



뉴욕주
주택·지역사회 개발부
임대료 관리 사무국

운영 공지 2024-2 수정 (2025년, 10월 29일)

(운영 공지 2016-1을 대체)

개별 아파트 개선

개요

개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 임대법 변경 사항을 반영하기 위해 본 운영 공지문을 발행하게 되었습니다.

본 운영 공지문은 임대료 과다 청구에 대한 불만이 제기되거나 개별 아파트 개선(IAI) 설치에 대해 조사가 이루어질 경우, 어떤 식으로 주택·지역사회 개발부(DHCR)에서 IAI 설치를 검토하는지 뉴욕시 안팎의 임대료 통제 및 임대료 안정화 대상 아파트 소유주 및 세입자에게 지침을 제공해 드립니다. 거주 공간이 상당히 증가하거나, 소유주가 제공하는 서비스가 증가하거나, 거주 시설에 개선을 위해 설치된 부분이 있거나, 소유주가 제공하는 새로운 가구 또는 비품이 있는 경우, 소유주는 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 임대료를 인상할 자격이 있을 수도 있습니다.

I. 과다 청구 이의 제기 그리고/또는 조사와 무관하게 제출해야 하는 통지 양식

임대료 안정화 또는 임대료 규제 대상 아파트의 소유주는 반드시 전자 방식으로 DHCR 양식 RN-19N 개별 아파트 개선: 통지서(DHCR Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION)를 공실 아파트 및 거주자가 있는 아파트에서 진행된 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 제출해야 합니다. 세입자의 동의가 필요한 통지서 양식 외에도, 소유주는 반드시 전자 방식으로 DHCR 양식 RN-19C 개별 아파트 개선: 세입자의 사전 동의서(DHCR Form RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT)를 거주자가 있는 아파트에서 진행된 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 제출해야 합니다. 개선 항목 설치 시 아파트에 거주 중인 세입자가 있는 경우, 임대료 인상에 대한 세입자의 서면 사전 동의가 없이는 해당 개선으로 인한 임대료 인상분의 회수는 허용되지 않습니다.

소유주가 이 양식에 접근할 수 있는 방법은 온라인으로 <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers>에서 소유주 임대료 규제 신청(ORRA) 시스템에 로그인하여 개별 아파트 개선 통지(Individual Apartment Improvement Notification) 신청을 선택하는 것입니다.

본 통지서 및 관련 문서는 임대료 안정 아파트에 대한 임대료 등록 기록의 일부이자, 임대료 규제 아파트에 대한 최대 기본 임대료 건물 프로필 기록의 일부가 될 것입니다. 개별 아파트 개선(IAI)에

이 문서는 정보 제공 목적으로만 재발행됩니다.

승인 서명이 포함된 원본 문서는 DHCR 임대료 관리 사무국에 보관되어 있습니다.

대한 통지서 내용에는 수행된 작업의 항목별 구분 목록과 그러한 작업의 근거 또는 목적에 대한 기술 혹은 설명이 포함되어야 합니다. 이전에 제공했다라도 언제든지 주택·지역사회 개발부(DHCR)에서는 법적으로 규제되는 임대료 조정에 영향을 미치는 관련 정보를 요청할 수 있습니다. 소유주는 개별 아파트 개선(IAI)에 따른 모든 임대료 인상 또는 수행된 개선 사항에 관해서 올바르게 문서화할 것을 권장합니다.

II. 2024년 10월 17일부터 시행하는 새 규정

2019년부터 개별 아파트 개선(IAI)은 다음으로 제한됨: a)최대 15,000달러, b)15년의 기간에 최대 세 번까지 IAI.

2024년 10월 17일부터 해당 법률의 변경에 따라, 세 번의 IAI[특정한 '이차적' 개별 아파트 개선(IAI)에 대하여 아래에 기술된 한도 적용] 한도가 철폐되고, IAI에 대한 이원적 시스템이 구축됩니다. 이러한 변경으로 인해 아래에 설명된 요건에 따라 개별 아파트 개선(IAI)에 대하여 회수 가능한 인상이 최대 30,000달러(일차) 및 50,000달러(이차)로 허용될 수 있습니다.

