



4 임대료 고정 아파트의 임대 갱신

일반적으로 임대료 고정 아파트의 거주자에게 임대 계약 갱신의 기회를 제공해야 합니다. 임대 계약 갱신은 거주자의 선택에 따라 1년 또는 2년 기간으로 정할 수 있으며 지역 임대 지침 위원회가 정한 임대료를 따릅니다. 임대 계약 갱신 제안은 주택 및 지역 재건부(Division of Housing and Community Renewal)가 작성하거나 팩스로 승인한 양식으로 해야 합니다.

임대 계약 갱신 절차

1. 뉴욕주에서 주택 소유주는 기존의 임대 계약이 만료되기 최소한 90일에서 최대 150일 전까지 *DHCR 임대 계약 갱신 양식(RTP-8)*을 사용하여 계약 갱신 서면 통지서를 우편으로 또는 직접 전달해야 합니다.

뉴욕시 이외 지역의 거주자의 경우, 주택 소유주는 갱신 통지서(RTP-8 ETPA)에 서명하고 날짜를 적은 후 기존 임대 계약이 만료하기 전에 최소한 90일에서 최대 120일 사이에 등기우편으로 발송해야 합니다.
2. 갱신 제안을 한 후 거주자는 60일 동안 임대 기간을 정하고 임대 계약서에 서명한 후 소유주에게 반환해야 합니다. 뉴욕시 이외 지역의 거주자는 임대 계약서를 등기 우편으로 소유주에게 반환해야 합니다. 거주자가 60일 이내에 임대 계약 갱신 제안을 수락하지 않을 경우, 소유주는 임대 계약 갱신을 거부할 수 있으며 현재 임대 기간이 만료된 후 거주자를 퇴거시키기 위해 법원에 소송을 제기할 수 있습니다.
3. 거주자가 임대 계약 갱신 양식에 서명하고 소유주에게 반환할 경우, 소유주는 완전히 서명하고 날짜를 적은 사본을 30일 이내에 거주자에게 반환해야 합니다. 갱신은 갱신 계약서에 서명을 하여 거주자에게 반환한 당일 이후부터 효력을 가지지만 현재 임대 만료일 이후에 효력을 가집니다. 일반적으로 임대 계약 및 임대료 인상은 소급하여 시작될 수 없습니다. (아래의 사례 #1 참조)

기타 고려사항

거주자로부터 서명한 임대 계약서를 수령한지 30일 이내에 완전히 이행된 임대 계약 갱신 양식의 사본을 거주자에게 반환하지 않을 경우, “소유주가 임대 계약 갱신을 하지 않거나 서명한 임대 계약서 사본을 제공하지 않은 것에 대한 거주자의 불만 제기” [DHCR 양식 RA-90]을 접수할 수 있습니다.

소유주가 거주자에게 임대 계약을 시기 적절하게 제안했지만 거주자가 시기 적절하게 임대 계약을 갱신하지 않았으며 **임대 계약 만료 후에도 거주를 지속하는 경우**, 그러한 임대 계약은 동일한 조건으로 임대 계약이 시기 적절하게 수락되었을 경우 적용되는 지침 인상으로 인상된 임대료로 갱신된 것으로 간주될 수 있습니다. 이 갱신된 임대 계약은 소유주가 임대 계약 갱신 제안을 한 날짜부터 90 일 이후에 발생한 최초의 임대료 지불일부터 유효합니다.

임대 계약 갱신은 만료되는 임대 계약과 동일한 조건을 유지해야 하며 특정 법률 또는 규정을 준수하기 위해 변경이 필요한 경우는 제외됩니다. 만료되는 계약을 변경할 법적 조항을 임대 계약 갱신 양식에 첨부해야 합니다. **(아래의 사례 #2 참조)**

뉴욕시 거주자는 임대 계약 갱신 양식을 수령할 때 *뉴욕시 거주 아파트 주택 거주자를 위한 임대료 안정 특약(Rent Stabilization Rights Rider for Apartment House Tenants Residing in New York City)* 사본을 첨부해야 합니다. 이 특약은 제안된 임대료의 계산 방법에 대해 설명하고 임대료 안정법(Rent Stabilization Law)에 따른 거주자와 소유주의 권리와 의무에 대해 설명합니다.

임대 계약을 갱신하지 않는 이유

소유주는 다음과 같은 몇 가지 이유로 임대 계약 갱신을 거절할 수 있습니다.

