

주택 지원 지급(HAP) 계약

섹션 8 임차인 기반 지원

주택 선택 바우처 프로그램

OMB 부담 성명. 일반적으로 보고된 본 정보 수집에 드는 시간은 최대 0.5시간으로 추정됩니다. 여기에는 지침 검토, 기존 데이터 소스 검색, 필요한 데이터 수집 및 유지, 정보 수집 완료 및 검토가 포함됩니다. 이 정보 수집은 임차인 또는 소유주가 유틸리티 및 서비스 비용을 지불하는지 여부를 포함하여 프로그램 참여에 대한 민간 시장 소유주와 PHA 간의 조건을 설정하는 데 필요합니다. 본 수집의 기밀유지는 보장되지 않습니다. 이 추정 시간 또는 이 정보 수집의 기타 양상에 대한 의견(이 시간을 줄이기 위한 제안 포함)을 다음으로 보내십시오: Office of Public and Indian Housing, US. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC 20410. 수집에 유효한 관리 번호가 표시되지 않는 한, HUD는 정보 수집을 수행하거나 지원할 수 없으며, 개인이 응답할 필요가 없습니다.

개인정보보호 통지. 주택도시개발부(HUD)는 24 CFR § 982.451에 따라 본 양식의 정보를 수집할 수 있는 권한이 있습니다. 본 정보는 주택 지원 지급 양식의 주택 선택 바우처 프로그램에 따라 섹션 8 임차인 기반 지원을 제공하는 데 사용됩니다. 본 양식에 수집된 개인 식별 정보(PII) 데이터는 기록 시스템 내에 저장되거나 검색되지 않습니다.

HAP 계약의 사용을 위한 지침

주택 지원 지급 계약(이하, HAP 계약)의 본 양식은 미국 주택도시개발부(HUD)의 주택 선택 바우처 프로그램(이하, 바우처 프로그램)에 따라 섹션 8 임차인 기반 지원을 제공하는 데 사용됩니다. 본 프로그램의 주요 규정은 연방규정집 제24편 파트 982입니다.

지역 바우처 프로그램은 공공 주택 기관(PHA)에 의해 관리됩니다. HAP 계약은 PHA와 지원을 받는 가족이 거주하는 유닛의 소유주 간의 계약입니다. HAP 계약은 3 개의 파트가 있습니다.

파트 A 계약 정보(내용 기입)

섹션별 지침을 참조하십시오.

파트 B 계약서 본문

파트 C 임차 추가 조항

본 양식의 사용

HUD는 본 HAP 계약서를 사용해야 합니다. HAP 계약서의 수정은 허용되지 않습니다. HAP 계약서는 HUD가 규정한 양식의 글자와 정확하게 같아야 합니다.

그러나 PHA는 다음을 추가하도록 선택할 수 있습니다.

소유주가 민간 시장 관행을 초과하거나 소유주가 비보조 임차인에게 부과하는 금액을 초과하여 임대 보증금을 징수하는 것을 금지하는 문구와 같은 금지사항은 HAP 계약의 파트 A에 추가되어야 합니다.

PHA가 주택 지원 지급이 소유주에 의해 수령된 것으로 간주하는 시기를 정의하는 표현(예: PHA가 우편으로 발송 또는 소유주가 실제로 수령)과 같은 문구는 HAP 계약의 파트 A에 추가되어야 합니다.

HAP 계약서를 작성하려면 계약서의 파트 A에 모든 계약 정보를 기입하십시오. 그 다음 파트 A는 소유주와 PHA에 의해 실행되어야 합니다.

특별 주택 유형에 사용

기본 섹션 8 바우처 프로그램에 사용하는 것 외에도, 본 양식은 특별한 필요를 위한 바우처 프로그램 변형인 다음의 “특별 주택 유형”에도 사용되어야 합니다(24 CFR 파트 982, 하위 파트 M 참조). (1) 1인실 거주(SRO) 주택, (2) 공동 주택, (3) 그룹 홈, (4) 공유 주택 및 (5) 제조 주택과 공간을 임대하는 가족에 의한 제조 주택 임대. 본 양식이 특별 주택 유형에 사용되는 경우, 특별 주택 유형은 다음과 같이 HAP 계약의 파트 A에 명시되어야 합니다. “본 HAP 계약은 섹션 8 바우처 프로그램에 대한 HUD 규정에 따라 다음과 같은 특별 주택 유형에 사용됩니다(특별 주택 유형의 이름 기입).”

그러나 다음과 같은 특별 주택 유형에는 본 양식을 사용할 수 없습니다. (1) 제조 주택을 소유하고 해당 공간만 임대하는 가족에 의한 제조 주택 공간 임대, (2) 조합식 주택 및 (3) 1937년 미국 주택법

OMB 승인 번호 2577-0169

만료 2026년 4월 30일

섹션 8(y)에 따른 주택 소유 옵션 (42 U.S.C. 1437f(y)).

파트 A 기입 방법

섹션별 지침

섹션 2: 임차인

임차인의 이름을 입력하십시오.

섹션 3. 계약 유닛

있는 경우, 아파트 번호를 포함하여 유닛의 주소를 입력하십시오.

섹션 4. 가구 구성원

PHA 승인을 받은 모든 가구 구성원의 전체 이름을 입력하십시오. 상기 사람이 입주 도우미인지 명시하십시오. 이는 장애인 가족 구성원에게 지원 서비스를 제공하기 위해 해당 유닛에 거주하도록 PHA가 승인한 사람입니다.

섹션 5. 초기 임대차계약 기간

초기 임대차계약 기간의 첫 날짜와 마지막 날짜를 입력하십시오.

초기 임대차계약 기간은 최소 1년이어야 합니다. 그러나 PHA는 다음과 같이 결정하는 경우 더 짧은 초기 임대차계약 기간을 승인할 수 있습니다.

- 상기의 단기 기간이 임차인의 주거 기회 개선 및
- 상기의 단기 기간이 일반적인 현지 시장 관행인 경우.

섹션 6. 소유주에 대한 초기 임대료

초기 임대차계약 기간 동안 소유주에 대한 월 임대료를 입력하십시오.

PHA는 소유주에 대한 임대료가 기타 비보조 유닛의 임대료와 비교하여 합당하다고 결정해야 합니다. 초기 임대차계약 기간 동안, 소유주는 소유주에 대한 임대료를 인상할 수 없습니다.

섹션 7. 주택 지원 지급

월별 주택 지원 지급의 초기 금액을 입력하십시오.

섹션 8. 유틸리티 및 가전제품.

임대차계약서 및 HAP 계약서는 소유주가 공급할 유틸리티와 가전제품 및 임차인이 공급할 유틸리티와 가전제품의 내용을 명시해야 합니다.

유틸리티 및 가전제품을 제공하거나 지불할 책임이 있는 사람을 증명하면서 섹션 8을 작성하십시오.

**주택 지원 지급 계약
(HAP 계약)
섹션 8 임차인 기반 지원
주택 선택 바우처 프로그램**

**미국 주택도시개발부
공공 및 인디언 주택 사무소**

HAP 계약의 파트 A: 계약 정보

(계약을 준비하려면 파트 A의 모든 계약 정보를 기입하십시오.)

1. 계약 내용

본 HAP 계약은 3 개의 파트가 있습니다.

파트 A: 계약 정보

파트 B: 계약서 본문

파트 C: 임차 추가조항

2. 임차인

3. 계약 유닛

4. 가구

다음과 같은 사람이 해당 유닛에 거주할 수 있습니다. 소유주와 PHA의 사전 서면 승인 없이 다른 사람을 가구에 추가할 수 없습니다.

5. 초기 임대차계약 기간

초기 임대차계약 기간은 다음 날짜에 시작합니다(월/일/년): _____

초기 임대차계약 기간은 다음 날짜에 종료합니다(월/일/년): _____

6. 소유주에 대한 초기 임대료

소유주에 대한 초기 임대료: \$ _____

초기 임대차계약 기간 동안, 소유주는 소유주에 대한 임대료를 인상할 수 없습니다.

7. 초기 주택 지원 지급

HAP 계약 기간은 초기 임대차계약 기간의 첫날에 시작됩니다. 주택 지원 지급(HAP) 계약 기간이 시작될 시, PHA가 소유주에게 지급하는 주택 지원 지급 금액은 매월 \$ _____ 입니다.