III. 일차 및 이차 단계에 대한 규칙 및 요건

일차 단계 - 30,000달러 한도 대상의 임대료 안정/임대료 규제 아파트

2024년 10월 17일부터 개별 아파트 개선(IAI) 한도액인 15,000달러가 일차 단계에서 최대 30,000달러로 인상됩니다. 일차 단계의 상각률은 동일하게 유지되지만 현재, 인상은 영구적입니다. 35세대 이하인 아파트 건물에서 허용되는 법적 규제 임대료 인상은 총 개선 비용의 1/168입니다. 35세대 이상의 아파트 건물에서 허용되는 법적 규제 임대료 인상은 총 개선 비용의 1/180입니다.

소유주는 DHCR 양식 RN-19N 개별 아파트 개선: 통지서(DHCR Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION), 개별 아파트 개선(IAI)과 관련된 "전과 후" 사진, 그리고 DHCR 양식 RN-19C 개별 아파트 개선: 세입자의 사전 동의서(DHCR Form RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT)를 해당하는 경우 포함해야 합니다. 이 동의서 양식은 반드시 DHCR 양식 RN-19C 개별 아파트 개선: 세입자의 사전 동의서(DHCR Form RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT)의 제출 지침에 따라 작성해야 합니다(상기 섹션 I, 통지서 용어 참조).

이차 단계 - 2022년, 2023년, 2024년도에 적시에 비어 있는 곳으로 등록했거나 50,000달러 한도 대상인 개별 아파트 개선(IAI) 시행 직전 최소 25년 동안 연속 거주한 임대료 안정 공실 아파트

2024년 10월 17일부터 최대 50,000달러까지 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 (a) 2022년, 2023년, 2024년도에 비어 있는 곳으로 적시에 등록한 공실 아파트에서 설치가 이루어졌거나, (b) 개별 아파트 개선(IAI) 시행 직전에 발생한, 최소 25년간의 연속 거주 기간 이후의 공실 기간에 설치가 이루어진 경우, 회수 가능성이 있을 수 있습니다. 소유주는 (a)를 기초로 단 한 번만 비용을 회수할 수 있습니다.

이차 단계의 인상은 영구적이며 각률은 다음과 같습니다. 35세대 이하인 아파트 건물에서 허용되는 법적 규제 임대료 인상은 총 개선 비용의 1/144입니다. 35세대를 초과하는 아파트 건물에서 허용되는 법적 규제 임대료 인상은 총 개선 비용의 1/156입니다.

양쪽 단계에서 소유주는 반드시 온라인으로 <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers>를 방문하여 소유주 임대료 규제 신청(ORRA)에서 개별 아파트 개선 통지(Individual Apartment Improvement Notification)를 선택해야 합니다. 그런 다음 소유주는 일차 또는 이차 단계 중 하나를 선택해야 합니다.

이차 단계에 따라 개별 아파트 개선(IAI) 비용을 회수하려면 소유주는 다음 단계를 완료해야 합니다.

1단계.

우선 소유주는 주택·지역사회 개발부(DHCR)의 확인서를 요청하여 제안한 개별 아파트 개선(IAI) 비용 회수를 위한 적격성을 결정해야 합니다.

이 단계에 따른 비용을 회수하려면 개별 아파트 개선(IAI)은 반드시 다음의 조건으로 설치가 이루어져야 합니다.

- A. 2022년, 2023년, 2024년도에 비어 있는 곳으로 적시에 등록한 현재 공실인 아파트, 또는
- B. 개별 아파트 개선(IAI) 시행 직전에 발생한, 최소 25년간의 연속 거주 기간 이후 현재 공실인 아파트.

소유주는 (A)를 기초로 단 한 번만 비용을 회수할 수 있습니다.

주택·지역사회 개발부(DHCR)에서 적격성을 승인하거나 거부하는 명령을 내립니다. 적격성을 승인하는 DHCR의 명령은 소유주가 이 기관에 개별 아파트 개선(IAI) 신청을 할 자격이 되는지 그 여부를 결정하는 목적으로만 내려지며, 임대료 인상을 승인하는 명령과는 관련이 없습니다.

2 단계.

