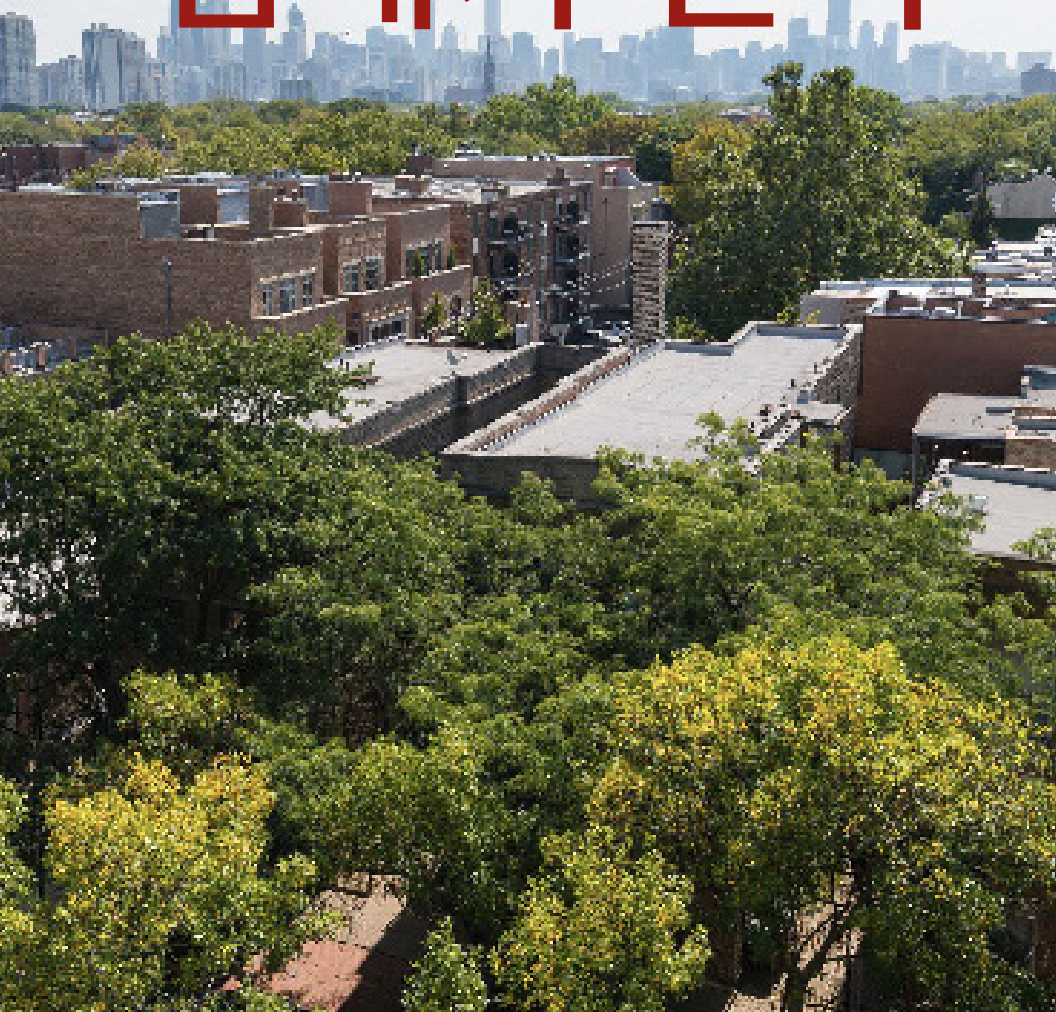


시카고 임대차 권리





시카고 임대차 권리 책자

주민들의 주택에 대한 접근성과 선택권을 확대하고, 저렴하고 안전하며 건전한 양질의 주택을 제공받을 권리를 보호하는 것이 시카고 주택부 (Department of Housing, DOH) 의 사명입니다. 임대차 권리 책자는 DOH 가 소집하고 시카고 임차인과 임대인을 지원하는 커뮤니티 조직으로 구성된 시카고 임대차 권리 자문 위원회의 결과물입니다. 이 그룹은 모든 시카고 임차인과 임대인이 자신의 권리와 책임을 알고 DOH 사명의 범위를 확대하기 위해 이 책자를 제작했습니다.