PHA가 소유주에게 지급하는 월별 주택 지원 지급의 금액은 HUD 요건에 따라 HAP 계약 기간 동안 변경될 수 있습니다.

8. 유틸리티 및 가전제품

소유주는 아래에 “O”로 표시된 유틸리티/가전제품을 제공하거나 비용을 지불해야 합니다. 임차인은 아래에 “T”로 표시된 유틸리티/가전제품을 제공하거나 비용을 지불해야 합니다. 아래에 달리 명시되지 않는 한, 소유주는 모든 유틸리티에 비용을 지불하고 냉장고 및 레인지/전자레인지지를 제공해야 합니다.

항목	연료 유형 명시						지불자
난방	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기내장형(프로판)가스	<input type="checkbox"/> 전기	<input type="checkbox"/> 히트 펌프	<input type="checkbox"/> 오일	<input type="checkbox"/> 기타	
요리	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기내장형(프로판)가스	<input type="checkbox"/> 전기		<input type="checkbox"/> 기타		
온수 난방	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기내장형(프로판)가스	<input type="checkbox"/> 전기		<input type="checkbox"/> 오일	<input type="checkbox"/> 기타	
기타 전기							
수도							
하수도							
쓰레기 수거							
에어컨							
기타(구체적으로 명시)							
							제공자
냉장고							
레인지/전자레인지							

서명

서명인인 본인/우리는 위증죄 처벌에 따라 위에 제공된 정보가 사실이며 정확함을 보증합니다. 경고: 고의로 허위 청구를 제출하거나 허위 진술을 하는 사람은 최대 5년의 감금, 벌금, 민사 및 행정 처벌을 포함하여 형사 및/또는 민사 처벌을 받을 수 있습니다. (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C. § 3729, 3802).

공공 주택 기관

소유주

PHA 이름을 정자체로 기입 또는 입력

소유주의 이름을 정자체로 기입 또는 입력

서명

서명

서명인의 이름 및 직함을 정자체로 기입 또는 입력

서명인의 이름 및 직함을 정자체로 기입 또는 입력

날짜(월/일/년)

날짜(월/일/년)

매일형 지급:

이름

주소(거리, 시, 주 및 우편번호)

HAP 계약의 파트 B: 계약서 본문**1. 목적**

- a. 이는 PHA와 소유주 간의 HAP 계약입니다. HAP 계약은 섹션 8 바우처 프로그램에 따라 해당 가족에게 지원을 제공하기 위해 체결됩니다 (연방규정집 제24편 파트 982의 HUD 프로그램 규정 참조).
- b. HAP 계약은 HAP 계약의 파트 A에 명시된 가구 및 계약 유닛에만 적용됩니다.
- c. HAP 계약 기간 동안 PHA는 HAP 계약에 따라 소유주에게 주택 지원 지급을 지불합니다.
- d. 해당 가족은 섹션 8 바우처 프로그램에 따른 지원으로 계약 유닛에 거주합니다. PHA에 의한 주택 지원 지급은 임차인이 해당 가족의 거주를 위해 소유주로부터 계약 유닛을 임대하는 것을 돕습니다.

2. 계약 유닛의 임대차계약서

- a. 소유주가 섹션 8 바우처 프로그램에 따라 지원을 받는 가족이 거주할 수 있도록 계약 유닛을 임차인에게 임대했습니다.
- b. PHA는 섹션 8 바우처 프로그램의 요건에 따라 유닛 임대를 승인했습니다.
- c. 계약 유닛에 대한 임대차계약서에는 HUD에서 요구하는 임차 추가조항의 모든 조항(HAP 계약서의 파트 C)이 정확하게 글자 그대로 포함되어야 합니다.
- d. 소유주는 다음을 보증합니다.

- (1) 소유주와 임차인이 임차 추가조항의 모든 조항을 포함하는 계약 유닛의 임대차계약을 체결했습니다.
- (2) 임대차계약서는 소유주가 해당 지역에서 사용하며 부지 내 기타 비보조 임차인을 위해 일반적으로 사용되는 표준 양식입니다.
- (3) 임대차계약서는 주 및 지역 법률과 일치합니다.

- e. 소유주는 가족의 행위나 임차 적합성을 심사할 책임이 있습니다. PHA는 상기 심사를 책임지지 않습니다. PHA는 임차 중인 가족의 행위 또는 해당 가족의 행동에 대해 소유주나 기타 사람에게 어떠한 법적 책임이나 책무가 없습니다.

3. 유지보수, 유틸리티 및 기타 서비스

- a. 소유주는 주택 품질 기준(HQS)에 따라 계약 유닛과 부지를 유지 관리해야 합니다.
- b. 소유주는 HQS를 준수하는 데 필요한 모든 유틸리티를 제공해야 합니다.

- c. 소유주가 계약 유닛을 유지 관리하지 않거나 HQS에 따라 HQS를 준수하는 데 필요한 모든 유틸리티를 제공하지 않는 경우, PHA는 가능한 모든 구제책을 행사할 수 있습니다. 상기 위반에 대한 PHA의 구제책에는 초과지불금 회수, 주택 지원 지급 중단, 주택 지원 지급 감액 또는 기타 사감, 주택 지원 지급 해지 및 HAP 계약 해지가 포함됩니다. PHA는 가족에게 책임이 있고 소유주가 야기하지 않은 HQS 위반 때문에 소유주에게 상기 구제책을 행사할 수 없습니다.
- d. PHA가 지정한 기간 내에 소유주가 결함을 시정하고 PHA가 해당 시정사항을 확인하지 않는 한, PHA는 계약 유닛이 HQS를 충족하지 못하는 경우 주택 지원 지급을 해서는 안 됩니다. 생명을 위협하는 결함인 경우, 소유주는 24시간 이내에 결함을 시정해야 합니다. 기타 결함의 경우, 소유주는 PHA가 지정한 기간 내에 결함을 시정해야 합니다.
- e. PHA는 계약 유닛이 HQS를 준수하는지 확인하기 위해 PHA가 필요하다고 결정하는 시간에 계약 유닛과 부지를 검사할 수 있습니다.
- f. PHA는 검사에서 나타난 모든 HQS 결함을 소유주에게 통지해야 합니다.
- g. 소유주는 임대차계약서에서 동의한 대로 모든 주거 서비스를 제공해야 합니다.

4. HAP 계약 기간

- a. 임대차계약 기간과의 관계. HAP 계약 기간은 임대차계약 초기 기간의 첫날에 시작하여 해당 임대차계약 기간의 마지막 날에 해지됩니다(초기 임대차계약 기간 및 연장 포함).
- b. HAP 계약이 해지된 경우.
 - (1) 소유주 또는 임차인이 임대차계약을 해지한 경우, HAP 계약은 자동으로 해지됩니다.
 - (2) PHA는 HUD 요건에 따라 승인된 사유로 인해 해당 가족에 대한 프로그램 지원을 해지할 수 있습니다. PHA가 해당 가족에 대한 프로그램 지원을 해지하면 HAP 계약은 자동으로 해지됩니다.
 - (3) 가족이 계약 유닛에서 이사 나가는 경우, HAP 계약은 자동으로 해지됩니다.
 - (4) HAP 계약은 소유주에 대한 마지막 주택 지원 지급 이후 역일 기준 180일 후에 자동으로 해지됩니다.
 - (5) PHA는 HUD 요건에 따라 사용 가능한 프로그램 자금이 프로그램에 속한 가족에 대한 지속적인 도움을 지원하기에 충분하지 않다고 결정하는 경우, HAP 계약을 해지할 수 있습니다.

- (6) HAP 계약은 입주 도우미가 있는 1인 가구를 포함한 1인 가구 구성원이 사망하면 자동으로 해지됩니다.
- (7) 가족 규모의 증가 또는 가족 구성의 변경 때문에 계약 유닛이 HQS에 부합하는 적절한 공간을 제공하지 않는다고 PHA가 결정하는 경우, PHA는 HAP 계약을 해지할 수 있습니다.
- (8) 가족이 해체되는 경우, PHA는 HAP 계약을 해지하거나 계약 유닛에 남아 있는 가족 구성원을 대신하여 주택 지원 지급을 지속할 수 있습니다.
- (9) PHA는 해당 유닛이 HQS의 모든 요건을 충족하지 않는다고 결정하거나 소유주가 HAP 계약을 위반했다고 결정할 경우, HAP 계약을 해지할 수 있습니다.

