

좋은 주거 환경을 위한 파트너



필라델피아시
허가 및 조사부
청장 사무실 제작

좋은 주거 환경을 위한 파트너 소개

필라델피아시는 시민을 대신하여 주택 및 아파트에 대한 최소한의 건강, 안전 및 유지보수 기준을 수립했습니다. 이러한 기준을 충족하는 것은 임차인, 임대인, 시 정부 사이 파트너십이 수반됩니다. 필라델피아의 모든 사람에게 적절한 주거 환경을 제공하기 위해 이들 세 가지 주체가 협력해야 합니다.

본 가이드북의 정보는 필라델피아, 펜실베이니아에 적용되며 및 필라델피아시 일반 행정 조례 특히, 타이틀 4, 건물 건설 및 거주 법령(Building Construction and Occupancy Code) 및 타이틀 9, 사업, 거래 및 직업(Regulation of Businesses, Trades, and Professions)에 대한 규정에 기반합니다.

본 소책자에 대한 온라인 접근, 건물 건설 및 거주 법령(필라델피아 부동산 유지보수법 포함), 필라델피아 화재법에 대한 접근 등을 포함하는 추가 정보는 허가 및 조사부의 웹사이트 <http://www.phila.gov/li>에서 이용할 수 있습니다.

공공 보건 및 환경 보건 서비스부의
지속적인 지원 및 기여에 감사를 드립니다

목차

좋은 주거 환경을 위한 파트너 소개.....	2
목차	3
임대 라이선스의 일반 요건	4
화재 예방	9
건물 건설 및 거주 법령 집행 방법	20
불만 신고 또는 항소를 제기하는 방법	22
부록 A: 음용수의 납	24
부록 B: 보충 임대 체크리스트	25

임대 라이선스의 일반 요건

1. 임대 라이선스

임대 라이선스는 허가 및 조사(Licenses and Inspections, L&I)부에서 발급합니다. 자세한 정보는 www.phila.gov/li에서 필라델피아 [섹션 9-3900](#) 을 확인하십시오.

[임대 라이선스](#)는 다음을 거주용으로 임대하는 모든 소유주에게 요구됩니다.

- 모든 주거 유닛
- 루밍 유닛 또는 루밍 하우스
- 기숙사
- 호텔, 모텔 또는 기타 방문자 숙박 시설(제한된 임시 숙소(limited lodging) 아님)
- 생활지원시설

예외 사항:

- 단일 임대 라이선스는 공동 소유 건물에서 다수 유닛에 대하여 취득할 수 있습니다.
- 임대 라이선스는 해당 부동산을 직계 가족이 사용하고 임대료를 받지 않는 경우, [비 임대 진술서](#)를 허가 및 조사부에 제출했다면 요구되지 않습니다.
 - L&I의 라이선스 발급 부서에 가상으로 또는 대면 예약을 통해 제출하십시오.
- 임대 라이선스는 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development) 연방 부동산 유지보수 기준에 따라 필라델피아 하우징 당국(Philadelphia Housing Authority, PHA) 및 자회사가 소유하고 운영하는 부동산에는 요구되지 않습니다.
- 임대 라이선스는 [제한된 임시 숙소\(limited lodging\) 활동](#)에는 요구되지 않습니다. 제한된 임시 숙소는 주거, 수면 또는 임시 숙소(예: 에어비앤비) 용도로 사용하기 위해 주거 유닛을 임시로 임대하는 것입니다.
 - 제한된 임시 숙소는 주 거주자가 해당 유닛을 사용하는 경우에만 허용됩니다. 유닛에 주 거주자가 없다면, 호텔로 허가 및 라이선스를 받아야 합니다.

- 제한된 임시 숙소 활동은 [섹션 9-3910](#)에 정의된 대로 허가받은 [제한된 임시 숙소 및 호텔 예약 에이전트](#)를 통해 주선된 경우에만 허용됩니다.
- 제한된 임시 숙소 활동은 구획 지정 승인 및 [제한된 임시 숙소 운영자 라이선스\(Limited Lodging Operator License\)](#)를 필요로 합니다.

2. 사업세 계정 번호

이는 필라델피아 재정부에서 시 사업세를 부과하기 위해 할당하는 번호입니다.

한 명의 개인 또는 회사에는 소유한 임대 부동산의 수에 상관없이 단 하나의 사업세 계정 번호만 필요합니다.

요구되는 라이선스를 취득하기 위해, 부동산 소유주 및 임대인은 세금을 준수해야 합니다.

3. 영리 활동 라이선스(COMMERCIAL ACTIVITY LICENSE, CAL)

과거에 사업 특전 라이선스라고 부르던 본 라이선스는 거주용으로 자신의 부동산을 임대하기를 원하는 사람을 포함해 필라델피아시에서 사업을 하고자 하는 모든 사람 또는 회사에 요구됩니다. 이는 평생 무료 라이선스이며 사람 또는 회사가 소유하는 모든 사업에 적용됩니다. CAL은 임대 라이선스를 신청하기 전에 취득해야 합니다.

한 명의 개인 또는 회사에는 소유한 임대 부동산의 수에 상관없이 단 하나의 CAL만 필요합니다.

예외 사항:

- 4개 이하의 임대 유닛이 있는 부동산으로 소유주가 부지 내에 구역 내에 거주하는 경우에는 영리 활동 라이선스가 요구되지 않습니다. 대신, 활동 라이선스 번호라 하는 식별자를 시에서 사용합니다.

4. 구획 지정 승인

부동산을 임대용 주거지로 운영하기 위해서는 제대로 구획을 지어야 합니다. 구획 지정 승인은 소유주가 해당 유닛 중 하나를 사용하더라도 요구됩니다.

부동산은 주거용도 또는 방문자 숙박 시설로 구획을 지어야 합니다. 거주 카테고리는 가정 및 집단 거주가 포함됩니다.