개별 아파트 개선(IAI) 설치 작업 착수 직전에, 주택·지역사회 개발부(DHCR)로부터 적격성을 승인받은 소유주는 반드시 DHCR에 양식 RN-19N 개별 아파트 개선: 통지(Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION)를 이용하여 IAI 작업을 수행하려는 의도와, 해당 개선 작업이 필요한 근거(열악한 조건 또는 유효 수명이 초과하여 대체하려는 품목을 이유로)를 통지해야 합니다. 개선해야 할 항목의 사진과, 개선 작업을 착수하는 데 필요한 필수 허가서를 반드시 제출해야 합니다. 또한 소유주는 주택·지역사회 개발부(DHCR) 및 관할 법원으로부터 소유한 모든 주거 건물에서 지난 5년간 괴롭힘 또는 고의적인 임대료 과다 청구 사실이 없다는 확인서를 제출해야 합니다(단, 부분적 소유권 또는 수익 소유권이 포함되지만 이에 국한되지 않음).

3단계.

개별 아파트 개선(IAI) 설치 직후에, 소유주는 반드시 DHCR 양식 RN-19N 개별 아파트 개선: 통지서(DHCR Form RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION)를 작성하고, 해당 작업이 완료되었다는 근거를 제출해야 하는데, 이때 작업 후 사진을 비롯해, 모든 부품, 재료, 가전제품, 노동 비용에 대한 전체 해당 항목의 송장 영수증, 지불 증빙 서류가 포함되어야 합니다. 소유주는 또한 신청 지침에서 제공한 대로, 주택·지역사회 개발부(DHCR)에 50,000달러를 초과하지 않는 청구 비용을 기초로 1%의 수수료를 지불해야 합니다. 예를 들어, 45,000달러의 개별 아파트 개선(IAI)의 경우 450달러의 수수료가 부과됩니다.

이를 제출하지 않으면 IAI 인상분을 회수할 수 없게 됩니다.

IV. 일차 및 이차 단계 모두 적용되는 추가 규칙

개별 아파트 개선(IAI) 허용 월별 인상분은 해당 아파트의 합법적 임대료의 일부입니다. IAI 인상분은 설치 비용은 포함하지만 금융 비용은 제외하고, 합리적 비용을 초과하는 비용은 포함하지 않은,

입증된 총 개선 비용(해당하는 바에 따라 30,000달러 또는 50,000달러로 제한)을 기준으로 합니다. 또한 소유주가 독립 계약자를 고용해야 하고 관련 설치 비용을 계산하여 세입자에게 전가할 계획인 경우, 계약자에게 면허가 있어야 합니다. 소유주와 해당 계약자 또는 IAI(장비 또는 노동력 중 하나) 지불금을 수령하는 자 간에는 공동 소유권 또는 이해관계의 동일성이 있을 수 없습니다(아래에 있는 VII 이해관계의 동일성 참조). 그뿐만 아니라 소유주는 해당 아파트와 관련된 통합 화재 예방 및 건축법(통합법), 뉴욕시 화재법 또는 뉴욕시 건물 및 주택 유지관리법에 대한 모든 중대한 위험 또는 즉각적인 위험 위반이 있으면 해결해야 합니다.

A. 신규 규칙 및 이전 규칙에 따른 인상

개별 아파트 개선(IAI) 임대료 인상이 2019년 6월 14일 이전에 시행되었을 경우, IAI는 해당 상각률을 포함하여 당시 시행한 법률에 따라 적용됩니다.¹ 이러한 개별 아파트 개선(IAI)은 15년의 기간에 IAI에 대한 30,000달러 또는 50,000달러 한도에서 제외됩니다.

소유주가 2019년 6월 14일부터 2024년 10월 17일 이전까지 개별 아파트 개선(IAI)에 15,000달러 이상을 지출한 경우, 소유주가 받을 수 있는 최대 임대료 인상은 당시에 시행한 법률에 따라 15,000달러에만 적용됩니다. 소유주가 해당 기간에 IAI에 최대 15,000달러를 지출했다면, 해당 소유자는 2024년 10월 17일부터 이루어진 새로운 개선 사항에 대해 총 30,000달러 또는 50,000달러를 기준으로 추가 금액을 지출할 수 있습니다. 소유주는 30,000달러 또는 50,000달러(적용 금액에 따라)와, 이전에 소유주가 2019년 6월 14일부터 IAI 인상분으로 받은 금액 간의 차액만큼 최대 임대료 인상의 자격이 있을 수 있습니다.