5. 유트리티 및 가전제품의 제공 및 지불

- a. 임대차계약서는 소유주 또는 임차인이 제공하거나 비용을 지불해야 하는 유트리티의 내용을 명시해야 합니다.
- b. 임대차계약서는 소유주 또는 임차인이 제공하거나 비용을 지불해야 하는 가전제품의 내용을 명시해야 합니다.
- c. HAP 계약서 파트 A는 소유주 또는 임차인이 제공하거나 비용을 지불해야 하는 유트리티 및 가전제품의 내용을 명시합니다. 임대차계약서는 HAP 계약서와 일치해야 합니다.

6. 소유주에 대한 임대료: 적정 임대료

- a. HAP 계약 기간 동안, 소유주에 대한 임대료는 HUD 요건에 따라 PHA가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 계약 유닛의 적정 임대료를 초과할 수 없습니다.
- b. PHA는 소유주에 대한 임대료가 기타 비보조 유닛의 임대료와 비교하여 합당하다고 결정해야 합니다. 이러한 결정을 하려면, PHA는 다음 사항을 고려해야 합니다.
 - (1) 계약 유닛의 위치, 품질, 크기, 유닛 유형 및 연식, 및
 - (2) 소유주가 제공하고 지불하는 모든 편의시설, 주거 서비스, 유지보수 및 유트리티.
- c. PHA는 HUD 요건에 따라 필요한 경우 적정 임대료를 재결정해야 합니다. PHA는 언제든지 적정 임대료를 재결정할 수 있습니다.
- d. HAP 계약 기간 동안 소유주에 대한 임대료는 부지 내 유사 비보조 유닛에 대해 소유주가 부과하는 임대료를 초과할 수 없습니다. 소유주는 부지 내 또는 다른 곳의 기타 유닛에 대해 소유주가 청구한 임대료에 대해 PHA가 요청한 모든 정보를 PHA에 제공해야 합니다.

7. 소유주에 대한 PHA 지급

- a. 지급 시기
 - (1) HAP 계약 기간 동안, PHA는 매월 초에 해당 가족을 대신하여 월별 주택 지원 지급을

소유주에게 해야 합니다.

- (2) PHA는 주택 지원 지급을 소유주에게 해야 할 시기에 즉시 지불해야 합니다.
- (3) HAP 계약 기간의 역일 기준 첫 2개월 후, 만기일에 주택 지원 지급이 즉시 지불되지 않는다면, PHA는 다음 상황이 모두 적용되는 경우 소유주에게 별금을 지불해야 합니다. (i) 해당 별금은 임차인의 임대료 연체에 대한 별금을 관리하는 지역 주택 시장에 적용되는 일반적 허용 관행 및 법률에 따릅니다. (ii) 지원을 받는 임차인과 지원을 받지 않는 임차인에게 상기 별금을 부과하는 것은 소유주의 관행입니다. (iii) 소유주는 또한 소유주에 대한 가족 임대료 연체에 대해 임차인에게 상기 별금을 부과합니다. 그러나 HUD가 PHA의 연체료 지불이 PHA의 통제를 넘어선 요인으로 인한 것이라고 결정하는 경우, PHA는 연체료 별금을 지불할 의무가 없습니다. 또한, 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 구제책(다음과 같은 초과지불금 회수, 주택 지원 지급 중단, 주택 지원 지급 감액 또는 삭감, 주택 지원 지급 해지 및 계약 해지 중 하나 포함)으로 PHA의 주택 지원 지급이 지연되거나 거부된 경우 PHA는 연체 별금을 지불할 의무가 없습니다.
- (4) 주택 지원 지급은 HAP 계약 기간 동안 가족이 계약 유닛에 거주하는 동안에만 소유주에게 지급됩니다. PHA는 가족이 이사 나간 당월 이후의 달에는 소유주에게 주택 지원 지급을 지불해서는 안 됩니다.
- b. 소유주의 HAP 계약 준수 소유주가 HAP 계약의 모든 조항을 준수하지 않는 한, 소유주는 HAP 계약에 따라 주택 지원 지급을 받을 권리가 없습니다.
- c. 소유주에 대한 PHA 지급 금액
 - (1) 소유주에 대한 월별 PHA 주택 지원 지급 금액은 바우처 프로그램에 따른 임차에 대한 HUD 요건에 따라 PHA가 결정합니다.
 - (2) PHA 주택 지원 지급 금액은 HUD 요건에 따라 HAP 계약 기간 동안 변경될 수 있습니다. PHA는 주택 지원 지급 금액의 변경사항을 해당 가족 및 소유주에게 통지해야 합니다.
 - (3) HAP 계약 기간의 첫달에 대한 주택 지원 지급은 일부 해당 월에 할당됩니다.
- d. 지급 적용 월별 주택 지원 지급은 계약 유닛에 대한 소유주의 월 임대료에 공제됩니다.

e. **PHA 책임의 한계**

(1) PHA는 바우처 프로그램에 따른 임차에 대한 HAP 계약 및 HUD 요건에 따라 소유주에게 주택 지원 지급을 할 책임만 있습니다.

(2) PHA는 주택 지원 지급을 초과하는 임대료의 일부를 소유주에게 지불해서는 안 됩니다. PHA는 해당 가족에 대한 소유주의 어떠한 기타 청구도 지불해서는 안 됩니다.

f. **소유주에 대한 초과 지불** 소유주가 주택 지원금 또는 그 일부를 받을 자격이 없다고 PHA가 결정하는 경우, PHA는 다른 구제책과 더불어 소유주에게 지급해야 할 금액(다른 섹션 8 지원 계약에 따라 지급해야 할 금액 포함)에서 초과 지불 금액을 공제할 수 있습니다.

8. 소유주 인증

본 계약 기간 동안, 소유주는 다음을 보증합니다.

a. 소유주는 HQS에 따라 계약 유닛 및 부지를 유지 관리합니다.

b. 계약 유닛은 임차인에게 임대됩니다. 임대차계약서에는 임차 추가조항(HAP 계약의 파트 C)이 포함되어 있으며, HAP 계약 및 프로그램 요건을 따릅니다. 소유주는 PHA에게 임대차계약서를 제공했으며, 이는 모든 임대차계약서의 수정사항을 포함합니다.

c. 소유주에 대한 임대료는 부지 내 유사 비보조 유닛에 대해 소유주가 부과하는 임대료를 초과할 수 없습니다.

d. 소유주에 대한 임대료를 제외하고, 소유주는 HAP 계약 기간 동안 계약 유닛의 임대에 대해 지불금이나 기타 (가족, PHA, HUD 또는 기타 공공 또는 민간 출처로부터) 대가를 받지 않았으며 앞으로도 받지 않습니다.

e. 해당 가족은 계약 유닛을 소유하거나 이에 대한 지분이 없습니다.

f. 소유주가 아는 한, 해당 가족 구성원이 계약 유닛에 거주하며 해당 유닛이 그 가족의 유일한 거주지입니다.

g. 소유주(본인 또는 기타 이해관계자 포함)는 가족 구성원의 부모, 자녀, 조부모, 손자, 자매 또는 형제가 아닙니다. PHA가 그러한 관계에도 불구하고 유닛의 임대 승인이 장애인 가족 구성원에게 합리적인 편의를 제공하는 것이라고 결정(및 상기 결정을 소유주와 그 가족에게 통지)하는 경우는 제외합니다.

9. 차별 금지. 해당 차별 금지 및 기회 균등법, 법령, 행정 명령 및 규정에 따릅니다.

a. 소유주는 HAP 계약과 관련하여 인종, 피부색, 종교, 성별(성적 지향 및 성 정체성 포함), 출신 국가, 연령, 가정 상황 또는 장애 때문에 누구도 차별해서는 안 됩니다. HUD의 프로그램에 대한 적격성은 사실상이든 인지되었든 성적 지향, 성 정체성, 또는 혼인 여부에 관계없이 이루어져야 합니다.

- b. 소유주는 HAP 계약과 관련하여 기회 균등 준수 검토 및 불평사항 조사를 수행할 시 PHA 및 HUD와 협력해야 합니다.
- c. 여성폭력방지법. 소유주는 개정된 여성폭력방지법 및 24 CFR 파트 5, 하위 파트 L 및 프로그램 규정을 준수해야 합니다.

