

FACT SHEET #15 난방 및 온수

뉴욕시 건물 난방 및 온수

건물 소유주는 모든 세입자에게 다음과 같이 난방과 온수를 제공해야 할 법적 의무가 있다.

난방 (난방기 기간: 10 월 1 일 - 5 월 31)

- 오전 6 시부터 밤 10 시 사이, 실외 온도가 화씨 55 도 이하일때, 난방 온도는 최소한 화씨 68 도로 맞춰져 있어야 한다.
- 밤 10 시부터 오전 6 시 사이, 실외 온도가 화씨 40 도 이하일때, 난방 온도는 최소한 화씨 55 도로 맞춰져 있어야 한다.

온수 (365 일, 24 시간)

- 온수는 수도에서 나오는 물이 항상 최소한 화씨 120 도 이상이어야만 한다.
- 욕조나 샤워장에 화상 방지장치가 화씨 120 도를 넘어가지 않도록 되어있는 경우, 온수나 욕조 혹은 샤워장에 나오는 물은 최소 화씨 110 도 이상이어야만 한다.

문제발생시 대처방법

온수나 난방관련 문제가 발생하면 세입자는 우선 건물 소유주, 집 주인, 혹은 관리인에게 연락해야한다. 연락 후에도 난방이 공급되지 않으면, 311 에 전화해 City's Citizen Service Center 에 도움을 구하는것이 좋다. New York City 밖에서 전화할 시 212-NEW YORK 를 이용하면 된다. 청각 장애가 있을 경우 TTY 전화 번호는 212-504-4115 이다. 센터는 24 시간, 일주 7 일 운영되고 있다.

문제 미해결시 대책

City's Citizen Service Center 에 고발이 접수되면 HPD 직원이 건물 소유주, 집 주인 또는 관리인에게 연락을 취해 난방 및 온수 문제 해결을 촉구하게 된다. HPD 에서 관할 조사관 (inspector)을 보내기 전에, 세입자에게 전화해 문제가

해결 되었는지 확인할 것이고, 만약 미해결시, 48 시간 안에 조사관을 보내 고발 접수 내용을 확인하고 적절한 위반딱지 (?)를 부과한다.

개인 건물 소유주가 난방 및 온수 문제를 해결하지 않거나 HPD 와 연락이 닿지 않을 경우, HPD 의 긴급 수리 프로그램 (Emergency Repair Program, ERP)을 동원해서 기본적인 서비스를 복구한다.

건물 주인이 온수와 난방을겨울철에 제공하지 않거나 세입자에 대한 의무 위반이 빈번할 경우, HPD 의 Housing Litigation Division (HLD) 는 건물주를 직접 주택 법원 (Housing Court)에 고소할 수 있다.

New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR)은 건물주가 위에 명시된 난방과 온수 제공의 의무를 지키지 않을 경우, 뉴욕시 안의 모든 집세 규제 대상 (Rent-regulated) 아파트에 한해 집세를 삭감할 권할을 가지고 있다. 세입자들은 “Tenant’s application for Rent Reduction based upon the Owners Failure to Provide and Maintain Heat and/or Hot Water Service(s)” (DHCR Form HHW- 1) 라 불리는 신청서를 작성해 제출 할 수 있다. 한명 이상의 세입자가 고발접수 하고 싶을 경우, 세입자들은 HHW- 1 양식에 자세한 내용을 기록한 Schedule 을 첨부하던지, “Statement of Complaint of Decrease in Building-Wide Services” (DHCR Form RA- 84)을 작성해야만 한다.

불충분한 난방 혹은 온수의 문제를 토대로 한 고발접수장은 각 문제를 개별적으로 다루는 뉴욕시 기관에, 보고서 혹은 증명서를 고발장과 함께 접수해야 한다. 만약 DHCR 이 건물주가 충분한 난방 혹은 온수를 제공 하지 않았다고 판단하면, Rent-stabilized 대상 아파트 집세 삭감은 확실해지고, Rent-controlled 대상 아파트의 세는 삭감될 수 있는 가능성이 생긴다.

또한 건물주는 난방과 온수 제공의 의무를 지킬때 까지 추가적으로 증가된 집세를 징수할수 없다. 뉴욕시의 rent-controlled 아파트의 경우, 건물주가 독립적으로 연료비 수정 (fuel cost adjustment)을 할 수 있고, 그럴 경우에 유류할증료 (fuel surcharge)는 DHCR 에서 온수및 난방 제공 의무가 이행되고 있다고 확인하고난 1 년 후에야 징수할 수 있다.