

**This document has been translated from the English language to the Korean language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.**

**본 문서는 영어에서 한국어 언어로 번역되었습니다. 이 번역본은 순전히 해당 영문 서식에 대한 지침을 제공할 뿐이며 영문 서식의 사용을 대체하기 위해 의도된 것은 아닙니다. 임대 관리국(ORA)은 영어가 유창하지 않은 사용자를 지원하기 위해 본 문서를 번역했습니다. 이 번역본은 총무국에서 선정한 계약자가 번역한 것임을 참조하시기 바랍니다. ORA는 이 번역본의 정확성을 보장 또는 보증하지 않습니다.**



뉴욕 주(State of New York)  
 주택 및 지역 개발부서(Division of Housing and Community Renewal, DHCR)  
 임대 관리국(Office of Rent Administration)  
 Gertz Plaza  
 92-31 Union Hall Street  
 Jamaica, New York 11433  
 웹 사이트: www.nyshcr.org  
 이메일 주소: rentinfo@nyshcr.org

개정일: 2016년 3월

**비상 임대주택 입주자 보호법(Emergency Tenant Protection Act, ETPA) 표준 임대 계약서 부록  
 임대료 인상제한 세입자 대상**

**특별한 사유 없이 소유자가 본 부록의 사본을 세입자의 임대 계약서에 첨부하지 않는 경우  
 벌금이나 기타 제재 조치가 가해질 수 있습니다.**

**통지**

본 통지서와 함께 본 부록을 임대료 인상제한된 아파트의 모든 공실 및 갱신 임대 계약서에 첨부해야 합니다. 본 부록은 ETPA의 8630(a) 절에 의거하여 작성되었습니다.

본 부록의 인쇄 크기는 본 부록을 첨부하는 계약서의 인쇄 크기보다 커야 합니다. 각 계약서의 표지에 다음 문장을 굵은 글씨체로 기재해야 합니다. **“첨부한 부록에는 비상 임대주택 입주자 보호법(ETPA)에 따라 세입자와 임대주의 권리와 의무가 명시되어 있습니다.”**

**1절(갱신 임대인 경우에는 1절을 건너뛰고 2절로 이동)**

확인란 A를 선택한 경우에는 소유자가 다음 차트를 작성하여 해당 공실 임대료가 어떻게 법으로 규제된 이전 임대료 이상으로 계산되었는지 **반드시** 알려줘야 합니다. 소유자는 법으로 규제된 임대료 이상의 임대료를 청구할 자격이 없습니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #5, 31, 31a 및 31b을 참조하십시오.

법으로 규제된 이전의 임대료 이상으로 임대료를 올리려면 임대료 가이드라인 위원회(RENT GUIDELINES BOARD, RGB) 및 임대료 안정화 조례(THE RENT STABILIZATION CODE)에서 허가한 조정 내용을 준수해야 합니다.

**공실 임대료 산정:**

아파트의 상태와 마지막 세입자(소유자는 다음 중 적절한 확인란을 선택합니다. - (A), (B), (C) 또는 (D).)

(A) 이 아파트는 마지막 세입자가 이사갔을 때 임대료 인상제한 상태였습니다. 마지막 임대료 인상제한 임대 기간이 본 계약서에 서명하기 전 4년 이상이 되었다면 세입자 보호 규정(TPR) 2506.1(a) (3)(iii) 또는 DHCR 사실 요약서 #5을 참조하십시오. 소유자가 마지막 임대료 인상제한 기간에 대해 추가 임대료 가이드라인 인상을 받을 자격이 있을 수도 있습니다.

주소: _____	X	아파트 번호 _____	X
1. 법으로 규제된 이전 임대료		\$ _____	X
(i) 추가 임대료 가이드라인 인상액(마지막 임대료 인상제한 임대 기간이 본 계약서에 서명하기 전 4년 이상이 되었을 <b>경우에만</b> 해당)		\$ _____	X
2. 법으로 규제된 공실 인상액			
(i) (1년) 또는 (2년) 임대 기준 인상액 또는 (우대 임대료 공실 제한) 해당되는 곳에 O표 하십시오.	( <u>  X  </u> % )	\$ _____	X
(ii) 마지막 공실 허용 이후 기간(8년 이상) 또는 공실 허용이 없었을 경우에는 해당 아파트가 임대료 인상제한 대상이었던 기간 기준 인상액 (0.6% x 해당 년수)		\$ _____	X
(iii) 낮은 임대료 기준 인상액 해당되는 경우 (a) 또는 (b)를 완료하십시오(양쪽 모두는 불가).			
(a) 법으로 규제된 이전 임대료가 \$300미만이었고 추가 인상액이 \$100였다면 100을 입력합니다.		\$ _____	X
(b) 법으로 규제된 이전 임대료가 \$300이상, \$500 미만인 경우		(1) <u>  \$100  </u>	
(i)과 (ii)의 합계		(2) <u>      X      </u>	
(1)에서 (2)를 뺍니다. 0미만인 경우 0을 입력합니다. (3)		(3) <u>      X      </u>	
(3)행의 금액		\$ _____	X
3. 임대료 가이드라인 위원회에서 허가하는 경우 공실 허용률	( <u>  X  </u> % )	\$ _____	X
4. 임대료 가이드라인 위원회에서 허가하는 경우 가이드라인 보완 조정률		\$ _____	X

5. **개별 아파트 개조(Individual Apartment Improvements, IAI)**

**세입자의 서류 요청**

이 시기에 소유자에게 본 특약서에 자세히 명시된 개별 아파트 개조 비용을 입증하는 서류(예: 청구서, 고지서, 지불 완료 수표 등)의 사본을 요청하고자 한다면 이 확인란을 선택합니다. **지금 요청하지 않는 경우, 계약 체결 후 60일 내에 등기 우편으로 사본을 요청할 수 있는 법적 권한이 있으며, 소유자는 30일 내에 서명된 세입자의 수신 확인서와 함께 개인 송달 또는 등기 우편으로 해당 문서를 송부해야 합니다. (부록 3절, 조항 4-기타 임대료 인상, 개별 아파트 개조를 참조하십시오.)**

**항목**

**A. 욕실 수리(해당 항목 모두 선택)**

전체 수리(이 확인란을 선택한 경우 개별 항목을 선택하지 않아도 됩니다.)  
**또는**  
 개별 항목  
 (해당 항목 모두 선택)  
 개수대  
 샤워기  
 변기  
 욕조  
 배관  
 캐비닛  
 세면대  
 바닥 및/또는 벽 타일  
 기타(설명) \_\_\_\_\_ X

총 부품비 및 인건비 \_\_\_\_\_ X

\* 총 인상 임대료(1/40 또는 1/60) \_\_\_\_\_ **(A)**

**B. 주방 수리(해당 항목 모두 선택)**

전체 수리(이 확인란을 선택한 경우, 개별 항목을 선택하지 않아도 됩니다.)  
**또는**  
 개별 항목  
 (해당 항목 모두 선택)  
 개수대  
 난로  
 냉장고  
 식기 세척기  
 캐비닛  
 배관  
 바닥 및/또는 벽 타일  
 조리대  
 기타(설명) \_\_\_\_\_ X