- 가정 거주에 포함되는 것:

- 싱글 가족 - 1인 가족을 위한 거주 구역
- 2인 가족 - 2인 가족을 위한 거주 구역, 각 가족이 단일 주거 유닛 사용
- 다인 가족 - 3인 이상의 가족을 위한 거주 구역, 각 가족이 단일 주거 유닛 사용
- 그룹 거주에 포함되는 것:
 - 개인 관리 주택
 - 싱글 룸 거주 - 전용 화장실이 없는 다수의 룸을 포함하는 건물.
 - 예시: 기숙사, 루밍 하우스 및 지원받는 자립 생활
- 방문자 숙박 시설 – 호텔, 모텔 등

5. 거주 용도 인증서(CERTIFICATE OF OCCUPANCY, CO) 또는 법적 거주 용도 증명서

CO는 건물이 건축되거나 건물 또는 공간의 거주 용도가 변경된 후에 L&I에서 발행하는 증명서입니다. CO는 임대 라이선스를 취득하는 것의 전제 조건으로서 요구됩니다. CO는 신설 사용 또는 신규 건축 건물에 대한 임대 라이선스를 취득하는 것의 전제 조건으로서 요구됩니다. 기존의 법적으로 확정된 사용의 경우, 허가 및 조사부에서 확립한 대로 대체 문서를 제출할 수 있습니다.

6. 임대인 납 페인트 책임

건물이 1978년 3월 이전에 건축되었고 임대 라이선스를 취득한 상태라면 [납 안전 관련 법률](#) 적용을 받습니다.

예외 사항:

- 주거 유닛이 교육 기관 학생의 독점 주거 사용 및 거주용으로 교육 기관에 의해 또는 이를 위해 개발됨

건물이 납 관련 법의 적용을 받는 경우, 임대차 계약을 하기 전에 임대인은 해당 부동산이 Lead Safe(납에 대해 안전) 또는 Lead Free(납이 함유되지 않음)를 표시하는 현재 증명서를 임차인에게 제공해야 합니다. 부동산이 Lead Safe 또는 Lead Free를 증명하기 위해서는 주 라이선스 납 조사관 또는 EPA(환경 보호국) 인증 가루 제거 테크니션이 해당 유닛을 조사하고 납 시험을 위한 가루 제거 샘플을 수집해야 합니다. 증명서는 해당 부동산이 Lead Safe 또는 Lead Free를 판단한 후 제공됩니다. 펜실베이니아 라이선스 조사관, 위험 평가자 또는 EPA 인증 납 가루 샘플링 테크니션만 증명서를 제공할 수 있습니다.

가루 제거 시험 결과에 따른 증명서 사본은 필라델피아 공공 보건부의 [온라인 포털](#)을 통해 제출해야 합니다.

- Lead Safe 증명서는 임대 라이선스 발급, 임대 라이선스 갱신 또는 신규 임차 계약으로부터 4년 이내에 수행된 조사에 기반해야 합니다.
- Lead Free 증명서는 어느 시점이든 임대 라이선스 발급, 임대 라이선스 갱신 또는 신규 임차 계약 이전에 수행된 조사에 기반해야 합니다.

신규 또는 갱신 임대 라이선스 신청서는 필요한 납 증명서가 필라델피아 공공 보건부의 [온라인 포털](#)에 업로드될 때까지 제출이 불가능할 수 있습니다. 자세한 정보, 법률 사본, 임차인 지침, 샘플 증명서 등은 www.phila.gov/health/leadlaw를 방문하십시오.

7. 베드 버그 억제

임대인은 베드 버그 만연을 방지하고 억제하기 위한 억제 계획을 마련하고 따라야 하며 임차인에게 필라델피아 베드 버그 정보 제공 통지를 제공해야 합니다.

<https://www.phila.gov/documents/philadelphia-bed-bug-materials/>

8. 세입자의 접근법

세입자의 접근법은 신청인의 임대 및 신용 이력에 대한 일관된 선별 조건을 마련하여 주택에 공평하게 접근할 수 있도록 지원합니다. 임대인은 잠재 임차인을 선별할 때 해당 법을 따릅니다 -

<https://www.phila.gov/documents/renters-access-act-tenant-screening-guidelines/>

9. 퇴거 보호

임대인은 거주하는 임차인에게 퇴거 조치를 취하기에 앞서 최소 30일 전에 임차인에 대한 권리 통지(Notice of Rights to Tenants)를 보내야 합니다. 본 통지는 임차권 종료 또는 비갱신 통지가 아닙니다.

<https://www.phila.gov/documents/emergency-housing-protection-act-materials-for-tenants-and-landlords/>

임차인이 COVID-19로 인한 재정적 어려움 증명을 제출하는 경우, 임차인이 임박한 손해의 위협을 제기하지 않는 한 임대인은 퇴거 우회 프로그램(Eviction Diversion Program)에 연락해야 합니다.

<https://eviction-diversion.phila.gov/#/>

10. 기타 요건

주거 유닛을 새로운 임차인에게 임대할 때마다 소유주는 임차인에게 다음을 제공해야 합니다.

- I. 임차 시작일로부터 60일 미만 전에 L&I에서 발급한 [임대 적합성 증명서\(Certificate of Rental Suitability\)](#).
 - 임대 적합성 증명서는 주거 유닛의 적합성에 대한 소유주의 공증서에 포함되어 있어야 합니다. (L&I는 소유주가 해당 부동산 임대에는 필요한 모든 라이선스를 취득하지 않는 한 증명서를 발급하지 않습니다.)
- II. 본 소책자, *좋은 주거 환경을 위한 파트너* 사본.
- III. 임대 라이선스를 취득해야 하는 모든 소유주는 필라델피아시에 거주하거나 시내 사무소에 규칙적으로 출근하는 관리 에이전트를 지정해야 합니다.
 - 거주하거나 시내 사무소를 유지하는 소유주가 관리 에이전트 역할을 할 수 있습니다.
- IV. 소방서 차량 접근 최저 높이 이상으로 한 층이 75피트 이상인 고층 주거 건물은 임대 라이선스에 추가로 [고층 라이선스\(High-Rise License\)](#)를 취득해야 합니다.