10. 소유주의 HAP 계약 위반

a. 소유주(본인 또는 기타 이해관계자 포함)가 다음 중 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우 소유주의 HAP 계약 위반에 해당합니다.

(1) 소유주가 HQS에 따라 유닛을 유지관리해야 하는 소유주의 의무를 포함하여 HAP 계약에 따른 의무를 위반한 경우.

(2) 소유주가 섹션 8에 따른 기타 주택 지원 지급 계약에 따른 의무를 위반한 경우.

(3) 소유주가 연방 주택 지원 프로그램과 관련하여 사기, 뇌물수수 또는 기타 부패 또는 범죄 행위를 범한 경우.

(4) HUD가 보장하는 모기지 또는 HUD가 대출한 프로젝트의 경우, 소유주가 해당 모기지 보험 또는 대출 프로그램의 규정, 모기지 또는 모기지 어음 또는 규제 계약을 준수하지 않은 경우, 또는 소유주가 모기지 또는 대출과 관련하여 사기, 뇌물수수 또는 기타 부패 또는 범죄 행위를 범한 경우.

(5) 소유주가 마약 관련 범죄 행위 또는 폭력적인 범죄 행위에 연루된 경우.

b. PHA가 위반이 발생했다고 판단하는 경우, PHA는 HAP 계약에 따른 해당 권리 및 구제책 또는 상기 위반에 대해 가능한 기타 권리 및 구제책을 행사할 수 있습니다. PHA는 소유주에게 결정 이유에 대한 간략한 설명을 포함하여 상기 결정을 통지해야 합니다. 소유주에 대한 PHA의 통지는 소유주가 통지에 명시된 기한까지 PHA가 확인하거나 결정한 시정 조치를 취하도록 요구할 수 있습니다.

c. 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 PHA의 권리 및 구제책에는 초과지불금 회수, 주택 지원 지급 중단, 주택 지원 지급 감액 또는 기타 삭감, 주택 지원 지급 해지 및 HAP 계약 해지가 포함됩니다.

d. PHA는 특정 이행, 기타 금지명령 구제 또는 손해배상 명령을 포함한 사법 명령이나 소송을 통해 추가 구제를 요청하고 받을 수 있습니다.

e. 가족이 계약 유닛에 계속 거주하더라도 PHA는 소유주의 HAP 계약 위반에 대해 모든 권리 및 구제책을 행사할 수 있습니다.

f. 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 PHA의 권리 또는 구제책을 행사하거나 행사하지 않는 것이

언제든지 해당 권리 또는 기타 권리 또는 구제책을 행사할 권리에 대한 포기가 아닙니다.

11. 부지 및 소유주 기록에 대한 PHA 및 HUD 액세스

- a. 소유주는 PHA 또는 HUD가 합리적으로 요구할 수 있는 HAP 계약과 관련된 모든 정보를 제공해야 합니다.
- b. PHA, HUD 및 미국 감사원장은 기록을 조사 또는 감사하고 사본을 작성할 권리를 포함하여 계약 유닛과 부지 및 HAP 계약과 관련된 소유주의 모든 계정 및 기타 기록에 완전하고 자유롭게 액세스할 수 있습니다.
- c. 소유주는 전산 기록 또는 기타 전자 기록 및 상기 기록이 포함된 모든 컴퓨터, 장비 또는 시설에 대한 상기 액세스를 허용해야 하며 기록에 액세스하는 데 필요한 모든 정보 또는 지원을 제공해야 합니다.

12. 제삼자 권리 배제

- a. 가족은 HAP 계약 파트 B의 당사자 또는 제삼자 수혜자가 아닙니다. 가족은 파트 B의 어떠한 조항도 시행할 수 없으며, 파트 B에 따라 소유주 또는 PHA에 대해 어떠한 권리나 구제책도 행사할 수 없습니다.
- b. 임차인 또는 PHA는 소유주에 대해 임차 추가조항(HAP 계약의 파트 C)을 시행할 수 있으며, 임차 추가조항에 따라 소유주에 대해 권리 또는 구제책을 행사할 수 있습니다.
- c. PHA는 계약 유닛 또는 부지의 유지관리 또는 HAP 계약 이행과 관련하여 소유주의 조치 또는 조치 실패의 결과 또는 소유주의 기타 조치 또는 조치 실패의 결과로 부상당한 사람에 대한 부상 또는 그에 대한 어떠한 책임도 지지 않습니다.
- d. 소유주는 PHA의 대리인이 아니며, HAP 계약은 PHA 및 소유주의 대출업자나 소유주가 계약 유닛 또는 부지의 유지관리 또는 HAP 계약의 이행과 관련하여 사용하는 공급업체, 직원, 계약자 또는 하청업체 간의 관계를 생성하거나 영향을 미치지 않습니다.

13. 이해 상충

- a. “보장받는 (대상) 개인”이란 다음 부류의 구성원인 개인 또는 단체를 의미합니다.
 - (1) PHA의 현재 또는 이전 구성원 또는 임원(프로그램에 참여하는 PHA 국장 제외),
 - (2) 프로그램과 관련하여 정책을 수립하거나 프로그램과 관련된 결정에 영향을 미치는 PHA의 직원 또는 PHA의 계약자, 하청업체 또는 대리인,
 - (3) 프로그램과 관련하여 기능이나 책임을 행사하는 공무원, 통치 기관의 구성원이나 주 또는 지역 의원, 또는
 - (4) 미국 의회 의원.

b. 보장받는 대상 개인은 해당하는 동안이나 그 후 1년 동안 HAP 계약 또는 계약에 따른 어떠한 혜택이나 지급(해당 보장을 받는 대상 개인의 직계 가족 구성원의 이해관계 포함)에 직간접적인 이해관계를 가질 수 없습니다.

- c. “직계 가족”이란 보장받는 대상 개인의 배우자, 부모(양부모 포함), 자녀(의붓자녀 포함), 조부모, 손자, 자매 또는 형제(의붓자매 또는 의붓형제 포함)를 의미합니다.
- d. 소유주는 HAP 계약 실행 시 또는 HAP 계약 기간 중 언제든지 개인 또는 단체가 금지된 이해관계가 없거나 갖지 않을 것임을 보증하고 이를 보장할 책임이 있습니다.
- e. 금지된 이해관계가 발생하는 경우, 소유주는 해당 이해관계를 PHA 및 HUD에 즉시 완전하게 공개해야 합니다.
- f. HUD 현장 사무소는 정당한 사유로 본 섹션에 따른 이해 상충 금지를 포기할 수 있습니다.
- g. 미국 의회 의원이나는 위임자나 상주 국장은 HAP 계약의 지분이나 일부 또는 그로부터 발생할 수 있는 혜택에 대해 인정받을 수 없습니다.

14. HAP 계약의 양도

- a. 소유주는 PHA의 사전 서면 동의 없이 HAP 계약을 새 소유주에게 양도할 수 없습니다.
- b. 소유주가 HAP 계약을 새 소유주에게 양도하기 위해 PHA 동의를 요청하는 경우, 소유주는 제안된 양도와 관련하여 PHA가 요구하는 모든 정보를 제공해야 합니다.
- c. HAP 계약은 HUD 규정에 따라 금지, 정지되거나 제한적 참여 거부의 대상이 되는 새 소유주에게 양도할 수 없습니다(연방규정집 제24편 파트 24 참조).
- d. HUD가 다음과 같은 이유로 양도를 금지한 경우 HAP 계약은 새 소유주에게 양도할 수 없습니다
 - (1) 연방 정부가 공정 주택법 또는 기타 연방 기회 균등 요건 위반으로 소유주 또는 제안된 새 소유주를 상대로 행정적 또는 사법적 조치를 취했으며 해당 조치가 계류 중입니다. 또는
 - (2) 법원 또는 행정 기관이 소유주 또는 제안된 새 소유주가 공정 주택법 또는 기타 연방 기회 균등 요건을 위반했다고 결정했습니다.
- e. 새 소유주(본인 또는 기타 이해관계자 포함)가 가족 구성원의 부모, 자녀, 조부모, 손자, 자매 또는 형제인 경우, 그러한 관계에도 불구하고 양도를 승인하는 것이 장애인 가족 구성원에게 합리적인 편의를 제공한다고 PHA가 결정(그리고 그러한 결정을 가족에게 통보)하지 않는 한, HAP 계약은 새로운 소유주에게 양도할 수 없습니다.

f. PHA는 소유주 또는 제안된 새 소유주(본인 또는 기타 이해관계자 포함)가 다음과 같은 경우 양도에 대한 승인을 거부할 수 있습니다.

