

임대차 계약 추가 조항
섹션 8 프로젝트 기반
바우처 프로그램
(임대차 계약에 첨부)

미주택도시개발부 (HUD)
공영 및 인디언 주택 사무실

OMB 승인 번호 2577-0169
(2022/7/31 만료)

이 정보 수집을 위한 대중의 보고 부담은 평균 15 분으로 추정됩니다. 여기에는 데이터를 수집하고 검토하며 보고하는 시간이 포함됩니다. 이 정보는 24 CFR 983.256(b)(3)에 따라 의무적으로 수집되는데, 이 조항에 따르면 HUD 가 요구하는 임대차 계약 추가 조항이 집주인과 세입자 간의 임대차 계약에 포함되어야 합니다. 유효한 OMB 통제 번호가 정보 수집에 나와 있지 않는 한 이 기관은 정보 수집이나 지원을 할 수 없으며, 개인은 여기에 대해 답변할 의무가 없습니다.

미주택도시개발부(HUD)는 1937 (42 U.S.C. 1437f) 미국 주택법 섹션 8 에 따라 이 양식에 필요한 정보를 수집할 권한이 있습니다. 의무적으로 가족 일원의 이름, 거주지 주소, 집주인 이름을 수집해야 합니다. 이 정보는 주택 보조금 형태로 섹션 8 PBV 보조를 하는 데 사용됩니다. 이 정보에는 또한 어떤 공과금과 주방 기구를 집주인과 세입자가 제공할 것인가 가 구체적으로 나와 있습니다. HUD 는 이 정보가 민사, 형사 혹은 규제적 조사와 처벌에 관계된 경우 연방, 주 그리고 지역 기관과 정보를 공유할 수 있습니다. 법에 따라 허용되거나 법적 의무인 경우를 제외하고 이 정보는 다른 경우에 HUD 외부에 알려지거나 공개되지 않습니다. 어떤 정보라도 제공을 거부하면 PBV 프로그램 참여가 연기되거나 거부되는 결과가 생길 수 있습니다.

임대차 계약 추가 조항 설명:

이 임대차 계약 추가 조항은 섹션 8 프로젝트 기반 바우처(PBV) 프로그램에 사용됩니다. 이 프로그램에서 HUD 는 유자격 가족을 대신해 월세 보조로 자금을 공영 주택 기관(PHA)에 냅니다. 이 프로그램에 대한 주요 규제는 연방 규정법 24 파트 983 입니다.

임대차 계약 추가 조항은 두 파트로 되어 있습니다.

파트 A: 임대차 계약 추가 조항 정보 (기재). 섹션 별 설명을 참고하십시오.

파트 B: 임대차 계약 추가 조항 (이 파트에는 아무 정보도 입력하지 마십시오).

파트 A 기재 방법 - 섹션 별 설명:

섹션 2: 세입자

세입자의 성명을 기재하십시오.

섹션 3. 계약 거주지 호수

거주지가 있는 경우 거주지 호수를 포함해 거주지의 주소를 적으십시오.

섹션 4. 가족 일원

모든 PHA 승인 가구 구성원의 이름을 입력하십시오. PHA 가 장애가 있는 가족에 대한 지원 서비스 제공하기 위해 거주지에 주거하도록 PHA 의 승인을 받은 사람이 있으면 구체적으로 밝히십시오.

섹션 5. 초기 임대차 계약 기간

초기 임대차 계약 기간이 시작되는 날짜와 끝나는 날짜를 적으십시오. 처음 임대차 계약 기간은 적어도 일 년이어야 합니다. 24 CFR § 983.256(f).

섹션 6. 주인에게 내는 초기 집세

초기 임대차 계약 기간에 낸 월세 금액을 적으십시오.

섹션 7. 초기 세입자 집세

초기 세입자 월세액을 적으십시오.

섹션 8. 주택 보조금

초기 월 주택 보조금 액수를 적으십시오.