공정 통지 조례

Chicago.gov/FairNotice

공정 통지 조례는 2020년 7월 시카고 시의회에서 승인되었으며, 시카고 임차인에게 주택에서 더 많은 주거 안정성을 보장하기 위해 임대인과 임대인에게 새로운 권리와 책임을 부여합니다.

가장 중요한 점은 이 조례는 임대인이 임대차 계약을 갱신하지 않거나 종료하거나, 임차인의 임대료를 인상하려면, 이전보다 긴 통지 기간을 제공해야 한다는 것입니다. 또한 이 조례는 임차인이 납부해야 할 임대료와 임대인의 법원 소송 비용을 지불함으로써 퇴거 소송을 중지시킬 수 있는 기간을 연장합니다.

임대인이 조례에 따라 임대차 계약을 종료하거나 임대료를 인상하려는 경우 반드시 다음과 같은 통지를 제공해야 합니다

- 아파트에서 6개월 ~3년 동안 거주한 경우 임대차 계약을 종료한다는 60일 전 통지
- 아파트에 3년 넘게 거주한 경우 임대차 계약을 종료한다는 120일 전 통지

이 규칙은 서면으로 1년 임대차 계약을 체결한 임차인이든 비공식적인 월세 계약을 체결한 임차인이든 모든 임차인에게 적용됩니다. 임대료 미납이나 다른 임대차 계약 위반으로 인해 퇴거 절차가 시작된 경우에는 적용되지 않습니다.

임대인이 필수적인 통지를 제공하지 않은 경우, 임차인에게는 필수 통지 기간에 아파트에 거주하거나 필수 통지 기간에 이전 임대료를 지불할 권리가 있습니다.



퇴거 지원

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/eviction)

- 1. 자진 퇴거하지 마십시오** - 퇴거 통지를 받았다면 보안관만 이 퇴거를 수행할 수 있다는 것을 알아두십시오. 임대인이 귀하를 집에서 집에서 쫓아내려고 하는 것은 불법입니다.
- 2. 법적 도움 받기** - Cook 카운티 주택 및 부채에 대한 법적 지원 (Legal Aid for Housing and Debt) 은 임대인과 임차인이 주거 문제 및 부채 문제를 해결할 수 있도록 돕는 무료 서비스입니다. cookcountylegalaid.org 를 방문하거나 855-956-5763 번으로 문의하십시오. 임차인을 위한 법적 지원은 rentervention.com 에서 제공되며, 866-773-6837 번으로 «hi» 라고 문자 메시지를 보내면 도움을 받을 수 있습니다.

폐쇄란 무엇입니까 ?

" 폐쇄 " 는 임대인이 임차인이 거주하는 집이나 아파트에 대해 다음과 같은 행동을 하거나 하겠다고 위협할 때 발생합니다 .

- 자물쇠를 바꾸거나 해제하는 행위
- 입구를 차단하는 행위
- 문이나 창문을 제거하는 행위
- 난방 , 전기 , 가스 , 온수 또는 냉수 , 배관 및 전화 서비스를 포함한 공공 서비스를 차단하거나 방해하는 행위
- 가전제품이나 설비를 제거하는 행위
- 임차인의 개인 자산을 제거하는 행위
- 임차인이나 그들의 자산에 대한 폭력을 사용하거나 위협하는 행위
- 부동산에 접근하거나 거주할 수 없게 만드는 기타 모든 행위

폐쇄를 신고하려면 어떻게 해야 합니까 ?

폐쇄는 불법입니다 . 영향을 받은 임차인은 311 번으로 전화하여 폐쇄 사고에 대한 자세한 내용을 담은 공식 경찰 보고서를 제출해야 합니다 .



주택 임대인 및 임차인 조례 (RLTO)

Chicago.gov/RLTO

어떤 임대 주택이 이 조례의 적용을 받습니까 ?

- 서면 또는 구두 임대차 계약을 체결한 임대 주택 (CHA, IHDA, 섹션 8 주택 선택 바우처 등 모든 보조금이 지원되는 주택 포함)

예외 사항

- 6 개 이하의 세대가 있는 소유자가 거주하는 건물의 세대 .
- 호텔 , 모텔 및 하숙집의 세대 . 단 , 월 단위로 임대료를 지불하고 해당 세대에 32 일 넘게 거주하는 경우는 제외 .
- 학교 기숙사 방 , 쉼터 , 직원 숙소 및 비주거용 임대 부동산 .
- 소유자가 거주하는 공동 주택 및 콘도 .