- (1) 섹션 8에 따른 주택 지원 지급 계약에 따른 의무를 위반한 경우,
- (2) 연방 주택 프로그램과 관련하여 사기, 뇌물수수 또는 기타 부패 또는 범죄 행위를 범한 경우,
- (3) 마약 관련 범죄 행위 또는 폭력적인 범죄 행위에 연루된 경우,
- (4) 섹션 8 임차인 기반 프로그램에 따라 임대된 유닛에 대해 HQS를 준수하지 않거나 프로젝트 기반 섹션 8 지원으로 임대된 유닛 또는 기타 연방 주택 프로그램에 따라 임대된 유닛에 대해 해당 주택 기준을 준수하지 않은 이력 또는 관행이 있는 경우,
- (5) 임차인, 가구 구성원, 손님 또는 가구 구성원의 통제하에 있는 다른 사람이 관여한 활동에 대해 연방 지원 주택 프로그램에 따라 지원을 받은 임차인의 임차 계약을 종료하지 않은 기록 또는 관행이 있는 경우,
 - (a) 기타 거주자가 부지를 평화롭게 향유할 권리를 위협하는 경우,
 - (b) 기타 거주자, PHA 직원, 소유주 직원 또는 주택 관리에 종사하는 기타 사람의 건강 또는 안전을 위협하는 경우,
 - (c) 부지 바로 근처에 거주하는 사람의 건강이나 안전 또는 거주자의 평화로운 향유권을 위협하는 경우, 또는
 - (d) 마약 관련 범죄 행위 또는 폭력적인 범죄 행위인 경우
- (6) 주 또는 지역 주택 규정을 충족하지 않는 유닛을 임대한 이력이나 관행이 있는 경우, 또는
- (7) 주 또는 지역 부동산 세금, 벌금 또는 과세를 납부하지 않은 경우.

g. 새 소유주는 HAP 계약에 구속되고 이를 준수하는 데 동의해야 합니다. 계약은 서면으로 작성되어야 하며 PHA가 수락할 수 있는 양식이어야 합니다. 새 소유주는 PHA에게 날인 작성된 계약서 사본을 제공해야 합니다.

b HAP 계약은 모든 법적 요건과 연방규정집 제24편 파트 982의 HUD 프로그램 규정을 포함한 모든 HUD 요건에 따라 해석 및 시행되어야 합니다.

15. 압류. 압류의 경우, 압류에 따른 부동산 지분의 직계 승계인은 이전 소유주와 임차인 간의 임대차계약 및 점유 유닛에 대한 이전 소유주와 PHA 간의 HAP 계약에 따라 해당 지분을 인수해야 합니다. 본 조항은 임차인에게 더 긴 기간 또는 기타 추가 보호사항을 제공하는 주 또는 지역 법률에 영향을 미치지 않습니다.

16. 서면 통지. 본 계약과 관련된 PHA 또는 소유주의 모든 통지는 서면으로 이루어져야 합니다.

17. 전체 계약: 해석

- a. HAP 계약은 소유주와 PHA 간의 전체 계약을 포함합니다.

**주택 지원 지급 계약
(HAP 계약)**
섹션 8 임차인 기반 지원
주택 선택 바우처 프로그램

미국 주택도시개발부
공공 및 인디언 주택 사무소

HAP 계약의 파트 C: 임차 추가조항

1. 섹션 8 바우처 프로그램

- a. 소유주는 미국 주택도시개발부(HUD)의 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램에 따른 임차 지원으로 임차인의 가족이 거주하도록 계약 유닛을 임차인에게 임대합니다.
- b. 소유주는 바우처 프로그램에 따라 PHA와 주택 지원 지급 계약(이하, HAP 계약)을 체결했습니다. HAP 계약에 따라, PHA는 임차인이 소유주로부터 유닛을 임차할 수 있도록 지원하기 위해 소유주에게 주택 지원 지급을 합니다.

2. 임대차계약서

- a. 소유주는 PHA에게 소유주와 임차인이 동의한 수정사항을 포함한 임대차계약서 사본을 제공했습니다. 소유주는 임대 조건이 HAP 계약의 모든 조항을 따르고 임대차계약서에 임차 추가조항이 포함되어 있음을 보증합니다.
- b. 임차인은 소유주에 대한 임차 추가조항 시행권을 보유합니다. 임차 추가조항과 임대차계약서의 다른 조항이 상충하는 경우, 임차 추가조항의 문구가 우선합니다.

3. 계약 유닛의 사용

- a. 임대차계약 기간 동안, 해당 가족은 바우처 프로그램에 따른 지원으로 계약 유닛에 거주합니다.
- b. 가구의 구성은 PHA의 승인을 받아야 합니다. 해당 가족은 자녀의 출생, 입양 또는 법원이 인정한 양육권을 PHA에 즉시 알려야 합니다. 소유주와 PHA의 사전 서면 승인 없이 다른 사람을 가구에 추가할 수 없습니다.
- c. 계약 유닛은 PHA가 승인한 가구 구성원만 주거용으로 사용할 수 있습니다. 해당 유닛이 그 가족의 유일한 거주지여야 합니다. 가구 구성원은 가족 구성원이 거주용으로 유닛을 주로 사용함에 따라 수반되는 합법적인 수익 창출 활동에 관여할 수 있습니다.
- d. 임차인은 유닛을 전대하거나 임대할 수 없습니다.
- e. 임차인은 임대를 양도하거나 유닛을 이전할 수 없습니다.

4. 소유주에 대한 임대료

- a. 소유주에 대한 초기 임대료는 HUD 요건에 따라 PHA가 승인한 금액을 초과할 수 없습니다.
- b. 소유주에 대한 임대료의 변경은 임대차계약서의 조항에 따라 결정됩니다. 그러나 소유주는 임대료를 임대차계약 초기 기간 동안 인상할 수 없습니다.
- c. 임대차계약 기간(임대차계약 초기 기간 및 연장 기간 포함) 동안 소유주에 대한 임대료는 그 어떤 경우에도 다음 사항을 초과할 수 없습니다.

- (1) HUD 요건에 따라 PHA가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 해당 유닛에 대한 적정 임대료, 또는

- (2) 부지 내 유사 비보조 유닛에 대해 소유주가 부과하는 임대료.

5. 소유주에 대한 가족 지급

- a. 가족은 PHA 주택 지원 지급이 적용되지 않는 임대료 일부를 소유주에게 지불할 책임이 있습니다.
- b. 매월, PHA는 HAP 계약에 따라 가족을 대신하여 소유주에게 주택 지원 지급을 합니다. 매월 주택 지원 지급 금액은 섹션 8 바우처 프로그램에 따른 임차에 대한 HUD 요건에 따라 PHA가 결정합니다.
- c. 매월 주택 지원 지급은 계약 유닛 소유주의 월 임대료에 상계됩니다.
- d. 임차인은 소유주와 PHA 간의 HAP 계약에 따라 PHA 주택 지원 지급의 적용을 받는 임대료 일부를 소유주에게 지불할 책임이 없습니다. PHA가 소유주에게 주택 지원 지급을 지불하지 않는 것은 임대차계약 위반이 아닙니다. 소유주는 PHA 주택 지원 지급 미납을 이유로 임차를 해지할 수 없습니다.
- e. 소유주에 대한 임대료 외에, 소유주는 가족 또는 다른 출처로부터 해당 유닛 임대료에 대한 어떠한 지불도 청구하거나 수락할 수 없습니다. 소유주에 대한 임대료에는 임대차계약에 따라 소유주가 제공하고 지불하는 모든 주거 서비스, 유지보수, 유틸리티 및 가전제품이 포함됩니다.
- f. 소유주는 초과 임대료를 임차인에게 즉시 반환해야 합니다.

6. 기타 요금 및 비용

- a. 소유주에 대한 임대료에는 소유주가 제공할 수 있는 식사 또는 지원 서비스 또는 가구 비용이 포함되지 않습니다.
- b. 소유주는 임차인 또는 가족 구성원에게 소유주가 제공할 수 있는 식사 또는 지원 서비스 또는 가구에 대한 비용을 지불하도록 요구할 수 없습니다. 상기 비용의 미납은 임차 해지의 사유가 되지 않습니다.
- c. 소유주는 해당 지역의 소유주 임대료에 관례적으로 포함되거나 부지 내 보조금을 받지 않는 임차인에게 추가 비용 없이 제공되는 품목에 대해 임차인에게 추가 금액을 청구할 수 없습니다.