유용한 팁:

소유주 및 임차인이 작성할 수 있는 체크리스트는 본 문서의 [부록 B](#)를 참조하십시오.

화재 예방

1. 일반 요건

- 필라델피아시에서, L&I는 타이틀 4, 건물 건설 및 거주 법령(Building Construction and Occupancy Code) 및 타이틀 9, 사업, 거래 및 직업(Regulation of Businesses, Trades, and Professions)의 적용 가능한 조항을 집행할 책임이 있습니다.
- 임차인, 임대인 및 주택 소유주 각각은 복도, 계단, 화재 대피로, 비상구를 항상 깨끗이 유지할 책임이 있습니다. 계단 아래 모든 유형의 창고는 해당 공간이 필라델피아 화재법(Philadelphia Fire Code)의 11장에 따른 내화 등급 구조에 따라 계단에서 독립된 공간이 아닌 한 금지됩니다.
- 쓰레기 및 폐기물은 지하실, 창고, 배전실, 기계실 또는 기타 기기실을 포함한 건물 내부의 모든 위치에 쌓아두는 것이 허용되지 않습니다. 쓰레기 보관 용도의 공간에는 스프링클러가 있어야 하며, 1시간 내화 등급 구조로 건물의 나머지 부분과 분리되어야 합니다.
- 쓰레기, 폐기물 또는 기타 모든 물품은 보관해서는 안 되며 계단, 복도, 통로, 문, 창문, 화재 대피로 또는 기타 탈출 수단에 쌓아두는 것이 허용되지 않습니다.
- 허용되는 양의 페인트 및 인화성 액체(인화성 물질을 포함하는 살충제 포함)는 1시간 내화 등급 구조로 건물의 다른 모든 부분과 분리되는 공간에 보관해야 합니다.
- 소화기는 필라델피아 화재법의 섹션 906에 따라 비치해야 합니다. 섹션 906 및 NFPA 10에 제시된 공간에 대한 대안 및 거리 요건에 따라, 화재법은 각 주거 유닛에 최소한 1-A:10-B:C 등급의 소화기 최소 1개를 고정하도록 허용합니다. 모든 소화기에는 지난 12개월 동안 수행된 조사 및 유지보수를 표시하는 꼬리표를 부착합니다.
- 1인 및 2인 가족 주거 공간을 제외하고, 조명은 복도, 계단 및 비상구(외부)에 동일하게 해당 층에서 1피트 축광의 조도를 제공해야 합니다. 이 조명은 모든 주거 유닛의 회로와 분리되어야 합니다. 한 개를 초과하는 필수 비상구가 있는 건물 내에서 이 조명은 비상 전원이 있어야 합니다.
- 화재 대피로 포함 한 개를 초과하는 비상구가 있어야 하는 건물 내에서 비상구 표시는 각 층의 탈출 수단을 식별하는 데 필요합니다. 이러한 표시는 평소 및 긴급 전원 둘 다를 통해 항상 조명이 들어와 있어야 합니다.
- 한 개를 초과하는 필수 비상 계단이 있는 기존 건물에서, 계단은 내화 구조로 복도로부터 분리 및 밀폐되어야 합니다. 비고층 건물에서 이러한 비상구 또는 밀폐 계단의 문은 1시간 내화 등급 자동

폐쇄문 또는 1 ¾인치 두께의 중실 나무 자동 폐쇄문이어야 합니다.

- 단 하나의 필수 비상구가 있는 건물에서, 아파트 현관문은 자동 폐쇄문 및 1 ¾인치 중실 나무문이어야 합니다.

2. 1인 및 2인 가족 주거를 위한 요건

1인 및 2인 가족 주거 공간(소유주가 거주하는 1인 가족 주거 포함)의 소유주는 건물의 주된 전기 설비 또는 제거가 불가능한(봉인된) 10년 배터리로 구동되는 연기 경보기를 설치해야 합니다. 연기 경보기는 다음과 같이 설치해야 합니다.

- 개별 주거 유닛 또는 수면 유닛 내에 연기 경보기가 1개 이상 설치되어야 하는 곳에서 연기 경보기는 하나의 경보기가 작동하면 개별 유닛의 모든 경보기가 작동하는 방식으로 상호 연결됩니다. 물리적으로 상호 연결된 연기 경보기는 무선 경보기가 설치되어 한 개의 경보기가 작동하면 모든 경보기가 작동하는 곳에는 필요하지 않습니다.
 - 1988년 1월 이전에 건축된 건물에서 주거 유닛 내 다수 알람 사이에는 연기 경보기 상호 연결이 필요하지 않습니다.
- 연기 경보기는 다음 위치에 설치해야 합니다.
 - 침실 바로 옆에
 - 주택의 각 층에(지하실 포함)
 - 1988년 1월 이전 건축된 신규 주거 유닛의 침실 내부.
 - 연기 경보기가 일반적인 조리 활동 또는 화장실의 수증기로 작동되지 않도록 실용적으로 침실에 가깝게 설치하는 재량이 필요합니다.
 - 어떠한 경우에도 해당 감지기가 침실 문에서 15피트를 초과하여 설치되지 않도록 합니다
- 이온화 연기 경보기는 불박이 조리 기구에서 가로로 20피트 미만 거리에 설치되지 않도록 합니다. 경보를 끄는 스위치가 있는 이온화 연기 경보기는 불박이 조리 기구에서 가로로 10피트 미만 거리에 설치되지 않도록 합니다. 광전식 연기 경보기는 불박이 조리 기구에서 가로로 6피트 미만 거리에 설치되지 않도록 합니다.
- 연기 경보기는 욕조나 샤워기가 있는 화장실의 문이나 입구에서 가로로 3피트 미만에 설치되지 않도록 합니다.