총 부품비 및 인건비 \_\_\_\_\_ X

\* 총 인상 임대료(1/40 또는 1/60) \_\_\_\_\_ **(B)**

**C. 기타(해당 항목 모두 선택)**

문  
 창문  
 방열기  
 전등  
 전기 작업  
 시트록  
 기타(설명) \_\_\_\_\_ X

총 부품비 및 인건비 \_\_\_\_\_ X

\* 총 인상 임대료(1/40 또는 1/60) \_\_\_\_\_ **(C)**

\$ \_\_\_\_\_ X  
**총 IAI 인상 임대료  
 (A)(B)(C) 합계**

\*35유닛 이하의 건물은 1/40 35유닛 이상의 건물은 1/60

6. 새롭게 법으로 규제된 임대료	\$	X	
*6A. 우대 임대료 (청구된 경우)	\$	X	\$ <u>X</u> (6 또는 6A입력)
7. 에어컨 추가 요금:	\$	X	
8. 가전제품 추가 요금(세입자가 설치한 세탁기, 건조기, 식기 세척기)	\$	X	
9. 청구된 부수적인 서비스(예: 차고)	\$	X	
10. 기타(직접 기재 _____ X _____)	\$	X	
11. 새로운 세입자의 총 지불액	\$	X	

\*“우대 임대료”가 청구되고 있다면 본 부칙의 조항 #20을 참조하십시오.

(B) 이 아파트는 마지막 세입자가 이사했을 당시 임대료 인상제한 대상이었습니다. 이 세입자는 최초의 임대료 인상제한 세입자이며, 본 부록을 첨부한 계약서상에서 동의하고 명시한 임대료는 \$ X 입니다. 소유자는 최초의 임대료 인상제한 세입자에게 시장 임대료를 청구할 수 있는 자격이 있습니다. 최초의 임대료 인상제한 세입자에게 처음으로 청구되는 임대료가 임대료 인상제한 제도 하에서 최초로 법으로 규제된 아파트 임대료가 됩니다. 하지만 이 임대료가 “공정 시장 임대료”를 초과한다고 믿는 세입자는 DHCR에 “공정 시장 임대료 이의 신청(Fair Market Rent Appeal)”을 제기할 수 있습니다. 소유자는 DHCR 양식 RR-1을 사용하여 세입자에게 이러한 이의 신청을 제기할 수 있는 권리가 있음을 통보해야 합니다. 이 통보는 등기 우편으로 발송해야 합니다. 세입자는 소유자가 상기 통지서를 등기 우편으로 발송한 후 90일 이내에만 이의를 제기할 수 있습니다. 그렇지 않은 경우, 등록 증명서에 명시된 임대료가 법으로 규제된 최초 임대료가 됩니다.

(C) 이 아파트의 임대료는 정부 프로그램을 준수하는 최초 또는 개편된 임대료입니다.  
(프로그램 기재 \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_) \$ X

-또는-

(D) 기타 \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ \$ X

(예를 들어, 개별 아파트 수리로 인해 외부 규격이 상당히 변경된 후에 시장 임대료 또는 “최초” 임대료를 기재 합니다.)

**2절 - 공실 및 갱신 임대인 경우 이 절을 작성해야 합니다.**

거주 시설용 임대 계약서 부록

X

X

(거주 시설의 주소와 아파트 번호를 정자체로 씁니다.)

임대 시작일: \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ 임대 종료일: \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_

임대 계약서 날짜: \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_

본 임대 계약서에 이름이 명시된 세입자는 이로써 상기 거주 시설에 대한 임대 계약서 부록을 동일 시기에 수신했음을 인정합니다.

X  
\_\_\_\_\_ 세입자 이름(정자체)

X  
\_\_\_\_\_ 서명 및 날짜

법률에 따라 벌금이 부과될 수 있으며, 거주 시설의 소유자는 이로써 앞서 언급한 부록을 서명된 임대 계약서와 함께 세입자에게 동시 송부했으며, 이 문서에서 소유자가 제공하는 정보가 기록에 근거한 진실되고 정확한 정보임을 승인합니다.

X  
\_\_\_\_\_ 소유자 또는 소유자의 대리인 이름(정자체)

X  
\_\_\_\_\_ 서명 및 날짜

**소개:**

본 부록은 뉴욕 주 주택 및 지역 개발부서에서 비상 임대주택 입주자 보호법 및 세입자 보호 규정에 의거하여 발행했습니다. 본 부록은 일반적으로 TPR에 따른 세입자 및 소유자의 기본 권리 및 책임에 대해 고지합니다.

본 부록에 임대료 인상제한 아파트에 적용되는 제반 규정이 포함된 것은 아닙니다. 본 문서는 단지 정보 제공의 목적이며 포함된 조항이 임대 계약서의 일부도 아니고 계약서를 대체하는 것도 아닙니다. 하지만, 임대 계약서에 대한 부록으로 첨부해야 합니다. 본 부록은 ETPA, TPR의 보다 정확하거나 완전한 섹션, DHCR의 모든 명령 또는 이 세입자를 관할하는 임대료 가이드라인 위원회의 모든 명령을 달리 대체하거나 수정하지 않습니다.

부록에는 본 특약서에서 다루는 주제와 연관된 질문사항, 불만사항 또는 요청사항을 지닌 세입자와 소유자를 지원할 수 있는 기관들이 열거되어 있습니다.

세입자는 자신이 서명한 모든 임대 계약서와 본 부록의 사본을 보관해야 합니다.

**1. 갱신 임대에 대한 가이드라인 인상:**

소유자는 세입자가 임대를 갱신할 때(“갱신 임대”) 임대료를 인상할 수 있는 권한이 있습니다. 매년 10월 1일자로 임대료 가이드라인 위원회는 가이드라인 명령이 효력을 발휘하는 연도 중에 시작될 임대를 대상으로, 9월 30일 직전의 임대료에 대해 허용 가능한 최대 인상폭을 백분율(%)로 결정합니다. 임대 시작일에 따라 어떤 가이드라인 명령이 적용되는지 결정됩니다.

가이드라인 명령은 갱신 임대에 임대료 인상을 제공합니다. 갱신하는 세입자는 임대 기간을 선택할 수 있습니다. 1년 또는 2년 임대를 대상으로 임대료 인상에 여러가지 백분율(%)이 설정됩니다. 가이드라인 명령은 낮은 임대료 조정과 같은 추가 조항을 통합할 수도 있습니다. 자세한 내용은 DHCR 사실 요약서 #31, 31a 및 31b를 참조하십시오.

**2. 공실 임대의 공실 인상**

새로운 세입자가 임대 계약을 맺을 때 소유자는 법으로 규제된 이전 임대료를 인상할 수 있는 권한이 있습니다. (“공실 임대”). 공실 직전의 법으로 규제된 임대료를 다음과 같이 법으로 규제된 공실 인상폭만큼 인상할 수 있습니다.

