



아파트 점검표

아파트 점검표



알아두세요: 임대주 (Landlord) 의 법적 의무

텍사스 주 법에 의하면 임대 자산(apartment/rental property)의 점검, 보수, 수리는 임대주가 세입자 (tenant)의 건강과 안전을 지키기 위해서 행해야하는 의무입니다. 법적 효력을 보기위해서는 세입자는 적합한 절차를 거쳐서 필요 사항을 요청해야 합니다. (아래 참조)

세입자 (Tenant)의 법적 의무

세입자는 월세(rent) 계약서에서 동의한 기간 내에 납부해야 하며 계약대로의 규칙을 준수해야 합니다. 보통의 규칙은 다음과 같은 내용을 포함 합니다: 다른 세입자에게 불편을 끼치는 행위 금지, 임대 주거지 내에서 불법 행위 금지, 임대한 주거지와 물품 손상 금지.

차별 당하고 있나 의심 되시나요?

불법 차별일 수 있는 상황의 예
건물의 임대 가능 여부가 신청하는 사람에 따라 말이 달라지는 경우
인종, 국적, 종교, 성별, 가족 상황, 장애 여부에 따라 계약 내용이 바뀌는 경우
장애인을 위한 적합한 배려와 도움을 주기를 거부하는 경우

여기서 부당한 사항에 대한 항의가 가능합니다
<https://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/complaint-how-to.htm>

잘 둘러보세요: 세입자의 건강과 안전을 해칠 수 있는 요소

하수구 역류



전선 배선



바퀴벌레,
유해곤충



물 새는 지붕



쥐, 유해 동물



냉난방의문제



법적으로 적합하게 수리를 신청하는 절차



1. 임대주에게 현재 상황과 필요 사항을 설명하는 통지(notice)를 보냅니다
전화도 좋지만 편지로 통지하는 것이 특히 중요합니다. 수리를 신청하는 편지를 쓸 때에는 편지를 쓴 날짜를 포함해 주세요. 보내기 전에 편지를 복사하여 보관하시고 우체국에서 회신 영수증 (return receipt)를 주는 Certified mail 로 임대주에게 편지를 발송합니다
2. 월세/임대료 (rent)를 제 시간에 내어야 권리 행사가 가능합니다
텍사스 주 법에 의하면 계약 기간 내에 월세를 내지 않는 세입자의 경우, 임대주는 수리의 의무가 없다고 되어 있습니다. 다시 말해 세입자가 월세를 제 시간에 내지 않는다면 임대주에게 수리를 신청할 권리가 없다는 것이지요. 그렇기에 문제점 및 필요 사항을 통보할 때에는 월세가 밀린 것이 있는지 잘 확인해주세요.
3. 임대주가 응답할 시간이 필요하니 적절한 기간 동안 기다립니다.
법적으로는 보통 임대주가 통지를 받은 후 일주일 가량이 수리 신청과 수리 완료 사이의 적절한 대기 시간이라 정의 되어 있습니다. 그러나 상황마다 위급함의 정도, 필요 용구와 인부를 모으는 시간이 달라질 수 있음을 감안하여 어느 정도가 적당한 대기 시간인지 스스로 생각해 두세요.
4. 311에 전화해 주세요
311번에 전화하고 그 통화중 알려 주는 이메일 주소에 상황을 설명하는 이메일을 보냅니다
311번과의 통화에서 알려 주는 사건 번호 (case number) 를 잘 기록해둡니다
감사관 (inspector)의 이름을 적어둡니다
감사관이 다녀간 며칠 후에 다시 311에 전화하여 보고서를 수령합니다

5. 두번째 통지 편지 (second notice) 써서 보냅니다
이것이 문제점에 대한 두번째 통지 편지임을 편지에 포함합니다
아직 수리가 되지 않은 이유를 묻는 내용을 포함합니다
문제를 수리해 주지 않을 경우 내릴 결정 설명을 포함합니다 (아래 option을 참조하세요)
편지를 복사해 복사본을 보관합니다.
두번째 통지서 또한 회신 영수증 (return receipt)를 주는 Certified mail 로 임대주에게 발송합니다

Option1. 계약 파기하고 이사 나갑니다

월세를 제 시간에 내었는지 확인합니다

임대주에게 통지 편지를 보낸 증거를 확인후 잘 보관합니다 (우체국 영수증, 통지 편지 복사본)

감사관의 보고서 그리고 문제 상황의 증거 (사진 등) 를 모아 잘 보관합니다.

Option2. 소송을 겁니다

다음 장의 법적 조언을 받을 수 있는 연락처를 참조하세요

혹시 임대주가 보복행위를 하고 있나요?
임대주가 아래의 이유로 세입자에게 불편을 끼치는 양갈음 보복행위는 불법입니다. 아래는 세입자의 권리임을 알아두세요.

- 계약과 법적으로 허용된 행위를 할 수 있는 권리
- 임대 시설 내의 고장을 임대주에게 수리요청 할 수 있는 권리
- 정부 기관에 고발할 수 있는 권리
- 세입자 협회에 참여할 수 있는 권리

주거지 감사법 개혁에 대해 더 알아보려면 QR코드를 찍어보세요



이 팸플릿은 시의원 레티시아 플러머의 성원으로 나누게 되었습니다.