- 위아래 층 사이 문이 없는 복층 주거에서 층 사이가 완전한 한 층 미만일 때 연기 경보기는 위층에만 필요합니다.
- 1인 및 2인 가족 주거 공간으로 이루어진 기존 부동산(R3) 및 5~15명의 입주자가 있는 주거 보호 시설(R4)에는 일산화탄소(CO) 감지기가 장착되어 있어야 합니다.
 - CO 감지기는 건물 배선을 통해 주전원을 공급받습니다.
 - CO 감지기는 배터리 전력 또는 2010년 1월 1일 이전 건축된 건물의 경우 전기 플러그인 유형으로 허용됩니다.
 - CO 감지기는 각각의 독립 수면 공간, 침실 바로 옆 외부에 설치합니다.
 - 침실 또는 침실에 딸린 화장실에 연료 연소 가전이 위치하는 경우, 일산화탄소 경보기를 침실 내에 설치합니다.
 - 일체형 연기/CO 경보기가 허용됩니다.
- 1인 및 2인 가족 주거의 연기 경보기에 대한 연례 증명서는 필수가 아닙니다. 하지만, 부동산 매매 시, 매도인은 매수인은 구매자에게 필수적인 연기 및 CO 감지기가 설치되어 있으며 적절하게 작동된다는 것을 서면으로 보증할 필요가 있습니다.

참고 사항:

미국 소방청(NATIONAL FIRE PROTECTION AGENCY)에 따르면,
미국에서 매년 약 72,000건의 일산화탄소 사고가 발생한다고 합니다

3. 주거용 호텔, 다수 가족 주거 공간 및 다목적 거주 공간(비거주공간 위에 거주 공간이 위치함)의 요건

연기 경보기

- 전체에 스프링클러가 설치되지 않은 건물의 주거 유닛 내 연기 경보기는 배터리 작동 유닛이 필수적인 연기 경보기로 받아들여지지 않는 점을 제외하고, 1인 및 2인 가족 주거용으로 기술된 것과 동일한 방식이 요구됩니다. 이는 그 목적이 작동된 주거 유닛에만 독립적인 경보를 울리는 것인 만큼 건물의 자동 화재 경보 시스템과는 연결하지 말아야 합니다.

- 전체에 스프링클러가 설치되지 않은 기존의 고층 건물에서 연기 경보기는 침실 부근의 것에 추가로 각 침실에 설치해야 합니다.

화재 경보 시스템

- 다음 주거 공간에는 수동 및 자동 화재 경보 시스템이 필수입니다.
 - 기존 사용 그룹1(호텔, 모텔 등), 필라델피아 화재법 섹션 907.2.8에 명시된 공간 제외
 - 기존 사용 그룹 R2 (아파트, 콘도미니엄, 루밍 유닛, 기숙사 등이 3개 이상이 포함된 건물), 자동 화재 진압 시스템(스프링클러)으로 보호되거나 소방법 섹션 907.2.9에 명시된 예외 사항을 충족하는 건물 제외
 - 기존의 다목적 거주 공간(예를 들어, 식료품점 위 아파트), 자동 화재 진압 시스템(스프링클러)로 보호되는 건물 제외
 - 기존 사용 그룹 R4 (최대 16명이 입주해 있는 생활지원시설)
- 자동 화재 경보 시스템은 화재 경보 패널 및 연기 경보기와 다른 시스템 연기 감지기, 해당 공간에서 정상 작동 시 연기 감지기를 작동할 연소 생성물을 생성하지 않는 한 입주자에게 알리는데 사용되는 벨이나 경적 섬광등 조합과 같은 음향 장치로 구성됩니다.
- 수동 작동 화재 경보 시스템은 수동 작동되는 화재 경보 패널, 일반적으로 당기거나 깨는 유리 스테이션 및 위에서 언급된 음향 장치로 구성됩니다.
- 화재 경보 시스템을 포함한 모든 화재 보호 장비는 자격을 갖춘 전기 라이선스 소지 계약업체 또는 라이선스 화재 경보 조사관을 통해 매년 점검, 시험 및 보증받아야 합니다. 증명서 사본은 3년간 현장에 보관해야 합니다.
- 화재 경보 패널은 적절하게 계속해서 작동하는지 모든 시스템 구성 요소로 감독해야 하며, 장치에서 신호가 전달되고, 음향 장치로 작동되고, 주전원 정전 시 예비 전원이 제공되어야 합니다. 고층 건물 화재 경보 시스템 또는 2004년 1월 1일 이후 설치된 화재 경보 시스템은 또한 필라델피아 빌딩법(Philadelphia Building Code)에 따라 모니터링되어야 합니다.
- 주거 유닛에 설치된 가정 화재 경고 감지기를 제외한 모든 화재 경보 작동 시 '911'을 통해 소방서에 '즉시' 통보해야 합니다.

4. 비상 계단이 한 개 넘게 있는 건물에만 해당하는 화재 경보 요건

- 화재 경보 패널이 층마다 최소 1개 구역에 있어야 합니다.
- 수동 화재 경보 박스(개는 유리 또는 당기는 스테이션)가 각 층의 복도에서 건물 비상 계단으로 이어지는 문마다 있어야 합니다. 각 박스에는 '화재 시: 경보를 울리고 911에 전화하십시오'라는 설명이 적혀 있어야 합니다.

5. '소형' 아파트 건물에만 해당하는 화재 경보 요건

계단 사이 최대 20피트 길이의 현관 통로 또는 복도 내 모든 지점에서 둘 다 보이는 하나 또는 두 개의 비상 계단이 있는 3층 이하 건물에는 덜 엄중한 경보 요건이 적용됩니다.

- 화재 경보 패널은 최소 1개 구역으로 건물의 모든 시스템 장치가 통합되는 것이 허용됩니다.
- 수동 화재 경보 박스(개는 유리 또는 당기는 스테이션)가 각 층이 아닌 계단에서 외부로 나가는 출구에만 요구됩니다. 박스에는 '화재 시: 경보를 울리고 911에 전화하십시오'라는 설명이 적혀 있어야 합니다.