공실 임대 기간이 2년인 경우 법으로 규제된 이전 임대료의 20%, 또는 공실 임대 기간이 1년인 경우 법으로 규제된 이전 임대료의 20%에서 다음 두 항목의 차이에 해당되는 액수를 뺀 금액이 인상액이 됩니다:

- a) 법으로 규제된 이전 임대료에 적용된 RGB에서 공표한 2년 갱신 임대 가이드라인
- b) 법으로 규제된 이전 임대료에 적용된 RGB에서 공표한 1년 갱신 임대 가이드라인

2015년 임대법에서는 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하는 경우에 소유주가 법적 규제 임대료에 추가할 수 있는 공실분을 수정했습니다. 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하고 있었던 경우, 퇴거 세입자의 법정 임대료에 적용할 수 있는 공실 임대료 인상률은 최종 공실 임대차 계약이 시작된 시점이 2년전 이내이면 5%, 3년전 이내이면 10%, 4년전 이내이면 15%, 4년 이상 전인 경우는 20%로 제한됩니다.

법으로 규제된 이전 임대료가 \$300미만이었던 총 공실 인상액을 앞서 설명한 것처럼 계산한 다음, \$100를 추가로 **더해야** 합니다. 법으로 규제된 이전 임대료가 최소 \$300, 최대 \$500 사이였다면 총 공실 인상액이 \$100 미만이어야 합니다.

RGB 명령을 통해 추가적인 공실 “수당”을 승인할 수도 있습니다. 이것은 소유자가 청구할 수 있는 법으로 규제된 공실 인상액과는 별도로입니다. 세입자는 1년 또는 2년 중에서 공실 임대 기간을 선택할 수 있습니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #5, 31, 31a 및 31b를 참조하십시오.

2011년 6월 24일자로 발효된 임대법(Rent Act) 2011에 의거하여 소유자는 1역년 동안(1월 1일부터 12월 31일까지) 1회 이상의 공실 인상 임대료를 청구 및 수금할 수 없습니다.

**3. 보증금**

소유자는 1개월 임대료 미만의 보증금을 수금할 수 있습니다. 하지만 아파트가 임대료 안정화 대상이 되기 전에 현재 세입자가 이사를 왔으며 소유자가 1개월 임대료 이상의 금액을 보증금으로 받은 경우에는 소유자가 해당 세입자에 대해서만 최대 2개월 임대료만큼의 보증금을 계속해서 유지할 수 있습니다. 임대료가 인상될 경우, 소유자가 추가 금액을 청구하여 자신이 받을 권리가 있는 최대 임대료까지 보증금을 전액 인상할 수도 있습니다.

보증금은 뉴욕 주 소재 금융 회사의 이자부 신탁 계정에 예치해야 합니다. 세입자는 원하는 경우, 이자로 임대료를 납부하거나, 이자를 은행 계좌에 예치하거나, 아니면 매년 이자를 수금할 수 있습니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #9를 참조하십시오.

#### 4. 기타 임대료 인상:

가이드라인 및 법으로 규제된 공실 인상 이외에도 다음을 기준으로 임대료가 영구적으로 인상될 수 있습니다.

- (A) **개별 아파트 개조("IAI")** - 소유자가 새로운 가전제품을 설치하거나 아파트를 개조하고 이러한 새로운 가전 제품이나 개조에 대해 아파트 임대료를 인상할 경우 아파트에 세입자가 거주하고 있다면 세입자가 해당 개조에 대한 임대료 인상에 서면으로 동의할 경우에만 소유자가 개별 아파트 개조로 인해 인상된 임대료를 청구할 수 있습니다. 하지만, 아파트에 아무도 거주하고 있지 않다면 세입자의 동의는 필요 없습니다.

2011년 9월 24일자로 발효된 임대법(Rent Act) 2011에 따라 35유닛 이상의 건물에서는 소유자가 개별 아파트 개조 비용의 1/60에 상응하는 임대료 인상을 영구적으로 청구할 수 있습니다. 35유닛 이하의 건물에서는 소유자가 이전과 같이 소유자가 IAI 비용의 1/40에 상응하는 인상 요금을 영구적으로 청구할 수 있습니다.

예를 들어, 100유닛 건물에서 비어있는 아파트에 새로운 식기 세척기를 \$900에 설치했다면 임대료를 \$15 (\$900의 1/60) 인상할 수 있습니다. 동일한 식기 세척기를 20유닛 건물에 설치했다면 임대료를 \$22.50(\$900의 1/40) 인상할 수 있습니다. 빈 아파트의 경우, 이 인상 요금은 법으로 규제된 공실 인상 적용 이전이 아닌 이후에 법정 임대료에 추가됩니다 (자세한 정보는 사실 요약서 #12 참조).

2014 임대법 수정안에 따르면, 공실 임대 세입자에게 제공되는 DHCR 임대 계약서 부록에는 임대 계약서 제공 시 또는 임대 시작 60일 이내에 세입자가 소유자에게 소유자가 개별 아파트 개조 증명서를 등기 우편으로 요청할 수 있는 권한이 있음을 세입자에게 알리는 통지가 포함되어 있어야 합니다. 소유자는 해당 문서의 요청을 받은 후 30일 이내에 개인 송달 또는 등기 우편으로 해당 서류를 송부해야 합니다. 요청 후 상기 문서를 제공받지 못한 세입자는 양식 RA-90 ETPA "소유자의 임대 갱신 불이행 및/또는 소유자의 서명된 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 신청서(Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease)"를 작성하여 IAI 증명서의 송부를 지시하는 DHCR 명령을 받아낼 수도 있습니다. (부록 1절, 개별 아파트 개조 참조)

- (B) **주요 자산 개선("MCI")** - 소유자는 건물 전체적으로 보일러 교체, 새로운 배관과 같은 주요 자산을 개조할 경우 임대료를 인상할 수 있습니다. 2015년 임대법에 따르면, DHCR은 35가구 이하의 아파트가 있는 건물의 경우 8년, 35가구 초과 아파트가 있는 건물의 경우 9년의 감가상각 기간을 기준으로 임대료를 계산해야 합니다. 소유자는 세입자의 동의를 받을 필요는 없습니다. 세입자는 소유자로부터 이에 대한 통지서를 받게되며 특정 사유를 들어 MCI 적용에 이의를 제기할 수 있는 권리가 있습니다. 자세한 내용은 DHCR 사실 요약서 #24를 참조하십시오.

- (C) **어려운 상황** - 소유자는 다음과 같이 어려운 상황일 경우 모든 임대료 인상제한 대상 아파트의 임대료를 인상할 수 있습니다.