1. 소유주 또는 소유주의 직계 가족이 해당 아파트를 개인적 용도 및 주요 거주지로 필요로 할 경우. 거주자가 고령자이거나 장애인일 경우 특별 규정이 적용됩니다[고령자의 특별 권리 및 장애인의 특별 권리에 대한 정보 참조].
2. 해당 아파트를 거주자의 주요 거주지로 사용하지 않음.
3. 소유주가 재건축을 위해 건물을 파괴하거나 법률이 허용하는 다른 용도로 사용하기 위해 임대 시장에서 해당 아파트를 철수하려고 함.

하지만 소유주가 다음 이유 중 하나로 인해 거주자에게 임대 계약 갱신을 제안하지 않을 경우, 소유주는 Fact Sheet 의 “임대 계약 갱신 절차” 섹션에 설명된 임대 기간에 거주자에게 비갱신 통지서를 제공해야 합니다. 이 기간에 거주자에게 이 통지서를 제공하지 않을 경우, 거주자는 임대 계약을 갱신할 권리를 가집니다.

사례

사례 #1

1. Mr. Rivera 의 임대 계약은 2007 년 7 월 31 일에 만료되었습니다. 그는 임대 계약 갱신 제안을 시기 적절하게 받지 못했으며 \$800 의 렌트를 지속적으로 지불해 왔습니다.
2. 2008 년 5 월 15 일에 소유주는 2007 년 8 월 1 일부터 \$834 의 렌트로 1 년 기간 또는 \$858 의 렌트로 2 년 동안 소급 적용되는 계약을 시작할 것을 제안했습니다.
\$34 인상은 1 년 동안 4.25%가 인상됨을 의미하며 \$58 인상은 2 년 동안 7.25% 인상을 의미합니다.

3. 이 상황에서 임대 계약 개시 날짜에 대한 옵션은 **Mr. Rivera**가 선택할 수 있으며 임대 시작 날짜를 다음으로 요청할 수 있습니다.
 - a) 2007년 8월 1일, 시기 적절한 제안이 이루어졌을 경우 시작되었을 날짜
 - b) 2008년 9월 1일, 제안을 한 지 90일 이후에 발생한 최초의 임대료 지급일.

4. **Mr. Rivera**가 선택 항목 (a) 또는 (b)를 선택하는지에 관계 없이 해당되는 지침 인상분은 2가지의 임대료 중에서 낮은 쪽이 됩니다. 이 경우, 2008년 9월 1일부터 낮은 임대료를 적용 받을 수 있어서 1년 동안 3% 또는 2년 동안 5.75%가 됩니다. 게다가 임대료가 1년 동안 \$842, 2년 동안 \$846로 인상하는 것은 2008년 9월 1일이 지나야 유효합니다.

사례 #2

1. 2년 전 **Mrs. Cooper**는 납 페인트, 재활용품, 연체료 또는 애완동물 등에 대한 절이나 특약이 없는 사무실 임대 계약에 서명했습니다. 임대 계약이 만료되자 임대주는 다음과 같은 몇 가지 특약을 포함한 임대 계약 갱신을 제안했습니다.
 - a) 특약 1(납 성분의 페인트 위험물질 방지)은 **Mrs. Cooper**가 6세 미만의 아이가 아파트에 거주하는지의 여부를 소유주에게 알리도록 요청하고 있습니다.
 - b) 특약 2는 종이, 판지, 캔, 병 등과 같은 특정 재료를 재활용하는 방법을 지정합니다.
 - c) 특약 3은 매월 10일 이후에 소유주가 임대료를 수령한 경우 \$20의 연체료를 지불해야 함을 설명합니다.
 - d) 특약 4는 아파트에서 애완동물을 기르는 것을 금지합니다.

2. 이 상황에서 특약 1과 2는 뉴욕시 납 성분 페인트 및 재활용법을 준수해야 하므로 합법적인 규정이 됩니다.

3. 특약 3과 4는 사무실 임대 계약의 조건에 대한 실제적 변경 사항으로 구성되기 때문에 임대 계약 갱신에 추가할 수 없는 조항이며 연체료나 애완동물 조항을 포함하지 않습니다. **Mrs. Cooper**는 권리를 포기하지 않고 특약에 서명할 수 있으며 임대 계약 갱신 불만 제기를 접수할 수 있습니다.

자료 출처:

뉴욕시 렌트 안정법(York City Rent Stabilization Code) 제 2523.5 절
거주자 보호 규정(Tenant Protection Regulations), 제 2503.5 항

Related Material:

Fact Sheet #2, 렌트 안정 임대계약 특약

Rent InfoLine (718) 739-6400

웹 사이트: www.nyshcr.org

이메일 주소: rentinfo@nyshcr.org

기타 정보나 지원이 필요하신 경우 DHCR Rent InfoLiner 로
문의하시거나 자치구 임대료 담당실(Borough Rent Office)을
방문하십시오.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601