

컬럼비아 특별구 임차인 중재 사무소

컬럼비아 특별구 임차인 권리 장전

2014년 12월 17일부로 유효한 2014년 임차인 권리 장전 개정법(D.C. Law 20-147; D.C. 공공 법규 §§ 42-3531.07(8) & 42-3502.22(b)(1))에 따라 D.C. 임차인 중재 사무소는 “D.C. 임차인 권리 장전”을 공표하여 D.C. 등록부에 정기적으로 이를 업데이트 및 공지해야 합니다. 본 문서는 모든 내용을 포함하지 않으며, 임차인에게 해당 특별구에서의 기본적인 임차 권리에 관한 개관을 제공하기 위해 작성되었습니다. 임대료 규제를 제외하고, 이에 해당하는 모든 권리는 컬럼비아 특별구의 모든 임차인에게 적용됩니다.

- 1. 임대차 계약:** 서면 임대차 계약서는 임차를 인정받기 위한 필수 요소가 *아닙니다*. 임대차 계약서를 작성하는 경우, 임대주는 귀하에게 해당 임대차 계약서 사본과 모든 부록을 제공해야 합니다. 또한 임대주는 임대주와 임차인 관계에 관한 규정을 포함한 특별구 주택 규정 사본을 제공해야 합니다. 적절한 부동산 유지 실패로 인한 임대주의 법적 책임 포기를 비롯한 특정 임대차 계약 조항에 대한 표기는 금지되어 있습니다. 해당 임대주는 귀하의 동의 없이 임대 조건을 변경할 수 없습니다. 초기 임대 조건이 만료된 이후, 법정 임차료가 상승하는 경우를 제외하고 귀하는 동일한 조건 하에 무기한으로 매달 임차 상태를 지속할 수 있는 권리를 갖습니다. (14 DCMR §§ 101, 106 & 300-399)
- 2. 임대 보증금:** 임대 보증금액은 1개월분 임대료를 초과할 수 없습니다. 해당 임대인은 귀하의 임대 보증금을 이자가 붙는 계좌에 예치해야 합니다. 임대인은 임대 보증금을 예치해 둔 장소와 일반 이율에 관한 사항을 게시해야 합니다. “전출” 조사가 시행되는 경우, 귀하에게 해당 날짜와 시간을 공지해야 합니다. 아파트를 비우고 난 뒤 45일 이내에 해당 임대주는 귀하의 보증금을 이자와 함께 되돌려 주거나 보증금을 합법적 비용(30일 이내에 내역을 통보해야 함) 지출에 사용할 것이라는 서면 통지서를 제공해야 합니다. (14 DCMR §§ 308-311)
- 3. 정보 공개:** 귀하의 아파트 임대 신청서를 받은 이후, 임대주는 다음 정보를 공개해야 합니다: (a) 임대물에 해당하는 임차료, (b) 임차료에 영향을 줄 수 있는 미결 청원서(임차료 규제가 적용되는 경우), (c) 임차료에 대한 추가 요금 및 만료 기한(임차료 규제가 적용되는 경우), (d) 해당 시설에 대한 임차료 규제 또는 감면 등급, (e) 특정 주택 법규 위반 보고서, (f) 환불이 불가한 신청 수수료, 보증금 및 이율, (g) 아파트 또는 조합원 아파트의 미결 개조 사항, (h) 소유권 및 사업자 등록증 정보, (i) 임대물에 대한 3년 동안의 “공팡이 오염” 관련 내역(규정에 따라) 또는 적절한 정화 증거 자료 중 하나, (j) D.C. 임차인 권리 장전 문서. 임대주는 이와 같은 정보를 임차 기간에 언제든지 귀하에게 제공할 수 있습니다. 또한 연간 1회에 한해 임차인의 요청에 따라 임대주는 지난 3년간 임차료 인상 금액과 그 근거를 공개해야 합니다. (D.C. 공공 법규 §§ 42-3502.22 & .13(d))

4. **임대료 영수증:** 임대주는 임차인이 지불해야 할 금액을 개인 수표로 전액 납부한 경우를 제외하고, 귀하에게 돈을 지급받을 경우 영수증을 제공해야 합니다. 해당 영수증에는 납부금 및 남은 잔액과 함께 납부 명목과 날짜가 명시되어야 합니다. (14 DCMR § 306)