B. 임대차 계약 요건 및 등록과 MBR 보고

임대료 안정 아파트의 경우, 이전에 통지서 양식 및/또는 세입자의 사전 동의서로, 주택·지역사회 개발부(DHCR)에 보고한 개별 아파트 개선(IAI)에 근거한 모든 인상을 해당 아파트에 대한 차기 연례 등록 문서를 제출할 때도 보고해야 합니다. 또한 공실 기간에 IAI 설치가 이루어지는 경우, 총비용은 NYC Lease Rider 또는 ETPA Standard Lease Addenda 문서에 소유주가 제공한 임대료 산출에 포함됩니다. 세입자는 소유주에게 송장 및 청구서와 같은 증빙 서류를 요청할 수 있습니다. 임대료 규제 아파트의 경우, 이전에 위 양식으로 주택·지역사회 개발부(DHCR)에 보고한 개별 아파트 개선(IAI)을 기준으로 한 인상분도 해당하는 최대 기본 임대료 보고 양식에 보고해야 합니다.

C. 421-a(16)개별 아파트 개선(IAI) 요건

421-a(16) 아파트를 제외한 모든 형태의 규제 완화가 2019년 6월 14일 자로 폐지되었습니다. 고임대료 공실로 인해 이전에 규제가 완화된 아파트의 경우, 세입자에게 제공되는 규제 완화 통지서에 개별 아파트 개선(IAI) 목록 및 이에 대한 총비용을 포함해야 했습니다. 규제 완화 통지 및 관련 개별 아파트 개선(IAI) 보고 요건은 421-a(16) 아파트에 여전히 적용됩니다.

개별 아파트 개선(IAI) 일반 규칙

V. 과다 청구 사례 또는 조사와 관련하여 모든 IAI에 필요한 설치 및 지불 증빙 서류

A. 허용되는 증빙 서류 형태:

¹ 2019년 6월 14일, 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)은 개별 아파트 개선(IAI) 상각률을, 35세대 이하 주택의 경우 적격 비용의 1/40, 35세대 초과 주택의 경우 적격 비용의 1/60을 기초로 하는 영구적 인상에서, 35세대 이하 건물의 경우 적격 비용의 1/168, 35세대 초과 건물의 경우 적격 비용의 1/180을 기초로 하는 임의적 인상으로 변경했습니다.

명시한 개별 아파트 개선(IAI)을 신청하려면 적절하고 구체적인 서류로 뒷받침해야 합니다. 이 문서는 소유주의 파일에 보관해야 하며 다음을 포함해야 합니다.

1. 작업 완료와 동시에 결제한 지급 완료 수표(Cancelled check: 앞면과 뒷면) 또는 전자 지불 증빙 서류.
2. 작업 완료와 동시에 "전액 지불함"으로 표시된 송장 영수증.
3. 서명된 계약서.
4. 설치가 완료되고 전액 지불되었음을 나타내는 계약자의 선서 진술서.
5. 이전과 이후 사진.

소유주는 명시된 다섯 가지 증빙 자료를 모두 제출해야 합니다. 개별 아파트 개선(IAI)과 관련된 검토는 행정 절차의 일부인지 독립적인 조사 대상인지와 관계없이 사실 중심적이고 개별화된 프로세스이기 때문에 주택·지역사회 개발부(DHCR)의 고려 사항은 이 다섯 가지 항목으로 제한되지 않을 수 있습니다.

또한 개별 아파트 개선(IAI) 검토에는 제공된 증거 자료에 대한 주택·지역사회 개발부(DHCR)의 평가가 포함되므로 특정 증거 자료가 결정적일 것이라는 보장이 없습니다. 예를 들어, 구체적 내용이 부족한 송장 또는 계약서의 경우 충분하지 않을 수 있습니다. 주택·지역사회 개발부(DHCR)는 모든 경우에 설치 완료, 전액 지불, 임대료 인상을 뒷받침하기에 적절한 추가 증거 자료에 대한 요청을 포함하여, 적절한 결정에 도달하기 위해 필요하다고 생각되는 정보를 요청할 권한이 있습니다. 가능하면 언제든지 추가 서류를 제공해야 하며, 행정 또는 조사 절차가 길어지는 것을 피하기 위해 요청받은 방식으로 제공해야 합니다. 소유주가 이러한 항목 또는 요청한 항목을 제공할 수 없는 경우, 그 이유를 설명해야 하며 주택·지역사회 개발부(DHCR)가 제공된 증거 자료가 충분한지 여부를 판별할 것입니다.