1. 임대료가 부족하여 1968년부터 1970년 사이 또는 건물이 1968년 이후에 완공된 경우에는 처음 3년 동안, 또는 소유자가 1968년부터 1970년 사이의 기록을 입수할 수 없을 경우 소유자가 해당 건물을 소유한 처음 3년간의 평균 연간 순이익과 비교하여 소유자가 최근 3년간 유사한 평균 연간 순이익을 유지할 수 없을 경우, 또는
2. 연간 총 임대 소득이 이러한 임대 소득의 최소 5%에 상응하는 연간 운영비보다 높지 않을 경우

주요 자산 개선 또는 어려운 상황에 기반한 임대료 인상 신청이 인정되는 경우, 소유자는 임대 계약서에 이에 관련된 사항을 구체적으로 허가하는 조항이 있을 경우에만 기존 임대 기간 중에 인상된 요금을 청구할 수 있습니다.

주요 자산 개선에 기반한 임대료 인상폭은 12개월 기준으로 15%를 초과해서는 안 됩니다. 단, 이 연간 제한액을 초과하는 DHCR에서 승인한 인상 요금은 추후에 수금할 수 있습니다.

#### 5. 임대 등록:

##### (A) 최초

소유자는 아파트가 최초로 RSL 대상이 된 날로부터 90일 내에 DHCR에 아파트의 임대와 서비스를 등록해야 합니다. 임대 등록 절차를 완료하려면 소유자가 세입자의 등록증 사본을 세입자에게 송달해야 합니다. 세입자는 등기 우편으로 세입자의 등록증 사본을 받은 후 90일 내에 등록증에 명시된 대로 임대 계약 내용의 수정을 요청할 수 있습니다.

##### (B) 연례

최초 등록 내용을 매년 7월 31일까지 그 해 4월 1일 기준의 정보로 업데이트해야 합니다. 업데이트 시 소유자는 각 세입자에게 세입자 사본을 제공해야 합니다. 매년 등록되는 임대료에 대해서는 "임대료 과다 청구 및/또는 보증금 과다 청구에 대한 세입자의 이의 신청서(Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit)"(DHCR 양식 RA-89)를 작성하여 이의를 제기할 수 있습니다. 일반적으로, 이의 제기 시점에서 이전 4년간의 임대 기록은 검토되지 않습니다. 하지만 2014 임대법 수정안은 우대 임대료와 관련된 기록 등에 대해서는 특정 면제를 적용할 수도 있습니다.

##### (C) 벌금

소유자가 등록을 이행하지 않으면 등록이 완료될 때까지 소유자의 임대료 인상 신청 또는 청구가 금지됩니다. 단, 등록 불이행 이전에 허용된 인상 요금은 제외됩니다. 하지만, 인상 요금을 수금하는 소유자에게 손해액 3배의 배상 제도는 적용되지 않습니다. 그렇지만 소유자가 적시에 또는 적절하게 초기 또는 연례 등록을 이행하지 않으면 과다 청구가 발생할 수 있습니다. 소유자가 늦게 등록을 완료한 경우 늦은 등록 이전에 수금된 인상된 임대료로 단지 적시에 올바른 등록 실패를 제외하고는 합법적인 경우에는 과다 청구로 간주되지 않습니다.

## 6. 갱신 임대:

세입자는 특별한 경우를 제외하고는 임대를 갱신할 수 있는 권리가 있습니다(본 부록 조항 10, “소유자가 임대 갱신을 거부하는 경우” 참조).

임대 만료일로부터 최소 90일에서 120일 이전에 소유자는 먼저 임대 갱신 계약서 RTP-8 ETPA에 서명하고 날짜를 기입한 다음, 이 계약서를 세입자에게 등기 우편으로 발송해야 합니다. 이 통지서는 또한 허용가능한 가이드라인 인상률로 1년 또는 2년 임대 기간 중에서 세입자가 선택할 수 있게 해야 합니다. 세입자는 통지서를 받은 후 60일 내에 소유자의 제안을 수락한 다음, 등기 우편으로 이를 소유자에게 회신해야 합니다.

모든 갱신 임대는 임대료와 기간을 제외하고는 만료된 임대 조건과 동일한 조건을 따르며, 소유자가 세입자의 서명이 있는 갱신 계약서 또는 갱신 양식을 받은 후 30일 내에 서명을 완료하여 동일한 서류의 사본을 세입자에게 송달해야 합니다. 소유자가 세입자로부터 서명된 갱신 계약서를 수령한 후 30일 내에 서명이 완료된 임대 갱신 계약서 사본을 세입자에게 송달하지 않을 경우, 세입자가 새로운 임대료를 지불해야 할 책임이 있으며 “소유자의 임대 계약서 갱신 불이행 및/또는 소유자의 서명한 임대 계약서 사본 제공 불이행에 대한 세입자의 이의 신청서”(DHCR 양식 RA-90)를 작성하여 이의를 제기할 수 있습니다. 그러면 DHCR가 소유자에게 갱신 임대 계약서 또는 양식 사본을 제공할 것을 명령합니다. 소유자가 상기 명령을 받은 후 20일 내에 해당 명령을 따르지 않으면 임대 계약서 또는 관련 양식을 제공할 때까지 임대 인상액을 받을 수 없습니다.

세입자가 임대 만료 후에도 거주를 희망하는 경우 적절한 임대 갱신 계약서에 서명을 거부할 수도 있습니다. 세입자가 적절한 임대 갱신 계약서에 서명을 거부한다면 퇴거 소송을 받을 수도 있습니다.

다음 조항들이 세입자의 이전 임대 계약서에 포함되어있지 않았더라도 소유자가 임대 갱신 계약서에 다음 조항을 추가할 수도 있습니다.

- (A) 임대료는 임대료 가이드라인 위원회 또는 DHCR 명령을 기반으로 소유자가 조정할 수 있습니다.
- (B) 소유자 또는 임대 계약서에서 전대 또는 양도를 허가하는 경우 1차 임대가 갱신 임대라면 전차인 또는 양도를 받은 자에 대해 전대 공실 수당을 청구할 수 있습니다. 하지만, 이러한 조항이 임대 갱신 계약서에 추가되지 않더라도 이러한 전대 공실 수당을 청구할 수도 있습니다. (전대에 대해서는 본 부칙의 조항 9에서 설명);
- (C) 법무부 장관이 일반 사업법(General Business Law)의 352-eee절에 의거하여 건물을 코옵(cooperative) 또는 콘도(condominium) 소유권으로 전환하기 위한 퇴거 계획을 승인한 경우 본 계획의 발효가 선언된 후 3년의 기간이 만료되면 임대를 취소할 수 있다는 조항을 추가할 수 있습니다. (소유자는 최소 90일 전에 3년 기간이 만료되었거나 만료될 것이라는 통지서를 세입자에게 보내야 합니다.)
- (D) 소유자의 규제 완화 청원서(Owner’s Petition for Decontrol, OPD) 관련 소송이 계류 중일 경우, DHCR가 규제를 완화를 명령한 후 60일이 지나면 해당 임대 계약이 효력을 상실한다는 조항을 추가할 수 있습니다. 또는 이러한 명령에 대해 행정 검토 청원서(Petition for Administrative Review, PAR)를 제출한 경우에는 해당 PAR를 기각 또는 거부하는 DHCR의 명령이 발부된 후 60일(본 부칙 조항 17의 “고소득 규제 완화 소송 계류 중에 제안된 갱신 임대” 참조).

