



New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

Operational Bulletin(운영 고시) 2016-1
(IAI와 관련하여 정책 성명서 90-10 대체)

Individual Apartment Improvements, IAI(개별 아파트 개조)

소개

이 운영 고시는 임대료 과다 청구 민원이 제기되거나 IAI 설치와 관련한 조사가 이루어질 경우 DHCR이 개별 아파트 개조 IAI의 설치를 검토하는 방식에 대한 지침을 임대료 안정화 아파트 소유주와 세입자에게 제공합니다. 뉴욕 시의 경우, 임대료 안정화 아파트에는 Rent Stabilization Law, RSL(임대료 안정화 법률)과 Rent Stabilization Code, RSC(임대료 안정화 조례)에 채택된 규정이 적용되며 웨스트체스터, 나소 및 로클랜드에 있는 특정한 지역의 경우 임대료 안정화 아파트에는 Emergency Tenant Protection Act of 1974, ETPA(1974 비상 임대주택 입주자 보호법)와 Emergency Tenant Protection Regulations, TPR(비상 세입자 보호 규정)이 적용됩니다.

거주 공간의 현저한 증가, 소유주가 제공하는 서비스의 확대, 거주 시설에 설치된 개조, 소유자가 제공한 새로운 가구 또는 비품이 있는 경우 RSC 2522.4(a)(1)절 및 TPR 2502.4(a)(4)절에 따라 소유주는 IAI를 근거로 임대료를 인상할 수 있습니다. 본 운영 고시는 소유주가 IAI 지출에 대해 DHCR에 제출한 입증을 과다 청구 소송 및 기타 조사에서 평가할 때 적용되는 기준과 관련하여 DHCR의 정책 성명서 90-10을 대체합니다.

2011년 9월 24일 전에 이루어진 IAI 임대료 인상액의 경우, 법으로 규제된 임대료 인상액은 소유주가 지출한 총비용의 1/40입니다. 35채 이하의 아파트를 포함하는 건물에서 2011년 9월 24일 이후 적용된 IAI 임대료 인상액의 경우, 허용되는 법적 규제 임대료의 인상액은 소유주가 지출한 총비용의 1/40입니다. 35채를 초과하는 아파트를 포함하는 건물에서 2011년 9월 24일 이후 적용된 IAI 인상액의 경우, 허용되는 인상액은 총 개조 비용의 1/60입니다. 인상액은 금융 수수료를 제외하고 설치 비용을 포함한 입증된 총 개조 비용에 근거합니다.

개조가 설치되었을 때 아파트에 거주한 세입자가 있었던 경우, 인상에 대한 세입자의 서면 동의 없이는 임대료 인상이 허용되지 않습니다. 공실 중에 IAI가 이루어진 경우, 세입자의 동의는 필요하지 않습니다.

IAI에 근거한 모든 인상액은 해당 아파트에 대한 다음 번 연례 등록 제출에 반영되어야 합니다. 소유주가 개조를 설치하면, 해당 항목은 필수 서비스가 되며 소유주는 이러한 항목을 유지보수하고 IAI를 포함한 모든 필수 서비스가 유지보수되고 있음을 매년 DHCR에 증명해야 합니다. 소유주가 필수 서비스를 유지보수하지 않거나 DHCR의 허가 없이 서비스를 중단할 경우, DHCR로부터 임대료 인하 명령이 발부될 수 있습니다. DHCR은 임대료를 동결하고 소유주의 요청에 따라 해당 서비스가 복구되었음이 확인될 때까지 이 기간 동안 모든 중재 임대료 인상액을 포함한 임대료를 이전 가이드라인 임대료 조정액으로 다시 인하하라는 명령을 발부합니다. *DHCR Fact Sheet # 35(안내문 35) 및 운영 고시 2014-2를 참조하십시오.*

이 문서는 정보 제공 목적으로만 재발행됩니다.

승인자 서명이 포함된 원본은 DHCR Office of Rent Administration(임대관리국)에 보관되어 있습니다.

또한, IAI 항목과 해당하는 총비용은 소유주가 Lease Rider(임대 특약서)에 설명한 임대료 계산에 포함되어야 합니다. RSC에 따라 세입자는 송장 및 청구서와 같은 증빙 서류를 요청할 수 있습니다. 고임대로 공실에 따른 규제 완화 아파트의 경우, IAI 및 해당하는 총비용의 목록이 세입자에게 송달되는 규제 완화 통지서에 포함되어야 합니다.

