**임차인의 수리할 권리** 업타운 시민 법률 센터 2020년 3월 개정판

**현지 법률:** 시카고 주택 임대인 및 임차인 법령(CRLTO)에서는 수리할 권리는 보장하지만, 6개 이하의 유닛이 있는 협동 조합 또는 소유자 건물에서는 해당 권리가 적용되지 않습니다. 임대 계약을 살펴보십시오.

**보증금:** 임차인이 자신이 초래한 손해를 보상하기 위해 보증금과 이자를 보류하기 전에, 임대인은 임차인이 이사한 후 30일 이내에 항목별 진술서를 제출해야 합니다.

**임차인의 의무:** 의도적으로 또는 부주의하게 유닛의 일부를 파괴/훼손/제거하지 마십시오(손님의 경우도 동일). 공간의 안전 및 배관 설비를 깨끗하게 유지 관리합니다. 적절한 방법으로 기기를 사용합니다.

**코드 준수:** 해당 법률에서는 임대인이 건물을 유지 관리하고 지방 자치 규정을 준수하도록 요구합니다. 즉, 건물에 대해 해당 코드를 준수하기 위해 즉시 수리해야 합니다.

**임대인의 책임:** 임차인은 임대인에게 다음을 요구할 권리가 있습니다.

* 건물의 구조적 무결성을 유지 관리합니다.
* 바닥을 유지 관리합니다.
* 출구에 대한 법적 코드 요구 사항을 준수합니다.
* 출구, 화재 탈출구, 계단 및 방향 안내판을 유지 관리합니다.
* 연기 경보 및 기타 소방 장비를 제공합니다.
* 엘리베이터를 유지 관리합니다.
* 배관을 양호한 상태로 제공 및 유지 관리합니다.
* 가열 기구 및 가스 연소 기구를 유지 관리합니다
* 열 또는 온수를 제공합니다*(그러나 온수는 필수입니다. 다음 사항을 참조하십시오)*.
* 냉온수가 수도에서 나오도록 공급합니다.
* 적절한 복도 또는 계단 조명을 제공합니다.
* 건물 토대를 유지 관리하고, 외부를 방수 상태로 유지하고 설치류로부터 보호합니다.
* 창문과 문이 잠길 수 있도록 유지 관리합니다.
* 창문용 스크린을 공급합니다.
* 계단 또는 현관을 유지 관리합니다.
* 지하실 또는 창고를 안전하고 위생적으로 유지 관리합니다.
* 굴뚝용 시설과 장비를 유지 관리합니다.
* 건물에 침체된 물이 쌓이지 않도록 합니다.
* 곤충, 설치류 및 해충에 대해 방역합니다.
* 쓰레기 처리 시설을 공급 또는 유지 관리합니다.
* 쓰레기와 이물질이 쌓이지 않도록 합니다.
* 적절한 조명 또는 환기를 제공합니다.
* 배관 설비, 배관, 비품, 부속품 및 기구를 유지 관리합니다.
* 전기 시스템, 배선 및 장치를 제공 또는 유지 관리합니다.
* 임대인이 제공했거나 필수 장비를 유지 관리 및 수리합니다.
* 모든 주거 시설과 공용 구역을 '적합하고 거주하기 쉬운 상태'로 유지 관리합니다.

**출입:** 정기 수리의 경우 임대인은 입장할 수 있는 권리가 있지만 오전 8시에서 오후 8시 사이에만 가능하며, 2일 전에 알려야 합니다. 해당 권리를 남용할 수 없습니다. 임차인을 괴롭히기 위해 권리를 사용할 수 없습니다.

* **긴급 수리:** 임대인은 사전 통지 없이 언제든지 입장할 수 있습니다. 그러나 임대인은 방문 후 2일 이내에 임차인에게 방문에 관해 알려야 합니다.
* **임차인이 출입을 거부하는 경우:** 임대인은 임대 계약을 해지하거나 고소하여 법원의 중재를 받을 수 있습니다. 손해 배상을 받을 수도 있습니다.
* **임대인이 해당 규정을 위반하는 경우:** 임대인은 임대 계약을 해지하거나 고소하여 법원의 중재를 받을 수 있습니다. 또한, 임차인은 손해 배상(1개월 임대료 또는 2배의 손해 배상 중 더 큰 것)을 청구할 수 있습니다.

**임차인이 초래하지 않은 코드 위반에 대한 해결책:** 임차인은 14일 이내에 수리를 요청하는 임대인에게 서신을 보낼 수 있습니다. 또한, 법원 개입 및 손해 배상을 청구할 수 있습니다.

* **사소한 결함:** 14일 후 임차인은 다음과 같은 임대료의 일부를 원천 징수할 수 있습니다.
  + 감소된 유닛 비용(임차인이 수리하지 않는 경우)
  + 임차인이 수리한 비용($500 또는 임대료의 1/2 중 더 큰 것, 임대료 이하)
* **중대한 결함:** 14일 후 임차인은 임대를 중단하고 이사할 수 있습니다. 30일 이내로 이사해야 합니다. 중대한 결함이 발생할 경우, 유닛은 합리적으로 거주 적합하며 가능하지 않은 상태입니다.

**임대인이 필수 서비스(**열, 상수도 또는 온수, 전기, 가스, 배관 및 건강과 안전에 즉각적인 위험을 초래하는 위반)**를 제공하지 못한 경우의 구제책**:

1. **직접 수리하고** 임대료에서 비용을 공제합니다.
2. 유닛 가치 감소에 따른 **손해 배상을 청구합니다**.
3. 임대인이 문제를 해결할 때까지 **대체 주택으로 이사합니다**. 임대료는 없으며, 임대인은 임대 비용 이하로 대체 주택 비용을 부담합니다.
4. 공공재 제공 업체의 결함이 아닌 경우, 임대인에게 **24시간 이내**에 문제를 해결하도록 요청합니다. 임대인이 이를 따르지 않는 경우, **임대료의 일부를** 감소된 금액만큼 **원천 징수합니다**.
5. 공공재 제공 업체의 결함이 아닌 경우, 임대인에게 **72시간 이내**에 문제를 해결하도록 요청합니다. 임대인이 이를 따르지 않는 경우, **임대를 중단하고** 30일 이내에 이사합니다.

**화재/피해자 손해에 대한 구제책**(소재 비준수로 인한 것으로, 임차인에 의해 유발되지 않은 것):

1. **즉시 이사합니다.** 임대 중단 의사가 있는 날로부터 임대인에게 14일 이내에 알립니다.
2. **거주하면서** 감소된 가치(유닛에서 거주할 수 있는 경우)를 기준으로 **임대료의 일부를 원천 징수합니다.**
   * 임대인이 '열심히 합리적인 시간 이내에' 유닛을 수리하지 않는 경우,

임차인은 임대차 계약 중단 후 임대인에게 14일 이내에 알릴 수 있습니다.