## 7. 갱신 임대 승계 권한:

갱신 임대 제안 시 세입자가 아파트를 영구적으로 비웠을 경우에는 영구적인 부재 직전 또는 이러한 기간 미만인 경우에는 거주 시작 또는 관계 시작 시점부터 최소 2년(가족이 고령자나 장애인인 경우에는 1년) 동안 기본 거주지로서 해당 아파트에서 해당 세입자와 함께 살았던 가족 구성원이 갱신 임대를 승계할 권한이 있습니다.

“가족 구성원”에는 세입자의 배우자, 아들, 딸, 의붓아들, 의붓딸, 아버지, 어머니 새아버지, 새어머니, 오빠, 형, 누나, 언니, 동생, 조부모, 손자, 손녀, 장인, 장모, 사위 또는 며느리가 포함됩니다.

“가족 구성원”은 또한 기본 거주지로 해당 아파트에 세입자와 함께 살면서, 세입자와 당사자 사이에서 정서적이고 재정적인 헌신과 상호 의존성을 입증할 수 있는 기타 모든 이를 포함할 수 있습니다. 그러한 정서적이고 재정적인 헌신과 상호 의존성이 존재했는지 입증하는 증거물의 예제는 세입자 보호 규정에 명시되어 있습니다. 갱신 임대 승계 권한은 또한 DHCR 사실 요약서 #30에도 자세히 나와 있습니다.

## 8. 서비스:

DHCR에 서비스 감소 항의서를 제출하기 전에 소유자나 관리 기관에 서면 통지서를 송부해야 하지만 필수는 **아닙니다**. 하지만 세입자로부터 사전 서면 통지서를 받지 못한 소유자는 DHCR에 제출한 항의서에 응답할 수 있는 추가 시간이 주어집니다. 난방 또는 온수 부족에 관련된 항의서는 적절한 도시 기관이 발행한 보고서와 함께 제출해야 합니다.

응급 상황은 사전 서면 통지가 필요 없습니다. 응급 상황은 다음을 포함하지만 다음에 제한되지는 않습니다. 퇴거 명령(5일 전 통지), 화재(5일 전 통지), 아파트 전체 급수 중단, 변기 고장, 무너지거나 무너지고 있는 천장 또는 벽, 무너지고 있는 바닥, 아파트 전체 난방/온수 공급 중단(위반 필요), 망가지거나 부서진 아파트 정문 잠금 장치, 전체 엘리베이터 고장, 아파트 전체에 전기 공급 중단, 화재 시 비상 창문 고장, 누수(전기 시설에 낙수), 깨진 창문 유리(균열이 아닌), 망가지거나 사용할 수 없는 화재 비상구, 에어컨 고장(여름) 이러한 응급 상황을 적절한 DHCR 양식에 작성하여 DHCR에 제출하면 최우선 사항으로 고려되어 최대한 빠른 시일 내에 처리될 것입니다. **이 응급 상황 목록에 없는 문제에 대해서는 세입자가 별도의 DHCR 양식을 사용할 것을 권장합니다.**

세입자에게 극소한 영향만 있는 특정 상황은(그 예제는 세입자 보호 규정에 명시되어 있음) 관련 부지의 사용과 해택에 영향을 주지 않으며, 정기적으로 서비스를 정비해도 존재할 수 있습니다. 이러한 상황은 필수 서비스의 정비가 불가능할 정도로 심각한 문제를 일으키지 않습니다. 논쟁이 되는 서비스가 아무 불만 없이 얼마나 오래 중단될 수 있는지를 고려하여 어떤 상황의 최소 허용수준을 결정할 수 있습니다. 상기 목적으로, 4년 이상의 기간이 해당 상황의 최소 허용수준이라는 추정 증거로 간주됩니다.

DHCR에서 명령한 임대료의 모든 삭감액은 DHCR 명령에 포함되는 하나 이상의 상황과 관련된 부동산 세법 235-b 절(“거주성 보장”)에 따라 세입자가 받은 임대료에서 경감액 또는 공제액만큼 삭감해야 합니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #3, 14 및 37을 참조하십시오.

## 9. 전대 및 양도:

세입자가 부동산 세법 226-b절의 조항을 엄격하게 준수한다는 조건 하에, 임대 계약서에서 전대가 금지되어 있어도 세입자는 자신의 아파트를 전대할 수 있는 권리가 있습니다. 이러한 조항을 준수하지 않는 세입자는 퇴거 소송의 대상이 될 수도 있습니다. 226-b절의 준수 여부는 DHCR가 아닌 관할 법원에서 결정합니다. 갱신 임대 계약 하에 거주 중인 세입자가 자신의 아파트를 전대하는 경우에는 소유자가 세입자에게 임대료 가이드라인 위원회에서 제공하는 전대 수당을 청구할 수 있습니다. 이 비용을 전차인에게 양도할 수도 있습니다. 하지만, 전대 기간이 종료되면 법으로 규제된 임대료는 전대 수당이 없는 법정 임대료로 복귀됩니다. 인상된 임대료는 세입자의 갱신 임대 기간이 시작될 때 임대료 가이드라인 위원회가 제공하는 수당이며, 전대가 시작될 때 적용됩니다. 세입자가 공실 임대 전대 하에 거주 중일 때는 소유자가 전대 기간 중에 임대료를 인상할 수 없습니다.

자신의 아파트를 전대하는 세입자는 전차인에게 ETPA에 의해 허가되는 임대료를 청구할 수 있으며, 해당 아파트가 전차인의 가구로 완비되어 있을 경우에만 전차인 앞으로 10%의 추가 요금을 청구할 수 있습니다. 세입자가 전차인에게 이러한 추가 요금 및 전대 수당 이외의 추가 임대료 청구 시 해당되는 경우, 세입자가 전차인에게 과다 청구액의 3배에 상응하는 벌금을 지불해야 하며 이자와 변호사 비용을 지불해야 할 수도 있습니다. 세입자는 또한 퇴거 소송을 받을 수도 있습니다.

## 임대 양도

양도 시, 세입자는 남은 전체 임대 기간을 타인(양수인)에게 이양하며 해당 아파트를 다시 사용할 수 있는 모든 권리를 포기합니다.

부동산 세법 226-b절의 조항에 따라, 임대 계약서에 달리 명시적으로 기재되어 있지 않는 한 세입자는 소유자의 서면 동의 없이 자신의 임대 계약을 양도할 수 없습니다. 소유자가 임대 계약의 양도에 동의한다면, 갱신 임대가 공실 임대였을 경우에 소유자가 청구할 수 있었던 임대료인 공실 수당을 소유자가 양수인에게 청구할 수 있습니다. 이러한 공실 수당은 모든 후속 갱신 임대에 대해 법으로 규제된 임대료의 일부로 유지되어야 합니다. 인상된 임대료는 세입자의 갱신 임대가 시작될 때 적용되는 공실 수당이며, 양도가 시작되면 적용됩니다.