조사 후에 임차인 보호국(TPU)으로부터 이관되어 임대료 과다 청구 소송 절차를 처리할 때, 과다 청구 처리국(Overcharge Processing Unit) 임대료 행정관의 임대료 과다 청구 소송 절차에 대한 독자적 검토는 초기 조사에서 TPU에 제출된 사실과 증거를 새로 분석하는 것으로 제한될 수 있습니다.

B. 일괄 비용

과다 청구 소송 절차와 같이 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 이의를 제기하는 경우, 소유주는 해당하는 특정 항목에 대해 발생한 비용의 증거 자료를 제출해야 합니다. 따라서 소유주가 두 가지 이상의 작업 항목에 대해 임대료를 인상하려는 경우, 일괄 청구서로는 충분하지 않을 수 있습니다. 주택·지역사회 개발부(DHCR)는 특정 상황에서, 예를 들어 다음과 같은 결론을 내림으로써 일괄 청구서를 수락할 수 있는 재량권을 갖습니다.

1. 제출된 증거 자료는, 주장한 모든 완료 작업이 조율이 잘된 프로젝트였고 만족스럽게 완료되었음을 입증합니다.
2. 각 작업 항목이 허용되는 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 그리고 필요한 구성 요소로 수행된 "개선" 또는 일반적인 수리 및 유지관리였습니다. 이러한 조정된 프로젝트조차도 항목별로 구분된 증거 자료가 큰 도움이 되며 이러한 항목별 구분이 없으면 추가 조사 또는 거부로 이어질 수 있습니다. 주택·지역사회 개발부(DHCR)의 관점에서 증거 자료가 충분하지 않은 경우, 해당 IAI 인상이 전체적으로 거부될 수 있으며, 또는 DHCR의 문서 검토 결과에 따라 청구된 비용과 입증된 비용의 차이가 허용되지 않게 됩니다.

VI. 유효 수명

개별 아파트 개선(IAI) 인상분을 받는 소유주는 해당 장비나 가구의 유효 수명 이내에 유사한 장비 또는 가구의 설치를 근거로 추가 인상에 대한 자격을 얻을 수 없습니다. 유효 수명이 예정된 대형 자본 개선

(major capital improvements)과 달리, 개별 아파트 개선(IAI)과 관련된 유효 수명 충족 여부에 대한 주택·지역사회 개발부(DHCR)의 결정은 각 사례의 사실에 근거하여 이루어집니다.

개별 아파트 개선(IAI)과 관련된 유효 수명 문제가 있고, 설치 작업이 공실 기간에 완료되었거나 공실 임대차 계약에 포함된 경우, 주택·지역사회 개발부(DHCR)는 소유주에게 이전 장비 또는 가구의 수명이 다했음을 증명하는 문서를 제출하도록 요구할 수 있습니다.

VII. 이해관계의 동일성/공동 소유권

소유주 또는 관리 대리인과, 공동 소유권 또는 이해관계의 동일성을 공유하는 개인 또는 조직에 지불하는 개별 아파트 개선(IAI) 비용은 허용되지 않습니다.

이해관계의 동일성이란 소유주/관리 대리인과, 설치 작업을 수행했거나 해당 개선 작업을 제공한 계약자, 공급업체 또는 설치업체 간의 다른 관계(가족 유대관계 또는 금전적 이해관계에 근거한 관계 등)를 의미합니다. 이러한 관계는 다음을 포함합니다.

1. 소유주/관리 대리인이, 요청한 임대료 인상에 포함된 IAI(개선 또는 노동력)와 관련된 지불금을 받는 모든 주체에게서 금전적 이해관계가 있는 것으로 보이는 경우.
2. 소유주/관리 대리인(또는 하나 이상의 임원, 이사, 주주 또는 법인이나 파트너십의 파트너)이 요청한 임대료 인상에 포함된 IAI(개선 또는 노동력)와 관련하여 가족 유대관계가 있는 것으로 보이거나 지불금을 받는 단체의 임원, 이사, 주주 또는 파트너인 경우.
3. IAI(개선 또는 노동력) 관련 비용을 변경하거나 취소할 수 있는 부수적 거래, 합의 또는 계약이 이루어졌거나 예상된 것으로 보이는 경우 또는 IAI와 비슷한 시기에 이루어진 부수적 거래, 합의 또는 계약이 있는 것으로 보이는 경우.
4. 소유주/관리 대리인과 계약자, 하청업체 또는 요청한 임대료 인상에 포함된 IAI(장비 또는 노동력)와 관련된 지불금을 받는 자 간에, 이 IAI와 관련된 장비 또는 노동력에 대한 계약 외에 소유주/관리 대리인이 계약자 또는 설치업체를 통제하거나 영향을 줄 수 있는 다른 관계가 있는 것으로 보이는 경우.
5. IAI(장비 또는 노동력)와 관련하여 지불금을 받는 자가 소유주/관리 대리인의 고용인인 것처럼 보이지만 소유주/관리 대리인에게 제공한 다른 작업에 대한 지불금이 정규 지불금이나 급여 외에 추가로 지급되지 않은 경우.