5. **임차료 인상:** “임차료 규제”는 임차 금액과 임차료 인상 빈도를 제한합니다. 임차료 규제를 받지 않는 임대물의 경우, 일반적으로 임대차 조건만이 임차료 인상을 제한합니다. 임차료 규제가 적용되는 경우, 임대주는 다음 경우를 제외하고 임차료를 인상할 수 없습니다: (a) 적절하게 면허를 소지한 공인 소유주 및 관리자인 경우, (b) 임대물 및 공동 영역이 대체로 주택 법규를 만족하는 경우, (c) 12 개월당 한 차례 이하일 경우, (d) 임차료 관리인에 등록된 경우에 한해 노령(62 세 이상)의 임차인 또는 장애가 있는 임차인을 대상으로 소득에 관계 없이 소비자 물가 지수(CPI) 이하로 인상하는 경우, (e) 모든 임차인을 대상으로 CPI + 2% 이하로 인상하는 경우. (d) 또는 (e) 항목에 명시된 것 이상으로 임차료를 인상하려는 경우 정부가 임대주의 청원을 승인해야 하며 해당 청원서에 임차인이 이의를 제기할 수 있습니다. 또한 귀하는 지난 3 년 이내에 시행된 임차료 인상에 관해서도 이의를 제기할 수 있습니다.

6. **건물 상태:** 건물주는 귀하가 임차한 해당 임대물 및 모든 공동 영역이 귀하가 임차한 첫날과 동일하게 안전하고 청결하도록 유지해야 합니다. 이것을 “거주성 보증(warranty of habitability)”이라고 합니다. 해당 임대주는 주택 법규에 따라 부지를 안전하게 관리하고 설치류와 해충이 서식하지 않도록 하며 건물 구조물과 시설을 적절히 수리하고 적당한 온도, 빛, 환기에 신경쓰는 것을 비롯하여 귀하의 아파트 및 건물의 모든 공동 영역을 관리해야 합니다. 해당 임차인은 임대주에게 발행된 위반 통지서 사본을 제공받을 권리를 갖습니다. (14 DCMR §§ 106; 301; & 400-999)

7. **납 성분이 함유된 도료의 위험성:** 1978 년 이전에 건축된 부동산의 경우, 임대주는 (a) 예상 임차인 가정에 D.C. 납 사용 법에 따른 해당 임차인의 권리에 관하여 특별구 환경부에서 발행한 양식을 제공하며, (b) 현재 납 안전 “승인 보고서”를 (i) 6 세 미만의 자녀 또는 임신한 여성이 있는 예상 임차인 가정에, (ii) 현재 거주 중이며 앞으로 6 세 미만의 자녀나 임신한 여성이 생기게 되어 임대주에게 서면으로 해당 보고서를 요청하는 임차인 가정에, (iii) 6 세 미만의 자녀나 임신한 여성이 정기적으로 방문하는 임차인 가정에 제공하고, (c) 임차인의 임대물에 존재하는 납 성분이 함유된 도료의 위험성 또는 증명 문서가 없는 한 존재하는 것으로 의심되는 납 성분 함유 도료에 관해 임대주가 합리적으로 알고 있어야 하는 사실을 임차인 가정에 밝힙니다. (20 DCMR §§ 3300 et seq.)

8. **곰팡이:** 임대물 또는 공동 영역에 곰팡이가 있다거나 곰팡이가 있는 것으로 의심된다는 서면 통지서에 따라, 임대주는 해당 부지를 7 일 이내로 검사해야 하며 30 일 내로 문제를 개선해야 합니다. 곰팡이 평가 및 개선은 특별구 규정에 따라 수행되어야 합니다. (D.C. 공공 법규 § 8-241)

