할 수 있습니다.

내용 및 핵심사항

임대 안정화 아파트를 최초로 임차할 때, 아파트 소유자와 임차인은 '공실 임대 계약'을 체결합니다. 소유주와 임차인 간의 이 서면 임대차계약은 임대 계약 조건이 명시됩니다. 여기에는 임대차계약 기간 및 임차인과 소유주의 권리와 책임이 포함됩니다.

절차	<ul style="list-style-type: none">임대 안정화법은 '공실 임대 계약 임차인'이라고 불리는 새로운 세입자에게 임대 계약 기간을 1년 또는 2년 중 선택할 수 있는 권한을 부여합니다.2019년 6월 14일 발효한 2019 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)은 세입자가 퇴거하는 경우 소유자가 임대 안정화 아파트에 적용되는 규제를 회피하지 못하게 합니다.HSTPA는 법정 공실 요율을 폐지했으며 해당 법은 임대료 가이드라인 위원회가 별도의 공실 요율을 설정하는 것을 허용하지 않습니다. 그러나 소유자는 임대료 가이드라인 위원회가 승인한 1년 또는 2년의 임대 계약 가이드라인을 추가할 수 있습니다. 소유자는 상기 가이드라인의 요율 조정을 당해에 1회를 초과하여 추가할 수 없습니다.
임대료 인상의 근거	<ul style="list-style-type: none">소유자는 공실인 아파트에 대해 합법적 IAI 및 MCI의 근거하에 임대료 인상의 권리가 발생할 수 있습니다.
기타 규칙	<ul style="list-style-type: none">서비스 감소에 따라 임대료를 인하하도록 하는 DHCR 명령이 효력을 가질 경우 공실 임대료 인상을 징수할 수 없습니다.MCI 신청서가 승인 대기 중인 동안 아파트가 공실이거나 공실이 된 경우, 소유주는 신규 세입자에게 향후 개선의 이유로 임대료가 인상될 수 있음을 공지해야 합니다.

웹사이트: www.hcr.ny.gov



#5 임대료 안정화 아파트의 공실 임대 계약

임대료 안정화 아파트를 최초로 임차할 때, 아파트 소유자와 세입자는 공실 임대 계약을 체결합니다. 이 서면 계약은 소유자와 세입자 간 체결되며, 임대 계약의 기간 및 세입자와 소유자의 권리와 의무를 포함한 임대 계약 조건이 명시됩니다. 임대료 안정화법은 공실 임대 계약 임차인이라고도 불리는 새로운 세입자에게 임대 계약 기간을 1년이나 2년을 선택할 수 있는 권한을 부여합니다.

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. 그러나, 위원회의 승인이 있는 경우, 1년이나 2년 임대 계약 가이드라인은 적용 대상이 될 수 있으며 이전 세입자의 법적 임대료에 추가될 수 있습니다. 해당 가이드라인은 가이드라인 연도 1년 동안 한 개의 가이드라인 개정을 추가할 수 있는 제한의 대상입니다. 주요 자산 개설 설비 (MCI) 및 개별 아파트 공사 (IAI)를 위한 합법적이고 임시적인 인상분도 임대료에 추가될 수 있습니다. 최신 임대 계약 가이드라인 요율은 DHCR 안내 자료 # 26에서 찾아보실 수 있습니다.

세입자는 임대료 산정 방식과 모든 임대료 인상은 임대료 안정화 법을 준수한다는 서약이 기술된 임대료 안정화 임대 계약 특약/부록을 계약서와 함께 제공받아야 합니다. 소유자가 작성한 공실 임대 계약 부록은 개별 아파트 공사 (IAI) 임대료 인상 정산에 관한 세부 사항을 포함하고 있어야 합니다. 특약 계약서에는 임대 계약서 제공 시 또는 임대 시작 60일 이내에 세입자가 소유자에게 개별 아파트 공사 (IAI) 인상을 명시 및 증명한 소유자 통지를 요청할 수 있는 권한이 있음을 포함해야 합니다.

2022년 12월 15일에 발효한 민간주택 금융지원법(PHFL) 조항 610에 따라, 부담 가능한 주택의 소유자는 다음 두 가지 조건이 충족되는 경우 법적 임대료보다 높은 실제 임대료를 징수할 수 있습니다. 주 또는 시 기관 또는 기타 법적으로 지정된 당사자가 규제 합의서에 특정 승인을 발행해야 하고(신규 규제 합의서 또는 규제 합의서 수정), 정부 프로그램이 해당 아파트에 임대료 지원을 제공하는 경우여야 합니다. 자세한 사항을 알아보려면 DHCR 통지 RA-LR3을 참조하십시오. 때때로 임대료 지원은 개발에 대한 지배적인 주 또는 시 규제 합의서 없이 소유자에게 제공될 수 있습니다. 또한 규제 합의서는 모든 또는 일정 유형의 임대료 지원에 대해 이러한 높은 임대료를 특별히 허가하지 않을 수 있습니다. 이러한 어떤 경우도 법적 안정화 임대료보다 높은 실제 임대료가 청구될 수 있음을 입증하지 않습니다. 소유자는 예를 들어, 가족 노숙자 및 퇴거 방지 보조금(FHEPS) 또는 개별 섹션 8 주택 선택 바우처가 더 높은 실제 임대료 징수 자격을 언제나 부여하는 것은 아님을 유의해야 합니다.