이 조례에 따른 임차인의 일반적인 의무는 무엇입니까 ?

임차인 , 임차인의 가족 및 초대된 손님은 주거 세대에 적용되는 시법 조항에 따라 임차인에게 특별히 부여된 모든 의무를 준수해야 합니다 . 여기에는 7-28-859 조항도 포함됩니다 .

- 임차인의 아파트 내 연기 감지기 및 일산화탄소 감지기에 작동하는 배터리를 구입하여 설치해야 합니다 .
- 주택을 안전하고 깨끗하게 유지해야 합니다 .
- 모든 장비 및 시설을 합리적인 방식으로 사용해야 합니다 .
- 고의 또는 과실로 주택을 손상시키지 않아야 합니다 .
- 다른 거주민들을 방해하지 않아야 합니다 .

이 조례에 따른 임대인의 일반적인 의무는 무엇입니까 ?

- 임차인에게 소유자 또는 관리자의 이름 , 주소 및 전화번호를 서면으로 통지해야 합니다 .
- 압류 소송이 접수된 날로부터 칠 (7) 일 이내에 압류 소송의 대상이 된 부동산의 소유자 또는 임대인은 해당 부동산의 모든 임차인에게 압류 소송이 제기되었음을 서면으로 통지해야 합니다 . 또한 소유자 또는 임대인은 임차인이 임대차 계약을 체결하기 전에 서면으로 압류 소송 사실을 통지해야 합니다 .

- 새로 계약을 체결하거나 계약을 갱신하는 임차인에게 다음 사항을 통지해야 합니다
 - 1) 지난 12 개월 동안 시에서 발급한 법령 위반 통지
 - 2) 보류 중인 주택 법원 또는 행정 심리 조치
 - 3) 건물의 전체 점유 기간에 수도, 전기 또는 가스 서비스 중단된 사실
- 모든 해당 시법 조항을 준수하여 부동산을 유지 관리해야 합니다.
- 기존 계약이 종료되기 90 일 전에 임차인에게 계약을 갱신하도록 요구할 수 없습니다.
- 임대 계약이 갱신되지 않거나 임대료가 인상된다면 임차인이 아파트에서 6 개월 이하 거주한 경우 최소 30 일, 임차인이 아파트에서 6 개월 ~3 년 동안 거주한 경우 60 일, 임차인이 아파트에서 3 년 넘게 거주한 경우 120 일 전에 통지해야 합니다.
- 금지된 임대차 조항을 시행하지 않아야 합니다.
- 빈대 - 교육. 이 2013 년 개정 조례의 시행일 이후에 체결되거나 갱신된 모든 주거용 임대 계약에 대해 계약을 체결하거나 갱신하기 전에 임대인 또는 그를 대신하여 계약을 체결할 권한이 있는 사람은 보건부가 7-28-860 조항에 따라 작성한 빈대 예방 및 치료에 대한 정보 책자를 해당 임차인에게 제공해야 합니다.



임대인의 출입 권한

- 임차인은 우편, 전화, 서면 통지 또는 통지를 제공하기 위해 선의로 고안된 다른 수단을 통해 임대인이 2 일 전에 통지를 받은 경우, 임대인이 합리적으로 출입할 수 있도록 허용해야 합니다.
- 공용 공간 또는 다른 세대의 수리 작업으로 인해 그러한 출입이 필요할 수 있는 경우 모든 영향을 받는 임대인에게 일반 통지를 제공할 수 있습니다.
- 긴급 상황이거나 다른 곳에서 예기치 않게 수리를 위해 출입이 필요한 경우 임대인은 출입 후 2 일 이내에 통지를 제공해야 합니다.