9. **평온한 향유 및 보복:** 해당 임대인은 주택 시설을 비우려는 의도 및 기타 의도로 불합리하게 임차인이 해당 임대물에서 누릴 수 있는 편의, 안정, 여가를 방해해서는 안 됩니다. 임대인은 임차인이 권리를 행사하는 것에 대한 보복을 하지 않아야 합니다. 이러한 보복에는 해당 임대물의 소유를 회복하려는 불법적 노력, 임차료 인상, 서비스 절감 또는 귀하의 의무 증가가 포함되며 귀하의 사생활을 침해하는 것, 괴롭히는 것, 귀하의 임대차 계약을 존중하지 않는 것이 포함됩니다. (D.C. 공공 법규 § 42-3505.02)
10. **차별:** 해당 임대주는 다음과 관련하여 실제 차별적 행위 또는 그러한 것으로 여겨지는 행위에 관여해서는 안 됩니다: 인종, 피부색, 종교, 국적, 성별, 나이, 혼인 상태, 생물학적 정보, 개인적인 외양, 성적 지향, 성 정체성 또는 표현, 가족 지위, 가족 부양 의무, 장애, 대학 재학 여부, 정치적 배경, 수입원, 가족 내 형사 범죄 피해 상태, 거주 지역 또는 개인 사업. 차별적 행위에는 임대 거부, 불리한 조건 또는 특권에서의 임대, 부적절한 환경에서의 거주 조장, 부지를 이용하고 즐길 동등한 기회를 제공하는 합리적인 시설 제공 거부 포함됩니다. (D.C. 공공 법규 § 2-1401.01 *et seq.*)
11. **조직 구성 권리:** 임대주는 임차인 조합 구성, 회의 소집, 문서 배포, 안내문 게시 및 외부 임차인 조직자를 건물에 들일 수 있는 임차인의 권리를 방해할 수 없습니다. (D.C. 공공 법규 § 42-3505.06)
12. **매각 및 개조:** 임차인에게는 임대주가 해당 시설을 팔거나 철거하거나 주거 용도로의 사용을 정지할 경우 이를 매입할 수 있는 기회가 주어져야 합니다. 해당 임대주는 특별구 개조 및 매각 관리국에서 보증하는 임차인 투표에서 다수가 찬성하는 경우를 제외하고는 임대 시설을 조합원 아파트 또는 아파트로 개조할 수 없습니다. (D.C. 공공 법규 §§ 42-3404.02 & 42-3402.02)
13. **이주 지원:** 개조 또는 수리, 대대적인 재건, 철거 또는 주거 용도 사용 정지에 따라 이동해야 하는 경우 귀하는 해당 임대주에게서 이주 지원을 받을 권리를 갖습니다. (D.C. 공공 법규 § 42-3507.01)
14. **퇴거:** 임대주는 1985 주택 임차법 제 5 편에서 제시한 10 가지 특정 사유에 해당하는 경우에 한하여 귀하에게 퇴거를 요청할 수 있습니다. 예를 들어, 단순히 귀하의 임대차 조건이 만료되었거나 임대 부동산이 매각되거나 **저당** 잡혔다고 해서 귀하의 퇴거가 이루어지지는 **않습니다**. 귀하에게 퇴거 명령을 내릴 정당한 사유가 있는 경우라도, 임대주는 귀하의 전기, 수도, 가스 선을 자르거나 열쇠를 바꾸는 등의 “자구 행위” 방식을 사용할 수 없습니다. 이 경우 오히려 임대주가 사법 절차를 밟게 될 것입니다. 귀하는 일반적으로 집을 비우라는 서면 통지서(임차료를 미지급하여 임대차 계약에 통지한 권리를 포기한 경우는 예외)를 받고, 임대차 위반을 바로잡을 기회를 얻게 되며, 임대주의 법정 청원에 이의를 제기할 기회를 갖습니다. 마지막으로 모든 퇴거는 법원 명령에 따라 결정되며 U.S. Marshal Service 에서 퇴거 일정을 잡고 감독하게 될 것입니다. (D.C. 공공 법규 § 42-3505.01)

자원 제공

<p>D.C. 주택 및 지역 개발부(Dept. of Housing and Community Development) 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 전화: (202) 442-9505 팩스: (202) 645-6727 웹사이트: www.dhcd.dc.gov</p>	<p>D.C. 임차인 중재 사무소(Office of the Tenant Advocate) 2000 14th Street, NW, Suite 300 North Washington, DC 20009 전화: (202) 719-6560 팩스: (202) 719-6586 웹사이트: www.ota.dc.gov</p>
<p>D.C. 소비자 및 규제 사무부(Dept. of Consumer and Regulatory Affairs) 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 전화: (202) 442-4400 팩스: (202) 442-9445 웹사이트: www.dcra.dc.gov</p>	<p>특별구 환경부(District Dept. of the Environment) 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 전화: (202) 535-2600 팩스: (202) 535-2881 웹사이트: www.ddoe.dc.gov</p>

본인/우리, _____은(는), 본인이/우리가 임차인 권리 장전 및 책임서를 다음 날짜에(날짜 기재) 제공받았음을 확인합니다:

_____.