7. 유지보수, 유틸리티 및 기타 서비스

a. 유지보수

- (1) 소유주는 HQS에 따라 유닛 및 부지를 유지 관리해야 합니다.
- (2) 유지보수 및 교체(재장식 포함)는 소유주가 설정한 대로

당해 건물의 수행 기준을 따라야 합니다.

b. 유틸리티 및 가전제품

- (1) 소유주는 HQS를 준수하는 데 필요한 모든 유틸리티를 제공해야 합니다.
- (2) 소유주는 임차인이 다음 사항을 준수하지 않아서 야기되는 HQS 위반에 책임지지 않습니다.
 - (a) 임차인이 지불해야 하는 모든 유틸리티에 대한 지불.
 - (b) 임차인이 제공해야 하는 모든 가전제품의 제공 및 유지 관리

c. 가족 피해. 소유주는 가구 구성원이나 손님이 야기시킨 정상을 넘어선 마모와 손상의 피해로 인한 HQS 위반에 책임지지 않습니다.

d. 주거 서비스. 소유주는 임대차계약서에서 동의한 대로 모든 주거 서비스를 제공해야 합니다.

8. 소유주의 임차 해지

a. 요건. 소유주는 임대차계약 및 HUD 요건에 따라서만 임차를 해지할 수 있습니다.

b. 사유. 임대차계약 기간(임대차계약의 초기 기간 또는 연장 기간) 동안 소유주는 다음과 같은 경우에만 임차를 해지할 수 있습니다.

- (1) 심각하거나 반복적인 임대차계약 위반,
- (2) 유닛 및 부지의 점유 또는 사용과 관련하여 임차인에게 의무를 부과하는 연방, 주 또는 지역 법률 위반,
- (3) 범죄 행위 또는 알코올 남용(c항에 규정된 바에 따름) 또는
- (4) 기타 정당한 사유(d항에 규정된 바에 따름).

c. 범죄 행위 또는 알코올 남용.

- (1) 가구 구성원, 손님 또는 거주자의 통제하에 있는 다른 사람이 다음 유형의 범죄 행위를 범한 경우, 소유주는 임대차계약 기간 중에 임차를 해지할 수 있습니다.
 - (a) 다른 거주자(부지에 거주하는 건물 관리 직원 포함)의 건강이나 안전 또는 부지의 평화로운 향유권을 위협하는 모든 범죄 행위,
 - (b) 부지 바로 근처에 거주하는 사람의 건강이나 안전 또는 부지의 평화로운 향유권을 위협하는 모든 범죄 행위,
 - (c) 부지 또는 근처의 모든 폭력 범죄 행위, 또는
 - (d) 부지 또는 근처의 마약 관련 범죄 행위.
- (2) 소유주는 가구 구성원이 다음과 같은 경우 임대차계약 기간 중에 임차를 해지할 수 있습니다.
 - (a) 개인이 도주한 곳의 법률에 따라 중범죄에 해당하는 범죄 또는 범죄 미수(뉴저지주의 경우 중한 경범죄)에 대한 기소, 유죄 판결 후

구금이나 감금을 피하기 위한 도주, 또는

- (b) 연방법 또는 주법에 따른 보호관찰 또는 가석방 조건 위반
- (3) 소유주는 가구 구성원이 범죄 행위를 범했다고 판단한 경우 본 섹션에 따라 가구 구성원의 범죄 행위를 이유로 임차를 해지할 수 있으며, 이는 그 가구 구성원이 상기 행위로 구속 또는 유죄 판결을 받았는지의 여부와 상관 없습니다.
- (4) 가구 구성원 중 누군가가 다른 거주자의 건강, 안전 또는 부지를 평화롭게 향유할 권리를 위협하는 알코올 남용에 연루된 경우, 소유주는 임대차계약 기간 중에 임차를 해지할 수 있습니다.

d. 임차 해지의 기타 정당한 사유

- (1) 초기 임대차계약 기간 동안, 임차 해지에 대한 기타 정당한 사유는 가족이 한 일이거나 하지 않은 일이어야 합니다.
- (2) 초기 임대차계약 기간 또는 연장 기간 동안, 기타 정당한 사유에는 다음이 포함됩니다.
 - (a) 이웃의 방해,
 - (b) 건물의 파괴, 또는
 - (c) 유닛 또는 부지에 손상을 야기하는 생활 또는 가사 습관.
- (3) 초기 임대차계약 기간 이후, 상기 정당한 사유에는 다음 사항이 포함됩니다.
 - (a) 임차인이 소유주의 새 임대차계약 또는 개정 계약을 수락하지 않음.
 - (b) 개인 또는 가족 용도로 유닛을 사용하거나 주거용 임대 유닛이 아닌 다른 용도로 사용하려는 소유주의 의향, 또는
 - (c) 임차 해지에 대한 사업적 또는 경제적 이유(부동산 매각, 유닛 개조, 더 높은 임대료로 유닛을 임대하려는 소유자의 의향 등).
- (4) 본 항에 명시된 기타 정당한 사유의 예시는 이에 반하는 주 또는 지역 법률에 우선하지 않습니다.
- (5) 임대차 기간 중 압류에 따른 이해관계의 직계 승계인인 소유주의 경우, 임차인에게 매각 전에 건물을 비우도록 요구하는 것은 다른 정당한 사유에 해당하지 않습니다. 소유주가 소유주에게 유닛 이전을 한 날짜에 발효한 임차 해지는 예외입니다.
 - (a) 해당 유닛을 주 거주지로 사용 및
 - (b) 해당 통지의 발효일 최소 90일 전에 임차인에게 퇴거 통지를 제공함. 본 조항은 임차인을 위해 더 긴 기간이나 추가적인 보호를 제공하는 주 또는 지역 법률에 영향을 미치지 않습니다.