보증금 및 선불 임대료

- 임대인은 임차인에게 보증금에 대한 영수증을 제공해야 하며, 영수증에는 소유자의 이름, 보증금을 받은 날짜, 주거 세대에 대한 설명이 포함되어야 합니다. 영수증에는 보증금을 수령한 사람이 서명해야 합니다.
- 그러나 보증금이 전자 자금 이체를 사용하여 지불된 경우, 임대인은 전자 영수증을 제공할 수 있습니다. 전자 영수증에는 주거 세대에 대한 설명, 보증금 금액 및 지불 날짜가 명시되어야 하며 전자 또는 디지털 서명이 포함되어야 합니다.
- 단, 임대인은 첫 달 임대료와 보증금을 하나의 수표 또는 하나의 전자 자금 이체로 수령할 수 있으며, 임대인은 수령 후 5 일 이내에 보증금을 별도의 계좌로 이체해야 하는 경우 수령한 임대료와 보증금을 하나의 계좌에 입금할 수 있습니다.
- 임대인은 일리노이 주에 있는 금융 기관의 연방 정부 보험이 적용되는 이자 발생 계좌에 모든 보증금을 보관해야 합니다. 보증금과 이자는 임대인의 자산과 혼합되어서는 안 됩니다.
- 서면 임대 계약서에는 보증금이 입금될 금융 기관의 정보가 명시되어야 합니다. 서면 임대 계약서가 없는 경우, 임대인은 보증금을 수령한 날로부터 14 일 이내에 서면으로 임차인에게 해당 정보를 제공해야 합니다. 보증금을 다른 금융 기관으로 이체하는 경우, 임대인은 이체한 날로부터 14 일 이내에 새로운 금융 기관의 이름과 주소를 임차인에게 통지해야 합니다.
- 임대인은 6 개월 넘게 보관된 보증금과 선불 임대료에 대해 매년 이자를 지급해야 합니다.
- 임대인이 지급해야 하는 이자율은 매년 시 재무 감사관이 결정합니다.



- 보증금에서 손해 비용을 제하기 전에 임대인은 임차인이 주택을 비운 날로부터 30 일 이내에 손해 내역을 항목별로 명시한 내역서를 임차인에게 제공해야 합니다 .
- 임대인은 임차인이 주택을 비운 날로부터 45 일 이내에 미지급 임대료와 손해 비용을 제외한 모든 보증금과 요구된 이자를 임차인에게 반환해야 합니다 .
- 화재가 발생한 경우 , 임대인은 임차인이 임대 계약 종료를 통지한 날로부터 7 일 이내에 미지급 임대료와 손해 비용을 제외한 모든 보증금과 요구된 이자를 임차인에게 반환해야 합니다 .
- 임대인이 주거용 부동산을 매각하거나 다른 방식으로 처분하는 경우 , 후속 임대인은 기존 임대인에게 지불된 보증금 또는 선불 임대료에 대해 임차인을 상대로 법적 책임을 집니다 . 후속 임대인은 처분일로부터 14 일 이내에 보증금 또는 선불 임대료가 후속 임대인에게 양도되었음을 서면으로 임차인에게 통지해야 합니다 . 기존 임대인은 보증금 또는 선불 임대료를 후속 임대인에게 양도하고 , 임차인에게 이러한 양도에 대한 적절한 통지를 제공할 때까지 보증금 또는 선불 임대료에 대한 법적 책임을 집니다 .
- 임차인에게 지급된 보증금에 대한 이자 금액이 부족한 경우 이를 해결하는 조건으로 임대인이 명시된 보증금 요건을 준수하지 못할 시 임차인은 보증금과 이자를 합한 금액의 두 배에 해당하는 손해배상금을 받을 자격이 있습니다 .

난방 조례

Chicago.gov/Heat

난방은 언제 필요합니까 ?

난방 조례는 9 월 15 일부터 6 월 1 일까지 적용됩니다 . 이 기간은 종종 " 난방 시즌 " 이라고 합니다 .

난방 조례는 건물이 난방 시즌 동안 실내 온도가 필요한 수준으로 유지되는 한 난방 장비를 해제하거나 냉방 장비 (에어컨) 를 작동하는 것을 막지 않습니다 .

난방은 어디에서 필요합니까 ?

난방 조례는 주거 공간 , 화장실 , 주택 내 욕실 , 아파트 , 호텔 객실 및 실내 작업 등 모든 거주 가능한 공간에 난방을 요구합니다 .

얼마나 많은 난방이 필요합니까 ?