I. 지불 증명서

A. 허용되는 증빙 양식:

청구 대상인 개별 아파트 개조에 대한 적절하고 구체적인 증빙 서류가 필요하며 이러한 서류는 다음 사항을 포함해야 합니다.

1. 작업 완료 시점의 지불 완료 수표(앞, 뒷면) 또는 전자 지불 증명
2. 작업 완료 시점의 전액 지급으로 표시된 송장
3. 서명한 동의 계약서
4. 설치가 완료되고 비용 전액이 지급되었음이 명시된 시공업자의 진술서

본 서류 요건은 DHCR이 추가 증빙을 요구하지 않는 한 상기의 증빙 양식 중 하나만 필요하다고 명시된 정책 성명서 90-10보다 높은 수준의 증빙을 요구하고 있습니다. 하지만 실제 처리에서는 두 가지 이상의 증빙이 필요한 것이 일반적입니다. 따라서 소유주는 나열된 네 가지 증빙 양식 중 가능한 한 많은 양식을 최초의 제출/답변과 함께 제공해야 합니다. DHCR은 IAI를 사실 중심으로 검토하며 이 과정은 행정 소송의 일부이거나 독립적인 조사 대상인지 여부와 상관없이 개별적인 절차이므로 고려 대상은 이러한 네 가지 항목으로 국한되지 않을 수 있습니다. 또한, IAI 검토에서 DHCR은 제공된 증거를 평가하므로 특정한 증빙이 반드시 결정적인 것은 아닙니다. 예를 들어, 구체적인 내용이 부족한 송장 또는 계약서는 미흡하다고 간주될 수 있습니다. DHCR은 올바른 결정을 위해 설치가 완전하며 비용이 전액 지불되었다고 명시되거나 임대료 인상에 대한 근거가 충분한 추가 증거를 비롯해 필요하다고 간주하는 정보를 어떠한 경우이든 요청할 권한이 있습니다. 가능한 경우 언제나 추가 서류가 제공되어야 하며 시간이 더 많이 소요되는 행정 또는 조사 절차를 피하기 위해 요청이 있을 때 이러한 서류가 제공되어야 합니다. 소유주가 이러한 항목 또는 요청된 특정 항목을 제공할 수 없을 경우, 설명을 제공해야 하며 DHCR은 제공된 증거가 충분한지 판단할 것입니다.

B. 일괄 비용

과다 청구 소송과 같이 IAI에 대한 이의 제기가 발생한 경우, 소유주는 해당 항목에 발생한 비용에 대한 증거를 제출해야 합니다. 따라서 두 가지 이상의 작업 항목에 대한 임대료를 인상하려는 소유주의 경우 일괄 청구서만으로는 충분하지 않을 수 있습니다. DHCR은 다음과 같은 판단을 내리는 경우와 같은 특정한 상황에서 재량에 따라 일괄 청구서를 허용할지를 결정할 것입니다.

1. 청구된 모든 작업이 조율된 프로젝트로서 수행되었고 만족스럽게 완료되었음이 제출된 증거에서 입증됨
2. 각각의 작업 항목이 "개조" 또는 허용 가능한 IAI의 일상적인 수리 및 관련 유지보수 작업이자 필수 요소임

이러한 조율된 프로젝트도 항목별 증거가 있어야 가장 적합하게 입증되며 그러한 증거가 없을 경우 추가 조사가 이루어지거나 승인이 거부될 수 있습니다.

DHCR이 해당 증거가 적절하지 않다고 판단할 경우, DHCR의 서류 검토 결과에 따라 해당 IAI 인상액 전체가 거부되거나 청구된 비용과 입증된 비용의 차액이 승인되지 않을 수 있습니다.

II. 사용 수명

RSL은 IAI에 따른 인상을 승인받은 소유주가 사용 수명 내에 유사한 장비 또는 가구의 설치를 이유로 추가 인상을 청구할 수 없다고 명시하고 있습니다. DHCR은 RSC에 사용 수명표가 있는 주요 자산 개선과 달리, IAI의 사용 수명이 다했는지 여부를 각 케이스의 사실 정보를 근거로 판단할 것입니다.