이전 버전 폐지

HUD 52530.c 양식
(2019 년 7 월)
1/12

섹션 9. 공과금과 주방 기구

임대차 계약에 집주인이 제공하는 공과금과 기기가 무엇이고 세입자가 제공하는 공과금과 기기가 무엇인지 그 구체적인 내용이 들어 있어야 합니다. 공과금 지불과 기기 제공을 누가 하는지 섹션 9 에 적어주십시오.

임대차 계약 추가 조항 파트 A

(파트 A 에 있는 모든 정보를 기재하십시오.)

1. 임대차 계약 추가 조항 내용

이 임대차 계약 추가 조항은 두 파트로 되어 있습니다.

파트 A: 임대차 계약 추가 조항 정보

파트 B: 임대차 계약 추가 조항

2. 세입자

3. 계약 거주지 호수

4. 가족 일원

다음에 나오는 사람은 그 거주지에 주거할 수 있습니다. 주인과 PHA 의 사전 문서 승인이 있기 전에는 다른 사람이 그 가구에 추가될 수 없습니다.

5. 초기 임대차 계약 기간

초기 임대차 계약 기간 시작일 (년/월/일): _____

초기 임대차 계약 기간 종료일 (년/월/일): _____

6. 집주인에게 준 초기 집세

집주인에게 준 초기 집세: \$ _____

7. 초기 세입자 집세

초기 세입자 집세는 매달 \$ _____ 입니다. HUD 요건에 따라 임대차 계약 기간에 세입자 집세 금액이 PHA 에 의해 변동될 수 있습니다.

8. 초기 주택 보조금

주택 보조금(HAP) 계약 기간 초에 PHA 가 집주인에게 낸 주택 보조금은 매달 \$ _____ 이었습니다. HUD 요건에 따라 임대차 계약 기간에 세입자 집세 금액이 PHA 에 의해 변동될 수 있습니다.

9. **공과금과 기기**

아래에 "O"로 표시된 공과금과 기기는 집주인이 제공하거나 지불하게 됩니다. 아래에 "T"로 표시된 공과금과 기기는 세입자가 제공하거나 지불하게 됩니다. 아래에 다르게 명시되어 있지 않은 한 집주인이 모든 공과금이 집주인이 제공한 기기에 대해 지불하게 됩니다.

항목	연료 유형을 구체적으로 표시하십시오			제공자	지불자
난방	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 압축 가스 <input type="checkbox"/> 기름이나 전기	<input type="checkbox"/> 석탄이나 기타		
조리	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 압축 가스 <input type="checkbox"/> 기름이나 전기	<input type="checkbox"/> 석탄이나 기타		
온수	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 압축 가스 <input type="checkbox"/> 기름이나 전기	<input type="checkbox"/> 석탄이나 기타		
다른 전기					
수도					
하수					
쓰레기 수거					
에어컨					
					제공자
냉장고					
가스레인지/전자레인지					
기타 (구체적으로 적으시오)					

서명:
집 주인

세입자

집주인의 이름을 정자로 쓰거나 입력하십시오

가족 대표의 이름을 정자로 쓰거나 입력하십시오

서명

서명

서명인의 이름과 직책을 정자로 쓰거나 입력하십시오

집주인의 이름을 정자로 쓰거나 입력하십시오

날짜

날짜

임대차 계약 추가 조항 파트 B

1. 섹션 8 프로젝트 기반 바우처(PBV) 프로그램

- a. 미주택도시개발부(HUD)의 섹션 8 PBV 프로그램에 따라 임대차 지원을 받는 세입자의 가족이 거주하도록 집주인이 계약 거주지를 세입자에게 임대하고 있습니다.
- b. PBV 프로그램을 통해 집주인이 공영 주택 기관(PHA)과 주택 보조금 계약 (HAP 계약)을 했습니다. HAP 계약에 따라 PHA는 세입자가 집주인으로부터 거주지를 임차하는 것을 지원하기 위해 주택 보조금을 주인에게 내게 됩니다.