소유주/관리 대리인의 고용인이 아파트 개선 작업을 수행했다고 주장하거나 판단한 경우 및/또는 소유주/관리 대리인의 고용인이 새 장비를 설치한 경우, IAI와 관련하여 근무한 시간을 포함한 급여 기록 및 작업에 대한 지불 일정 내역을 요청할 것입니다. 소유주는 고용인이 정규 급여 외에 별도로 수행한 작업에 대한 대가를 받았음을 증명해야 합니다.

VIII. 현금 지불

10,000달러를 초과하는 금액의 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 전액 현금 지불이 이루어지는 IAI의 경우, 임대료 인상을 뒷받침하는 증거 자료에 대한 보다 철저한 조사가 필요합니다. 주택·지역사회 개발부(DHCR)는 어떻게 자금을 이체했는지에 대한 증거를 포함하여 해당 자금의 인출을 증명하는 은행 문서 형식의 추가 지불 증빙 서류를 요청할 것입니다. 이 증빙 서류는 내국세법(Internal Revenue Code)에서 요구하는 문서를 포함하여, 사업 활동 과정에서 발행된 일반적인 영수증을 사용할 수 없는 벤더/계약자의 영수증을 확인하는 선서 진술서에 추가될 것입니다.

IX. 개별 아파트 개선(IAI) 자격이 어떻게 되나요?

A. IAI 자격이 부여될 수 있는 항목:

임대료 안정법(RSC)은 일반적으로 아파트 개선, 새로운 장비 또는 새로운 서비스를 개별 아파트 개선(IAI) 임대료 인상액에 적합한 개선 사항으로 간주합니다. 아래에 제공된 목록은 적격 IAI의 예를 제공하기 위한 것입니다. 이 목록은 배타적이지 않으며 모든 경우에 결정력이 있는 것은 아닙니다. 아래에 나열되지 않은 항목도 자격이 부여될 수 있습니다.

1. 그러한 프로젝트의 일부로 설치된 기구를 포함하여 화장실의 완벽한 현대화 또는 개조
2. 그러한 프로젝트의 일부로 설치된 기구 및 가전제품을 포함하는 주방의 완벽한 현대화 또는 개조
3. 이전에는 존재하지 않았던 에어컨의 배선 및 콘센트를 포함하여 소유주가 구매하고 설치한 새 에어컨
4. 이전에는 존재하지 않았던 배선 및 콘센트 포함하여 새 세탁기 및/또는 건조기
5. 이전에 존재하지 않았던 새 파켓 마루판
6. 새로운 마루 밑 속바닥감
7. 새로운 마루 밑 속바닥감 설치 시 리놀륨 및 비닐 타일을 포함하는 새 마룻바닥
8. 새 카펫
9. 새 빌트인 옷장
10. 새 가구
11. 이전에 존재하지 않았던 새 조명 기구
12. 새 덧문
13. 새 덧창
14. 건물 전체 설치의 일부가 아닌 경우로 새 창
15. 이전에 존재하지 않았던 새 전장 스크린
16. 발코니 울타리
17. 보안 경보기
18. 새 보조 천장 및/또는 방음 천장
19. 대량 개조의 일부인 경우 페인트칠 및 미장
20. 아파트 전체에 시트록 설치

기타 비용:

교체되는 품목의 제거 또는 철거와 관련된 비용은 제거 또는 철거가 필요할 때 및 해당 작업의 완료와 동시에 수행될 경우 임대료 인상액에 적격한 금액에 포함될 수 있습니다.

IAI와 직접 관련된 건축 또는 엔지니어링 서비스는, 뉴욕시 건축국(DOB)의 허가증 발급을 위해 해당 작업이 등록 건축가(RA) 또는 전문 엔지니어(PE)의 승인이 필요할 때 임대료 인상 계산에 포함될 수 있는 허용 가능한 비용의 일부로 간주됩니다. 허가에 대한 자세한 내용은 뉴욕시 건축국(DOB) 웹사이트에서 확인할 수 있습니다.