소유자는 합당한 사유가 있어야 양도에 대한 동의를 거부할 수 있는 것은 아닙니다. 그러나 소유자가 부당하게 동의를 거부한다면 세입자가 30일 전에 서면으로 임대 계약 해지를 요청한 경우 소유자는 남은 임대 계약을 해지해야 합니다.

소유자가 양도에 대한 동의를 거부하고 동의를 보류하는 합당한 사유가 있다면 세입자는 양도를 진행할 수 없으며 소유자는 임대 계약을 해지하지 않아도 됩니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #7을 참조하십시오.

## 10. 소유자가 임대 갱신을 거부하는 경우:

ETPA 및 TPR에 의거한 특수한 사유를 제외하고 세입자가 소유자가 받아야 하는 합법적인 임대료를 지불하는 한, 세입자는 해당 아파트에 계속 거주할 수 있습니다. 소유자는 해당 아파트에서 세입자를 퇴거시킬 의도로 고의적인 행동을 취하면서 세입자를 괴롭혀서는 안 됩니다.

다음은 퇴거 사유 중 전부가 아닌 일부만 나열한 것입니다.

**DHCR의 동의 없이** 소유자가 다음 사유 중 하나로 임대 기간 만료 시 임대 갱신을 거부하고 민사 법원(Civil Court)에 퇴거 소송을 제기한 경우:

- (A) 세입자가 소유자가 제안한 적절한 갱신 임대 계약서에 서명을 거부한 경우
- (B) 세입자가 해당 아파트를 자신의 기본 거주지로 사용하지 않는 경우. 소유자는 임대를 갱신하지 않으려는 소유자의 의도를 임대 기간 종료 전 최소 90일에서 120일 사이에 서면으로 세입자에게 통보해야 합니다.

**DHCR의 동의 하에** 소유자는 다음 사유 중 하나로 임대의 갱신을 거부할 수 있습니다.

- (A) 소유자가 건물을 철거한 후 신축 건물을 짓기 위한 선의의 목적으로 아파트를 다시 소유하고자 하는 경우
- (B) 소유자가 자신이 소유하고 운영하는 사업체와 관련해서 사용할 목적으로 해당 아파트 또는 토지를 필요로 하는 경우.
- (C) 소유자가 개인 용도로 또는 소유자의 직계 가족이 개인 용도로 아파트를 선의의 목적으로 사용하고자 하는 경우
- (D) 건물을 병원, 수도원, 수녀원, 정신병원, 공공기관, 대학교, 학교, 기숙사 또는 자선이나 교육 목적으로 독점적으로 운영되는 모든 기관이 소유하고 있는 경우, 그리고 해당 기관이 자선이나 교육의 목적에 맞게 해당 아파트를 거주 또는 비거주 용도로 사용하고자 하는 경우 또는
- (E) ETPA 및 TPR의 목적에 부합하지 않는 기타 사유

세입자는 소유자의 신청서 사본을 송부 받게 되며 이에 대해 이의를 제기할 권리가 있습니다. 소유자의 신청이 승인 되면 소유자가 민사법원에 퇴거 소송을 제기할 수 있습니다.

## 11. 임대 계약 중 퇴거:

소유자는 ETPA 및 TPR에 명시된 사유로 임대 기간 중에 민사법원에서 세입자를 대상으로 퇴거 소송을 제기할 수 있습니다.

다음은 퇴거 사유 중 전부가 아닌 일부만 나열한 것입니다.

- (A) 임대료를 납부하지 않는 경우
- (B) 임대 의무의 상당 부분을 위반하는 경우
- (C) 피해가 되는 행위를 저지르거나 용인하는 경우
- (D) 해당 아파트를 불법적으로 사용하거나 점거하는 경우
- (E) DHCR에서 허가하거나 법률에 의해 필요한 수리나 개조를 위해 또는 집 점검이나 집 공개를 위해 소유자가 아파트에 들어오는 것을 부당하게 거부하는 경우. 세입자가 집 점검이나 공개 시 집을 비우지 않도록 세입자에게 이러한 점검이나 공개에 대해 최소 5일 전에 통지해야 하며, 세입자와 소유자 모두 편리한 시간으로 정해야 합니다. 이러한 요구사항이 임대 계약 내용과 상반되는 경우에는 세입자가 점검 또는 공개 목적의 접근을 허용하지 않아도 됩니다.
- (F) 퇴거 계획에 따라 코옵(cooperative) 또는 콘도(condominium)에 위치한 아파트를 사용하는 경우 (본 부칙 조항 6의 하위 항목(C), “갱신 임대” 참조) 비 퇴거 계획에 따라 비 구매 세입자는 상기 (A) - (E)에 명시한 사유를 제외하고는 퇴거되지 않습니다.

주택 정비법의 건강, 안전 또는 위생 표준의 위반을 초래하거나 가족 구성원 또는 가구 구성원 또는 손님에 의한 이러한 위반을 용인하는 경우에는 소유자가 법적인 조치를 취하는 근거가 될 수 있음을 세입자에게 경고해야 합니다.

## 12. 코옵(COOPERATIVE) 또는 콘도(CONDOMINIUM) 전환:

비 퇴거 전환 계획 하에 자신의 아파트를 구입하지 않은 세입자는 계속해서 임대료 안정화 정책의 보호를 받습니다. 본 전환은 뉴욕 주 법무부 장관이 규제합니다. 뉴욕 주 법무부 장관의 사무국(Attorney General's Office)에서 제출을 승인한 모든 코옵 또는 콘도 전환 계획에는 세입자의 권한 및 보호에 대한 구체적인 정보가 포함됩니다. 뉴욕 주 법무부 장관 사무국에서 일반적인 전환 대상에 관한 정보 제공용 팸플릿을 제공합니다.

퇴거 계획에 따라 코옵 또는 콘도 소유권으로 전환되는 건물에 거주하는 고령자나 장애인인 해당 아파트를 구입해야 거주를 지속할 수 있는 요건에서 제외됩니다. 본 면제는 고령자 또는 직장 생활을 영구적으로 상당히 어렵게 할 것으로 예상되는 장애를 가진 자에게 적용됩니다. 뉴욕 법무부 장관이 제출을 승인한 전환 계획에는 다음 면제 조건과 관련된 구체적인 정보가 포함되어야 합니다.