난방 요구 사항은 건물 유형과 난방 시스템에 따라 다르지만 , 모두 오전 8 시 30 분부터 오후 10 시 30 분까지는 최소 68°F , 오후 10 시 30 분부터 오전 8 시 30 분까지는 최소 66°F 의 온도를 요구합니다 .

난방 서비스는 어떻게 제공합니까 ?

난방 조례는 최소 난방 요구 사항을 충족하는 데 사용할 수 없는 열원을 명시하고 있습니다 . 여기에는 조리 기구 , 가정용 온수기 및 휴대용 실내 난방기구가 포함됩니다 .

모든 경우에 건물 소유자 (임대인) 는 난방 장비를 양호한 작동 상태로 유지할 책임이 있습니다 .

휴대용 실내 난방기구는 허용됩니까 ?

휴대용 실내 난방기구는 난방 조례의 최소 온도 요구 사항을 충족하는 데 사용할 수 없습니다 .

난방 장비가 갑자기 고장났을 경우 어떻게 합니까 ?

임차인인 경우 : 난방 장비가 고장 났거나 작동하지 않을 경우 , 즉시 임대인에게 알려주세요 . 빠르게 난방이 복구되는 것이 임차인과 임대인 모두에게 이익이 됩니다 .

임대인인 경우 : 난방을 복구하기 위해 무엇을 하고 있는지 임차인에게 명확하게 말하며 자주 소통해야 합니다 . 휴대용 실내 전기 난방 기구 , (전기 사용에 대한) 임대료 차감 및 / 또는 대체 숙박 시설을 제공하는 것을 고려할 수 있습니다 . 임차인과 소통하고 난방 장비가 수리될 때까지 피해를 최소화하기 위해 취한 조치는 귀하가 난방 조례를 위반한 혐의로 처벌을 받게 될 경우 , 판사나 심판관이 벌금 액수를 결정할 때 고려될 수 있습니다 .



냉방 조례

Chicago.gov/cooling

시카고의 기온 지수가 80°F 를 넘는 날에 특정 주거용 건물은 모든 세대에 에어컨을 설치하거나, 냉방 센터라는 이름의 에어컨이 설치된 공용 실내 모임 공간을 갖춰야 합니다.

어떤 건물이 에어컨 또는 냉방 센터를 갖춰야 합니까?

- 연방 공정 주택법에 따라 " 노인 주거용 주택 " 으로 운영되는 건물
- 100 개 이상의 세대를 보유한 건물
- 높이가 80 피트를 초과하는 건물

집이 위험할 정도로 더운 경우, 3-1-1 번으로 전화하여 다음과 같이 하십시오.

- 가장 가까운 시의 냉방 센터 위치 찾기
- 노인 건강 검진 요청
- 냉방 요구 사항 위반 신고

보호 대상 계층 및 주거 차별

주거 차별의 피해를 입었다고 생각되면 이를 무시하지 말고 CCHR (312-744-5879 또는 cchr@cityofchicago.org) 에 신고하십시오 .

다음과 같은 보호 대상 계층을 기준으로 주거에 대한 차별을 하는 것은 불법입니다 .

인종	결혼 상태	성별
혈통	군 복무 상태	성 정체성
종교	피부색	부모 상태
연령 (40 세 초과)	출신 국가	수입원
성적 지향	장애	

다음과 같은 행위는 금지됩니다 .

- 매매 또는 임대를 거부하는 행위
- 임대 시 보증금 인상 , 공동서명자 또는 더 높은 소득 요건과 같은 다른 조건 또는 약관을 요구하는 행위
- 임대 주택에 대한 수리를 거부하는 행위
- 차별적인 이유로 임차인을 퇴거시키는 행위
- 부동산 소유자 또는 그 대리인이 임차인에게 성적 괴롭힘을 가하는 행위

임차인과 임대인을 위한 유용한 연락처 :

- DOH 임대차 권리 핫라인 : 312-742-RENT(312-742-7388)
- 대도시 임차인 기구 핫라인 : 월요일 ~ 금요일 오후 1 시 ~ 오후 5 시 , 773-292-4988
- Cook 카운티 주택 및 부채 법률 지원 : 855-956-5763
- 시 및 Cook 카운티 리소스 연결 전화 : 211

DOH 연락처

이메일 : DOH@CityofChicago.org

전화 : 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