6. 다목적 주거의 화재 경보 요건

- 사람들이 아마도 이해하지 못할 용어이므로 '다목적 주거'를 정의합니다.
- 자동 전동 화재 경보 시스템 및 연기 감지기는 전체에 스프링클러가 설치되지 않은 한 비주거용 공간에 필수입니다.
- 비주거용 공간이 주점 및/또는 음식점인 경우, 주방, 흡연 구역 및 스킨릿이나 시즐링 형태의 앙트레가 서빙되는 구역에는 연기 감지기 대신 열 감지기가 허용됩니다. 비주거용 공간의 모든 다른 감지기는 연기 감지가 가능해야 합니다.
- 비주거용 공간 및 상층 다수 가족 주거 공간 특히 계단 또는 복도에 경보 음향 장치가 있어야 합니다. 비주거용 공간의 상층의 용도가 1인 가족 또는 2인 가족 사용인 경우, 모든 층에 연결되는 공통 복도 또는 계단이 없는 경우, 음향 장치가 주거 유닛에 있어야 합니다. 경보 음향 장치는 수동 화재 경보 박스, 상업 주방 진압을 포함한 화재 진압 시스템 및 주거 유닛 내 설치된 연기 경보를 제외한 부동산 내 모든 연기 감지기로 작동할 수 있어야 합니다.

- 수동 화재 경보 박스는 비거주용 공간의 비상구에 위치해 있어야 합니다. 이러한 박스는 건물 전체 음향 장치에 연결되어야 합니다. 수동 화재 경보 박스는 거주용 공간이 1인 또는 2인 가족 주거 공간인 경우 그 비상구에는 요구되지 않습니다.

참고 사항:

연방 소방국에 따르면 조리가 주거 시설 화재의 주된 요인입니다

기초 시설 요건

필수 배관 설비

- 모든 주거 유닛에는 다음이 있어야 합니다.
 - 독립성을 보장하는 룸 내 화장실.
 - 화장실과 동일한 공간 내 또는 화장실 문에 가까운 거리에 위치한 세면대.
 - 독립성을 보장하는 룸 내 욕조 또는 샤워실. 이 룸은 화장실이 있는 룸과 동일한 공간 또는 독립된 공간일 수 있습니다.
 - 각 화장실에 열 수 있는 창문 또는 승인된 환기 시스템.
- 루밍 하우스에는 4개 루밍 유닛마다 한 개의 화장실, 세면대 및 욕조 또는 샤워실이 있어야 합니다.
- 모든 변기 공간, 화장실 및 기기는 우수한 작동 조건이 유지되어야 합니다.
- 임차인은 화장실과 화장실 기기를 깨끗하고 위생적으로 유지해야 합니다.

필수 주방 설비

- 주방 싱크대
- 임차인은 싱크대를 깨끗하게 유지하고 적절하게 사용할 책임이 있습니다.
- 주거 유닛에는 불박이 조리 설비가 있어야 합니다. 조리 기구는 적절히 설치되고 안전하고 효과적으로 작동하며 우수한 작동 조건이 유지되어야 합니다. 임차인은 조리 기구를 적절하게

사용해야 하며, 깨끗하고 위생적으로 유지해야 합니다.

- 불박이 조리 설비는 조리에 필수적인 고정 기기로서 주방에는 일반적으로 스토브톱 오븐이 있습니다. 불박이 조리 설비에는 전자레인지, 토스터기, 핫플레이트가 포함되지 않습니다.
- 모든 루밍 또는 기숙사 유닛에서는 조리 활동 및 조리 기구가 허용되지 않습니다(커피 포트 및 전자레인지 오븐은 조리 기구로 간주되지 않음).

참고 사항:

불을 사용하는 휴대용 조리 기구는 금지됩니다. 휘발유나 등유를
연료로 사용하는 조리 기구는 금지됩니다.

상수도

- 임대인은 수도물과 온수 설비를 제공해야 합니다. 온수는 110도 미만이 아니며 125도를 초과하지 않는 온도에서 충분한 용량으로 고정 장치가 적절히 기능할 수 있는 압력으로 이용할 수 있어야 합니다.
- 가스 연소 온수기는 부동산 유지보수법 [섹션 505.4](#)에서 허용하지 않는 한 모든 화장실, 변기 공간, 침실 또는 평소 닫혀 있는 기타 거주 공간에 배치하지 않습니다.
- 모든 배관 설비는 시에서 독립 시스템을 사용하도록 허용하지 않은 한 도시 상수도 및 하수도에 연결되어야 합니다.

난방 시설

- 임대인은 각 거주 유닛에 중앙 난방 시스템이나 승인된 독립 불박이 난방 시스템을 제공해야 합니다. 난방 설비는 안전하고 적절하게 설치되어 전체 주거 유닛을 충분히 따뜻하게 해야 합니다.
- 조리 기구 또는 가전은 난방용으로 사용할 수 없습니다.
- 2개 이상의 주거 유닛이 있는 루밍 하우스 및 건물에서 임대인은 10월 1일부터 4월 30일까지 및 5월에서 9월 사이 바깥 온도가 화씨 60도 아래로 내려갈 때 각 아파트에 68도의 난방을 공급해야 합니다.
- 주거 유닛에 해당 아파트 임차인이 단독으로 제어하는 독립 불박이 난방 설비가 제공된 경우 임대인은 난방을 공급할 필요가 없습니다.

- 승인된 휴대용 등유 난방기는 1인 및 2인 가족 주거에만 소방법을 준수하는 조건으로 허용됩니다. 해당 기구는 가연성 물질에서 3피트 내에 있어서는 안 되며, 모든 연료 컨테이너는 외부에 보관하고, 방치해서는 안 되며, 자기 전에 꺼야 하고 옥외에서만 연료를 보충해야 합니다.