IAI의 사용 수명이 문제가 되고 설치가 공실 기간에 완료되었거나 공실 임대애 추가된 경우, DHCR은 기존 장비 또는 가구의 사용 수명이 다했다는 점을 입증할 서류 제출을 소유주에게 요구할 수 있습니다.

III. 이해의 일치

상황에 따라서 추가적인 증거가 필요할 수 있습니다. 소유주 또는 관리 대행사와 이해가 일치하는 사람 또는 조직에게 지불된 IAI 비용의 경우, 해당 비용과 지불에 대한 추가적인 증거가 필요할 수 있습니다.

이해의 일치란 관련 비용이 IAI 인상액에 계산된 경우 소유주/관리 대행사와 설치 또는 개조를 수행한 시공업자, 공급업체 또는 설치업체 간의 모든 관계(가족 관계 또는 재정적 이해관계 등에 기반)를 의미합니다. 이러한 관계는 다음과 같습니다.

1. 소유주/관리소가 임대료 인상 신청액에 포함된 IAI 에 대한 지불금을 받는 업체에 재정적 이해관계를 갖는 경우
2. 소유주/관리 대행사(또는 1명 이상의 담당자, 책임자, 주주 또는 회사나 합작회사 파트너) 임대료 인상 신청액에 포함된 IAI 에 대한 지불금을 받는 업체가 가족 관계가 있는 것처럼 보이거나 담당자, 책임자, 주주 또는 파트너인 경우
3. IAI 의 비용의 변경이나 취소로 이어질 수 있는 부과 계약, 동의 또는 거래가 이루어졌거나 고려된 것으로 보이거나 IAI 와 밀접한 부과 계약, 동의 또는 거래가 있는 것으로 보이는 경우
4. 소유주/관리 대행사와 임대료 인상 신청액에 포함된 IAI 에 대한 지불금을 받는 시공업자, 하청업자 또는 기타 개인 간에 해당 IAI 관련 장비 또는 작업 계약 외의 관계가 있어 소유주/관리 대행사가 시공업자 또는 설치업체에 통제력이나 영향을 미칠 수 있는 것으로 보이는 경우
5. IAI 에 대한 지불금을 받는 사람이 소유주/관리 대행사의 직원으로 보이지만 이들이 받는 해당 지불금이 소유주/관리 대행사에게 제공된 기타 작업에 대한 급여 또는 지불금에 추가된 금액인 경우

아파트에 대한 개조가 소유주/관리 대행사의 직원에 의해 이루어지거나 새로운 장비가 소유주/관리 대행사의 직원에 의해 설치된 것으로 나타나거나 추정된 경우, IAI 작업 소요 시간 및 해당 작업에 대한 지불 일정을 포함하는 급여 기록이 필요합니다. 소유주는 직원에게 해당 작업 보수를 일반 급여에 추가하여 별도로 지불했다는 증거를 제출해야 합니다.

IV. 현금 지급

본 고시일 이후에 이루어진 IAI의 경우, \$10,000를 초과하는 총 현금 지급이 있으면 임대료 인상을 뒷받침할 증거에 대한 더욱 엄격한 조사가 이루어집니다. DHCR은 자금의 송금 방식에 대한 증거 등 해당 자금의 인출을 나타내는 은행 서류 형식으로 지급에 대한 추가 증거를 요청할 것입니다. 이러한 증거는 업무 수행 중에 발행된 일반적인 영수증이 없을 경우 공급업체/계약업체의 수령 진술서 외 추가 항목입니다.

V. 개별 아파트 개조에 해당하는 사항은 무엇입니까?

A. RSC는 일반적으로 아파트 개조, 새로운 장비 또는 새로운 서비스가 IAI 임대료 인상 의 근거로 고려할 수 있는 개조라고 명시하고 있습니다. 아래에 제공된 목록은 IAI에 해당하는 예를 제공하기 위한 것입니다. 이 목록은 유일한 예이거나 모든 케이스에서 결정적인 것은 아닙니다. 아래에 나열되지 않은 항목도 IAI에 해당할 수 있습니다. **다음은 IAI에 해당할 수 있는 항목입니다.**