번역 제공



웹사이트: <https://www.houstontx.gov/council/4>
전화번호: 832.393.3012
이메일: atlarge4@houstontx.gov



CHECKLIST

점검표

이 수리 신청 절차 점검표를 일일이 체크하며 체크한 날짜도 기록하며 진행하세요

1. 첫 통지 편지 (NOTICE)를 임대주에게 보냅니다

- 임대주 혹은 빌딩 매니저에게 전화합니다
- 문제를 자세히 설명하는 편지를 씁니다
- 편지 내에 날짜를 포함합니다.
- 통지 (return receipt)를 주는 Certified mail 로 임대주에게 편지를 배송합니다

2. 월세를 제시간에 냅니다

- 월세를 제시간에 냅니다

3. 임대주가 수리할 시간을 적절한 시간동안 기다려줍니다

- 문제점마다 다르지만 대략 일주일 가량을 기다립니다

4. 311에 전화합니다

- 311번에 전화하고 그 통화중 주는 이메일 주소에 상황설명하는 이메일을 보냅니다
- 311번과의 통화에서 주는 사건 번호 (case number)를 잘 기록해둡니다
- 감사관 (inspector)의 이름을 적어둡니다
- 감사관이 다녀간 며칠 후에 다시 311에 전화하여 보고서를 수령합니다

5. 두번째 통지 편지 (SECOND NOTICE) 써서 보냅니다

- 이것이 문제점에 대한 두번째 보고 편지임을 편지에 포함합니다
- 수리가 아직 되지 않았는지 이유를 묻는 내용을 포함합니다
- 문제를 수리해주지 않을 경우 내릴 결정 설명을 포함합니다 (아래 option을 참조하세요) 편지를 복사해 복사본을 보관합니다.
- 두번째 보고 또한 영수증 (return receipt)를 주는 Certified mail 로 임대주에게 배송합니다

OPTION 1: 계약파기하고 이사나갑니다

- 월세를 제시간에 내었는지 확인합니다
- 임대주에게 사건 편지를 보냈는 증거를 확인후 잘 보관합니다 (우체국 영수증, 보고 편지 복사본)
- 감사관의 보고서 그리고 문제 상황의 증거 (사진 등)을 모아 잘 보관합니다.

OPTION 2: 소송을 겁니다

- 다음 장의 법적 조언을 받을 수 있는 연락처를 참조하세요

중요사항

상황이 세입자의 건강과 안전을 해치는 경우에만 이 순서를 밟으세요. 단순한 임대시설의 관리 문제는 계약서에 어떻게 되어있나 확인하시고 임대주와 소통합니다. 변호사 등 법률인과 상담을 받으셔도 좋습니다.



RESOURCES

HOUSTON VOLUNTEER LAWYERS:

(713)-228-0735 / makejusticehappen.org

세입자, 임대주, 주택 소유권 등등 모든 주거지 관련 법률 조언을 드립니다

LONE STAR LEGAL AID:

(713)-652-0077 / lonestarlegal.org

저소득층 개인이나 가족 등에게 민사소송 도움을 위한 재정적 지원을 드립니다

TEXAS RENT RELIEF

1-833-989-7368 / texasrentrelief.com

어려움을 겪고 있는 임차인에게 재정적 지원을 제공합니다. 임대료를 내다.

DISABILITY RIGHTS TEXAS

1-833-212-4212 / housing@DRTx.org / disabilityrightstx.org

주거, 접근성, 공공생활에 장애가 있는 분들에 대한 직접적인 법률 지원을 드립니다.

HOUSTON HOUSING AUTHORITY

(713)-260-0500 / housingforhouston.com

저소득층, 노년층 및 장애인에 대한 지원을 제공합니다

WORKFORCE SOLUTIONS

(713)-600-1234 / wrksolutions.com

육아와 경력 활용 계획 안내를 위한 재정적 도움을 제공합니다

UNITED WAY OF GREATER HOUSTON

2-1-1 / unitedwayhouston.org

7일, 24시간 각종 정보자료와 서비스를 추천해 드립니다.

HOMELESS HOUSTON

(713)-228-0735 / makejusticehappen.org

주거 관련 문제-임대주/세입자, 주택 소유권-에 대한 법적 조언을 제공합니다.

STAR OF HOPE

(713)-748-0700 / sohmission.org

노숙자 방지를 위한 정보 자료 제공 및 남, 녀 또는 가족에게 보호소를 제공합니다.

SOUTH TEXAS COLLEGE OF LAW HOUSTON

(713)-659-8040 / <https://www.stcl.edu/academics/legal-clinics/mediation-clinic/>

임대자-세입자의 관계와 계약, 고용과 관련된 중재 서비스를 제공합니다.

POWER TO CHOOSE

Powertochoose.org

전기 회사를 찾는 서비스를 제공합니다.

THE SALVATION ARMY

(713)- 752-0677 / salvationarmyhouston.org

재정적 및 공공시설(수도, 전기, 가스) 지원, 노숙자 방지 및 의류를 제공합니다

TEMENOS CDC

(713)-589-8853 / temenoscdc.org

주거지 상실 예방, 아파트 및 각종 서비스에 대한 정보 자료를 제공합니다

HOUSTON FOOD BANK

(713)-223-3700 / houstonfoodbank.org

식료품 배분과 주 정부자금 기반의 지원 확보, 직업 훈련 등과 같은 필수적인 것을 제공합니다.

INTERFAITH MINISTRIES FOR GREATER HOUSTON

(713) 533-4900 / imggh.org

영양가 있는 음식과 식료품을 제공합니다

CATHOLIC CHARITIES OF THE ARCHDIOCESE OF GALVESTON-HOUSTON

(713)-526-4611 / catholiccharities.org

주거지, 식료품 배분, 가족 지원, 코로나 관련 지원을 제공합니다.

BAKER RIPLEY

(713)-590-2327 / bakerripley.org

공공시설(수도, 전기, 가스) 및 주거지 임대 관련 지원을 제공합니다.

JEWISH FAMILY SERVICES

(713)-667-9336 / jfshouston.org

정신 건강 서비스, 사건 관리, 고용 관련 서비스를 제공합니다.



Council Member Letitia Plummer



@cmplummer4



@cmplummer4