## 13. 고령자 및 장애인 임대료 인상 면제 프로그램:

62세 이상이거나 장애가 있으며 가구 소득 수준이 지정된 소득 수준보다 낮은 세입자 또는 세입자의 배우자는 가이드 라인 인상 임대료, 어려운 상황의 인상 임대료, 주요 자산 개선 인상 임대료 및 DHCR에서 승인한 전기 보조 계량 전환 및 고 임대료 고소득자 규제 완화로 인한 임대료 인상으로부터 면제될 수 있습니다(지자체에서 이러한 면제를 채택한 경우). 본 면제는 세입자의 임대료가 가구의 “순” 수입의 1/3을 초과하게 만든 인상액 부분에만 적용되며, 그 어떤 경우에도 해당 아파트 내의 새로운 서비스나 장비에 기반한 인상액에 대해서는 적용되지 않습니다. 고령자 임대료 인상 면제(Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) 프로그램 및 장애인 임대료 인상 면제(Disability Rent Increase Exemption, DRIE) 프로그램과 관련하여 문의사항이 있는 경우 주택 및 지역 개발부서로 연락하십시오.

고령자나 장애인이 임대료 인상 면제를 받은 경우 소유자는 지자체로부터 세입자의 면제액과 동일한 부동산 세금 공제를 받을 수 있습니다. 상기 사항과 상관 없이, 임대료 인상 면제 혜택을 받는 고령자나 장애인도 보증금으로 1개월 분의 임대료를 지불해야 할 의무가 있습니다. 자세한 정보는 DHCR 사실 요약서 #20 및 21을 참조하십시오.

## 14. 특례 및 예외:

세금 경감 또는 면제를 받는 신축 건물 및 뉴욕시, 뉴욕주 또는 연방의 특정 금융 또는 모기지 보험 프로그램 하에 복원된 건물에는 인상제한된 임대료 및 필수 서비스와 관련된 일부 특례가 적용될 수 있습니다. 본 부록에 언급된 규정들은 호텔에 위치한 임대료 인상제한 아파트에는 적용되지 않을 수 있습니다. 영구적인 호텔 세입자와 소유자에게 임대료 안정화 법률 하의 기본 권리 및 책임을 알리는 별도의 호텔 권리 통지서(Hotel Rights Notice)는 DHCR에서 제공합니다.

## 15. 고소득자 임대료 규제 완화(HIGH INCOME RENT DEREGULATION):

2015년 임대법은 고임대료 공실 규제 완화 및 고임대료 고소득 규제 완화 모두에 대하여 규제 완화 임대료 기준(Deregulation Rent Threshold)을 개정했습니다. 두 종류의 규제 완화에 대한 DRT는 2,700달러로 인상되었으며, 2016년 1월 1일과 그 후 매년 1월 1일에 지역 임대료 가이드라인 위원회에 의해 전년에 발표된 1년 갱신 임대료 지침 비율 만큼 증가될 것입니다.

DHCR의 명령이 있을 경우 (1)이전 2역년의 각 연도에 대해 연간 총 소득이 200,000달러를 초과하고 (2) DRT에서 법으로 규정된 임대료에 해당되는 사람이 거주하고 있는 아파트는 더 이상 임대료 규제("고소득 임대료 규제 완화(High Income Rent Deregulation)") 대상이 아닙니다. 임대료 안정화 법률은 고소득자 임대료 규제 완화를 요구하는 소유자의 청원서 제출을 1년 단위로 허용하고 있습니다. 이 절차의 일부로, 세입자는 세입자 및 전차인의 실제 피고용인을 제외하고 해당 아파트를 일시적이 아닌 기본 거주지로 사용하는 모든 이를 파악해야 하며, 연간 총 소득이 이전 2역년 동안 각각 \$200,000 이상이었는지 증명해야 합니다. 세입자가 DHCR에 필요한 정보를 제공하지 못하면 규제 완화 명령이 발효됩니다. 세입자가 필요한 정보를 제공하고 연간 총 소득이 \$200,000 이상이 아니었음을 증명한 경우, 뉴욕 주 세무 및 재무국(Department of Taxation and Finance)이 이전 2역년 동안 연간 총 소득이 \$200,000 이상인 자가 해당 아파트에 거주하고 있는지를 검토할 것입니다. **소유자는 고령자 임대료 인상 면제 또는 장애인 임대료 인상 면제(Disability Rent Increase Exemption, DRIE) 프로그램 대상인 아파트에 대해 고소득자 임대료 규제 완화를 위한 소득 증명서(Income Certification Forms) 및/또는 청원서를 발부할 수 없습니다.**

2011년 임대법에 따라, 규제 완화 상한액이 임대료는 \$2,500, 연 소득은 \$200,000로 변경되었습니다. 이전에는 임대료는 \$2,000, 연 소득은 \$175,000였습니다. 고임대료 고소득자 규제 완화의 경우, 발효일은 2011년 7월 1일이었으며 이것은 2011년 7월 1일 이전에 제출한 신청이 아닌 2012년 주기에 제출한 신청에 규제 완화가 적용될 것임을 의미합니다.

## 16. 고임대료 공실 규제 완화(HIGH-RENT VACANCY DEREGULATION):

2015년 임대법은 고임대료 공실 규제 완화 및 고임대료 고소득 규제 완화 모두에 대하여 규제 완화 임대료 기준(Deregulation Rent Threshold)을 개정했습니다. 두 종류의 규제 완화에 대한 DRT는 2,700달러로 인상되었으며, 2016년 1월 1일과 그 후 매년 1월 1일에 지역 임대료 가이드라인 위원회에 의해 전년에 발표된 1년 갱신 임대료 지침 비율 만큼 증가될 것입니다.

세입자가 공실 아파트로 이사하고 임대료가 합법적으로 규제 완화 임대료 기준(Deregulation Rent Threshold)에 도달한 경우, 그러한 아파트는 영구 규제 완화를 받을 수 있는 자격이 되므로 모든 임대료 규제로부터 제외 대상이 됩니다.

2014 임대법 수정안에 따르면, 아파트에 규제 완화가 적용된 후 최초의 세입자는 소유자로부터 DHCR 통지서(HR-VD-N)를 받아야 합니다. 이 통지서에는 규제 완화 사유, 마지막 규제 임대료 및 규제 완화가 적용된 새로운 임대료의 산정 내역이 포함되어야 합니다. 또한, 소유자는 세입자에게 규제 완화 상태 및 법으로 규정된 마지막 임대료가 기재된 DHCR의 등록 증명서 사본을 제공해야 합니다.

## 17. 고소득 규제 완화 소송 계류 중에 제안된 갱신 임대:

DHCR와 소유자가 세입자에게 갱신 임대 계약서를 송부하기 전에 고소득 규제 완화 소송이 계류 중일 경우, 별도의 특약서를 비상 임대주택 입주자 보호법(ETPA) "갱신 임대 계약서"(RTP-8 ETPA)에 첨부하거나 함께 송부해야 합니다. 이렇게 첨부 및 송부되면 통지서 및 갱신 임대 계약서의 일부가 되며 통지서 및 갱신 임대 계약서를 수정하게 됩니다. 특약서의 본문은 아래에 명시되어 있으며 DHCR의 승인 없이 수정 또는 변경할 수 없습니다.