전기 시스템

- 주거 유닛에는 최소 3선식 120/240볼트 단상으로 공급되어야 하며 60암페어 미만이어서는 안 됩니다.
- 주거 가능한 모든 공간에는 최소 2개의 독립 및 원격 전기 콘센트가 있어야 합니다. 화장실, 옷장, 복도, 창고, 다용도실 및 유사 공간은 주거 가능한 공간으로 간주되지 않습니다.
- 세탁 구역에는 1개의 접지 소켓 또는 접지 고장 회로 차단기가 있어야 하며 화장실에는 최소 1개의 소켓이 있어야 합니다. 신규 화장실에는 접지 고장 회로 차단기로 보호되는 소켓이 있어야 합니다.
- 모든 화장실, 변기 공간, 주방, 세탁실, 보일러실, 내부 계단 및 공용 복도에는 최소 1개의 조명 설비가 있어야 합니다.
- 3개 이상의 아파트가 있는 건물 내 모든 공용 복도 및 계단은 항상 전기 설비로 불을 켜 두어야 합니다.
- 다수 가족 주거(3가족 이상) 공간에는 각 거리 출입구 및 옆 및 뒷마당에 자동 외부 조명이 있어야 합니다.
- 2개 이상의 비상구가 있는 건물 내 복도 및 계단에는 비상 조명이 있어야 합니다.

주택, 아파트 및 마당을 깨끗하고 위생적으로 유지하기

집을 건강하고 안전하게 유지하기

임대인과 임차인 모두 가정에서 환경 오염원을 경감하기 위한 조치를 해야 합니다. 필라델피아 공중 보건부는 다음과 같이 미국 주택도시개발부의 건강한 집을 유지하기 위한 일곱 가지 팁을 권장합니다.

1. **건조하게 관리합니다.** 지붕을 통해 집안으로 물이 흘러들지 않도록 하고, 배수 불량으로 집안에 빗물이 들어오는 것을 방지하며, 모든 누수에 대비해 옥내 배관을 점검합니다.

2. **깨끗하게 관리합니다.** 매끈하고 청소 가능한 표면을 조성하고 잡동사니를 줄이며 효과적인 습식 청소 방식을 사용하여 먼지와 오염원을 통제합니다.
3. **안전하게 유지합니다.** 유독 물질을 어린이 손이 닿지 않는 곳에 보관하고 알맞은 라벨을 붙입니다. 어린이 놀이 구역을 느슨한 러그로 덮어서 딱딱하거나 날카로운 표면이 없도록 합니다. 연기 및 일산화탄소 감지기를 설치하고 손이 닿는 곳에 소화기를 배치합니다.
4. **환기가 잘 되도록 유지합니다.** 화장실 및 주방을 환기하고 전체 주택 환기 장치를 사용해 신선한 공기를 공급함으로써 집안에 오염물이 덜 쌓이도록 합니다.
5. **해충이 없도록 유지합니다.** 모든 해충은 음식, 물, 피난처를 찾습니다. 집안 전체의 균열과 틈을 막고, 음식을 해충이 들어가지 못하는 통에 보관합니다. 필요한 경우, 봉산 분말과 같이 최소 독성의 살충제와 함께 폐쇄 용기에 끈끈이와 미끼를 넣어 사용합니다.
6. **오염물이 없도록 유지합니다.** 1978년 이전의 집은 노후화된 페인트를 정비하여 납 관련 유해 물질을 줄이고 습식 청소법을 사용하여 바닥과 창문 구역을 깨끗하게 유지합니다. 대지, 바닥 및 공간, 주춧돌 균열로 집안에 들어오는 자연적으로 발생하는 위험한 가스인 라돈이 있지는 않은지 집안을 테스트합니다. EPA 조치 수준을 넘는 수치가 감지된 경우 라돈 제거 시스템을 설치합니다.
7. **잘 관리된 상태를 유지합니다.** 집을 일상적으로 점검, 청소 및 수리합니다. 대규모 수리 및 문제로 커지기 전에 간단한 수리 및 문제를 해결합니다.

더 자세한 정보는 www.hud.gov/healthyhomes를 방문하시기 바랍니다.

쓰레기 및 폐기물

- 내외부 모든 부지에 쓰레기 및 폐기물이 쌓이지 않도록 합니다.
- 입주자들은 모든 쓰레기 및 폐기물을 보관 컨테이너 또는 폐기 시설에 두어야 합니다.
- 모든 주거 공간 소유주는 다음 중 하나를 공급합니다.
 - 각 주거 유닛에 승인된 기계식 식품 폐기물 그라인더,
 - 입주자가 이용할 수 있는 구조물 내 승인된 소각 유닛 또는
 - 승인된 새지 않는, 덮개가 있는, 외부 쓰레기 컨테이너.

- 갈거나 조각하지 않은 쓰레기는 꼭 맞는 뚜껑이 달린 새지 않는 컨테이너에 넣어야 합니다. 가연성 폐기물은 덮개가 있는 컨테이너에 넣거나 견고한 자루에 넣어 단단히 묶어둡니다. 신문과 잡지는 20갤런 미만의 번들로 묶어야 합니다.
- 모든 컨테이너는 깨끗하고 위생적으로 관리해야 합니다.
- 냉장고 및 비슷한 가전 및 기구는 문을 먼저 제거하지 않고는 부지 내에 폐기하거나 보관해서는 안 됩니다.