2. 임대차 계약

- a. 집주인은 세입자의 동의를 받고 변경 사항이 포함된 임대차 계약 사본을 PHA에 주었습니다. 집주인은 임대차 계약 조건이 HUD 요건과 일치하며 임대차 계약에 임대차 계약 추가 조항이 포함되어 있다는 것을 증명합니다.
- b. 세입자는 임대차 계약 추가 조항을 집주인에 대해 집행할 수 있는 권리를 지닙니다. 임대차 계약 추가 조항과 임대차 계약 내 다른 조항의 내용이 일치하지 않을 때에는 해당 결정은 임대차 계약 추가 조항의 언어를 우선으로 합니다.

3. 계약 거주지의 사용

- a. 임대차 계약 기간에 가족은 PBV 프로그램 내 계약 주거지에 거주해야 합니다.
- b. 가구 구성이 PHA의 승인을 받아야 합니다. 아이가 출생하거나 입양된 경우 혹은 법원 판결에 따른 아이의 양육권을 획득한 경우 즉시 PHA에 문서로 통보해야 합니다. 다른 가족 일원을 주거지의 거주자로 추가하려면 PHA에 문서로 된 승인을 요청해야 합니다.
- c. 계약 거주지는 PHA 승인을 받은 가족 일원의 주거 목적으로만 사용되어야 합니다. 그 거주지가 가족의 유일한 거주지여야 합니다. 주거를 주목적으로 주거지를 사용하는 자연스러운 결과로 가족 일원이 합법적인 수익 행위를 하는 것은 괜찮습니다.
- d. 세입자는 거주하는 곳을 전대하거나 세를 주어서는 안 됩니다.
- e. 세입자는 다른 사람에게 임대차 계약을 넘기거나 이전해서는 안 됩니다.

4. 집주인에게 내는 집세

- a. 초기 월세와 재결정된 월세가 HUD 요건에 따라 정해져야 합니다.
- b. 임대차 계약 기간에(초기 임대차 계약 기간과 모든 연장된 기간을 포함해) 집주인에게 내는 집세가 어느 시점에도 다음의 액수를 초과해서는 안 됩니다.
 - (1) HUD 요건에 따라 PHA가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 적절한 월세 혹은
 - (2) 주거지 단지 내 비교 가능한 비보조 거주지에 대해 집주인이 청구하는 월세

5. 가족이 집주인에게 내는 돈

- a. 세입자 집세는 가족이 집주인에게 매달 내야 하는 집세의 일부입니다. PHA 는 HUD 요건에 따라 세입자 집세를 결정합니다. 세입자 집세의 변동은 PHA 가 가족과 주인에게 보낸 통지서에 나오는 날짜부터 유효합니다.
- b. 매달 PHA 는 HAP 계약에 따라 가족을 위해 주택 보조금을 집주인에게 내게 됩니다. 매월 보조금은 PHA 가 섹션 8 PBV 프로그램 내 임대차에 대한 HUD 요건에 따라 결정합니다.
- c. 매월 지급되는 주택 보조금은 계약 거주지에 주거하는 집주인에게 내는 월세로 매달 사용됩니다.
- d. 집주인과 PHA 사이의 HAP 계약에 따라 세입자는 PHA 주택 보조금으로 주인에게 지불되는 집세 부분은 낼 필요가 없습니다. PHA 가 집주인에게 보조금을 내지 않는 것은 임대차 계약 위반이 아닙니다. 집주인은 PHA 가 보조금을 내지 않았다고 임대차 계약을 해지할 수 없습니다.
- e. 집주인은 가족이나 다른 이로부터 집주인에게 내는 월세 외에 어떤 주거지 임대료도 부과하거나 받아서는 안 됩니다. 임대차 계약에 따라 집세에는 주인이 제공하고 지불해야 하는 모든 주택 서비스, 관리, 공과금 그리고 기기가 포함됩니다. 음식, 가구 혹은 집주인이 제공하는 지원 서비스와 같은 비주택 서비스는 주인에게 내는 집세에 포함되지 않습니다.
- f. 집주인은 집세 초과 지급금을 즉시 세입자에게 돌려주어야 합니다.