- 9. 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 피해자를 위한 보호사항.**
- a. 목적: 본 섹션은 1994년 개정된(42 U.S.C. 14043e 이하로 성문화된) 여성폭력방지법(VAWA) 및 24 CFR 파트 5, 하위 파트 L의 시행 규정에 따른 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 피해자를 위한 보호사항을 포함합니다.
 - b. 기타 조항과의 상충: 본 조항과 HAP 계약 파트 C에 포함된 기타 조항이 상충하는 경우, 본 조항이 우선합니다.
 - c. 기타 보호사항에 미치는 영향: 본 섹션의 어떠한 조항도 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 피해자에 대해 본 섹션보다 더 큰 보호를 제공하는 연방, 주 또는 지역 법률의 조항을 대체하는 것으로 해석되지 않습니다.
 - d. 정의: 본 섹션에서 사용되는 “실제적이고 임박한 위협”, “관련 개인”, “분리”, “데이트 폭력”, “가정 폭력”, “성폭행” 및 “스토킹”이라는 용어는 HUD의 규정 24 CFR 파트5, 하위 파트 L에 정의되어 있습니다. “가구” 및 “임차인 통제하의 기타 사람”이라는 용어는 24 CFR 파트 5, 하위 파트 A에 정의되어 있습니다.
 - e. VAWA 통지 및 인증 양식: PHA는 임차인에게 VAWA에 따른 “점유권 통지”와 24 CFR 5.2005(a)(1) 및 (2)에 설명된 인증 양식을 제공해야 합니다.
 - f. 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 피해자를 위한 보호.
 - (1) 임차인이 입주, 지원, 참여 또는 점유 자격이 있는 경우, 임대인 또는 PHA는 임차인이 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자이거나 피해자였다는 사실을 근거로 또는 직접적인 결과로 임차인의 입주를 거부하거나, 이에 따른 지원을 거부하거나, 참여를 종료하거나, 퇴거시키지 않습니다. 24 CFR 5.2005(b)(1).
 - (2) 범죄 행위가 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹과 직접적으로 관련되었으며 임차인 또는 임차인의 관련 개인이 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자이거나 위협을 받는 피해자인 경우, 임차인의 가구 구성원이나 손님 또는 임차인 통제하의 기타 사람이 연루된 범죄 행위만을 근거로 임차인의 입차 또는 점유권은 거부되지 않습니다. 24 CFR 5.2005(b)(2).
 - (3) 실제 또는 위협적인 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 사건은 해당 사건의 피해자 또는 위협받는 피해자가 임대차계약을 심각하거나 반복적으로 위반한 것으로 해석되지 않습니다. 또한 상기 사건 또는 사건들은 상기 피해자 또는 위협받는 피해자의 임대차계약, 임차권 또는 점유권을 해지하기 위한 기타 “정당한 사유”로 해석되지 않습니다. 24 CFR 5.2005(c)(1) 및 (c)(2).
 - g. 법원 명령 준수: 본 추가조항의 어떠한 내용도 법원 명령에 의해 통지된 경우, 건물에 대한 접근 또는 통제(가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자를 보호하기 위해 발부된 시민 보호 명령 포함) 또는 임차인 가구 구성원 간의 건물 분배 또는 소유와 관련하여 법원 명령을 준수하기 위한
- h. 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹을 전제로 하지 않는 위반: 본 섹션의 어떠한 내용도 임차인 또는 임차인의 관련 개인에 대해 문제가 되는 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 행위를 전제로 하지 않는 모든 위반에 대해 달리 사용 가능한 임대인의 퇴거 권한 또는 공공 주택 당국의 임차인 지원 종료 권한을 제한하는 것으로 해석되지 않습니다. 그러나 소유주 또는 PHA는 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자이거나 피해자였던 임차인에게 퇴거 또는 지원 종료 여부를 결정할 때 다른 임차인보다 더 까다로운 기준을 적용하지 않습니다. 24 CFR 5.2005(d)(2).
- i. 실제적이고 임박한 위협:
- (1) 본 섹션의 어떠한 내용도 임차인 또는 합법적 거주자를 퇴거시키지 않는다면 기타 임차인 또는 해당 건물에 고용되어 있거나 서비스를 제공하는 사람들에게 “실제적이고 임박한 위협”이 존재함을 입증할 수 있는 경우, 임대인의 임차인 퇴거 권한을 제한하는 것으로 해석되지 않습니다. 이러한 맥락에서 말, 몸짓, 행동 또는 기타 지표는 실제적이고 임박한 위협에 대한 다음의 기준을 충족하는 경우 실제적이고 임박한 위협으로 해석됩니다. 즉 “실제적이고 임박한 위협”이란 실제적이며 즉각적인 시간 내에 발생할 수 있고 사망 또는 심각한 신체의 상해를 초래할 수 있는 신체적 위험을 의미합니다. 개인이 실제적이고 임박한 위협을 가할지의 여부를 결정할 때 고려해야 할 요소에는 위협의 지속 기간, 잠재적 위해의 특성 및 심각성, 잠재적 위해의 발생 가능성 및 잠재적 위해가 발생하기까지의 기간이 포함됩니다. 24 CFR 5.2005(d)(3).
 - (2) 실제적이고 임박한 위협이 입증된 경우, 퇴거는 위협을 줄이거나 제거하기 위해 취할 수 있는 기타 조치가 없는 경우에만 사용되어야 합니다. 여기에는 피해자를 다른 유닛으로 이전하거나, 가해자를 유닛으로부터 차단하거나, 법 집행 기관에 연락하여 경찰을 놀리거나, 건물을 안전하게 유지하기 위한 기타 계획을 개발하거나, 가해자의 위협 행위를 막기 위한 기타 법적 구제책을 찾는 것이 포함되지만 이에 국한되지 않습니다. 공공 안전에 입각한 규제는 고정관념에 근거할 수 있으며, 개별 거주자를 세심하게 배려하는 데에 맞춰져야 합니다. 24 CFR 5.2005(d)(4).
- j. 긴급 이전: 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자인 임차인은 PHA의 긴급 이전 계획에 따라 긴급 이전을 요청할 수 있습니다. 24 CFR 5.2005(e). PHA의 긴급 이전 계획은 요청 시 제공되어야 하며, 임차인에 대한 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 행위를 범했거나 위협한 사람에게 임차인의 주거지 유닛 위치를 공개하지 않도록 엄격한 기밀유지 조치를 포함해야 합니다.

임차인이 신규 신청자로 간주되지 않는 이전의 경우, PHA는 긴급 이전 요청이 최소한 다른 유형의 긴급 이전 요청에 이미 제공된 적용 가능한 추가 우선권을 받도록 보장해야 합니다. 임차인이 신규 신청자로 간주되는 이전의 경우, 해당 계획에는 임차인의 본 이전을 지원하는 정책이 포함되어야 합니다.

- k. **분리:** 연방, 주 또는 지역 법률에 규정된 임대차계약 해지 요건 또는 절차에 따라 임차인의 가구 구성원이 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹과 직접적으로 관련된 범죄 행위에 연루된 경우, 임대인은 임차인 또는 합법적 거주자이기도 한 범죄 행위의 피해자를 퇴거, 제거 또는 달리 처벌하지 않고 해당 가구 구성원의 점유 권리를 퇴거, 제거 또는 해지하기 위해 해당 가구 구성원이 임대차계약 서명인인지 여부에 관계없이 임대차계약을 “분리”하거나 임대차계약에서 해당 가구 구성원을 제거할 수 있습니다. 상기 퇴거, 제거, 점유권 해지 또는 지원 해지는 주택 선택 바우처 프로그램에 따른 임대 또는 지원 해지에 대해 연방, 주 및 지역 법률이 규정한 절차에 따라 시행됩니다. 24 CFR 5.2009(a).

임대인이 가구 구성원에 대한 지원을 퇴거, 제거 또는 해지하기 위해 임대차계약을 분리하고 해당 가구 구성원이 지원을 받을 자격이 있는 유일한 임차인인 경우, 임대인은 나머지 임차인 또는 거주자에게 임대 분리일부터 역일 기준 30일의 기간을 다음의 경우에 대해 제공해야 합니다.

- (1) 퇴거 또는 해지된 임차인이 임대차계약 분기 당시 지원 수혜자였던 동일한 보장 주택 프로그램에 대한 적격성 확립,
- (2) 다른 보장 주택 프로그램에 대한 적격성 확립, 또는
- (3) 대체 주택 찾기.

- l. **가족 해체:** 가족 해체가 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 발생에서 기인한 경우, PHA는 피해자가 지원을 계속 받을 수 있도록 해야 합니다. 24 CFR 982.315.

- m. **지속적인 지원으로 이사:** 공공 주택 기관은 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자이거나 피해자였고, 그 가족 구성원이 해당 거주지 유닛에 남아 있는 경우 추가 폭력으로 인한 임박한 위해를 위협받았다고 타당하게 믿는 경우, 또는 가족의 이사 요청 전 역일 기준 90일 동안 부지에서 발생한 성폭행의 피해자가 된 경우, 그 가족 구성원의 건강 또는 안전을 보호하기 위해 임대차계약을 위반하여 유닛에서 이사 나가는 가족 또는 가족 구성원에 대한 지원을 공공 주택 기관에 사전 통보 여부와 관계없이 해지하지 않습니다.

- (1) 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자이거나 피해자였던 가족 또는 가족 구성원의 건강이나 안전을 보호하기 위해 이동이 필요했습니다. 그리고
- (2) 해당 가족 또는 가족 구성원이 거주지 유닛에 계속 남아 있을 경우 추가 폭력으로 인한 임박한 위해를 위협받았다고 타당하게 믿습니다. 그러나 가족의 이사 또는 이사 요청 전 역일 기준 90일 동안 부지에서 발생한 성폭행의 피해자가 된

가족 구성원은, 그 피해자가 거주지 유닛에 남아 있을 경우 추가 폭력으로 인한 임박한 위해를 위협받았다고 믿을 필요는 없습니다. 24 CFR 982.354

n. **기밀유지.**

- (1) 임대인은 임차인이 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자라는 사실을 포함하여 임차인(또는 임차인을 대신하여 조치하는 사람)이 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 사건과 관련하여 임대인에게 제출한 모든 정보를 엄격한 기밀유지로 지켜야 합니다.
- (2) 임대인은 해당 연방, 주 또는 지역 법률에 따라 해당 개인이 정보에 접근할 수 있도록 특별히 요구하는 사유로 인해 임대인이 명시적으로 승인하지 않는 한, 임대인을 대신하여 지원을 관리하는 개인 또는 고용 중인 개인이 기밀 정보에 접근하도록 허용해서는 안 됩니다.
- (3) 해당 개인이 서면으로 한시적 공개를 요청 또는 동의하거나, 퇴거 절차에 사용하도록 요구하거나, 해당 법률이 요구하는 경우를 제외하고는, 임대인은 공유 데이터베이스에 기밀 정보를 입력하거나 상기 정보를 기타 단체 또는 개인에게 공개해서는 안 됩니다.