재활용

- 재활용은 필라델피아에서 법으로 규정되어 있습니다. 재활용하지 않으면 벌금이 부과될 수 있습니다. 거주자들은 20갤런 미만 크기의 재활용 컨테이너를 스스로 확보해야 합니다. 재활용품을 정리할 목적으로 사용하는 한 다수의 컨테이너를 사용하는 것은 괜찮습니다. 시 거주자는 [도로 위생 시설 센터부\(Department of Streets' Sanitation Centers\)](#) 어디에서든 무료 재활용 컨테이너를 이용할 수 있습니다.
- 시에서 6개 미만 주거 유닛이 있는 주거 건물의 길가에서 재활용품을 수거합니다.
- 6개 이상 주거 유닛이 있는 건물의 소유주는 자력으로 재활용 서비스를 제공할 책임이 있습니다. 일반적으로 이는 재활용 서비스 제공업체와의 수의 계약을 의미합니다. 콘도 및 조합 건물 소유주는 도로부(Streets Department) 프로그램에 등록하는 것을 선택할 수 있습니다.
- 임대인은 시의 쓰레기 및 재활용 규정을 임차인에게 통지할 책임이 있습니다.

마당 및 울타리 관리 및 유지

- 임대인 및 집주인은 마당이 적절히 배수되도록 해야 합니다.
- 임차인은 마당을 깨끗하고 위생적으로 유지해야 합니다.
- 울타리는 집주인 또는 임대인이 잘 손질하여 유지해야 합니다.
- 부동산에서 잡초나 식물이 10인치를 초과해 자라지 않도록 관리되어야 합니다.

벌레 및 설치류

- 소유주는 임대 또는 대여하기 전에 구조물 내 해충을 박멸할 책임이 있습니다.
- 단일 가족 주거 공간의 입주자는 주택을 깨끗하고 위생적으로 관리해야 합니다. 벌레, 설치류 및/또는 기타 해충을 박멸하는 것은 입주자의 책임입니다.

- 두 개 이상의 주거 및 루밍 유닛이 있는 구조물의 소유주는 공용 또는 공유 구역의 해충을 박멸할 책임이 있습니다. 입주자가 해충 문제를 방지하지 못해 해충이 들끓게 된 경우 입주자와 소유주가 박멸에 대해 책임을 집니다.
- 베드 버그에 대한 책임:
 - 소유주 의무
 - 다음을 하지 않는 한 주거 유닛을 임대하는 것이 불가능할 수 있습니다.
 - 임차인에게 베드 버그와 관련한 정보 통지를 했음,
 - 베드 버그 플랜을 마련하고 유지했으며 따르고 있음 및
 - 지난 120일간 해당 유닛에 대한 베드 버그 침입 및 해결 이력을 임차인에게 서면으로 통지했음.
 - 이러한 이력이 존재하지 않는 경우, 이에 대해서도 임차인에게 통지해야 함
 - 임차인 의무:
 - 주거 공간에 입주한 후, 베드 버그에 감염된 개인 소지품을 가져오지 않아야 합니다.
 - 임차인은 임차인의 주거 공간 또는 건물의 공용 공간에서 베드 버그 감염이 합리적으로 의심되거나 이를 확인한 경우 5영업일 이내에 임대인에게 통지해야 합니다.
 - 소유주 및 임차인 사이 공동 의무:
 - 임차인이 베드 버그를 확인했거나 합리적으로 의심되는 사항을 임대차 계약 시작으로부터 365일을 초과하여 임대인에게 서면으로 통지하지 못한 경우 베드 버그 감염의 조사 및 처리에 대한 합리적인 비용에 대한 책임을 공동으로 져야 합니다.
 - 자세한 사항은 에서 필라델피아법 [섹션 9-4802](#)를 확인하십시오.

건물 건설 및 거주 법령 집행 방법

수리

- 임대인 또는 집주인은 건물이 우수한 조건을 유지하는 데 필요한 모든 수리에 대한 책임이 있습니다.
- 모든 토대, 벽, 지붕, 바닥, 천장, 창문, 문, 계단 및 현관은 안전하고 비바람을 견디며 설치류가 침투할 수 없어야 합니다.
- 모든 내부 문, 캐비닛, 선반 및 기타 설비가 제대로 수리된 우수한 상태로 유지되어야 합니다.
- 외부 나무 또는 금속 표면은 노후화를 방지하기 위해 페인트를 칠하거나 보호 코팅으로 덮어야 합니다. 외벽은 페인트칠을 해야 하며 비바람을 견디며 방수가 되도록 균열을 막아야 합니다.
- 모든 배관 및 난방 설비는 적절히 설치되고 기계적으로 우수한 상태를 유지하며 새거나 정지되지 않아야 합니다.

참고 사항:

시에서는 임차인과 임대인 사이 계약이나 임대차 계약에 관계 없이
법에서 요구하는 모든 수리에 대하여 임대인에게 책임을 묻습니다.

납 페인트

- 납 페인트는 공공 보건부에서 그 존재가 건강상 위험을 일으킨다고 판단하는 경우 모든 주거, 루밍 주택, 주거 유닛 또는 루밍 유닛의 내부 표면에 남아 있는 것이 허용되지 않습니다.
- 환경 보호 에이전시의 개조, 수리 및 페인팅 규칙(RRP 규칙)은 건강을 위협하게 하는 납 먼지로부터 보호하기 위해 2008년 6월 23일자로 효력이 발생되었습니다. RRP는 다음 부동산에서의 개조, 수리 또는 페인팅 작업에 적용됩니다.
 - 1978년 이전에 지은 부동산,
 - 만 6세 미만 어린이가 방문하거나 거주하는 건물 및
 - 6제곱피트를 초과하는 벽이나 목조부(내부)의 페인팅된 표면 또는 20제곱피트(외부)를 건드리게 되는 경우

- 인체에 대한 납의 안전 기준치는 없습니다. 만 6세 미만 어린이는 납의 영향에 가장 취약합니다. 혈중 납 농도가 낮은 경우에도 납 노출의 결과는 행동 및 학습 문제, IQ 저하 및 과잉 행동, 더딘 성장, 청력 문제, 빈혈을 초래할 수 있습니다.

임대인이 임대 부동산에 대해 RRP 규칙에 지배를 받는 작업을 하고/하거나 고용인이 그러한 작업을 하도록 하는 경우, 해당 임대인은 EPA-인증 RRP 회사여야 하며 훈련 및 인증받은 작업자만 작업하도록 해야 합니다. 임대인이 작업을 위해 계약업체를 고용하는 경우, 임대인은 인증을 받을 필요가 없으나 해당 작업을 하는 계약업체가 인증을 받아야 합니다.