6. 기타 비용 및 수수료

- a. 생활 보조 시설(아래 b 단락 참조)에서 PBV 보조를 받는 가족을 제외하고 집주인은 세입자나 가족 일원에게 집주인이 제공하는 식사나 지원 서비스에 대해 요금을 청구할 수 없습니다. 그런 비용을 지불하지 않는 것이 임대차 계약 해지의 근거가 되지 못합니다.
- b. 프로젝트 기반 보조를 받는 생활 보조 시설의 경우 집주인이 세입자나 가족 일원에게 식사나 지원 서비스에 대해 요금을 청구할 수 있습니다. 그 비용은 임대차 계약에 명시되어야 합니다. 그 비용은 주인에게 내는 집세에 포함되어서는 안 되며, 음식이나 지원 서비스 가치가 적절한 집세를 산정할 때 포함되어서도 안 됩니다. 생활 보조 주거지에서 이런 비용을 내지 않는 것이 임대차 계약 해지의 근거가 되지 못합니다.
- c. 집주인은 지역에서 보통 집주인에게 내는 집세에 포함되거나 주거 단지 내 보조를 받지 않는 세입자에게 추가 비용 없이 제공되는 항목에 대해 세입자에게 추가 요금을 부과할 수 없습니다.

7. 관리, 공과금 그리고 다른 서비스

- a. 관리
 - (1) 집주인은 HQS 에 따라 거주지와 주거 단지를 관리해야 합니다.
 - (2) 관리 및 교체 (새로 장식하는 것 포함) 는 집주인이 정한 해당 건물의 표준 관행을 따라 이루어져야 합니다.
- b. 공과금 및 주방 기구
 - (1) 집주인은 HQS 준수에 필요한 모든 공급 처리 시설을 제공해야 합니다.
 - (2) 세입자가 다음을 지키지 않아 생긴 HQS 위반에 대해 주인은 책임을 지지 않습니다.
 - (a) 세입자가 내야 하는 공과금 지불
 - (b) 세입자가 마련하게 되어 있는 주방 기구를 마련하고 관리하는 것

c. 가족에 의한 훼손. 가족 일원이나 방문객의 사용으로 인한 정상적인 마모가 아닌 훼손으로 HQS 를 위반한 경우 집주인은 거기에 대한 책임을 지지 않습니다.

d. 주택 서비스. 집주인은 임대차 계약에 동의한 모든 주택 서비스를 제공해야 합니다.

8. 집주인에 의한 임대차 계약 해지

a. 요건. 집주인은 임대차 계약과 HUD 요건이 허락하는 경우에만 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

b. 근거. 임대차 계약 기간(처음 임대차 계약 기간이나 연장된 기간)에 집주인은 다음과 같은 이유로 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

- (1) 임대차 계약에 대한 심각하거나 반복적인 위반
- (2) 거주지나 주거 단지의 사용에 관련되어 연방, 주 혹은 지방 법이 규정한 세입자 의무 조항을 위반
- (3) 범죄 행위나 술 남용 (c 단락에 기술된 바와 같이)
- (4) 다른 정당한 이유 (d 단락에 기술된 바와 같이)

c. 범죄 행위나 술 남용

(1) 가구 일원이나 방문객 혹은 거주자의 통제 하에 있는 어떤 사람이 다음과 같은 유형의 범죄 행위 중 어떤 것이라도 저지르면 집주인은 임대차 계약 기간에 계약을 해지할 수 있습니다.

(a) 다른 거주자 (단지 내 거주하는 건물 관리 직원 포함)의 건강이나 안전 혹은 주거 단지를 평화롭게 즐길 권리를 위협하는 범죄 행위

(b) 주거 단지 내 바로 근처에 사는 거주자의 건강이나 안전 혹은 주거 단지를 평화롭게 즐길 권리를 위협하는 범죄 행위

(c) 주거 단지나 그 근처에서 이루어지는 범죄 행위

(d) 주거 단지나 그 근처에서 이루어지는 마약 관련 범죄 행위

(2) 가구 일원이 아래의 경우에 해당하면 집주인은 임대차 계약 기간에 계약을 해지할 수 있습니다.