10. **법원 소송에 의한 퇴거**

소유주는 법원 조치에 의해서만 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다.

11. **소유주 퇴거 사유 통지**

- (1) 임차인을 퇴거시키기 위한 법원 소송의 시작 당시 또는 그 이전에, 소유주는 임차인에게 임차 해지에 대한 사유를 명시한 통지서를 제공해야 합니다. 해당 통지는 소유주 퇴거 통지에 포함되거나 결합될 수 있습니다.
- (2) 소유주가 임차인에게 통지하는 동시에 소유주는 PHA에 소유주 퇴거 통지 사본을 제공해야 합니다.
- (3) 퇴거 통지는 명도하라는 통지, 또는 주 또는 지역 법률에 따라 퇴거 소송을 시작하는 데 사용되는 불평사항이나 기타 초기 변론을 의미합니다.

12. **임대차계약: HAP 계약과의 관계**

HAP 계약이 어떤 이유로든 해지될 경우, 해당 임대차계약은 자동으로 해지됩니다.

13. **PHA 지원 해지**

PHA는 HUD 요건에 따라 승인된 사유로 인해 해당 가족에 대한 프로그램 지원을 해지할 수 있습니다. PHA가 해당 가족에 대한 프로그램 지원을 해지할 경우, 임대차계약은 자동으로 해지됩니다.

14. **가족 이사**

임차인은 가족이 유닛에서 이사 나가기 전에 PHA와 소유주에게 통지해야 합니다.

15. **임대 보증금**

- a. 소유주는 임차인으로부터 임대 보증금을 징수할 수 있습니다. (그러나 PHA는 소유주가 민간 시장 관행을 초과하거나 소유주가 지원을 받지 않는 임차인에게 부과하는 금액을 초과하여 임대 보증금을 징수하는 것을 금지할 수 있습니다. 상기 PHA 요구 규제는 HAP 계약서에 명시되어야 합니다.)

- b. 가족이 계약 유닛에서 이사할 경우, 소유주는 주 및 지역 법률에 따라 보증금에 대한 이자를 포함한 임대 보증금을 임차인이 지불해야 하는 미납 임대료, 유닛에 대한 손상 또는 기타 임차인이 임대차계약에 따라 갚을 의무가 있는 금액에 대한 상환으로 사용할 수 있습니다.
- c. 소유주는 보증금에 대해 청구된 모든 항목의 목록과 각 항목의 금액을 임차인에게 제공해야 합니다. 소유주에게 상환하는 데 사용된 금액이 있는 경우, 소유주는 이를 공제한 후에 미사용 잔금 전액을 임차인에게 즉시 환불해야 합니다.
- d. 임대 보증금이 임차인이 임대차계약에 따라 갚을 의무가 있는 금액을 충당하기에 충분하지 않은 경우, 소유주는 임차인으로부터 잔금을 징수할 수 있습니다.

16. 차별 금지

해당 차별 금지 및 기회 균등법, 법령, 행정 명령 및 규정에 따라, 소유주는 임대차계약과 관련하여 인종, 피부색, 종교, 성별(성적 지향 및 성 정체성 포함), 출신 국가, 연령, 가정 상황 또는 장애 때문에 누구도 차별해서는 안 됩니다. HUD의 프로그램에 대한 적격성은 사실상이든 인지되었든 성적 지향, 성 정체성, 또는 혼인 여부에 관계없이 이루어져야 합니다.

17. 임대차계약서의 기타 조항과의 상충

- a. 임차 추가조항의 조건은 섹션 8 바우처 프로그램에 따라 임차인 및 임차인의 가족에 대한 연방 지원의 조건으로 연방법 및 규정에 따라 HUD에 의해 규정되어 있습니다.
- b. HUD가 요구한 임차 추가조항의 조항과 임대차계약서의 기타 조항 또는 소유주와 임차인 간의 기타 계약이 상충하는 경우, HUD가 요구한 임차 추가조항이 우선합니다.

18. 임대차계약서 또는 임대료 변경

- a. 임차인과 소유주는 임차 추가조항을 변경할 수 없습니다. 그러나 임차인과 소유주가 임대차계약서의 다른 변경사항에 동의하는 경우, 상기 변경사항은 서면으로 이루어져야 하며, 소유주는 즉시 PHA에 상기 변경사항의 사본을 제공해야 합니다. 모든 변경 사항을 포함한 임대차계약서는 임차 추가조항의 요건에 따라야 합니다.
- b. 다음의 경우, PHA가 프로그램 요건에 따라 새 임차를 승인하고 소유주와 새 HAP 계약을 체결하지 않는 한 임차인 기반 지원은 지속되지 않습니다.
 - (1) 유틸리티 또는 가전제품에 대한 임차인 또는 소유주의 책임에 적용되는 임대 요건에 변경이 있는 경우,
 - (2) 임대 계약 기간에 적용되는 임대차계약서 조항이 변경된 경우,
 - (3) 가족이 같은 건물이나 단지 내에 있더라도 새 유닛으로 이사하는 경우.
- c. 임차에 대한 PHA 승인 및 새로운 HAP 계약의 실행은 b항에 명시된 것 이외의 합의된 임대차계약서의

변경사항에 필요하지 않습니다.

- d. 소유주는 소유주에 대한 임대료 금액의 변경이 있을 경우, 해당 변경사항이 발효되기 최소 60일 전에 PHA에 통지해야 하며, 상기 합의된 변경에 따른 소유주에 대한 임대료 금액은 HUD 요건에 따라 PHA가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 해당 유닛의 적정 임대료를 초과해서는 안 됩니다.

19. 통지

임대차계약서에 따라 임차인이 소유주에게 또는 소유주가 임차인에게 통지하는 모든 통지는 서면으로 작성해야 합니다.

20. 정의

계약 유닛. 임차인이 프로그램에 따른 지원으로 임차한 주택 유닛.

가족. 프로그램에 따른 지원으로 유닛에 거주할 수 있는 사람.

HAP 계약. PHA와 소유주 간의 주택 지원 지급 계약. PHA는 HAP 계약에 따라 소유주에게 주주택 지원 지급을 지급합니다.

가구. 계약 유닛에 거주할 수 있는 사람. 가구는 가족 및 PHA가 승인한 입주 도우미로 구성됩니다. (입주 도우미는 장애인 가족 구성원에게 필요한 지원 서비스를 제공하기 위해 유닛에 거주하는 사람입니다.)

주택 품질 기준(HQS). 섹션 8 임차인 기반 프로그램에 따라 지원되는 주택에 대한 HUD 최소 품질 기준.

HUD. 미국 주택도시개발부

HUD 요건. 섹션 8 프로그램에 대한 HUD 요건. HUD 요건은 규정, 연방 관보 통지 또는 기타 구속력 있는 프로그램 지침으로 HUD 본사가 발행합니다.

임대차계약서. 계약 유닛을 임차인에게 임대하기 위한 소유주와 임차인 간의 서면 계약서. 임대차계약서에는 HUD가 규정하는 임차 추가조항이 포함됩니다.

PHA. 공공 주택 기관.

부지. 계약 유닛이 위치한 건물 또는 단지(공용 공간 및 토지 포함).

프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램

소유주에 대한 임대료. 계약 유닛에 대해 소유주에게 지불해야 하는 총 월 임대료. 소유주에 대한 임대료는 임차인이 지불해야 하는 임대료 일부와 소유주에게 지급하는 PHA 주택 지원금의 총액입니다.

섹션 8. 1937년 미국 주택법 섹션 8 (42 미국 법전 1437f).

임차인. 소유주로부터 유닛을 임차한 가족 구성원(또는 구성원들).

바우처 프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램. 해당 프로그램에 따라, HUD는 적격 가족을 대신하여 임대차 보조금을 위해 PHA에 자금을 제공합니다. 임대차계약에 따른 임차인은 바우처 프로그램에 따른 임차인에 대한 임대차 보조금으로 지원됩니다.