자세한 정보는 EPA 웹사이트 <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>을 확인하시기 바랍니다.

불만 신고 또는 항소를 제기하는 방법

개괄

필라델피아시는 주택 조건을 점검하기 위해 L&I 조사관을 보내서 건물 건설 및 거주 법령(Building Construction and Occupancy Code)을 집행합니다. L&I는 이러한 조사를 합리적인 때에 수행하도록 법으로 권한을 부여받고 지시받습니다. 조사관은 적절한 신분증을 제시해야 합니다.

위반이 발견된 경우 L&I는 임대인이든, 임차인이든, 집주인이든 책임 당사자에게 통보합니다. 해당 인물은 특정 기간 내에 위반 사항을 바로잡도록 지시를 받습니다. 책임 당사자는 또한 라이선스 및 조사 검토 위원회(Board of Licenses and Inspection Review)에 행정 심판을 제출하여 위반에 대한 이의를 제기할 기회를 제공받습니다.

책임 당사자는 또한 허가 및 조사부로부터 직접 벌금에 처해질 수 있으며, 위반이 정정되지 않으면, 소송의 대상이 될 수 있습니다. 이러한 소송으로 법원에서 필라델피아 법에 규정된 금액의 금전적 벌금을 명하는 결과로 이어질 수 있습니다.

구조적으로 위험한 건물과 같이 극단적인 사례의 경우, 비어 있고 무단 침입에 개방되어 있거나 유해 물질이 보관된 부동산에 대하여 L&I는 위반이 교정되지 않는 경우, 안전하지 않거나 위험하다고 간주되는 모든 위반을 바로잡도록 하는 권한을 부여받습니다. 시에서는 부동산에 대한 운영 정지 명령을 내려 해당 부동산의 추가 사용을 불법화할 수 있습니다. 시에서는 위반자에 대해 교정 비용을 청구하며 법무부 승인을 얻어 부동산에 대한 유치권을 통해 비용을 징수할 수 있습니다.

불만 사항

임대인이 책임을 이행하지 않는 경우, 임차인은 무슨 문제가 있는지 임대인에게 말해야 합니다. 임대인이 조치를 취하지 않는 경우, 임차인은 해당 문제를 311을 통해 L&I에 신고해야 합니다. 불만 사항은 311(필라델피아 시내) 또는 215-686-8686(필라델피아 시외)으로 전화, 대면(시청, 167호), [온라인](#) 또는 Philly 311 앱을 통해 신고할 수 있습니다.

불만 신고 시, 해당 인물은 자신의 이름 및/또는 주소, 부동산의 주소, 조사가 정확하고 효과적으로 이루어질 수 있도록 보장하기 위해 불만의 성격을 전달해야 합니다. 소송 건이 생성되어 적절한 조사 부서에 의뢰됩니다.

조사관이 부동산에 들어갈 수 없는 경우 해당 조사관이 카드를 남기게 됩니다. 수령인은 조사를 받기 위해 카드상의 번호로 전화해야 합니다.

허가 및 조사부에서는 원고의 신원을 누설하지 않습니다.

항소

허가 및 조사부가 시행한 일부 조치에 실수가 있었다고 생각하는 모든 사람은 적절한 항소 위원회에 항소할 수 있습니다. 항소 위원회 및 이의 제기 방법에 대한 자세한 정보를 알아보시려면 [L&I의 웹사이트](#)를 방문하십시오.

부록 A: 음용수의 납

다음 정보는 필라델피아 상수도부 및 공공 보건부에서 제공합니다.

노후 배관 설비 및 납땜, 공공 상수도 본관에 연결된 거주 부동산에 연결된 서비스 파이프는 음용수에 들어갈 수 있는 납을 함유할 수 있습니다. 시에서는 주택 배관에 사용되는 납 물질의 노출 위험을 줄이기 위해 음용수를 처리하고 있습니다. 본관의 깨끗한 물을 사용하는 것은 배관의 납 노출 위험을 추가로 줄이게 됩니다. 수도꼭지를 6개월 넘게 사용하지 않았다면 마시거나 조리에 사용하기 전 최소 3분간 물을 흘려보내는 것이 좋습니다. 이 시간은 상수도 본관에서 수도꼭지까지 거리가 얼마나 되느냐에 따라 더 길어야 할 수 있습니다. 또한, 마시거나 조리하거나 아기 분유에 섞을 때 항상 찬물을 사용해야 합니다.

자세한 정보는 <https://www.phila.gov/guides/lead-guide/where-is-lead>에서 납 가이드를 확인하십시오.

부록 B: 보증 임대 체크리스트

아래 체크리스트는 임차인에게 권리가 있는 추가 문서 또는 정보의 개요를 안내하는 역할을 하기
위함입니다.

부동산 주소: _____

유닛 호수(해당하는 경우): _____

	추가 세부 사항	제공됨
본 브로슈어, <u>좋은 주거 환경을 위한 파트너</u> 사본		☐
임차 시작일로부터 60일 미만 전에 L&I에서 발급한 임대 적합성 증명서(Certificate of Rental Suitability)	증명 날짜: _____	☐
<u>임대 라이선스</u>	라이선스 번호: _____	☐
필라델피아에서 영업하는 관리 에이전트	이름: _____ 전화/이메일: _____	☐
<u>베드 버그 안전 가이드</u> 브로슈어 사본		☐
지난 120일간 이 유닛에 베드 버그 침입이 <u>있었음/없었음</u> 에 대한 확인서	_____ _____	☐
이 부동산의 <i>Lead Free/Lead Safe</i> 를 증명하는 확인서	증명 날짜: _____	☐



필라델피아시

허가 및 조사부 L&I

1401 JFK Boulevard, 11th Floor
Philadelphia, PA 19102

Phila.gov/LI