### 세입자에게 통지:

비상 임대주택 입주자 보호법(Emergency Tenant Protection Act)의 5-a절 또는 임대료 안정화 법률 26-504.3절에 따라, 소유자는 20 X 년 X (일자)에 고소득 임대료 규제 완화에 대해 청원서를 제출하여 해당 아파트의 규제 완화와 관련하여 DHCR 앞으로 소송을 시작했습니다.

이 소송은 현재 DHCR에서 계류 중입니다. DHCR가 규제 완화 청원서를 승인하면 이 갱신 임대 계약은 취소되며 이 청원서를 승인하는 명령이 발효된 후 60일 후에 종료됩니다. 규제 완화 명령에 대해 행정 검토 청원서("PAR")를 제출했거나, 이미 이러한 PAR를 제출하여 본 통지를 받을 당시 청원이 DHCR에서 계류 중이었고 해당 PAR가 나중에 기각 또는 거부된 경우에는 이 갱신 임대 계약이 취소되며 해당 PAR를 기각 또는 거부하는 DHCR의 명령이 발효된 후 60일 후에 종료됩니다.

갱신 임대 계약의 종료 즉시, 본 갱신 임대 계약의 약관, 조항 및 조건을 이행해야 하는 당사자들의 책임도 중단됩니다.

## 18. 에어컨 추가 요금:

소유자는 임대료 인상제한 혜택을 받는 세입자에게 에어컨 사용에 대해 추가 요금을 청구할 수 있습니다. DHCR는 운영 고시를 매년 업데이트하여 해당 연도의 합법적인 추가 요금을 기재하고 있습니다. 추가 요금 1회는 임대료에 전기료가 포함된 건물에 거주하는 세입자에 적용됩니다. 또 다른 추가 요금은 직접 전기료를 납부하는 세입자에 적용됩니다. 상기 추가 요금은 법으로 규제된 임대료의 일부가 아닙니다. (운영 고시 84-4 및 사실 요약서 #27).

## 19. 세입자가 설치한 세탁기, 건조기 및 식기 세척기에 대한 추가 요금:

임대 계약서에 달리 명시되지 않는 한, 소유자가 세입자의 세탁기, 건조기 또는 식기 세척기의 설치를 반드시 허용해야 할 의무는 없습니다. 세입자가 소유자에게 이러한 가전제품 또는 가전제품들을 영구적으로 또는 임대용으로 설치해도 되는지 소유자에게 허가를 요청하는 경우 소유자는 이에 동의한 후 1회 이상의 추가 요금을 청구할 수 있습니다. DHCR는 세탁기, 건조기 및 식기 세척기에 대한 추가 요금이 명시된 운영 고시를 주기적으로 업데이트하고 있습니다. 추가 요금 1회는 임대료에 전기료가 포함된 건물에 거주하는 세입자에 적용됩니다. 또 다른 추가 요금은 직접 전기료를 납부하는 세입자에 적용됩니다. 이러한 추가 요금은 임대료의 일부가 아닙니다. (운영 고시 2005-1 참조)

## 20. 우대 임대료:

우대 임대료는 소유자가 합법적으로 청구할 수 있는 법적으로 규제된 임대료보다 적은, 소유자가 동의한 임대료입니다. 법적으로 규제된 임대료는 공실 임대 계약서와 모든 후속 갱신 임대 계약서에 기재되어야 합니다. 임대 계약서의 약관이 우대 임대료를 종료할 수 있는 소유자의 권리에 영향을 줄 수도 있습니다. 만약 임대 계약서에 우대 임대료가 특정 임대 기간이 아닌 전체 임대 기간에 걸쳐 지속되어야 한다는 조항이 있을 경우 해당 임대에 대해서 선호 임대료를 종료할 수 없습니다. 추후 인상 임대료에 대해서도 우대 임대료가 지속적인 기반이 됩니다. 하지만, 임대 계약서에 우대 임대료가 “특정 임대 기간” 또는 “전체 임대 기간”에 대해서인지 확실히 명시된 조항이 없는 경우에는 소유자가 임대 갱신 시에 우대 임대료를 중단할 수 있습니다. 일반적으로 추가 요금 이의 제기 시점에서 이전 4년간의 임대 기록은 검토되지 않습니다. 하지만 2014 임대법 수정안에 따르면, 소유자가 청구 임대료가 “우대 임대료”라고 주장할 경우에는 4년 이전이더라도 더 비싼 “법정” 임대료가 올바르게 산정되었고 합법적인지 확인하기 위해 이러한 임대료 직전의 임대 기록을 검토할 수도 있습니다. (사실 요약서 #40 참조).

2015년 임대법에서는 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하는 경우에 소유주가 법적 규제 임대료에 추가할 수 있는 공실분을 수정했습니다. 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하고 있었던 경우, 퇴거 세입자의 법정 임대료에 적용할 수 있는 공실 임대료 인상률은 최종 공실 임대차 계약이 시작된 시점이 2년전 이내이면 5%, 3년전 이내이면 10%, 4년전 이내이면 15%, 4년 이상 전인 경우는 20%로 제한됩니다.

## 21. 언어 지원:

본 부록의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, [www.nysdcr.org](http://www.nysdcr.org)에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 부록은 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 ETPA 갱신 임대 계약서(Renewal Lease Form)는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

## 부록

### 지원을 제공할 수 있는 기관

뉴욕 주 주택 및 지역 개발부서(New York State Division of Housing and Community Renewal, DHCR)

DHCR는 임대법의 관리 및 집행을 담당하는 국가 기관입니다. 세입자는 다음의 웹 사이트를 방문하여 DHCR에 연락할 수 있습니다. [www.nyshcr.org](http://www.nyshcr.org) 또는 아래의 공보관을 방문하여 지원을 요청할 수 있습니다.

#### **웨스트체스터 지역 임대료 사무국(Westchester District Rent Office)**

75 South Broadway  
White Plains, New York 10601

뉴욕 주 법무부 장관(Attorney General of the State of New York) - [www.ag.ny.gov](http://www.ag.ny.gov)  
120 Broadway New York, NY 10271

소비자 사기 및 보호국(Consumer Frauds and Protection Bureau)

- 임대료 과다 청구 및 소유자의 임대 보증금 오용과 같은 불법 또는 사기성 비즈니스 관행을 조사 및 금지합니다.

부동산 재무국(Real Estate Financing Bureau)

- 코압 및 콘도 전환을 관할하는 법률을 관리 및 집행합니다. 코압 또는 콘도로 전환 중인 건물의 세입자가 제기한 부적절한 폭로, 괴롭힘 및 허위 정보와 관련된 불만 사항을 조사합니다.

뉴욕주 및 뉴욕시 임대법 사본은 일부 공공 도서관의 비즈니스 섹션이나 [NYS.gov](http://NYS.gov)에서 이용 가능합니다. 이러한 법률 자료가 정확히 어느 도서관에 있는지 알아보려면 공공 도서관에 전화를 하거나 서면을 보내야 합니다.

DHCR는 TPR 2502.5절에 따라 본 양식과 글씨 크기를 승인했습니다.