

## FACT SHEET – MCI

### Major Capital Improvement (MCI)란 무엇인가?

Rent stabilization 또는 Rent Control 법으로 관리되고 있는 건물/집의 소유주가 그 건물/집에 개선 공사(improvement)를 실시하거나 시설/장치(installation)를 설치 한다면, 소유주는 확인된 실제 공사 혹은 설치 비용에 맞춰 집세 (rent)를 조정할 수 있다.

MCI 항목의 예: 보일러, 창문, 전선 재설비, 배관/수도시설 재설비, 지붕

### MCI 자격조건

공사나 설치 (improvement/installation)는 아래 조건을 모두 만족시켜야 한다.

1. 일반 보수가 아닐 경우, IRS 세법의 감가상각 (depreciable)의 기준에 맞아야 한다.
2. 건물/집의 운영 혹은 사용, 보존, 그리고 유지를 위한 것이어야 한다.
3. 직접적 혹은 간접적으로 모든 세입자에게 혜택을 주어야 한다.
4. 해당 집세 규정 (Rent Regulation)에 나와있는 수명표 (useful life schedule)의 필요 조건을 충족시킬 수 있다.

MCI 에 의거해 집세를 인상하기 (Rent Increase) 위해서는 낡은 시설/장비의 보수나 수리가 아닌 새로운 시설/장비의 설치여야 하고, 집세 인상 신청서 (Rent Adjustment Application)는 공사 혹은 설치 후 2년 안에 제출하여야 한다.

### DHCR 의 MCI 신청 승인/거부 과정

건물/집 소유주가 MCI 신청서를 제출하면, DHCR 은 세입자에게 그 사실을 알리고 그 신청서에 대해 응답 (response)할 수 있는 기회를 준다. 그 후 DHCR 은 소유주가 제출한 신청서와 세입자가 제출한 응답 회신을 바탕으로 심리/검토하고 필요할 경우 추가 서류를 요청할 수 있다.

DHCR 은 MCI 신청서를 전체적으로 또는 부분만 승인하거나 혹은 승인거부할 수 있다. DHCR 은 집세 인상가를 실제 공사/설치비의 7년 분할 상환 (amortization)에 근거하여 측정한다. 이렇게 정해진 인상 금액은 법적으로 측정된 최고 집세에 영구적으로 추가되며 7년후에 만기되는 것이 아니다. 인상 금액은 방 하나당 (per room) 측정액을 기준으로 한다. 집세 인상은 DHCR 에서 신청서를 승인한 후에야 이루어 질 수 있으면 그전에는 청구 또는 징수 할 수 없다.

### MCI 집세 인상 신청 제외 대상

MCI 집세 인상 신청이 승인되더라도 DHCR 이 규정한 서비스가 유지되고 있지 않은 건물/집의 세입자나, 집세 인상 신청이 승인되기 전에 집세 인하 오더 (Rent Reduction Order)를 받은 세입자에 한해서는 집세를 인상할 수 없다.

그러나, 집세 인하 오더 (Rent Reduction Order)를 MCI 집세 인상 신청 승인 이후에 받은 세입자에 한해서는 인상된 집세를 그 사이 기간만큼 청구해 받을 수 있다.

집세 인하 오더 (Rent Reduction Order)가 건물 전체에 적용된 동안에는 그 어떤 MCI 집세 인상 신청서도 승인 되지 않는다. 뿐만 아니라, 세입자를 괴롭혔다고 증명되면 피해 세입자 또는 건물에게서 인상된 집세를 징수 할 수 없다.

### **MCI 집세 인상 허용 금액**

뉴욕시 (NYC) 에 있는 Rent Stabilized 아파트의 경우, 일년에 인상할 수 있는 집세는 세입자의 인상 전 집세의 6%를 초과할 수 없다. 뉴욕시 (NYC) 지역을 제외한 다른 모든 지역의 Rent Stabilized 아파트와 모든 Rent Controlled 아파트는 일년 인상 금액이 15% 미만이어야 한다.

Rent Stabilized 아파트의 경우, MCI 집세 인상은 승인된 날로부터 30 일이 지난후 처음 청구되는 집세 납부날로부터 효력이 발휘되고, Rent Controlled 아파트의 경우, MCI 집세 인상 승인 후 첫 집세 납부일부터 효력이 있다.

### **SCRIE or DRIE 수당 해당자**

Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) 수당을 받는 고령 연금자 (senior citizen)나 Disability Rent increase Exemption (DRIE) 수당을 받는 장애인 (disabled person)이 세입자일 경우, MCI 집세 인상 금액이 세입자의 총 집세를 가처분 소득 (disposable income)의 1/3 이상으로 만들면 인상 금액 전체를 내지 않아도 된다.

하지만, 집/건물 소유주가 요청할 경우, 집세 보증금 (security deposit)에 더해지는 MCI 인상 금액은 SCRIE 또는 DRIE 수당을 받는 세입자가 내야만 한다.

### **임대차 계약 (lease) 갱신 (renewal)**

MCI 집세 인상 신청서 심사중 세입자가 이사 나가거나 또는 신청서 제출전 부터 비어있었던 아파트의 경우, 소유주는 새로 이사오는 세입자에게 MCI 신청서가 승인되면 집세가 인상 될 수 있다는것을 통보해야한다. 그 사실을 통보하지 않고 MCI 집세 인상 신청이 승인되면, 새로운 임대차 계약 갱신을 할 때까지 인상된 집세를 청구할 수 없다. 만약 소유주가 통보하지 않고도 집세를 인상할 경우, 소유주에게 벌금이 부과될 수 있다. MCI 집세 인상 신청 승인이 된 경우, 소유주는 계약 (Lease)서에 계약 기간중에도 집세 인상이 가능하다는 규정이 포함되어 있어야만 임대 계약이 남은 기간동안 집세를 인상할 수 있다.