1. 해당 프로젝트의 일부로 설치된 시설, 모든 페인팅과 미장 공사를 포함하여 욕실 전체의 현대화 또는 개조
2. 해당 프로젝트의 일부로 설치된 시설, 가전 제품을 포함하여 주방 전체의 현대화 또는 개조
3. 에어컨이 이전에 없었던 경우 배선 및 콘센트를 포함하여 새로 구입 및 설치된 에어컨
4. 새 세탁기
5. 이전에 없었던 새 쪽모이 세공 바닥재
6. 새 마루 밑 속바닥
7. 새 마루와 속바닥 설치 시 리놀륨 및 비닐 타일을 포함한 새 바닥재
8. 새 카펫
9. 새 불박이 옷장
10. 새 가구
11. 이전에 없었던 새 조명 장치
12. 새 덧문
13. 새 덧창
14. 건물 전체에 설치되는 창이 아닌 새 창
15. 이전에 없었던 새 전체 길이 차폐
16. 발코니 인클로저
17. 보안 경보
18. 새 드롭 천장 및/또는 방음 천장
19. 중요한 개조의 일부인 페인팅 및 미장 공사
20. 아파트 전체에 설치되는 시트록

기타 비용:

교체되는 항목을 제거하거나 철거해야 하고 이러한 절차가 작업 완료와 동시에 이루어지는 경우, 해당 비용을 임대료 인상액에 포함할 수 있습니다.

IAI와 직접 관련된 건축 또는 설계 서비스는 Department of Buildings, DOB(건축부)에서 허가증을 발급받기 위해 건축 기사(RA) 또는 전문 엔지니어(PE)의 승인이 필요한 작업인 경우 임대료 인상액 계산에 포함될 수 있는 허용 가능한 비용의 일부로 간주됩니다. 허가증에 대한 자세한 정보는 현재 건축부 웹 사이트 <http://www.nyc.gov/html/dob> 에서 확인할 수 있습니다.

B. IAI에 해당하지 않는 항목:

1. 배정된 작업 기간 동안 소유주 또는 소유주의 직원이 수행하는 제거 또는 철거 작업은 IAI로 인한 임대료 조정 계산에 포함할 수 있는 지출이 아님
2. 일반적인 유지보수 또는 수리를 통해 교체되는 장비, 비품 또는 항목
3. 거주 중인 세입자의 서면 동의 없이 이루어진 설치 또는 변경
4. 허용 가능한 IAI와 관련되고 이에 필요한 작업이 아닌 일반적인 수리 및 유지 보수 항목.
다음과 같은 항목은 상기의 섹션 V (A)에 포함되지 않는 한 단독으로 수행될 경우 수리 및/또는 유지보수에만 해당하며 IAI가 아닙니다.
 - a. 아파트에 전체가 대상이 아닌 시트록 설치
 - b. 미장 공사, 페인팅 또는 새 바닥
 - c. 폴리우레탄으로 바닥 스크레이핑, 셀라킹 또는 코팅
 - d. 조명 장치, 콘센트 또는 스위치 교체
 - e. 새 천장(상기의 #18 참조).

IAI 임대료 인상액 계산에서 제외되는 기타 항목은 해당 설치 관련 금융 수수료, 비용이 보험금에서 지급된 개조, 할당된 작업 중 소유주가 수행한 작업의 인건비 또는 소유주의 직원 급여 등이 있습니다.

VI. 기록 보존

임대법은 일반적으로 DHCR에 적절하게 아파트를 등록한 소유주가 아파트 임대 관련 기록을 가장 최근의 임대 등록증 날짜 이전의 4년이 넘게 보관하거나 생성하라고 요구하지는 않습니다. 하지만, 이러한 4년 규정에 대한 예외도 있으므로 소유주는 IAI 기록을 4년 이상 보관하는 것이 좋습니다(RSC 2526.1(a) (2) 절).

VII. 손해 배상

청구된 IAI가 승인되지 않아 발생한 과다 청구의 경우 그러한 청구가 의도적인 것이 아님을 소유주가 입증하지 못하는 한 3배의 배상을 지불해야 합니다. RSL는 과다 청구가 의도적인 것이 아니었다는 증거를 제공할 책임이 소유주에게 있다고 명시하고 있습니다. 3배의 배상 여부는 각각의 케이스에 제시된 사실에 대한 DHCR의 검토를 근거로 결정됩니다.

Woody Pascal
임대료 관리 부국장
2016년 5월 6일 발행