B. IAI 자격이 부여되지 않는 항목:

1. 할당된 업무를 수행하는 동안 소유주 또는 소유주의 고용인이 수행한 제거 또는 철거 작업은 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 임대료 조정 계산에 포함될 수 있는 지출이 아닙니다.
2. 일반적인 유지보수 또는 수리 과정에서 대체된, 이전에 사용한 장비, 비품 또는 항목.

3. 세입자가 거주하는 동안 세입자의 서면 동의 없이 이루어진 설치 또는 개조.
4. 허용되는 개별 아파트 개선(IAI)과 관련하여 그러한 작업을 수행하지 않는 한(그리고 필요한 구성요소가 아닌 한) 일반적인 수리 및 유지보수를 구성하는 항목. 단독으로 수행될 경우, 다음 항목은 수리 및/또는 유지보수만을 구성하며, 상기의 섹션 V(A)에 포함되지 않는 한 IAI 자격이 부여되지 않습니다.
 - a. 아파트 전체보다 적은 구역에 시트록 설치
 - b. 미장, 페인트칠
 - c. 바닥 스크래핑, 셀라킹 또는 폴리우레탄으로 코팅
 - d. 조명 기구, 콘센트 또는 스위치 교체
 - e. 새 천장(위 #18 참조).

또한 할당된 업무를 하면서 설치 자금의 조달, 보험금으로 지불된 개선 작업, 소유주 또는 소유주의 고용인이 수행한 작업에 대한 인건비와 관련된 비용은 IAI 임대료 인상분 계산에서 제외됩니다. 뉴욕시에서는 욕실에 손잡이 막대를 설치하는 등 거주 중인 장애인 세입자를 위해 합당한 편의 제공 및/또는 개조에 해당하는 아파트 내부의 물리적 변경(다른 경우라면 이와는 달리 개별 아파트 개선 인상 자격이 부여될 수 있는)이 장애인의 권리에 관한 뉴욕시 인권법 조항에 근거하여 임대료 인상의 적용을 받지 않습니다. 참조: 뉴욕시 행정 법 § 8-107(5). 궁금한 사항이 있으시면 뉴욕시 인권위원회에 문의하십시오.

X. 개별 아파트 개선(IAI) 및 필수 서비스

소유주가 개선 항목을 설치하면 해당 항목이 필수 서비스가 됩니다. 소유주는 개별 아파트 개선(IAI)을 포함한 모든 필수 서비스가 유지되고 있다는 사실을 매년 주택·지역사회 개발부(DHCR)에 증명해야 합니다. 소유주가 필수 서비스를 유지하지 못하거나 DHCR의 허가 없이 서비스를 중단하면 해당 기관에서 임대료 감면을 명령할 수 있습니다. DHCR에서는 해당 임대료를 동결하는 것을 비롯해, 해당 서비스가 소유주의 신청으로 복원되었음을 알게 될 때까지 해당 기간에 두 지점 사이의 임대료 인상을 포함하여 이전 지침에 따른 임대료 수준의 임대료로 감액하도록 명령합니다. 서비스 감소로 인해 임대료가 줄어든 대형 자본 개선(MCI) 및/또는 개별 아파트 개선(IAI) 임대료 인상분의 회수 가능성에 관한 정보는 DHCR 안내 자료 #35를 참조하시고, 서비스 감소로 인해 임대료가 줄어든 MCI/IAI 인상분의 회수 가능성에 대한 정보는 DHCR 운영 공지 2014-2를 참조하십시오.

XI. 기록의 보존

임대법은 일반적으로 주택·지역사회 개발부(DHCR)에 적법하게 아파트를 등록한 소유주가 가장 최근의 신뢰할 수 있는 임대료 등록 명세서를 기준으로 과거 6년 이상을 아파트 임대와 관련된 기록을 보존하거나 제공하도록 요구하지 않습니다. 그러나 6년 규칙에 대한 예외 때문에 소유주는 6년 이상 IAI 기록을 보관하는 것이 좋습니다.

XII. 3배 손해 배상

제기된 IAI의 불허에서 기인한 과다 청구는 3배 손해 배상이 청구될 수 있습니다.

Anthony Tatano

임대료 관리

부국장

2025년 10월 29일 수정됨