공실 임대 계약 임대료를 결정하기 위해 다른 방법을 사용할 수 있는 경우도 있습니다.

1. 기준일 및 그로부터 1년 이상 공실이거나 일시적으로 세금 감면을 받은 경우, 소유자에게 다음의 임대료 인상을 할 수 있는 권한이 있습니다: 마지막 임대료 안정화 세입자가 퇴거한 시점에서 해당 임대 계약이 체결될 때까지 아파트가 공실이었던 경우 매 2년마다 연속 2년 임대료 가이드라인 인상, 대상 세입자가 거주하기 이전 시행한 모든 주요 자산 개설 설비 및 모든 개별 아파트 공사를 포함한 모든 합법적인 인상
2. 아파트가 신축 유닛이거나 이전의 건물 외부 치수에 현저한 변경이 일어난 원인으로 새 아파트인 경우, 소유자는 (협상 타결된) 첫 임대료를 정할 수 있는 권리를 가집니다.

소유자가 아파트 한 호에 새 가정 제품을 설치하거나 아파트 설비를 개선한 경우, 소유자에게 개별 아파트 공사 (IAI) 임대료 인상에 대한 권리가 발생할 수 있습니다. 설비 개선 및 임대료 인상에 관한 서면 승인은 공실 아파트에서는 필수 요건이 아니지만, HSTPA는 DHCR이 공표한 양식으로 DHCR에 신고할 것을 요구합니다.

HSTPA에 따라, 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.

2014년 수정 임대법에 의거하여 서비스 감소에 따라 임대료를 인하하도록 하는 DHCR의 명령이 효력을 가질 경우 공실 임대료 인상을 징수할 수 없습니다.

2010년 8월 30일 발효한 뉴욕 시 주택정비 조례 조항 27-2018.1에 따라, 소유자는 공실 임대 계약을 체결한 각 세입자에게 DHCR이 공표한 건물의 전년도 빈대 발생 이력에 관한 안내를 제공해야 합니다. DHCR는 통지를 공표했습니다 - “빈대 발생 내역 정보에 관한 세입자 안내” (DBB-N). 임대료 안정화의 대상이 되지 않는 아파트의 공실 임대 계약 세입자의 경우, 해당 알림 (DBB-N)이 해당 세입자에게 송달되어야 합니다. 임대료 안정화 아파트의 공실 임대 계약 세입자의 경우, 소유자는 해당 알림(DBB-N)을 임대료 안정화 계약 부록에 첨부해야 하며, 공실 임대 계약의 계약서 사본 및 부록을 새 세입자에게 송달해야 합니다. 작성된 빈대 발생 이력을 받지 못한 세입자는 “소유자의 빈대 발생 정보 고지 불이행에 대한 세입자 이의 제기(양식 DBB-NO)” 를 제출할 수 있습니다.

DHCR에 대한 MCI 임대료 인상 신청이 미결 상태인 중에 아파트가 공실이거나 공실이 된 경우, 소유자는 입주하는 모든 세입자에게 이전에 제출한 신청 근거를 알리고 MCI 신청이 승인될 경우 임대료가 인상될 수 있음을 알려야 합니다. 공실 임대 시 이 임대료 인상 예정 통지를 하지 않을 경우, 공실 임대 기간 동안 MCI 임대료 인상이 승인되지 않습니다. 안내를 하지 않고서 그러한 인상액을 청구하는 소유자는 과다 청구로 처벌을 받을 수 있습니다.

공실 임대 계약 시 인정 받을 수 있는 MCI 안내의 예는 다음과 같습니다. “ _____ 작업에 따라 주요 자산 개설 설비 임대료 인상 신청이 문서 번호(Docket No.) _____ 로 DHCR에 제출되었습니다. DHCR에서 임대료 인상을 승인하는 명령을 공표하면, 이 임대 계약에 기재된 임대료가 그에 따라 인상됩니다.”

자세한 내용 또는 지원이 필요하시다면, 자치구 임대료 사무국을 방문해 주십시오.

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