

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 위한것이어야 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 충족시킬수 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 만기되는것이 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.