(a) 해당 개인이 도주하는 지역의 법에 따라 중죄이거나 뉴저지주의 경우 중경범죄로 유죄 판결 후 처벌이나 구속 혹은 감금을 피해 도피 중인 경우, 혹은

(b) 연방이나 주법에 따른 보호관찰이나 가석방 조건의 위반한 경우

(3) 이 섹션에 따라 가구 일원이 범죄 행위를 저질렀다고 집주인이 판단한 경우 그런 행위로 인한 가구 일원의 체포나 유죄 판결 여부에 상관없이 집주인은 가구 일원의 범죄 행위를 이유로 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

(4) 가구 일원 중 누구라도 다른 거주자의 건강이나 안전 혹은 주거 단지를 평화롭게 즐길 권리를 위협하면서 술을 남용하는 경우 집주인은 임대차 계약 기간에 계약을 해지할 수 있습니다.

d. 임대차 계약을 해지할 수 있는 다른 정당한 이유

(1) 처음 임대차 계약 기간에 임대차 계약을 해지할 수 있는 다른 정당한 이유는 가족이 한 행위나 하지 않은 행위에 근거해야 합니다.

(2) 임대차 계약이나 연장 계약 기간 내 정당한 이유에는 다음과 같은 것이 있습니다.

(a) 이웃 방해

(b) 건물 파손, 혹은

(c) 거주지나 건물을 훼손하는 주거 혹은 살림 습관

(3) 처음 임대차 계약 기간이 지난 후 정당한 이유에는 집주인이 제시한 새로운 임대차 계약이나 수정된 계약을 세입자가 수락하지 않는 것이 포함됩니다.

e. 임대차 계약 자동 연장

임대차 계약이 자동으로 연장되지만 (연속 한정 기간 혹은 무기한 연장 기간), 정당한 이유가 있으면 집주인이 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

f. 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자 보호

(1) 목적: 이 섹션은 수정된 1994 년 여성 폭력 방지법 서브타이틀 N(42 U.S.C. 14043e 이하 참조로 성문화됨) (VAWA) 그리고 시행 규정 24 CFR 파트 5, 서브파트 L 에 따라 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자를 보호하는 것에 대한 내용을 기술합니다.

(2) 다른 조항과의 불일치: 이 조항과 HAP 계약 파트 C 에 포함된 다른 조항 사이에 내용이 일치하지 않는 경우, 이 조항을 우선하게 간주합니다.

(3) 다른 보호에 끼치는 영향: 이 섹션에 있는 어느 조항도 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자에 대해 이 섹션보다 더 많은 보호를 제공하는 연방, 주 혹은 지방 법 조항을 대체하는 것으로 해석해서는 안 됩니다.

(4) 정의: 이 섹션에 사용된 "실제 직면한 위협," "관련 개인," "분리," "가정 폭력," "데이트 상대에 의한 폭력," "성폭행" 그리고 "스토킹"이라는 어휘는 24 CFR 파트 5, 서브파트 L 내 HUD 규정에 정의되어 있습니다. "가구"와 "세입자의 통제 하에 있는 다른 사람"이라는 어휘는 24 CFR 파트 5, 서브파트 A 에 정의되어 있습니다.

(5) 24 CFR 5.2005(a)(1) 그리고 (2)에 따라, PHA 는 VAWA 통지 및 확인 양식: PHA 는 "VAWA 에 따른 거주 권리 통지"와 증명 양식을 제공해야 합니다.

(6) 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자 보호:

(a) 세입자가 입주, 보조, 프로그램 참여 혹은 거주할 자격이 있다는 가정 하에, 집주인과 PHA 는 세입자가 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자이거나 피해자였다는 사실에 근거하거나 그 직접적인 결과로 세입자의 입주를 거부하거나 보조를 거부하거나 프로그램 참여를 취소하거나 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 24 CFR 5.2005(b)(1).

(b) 범죄 행위가 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹에 직접 관련되어 있고 세입자나 세입자와 관련된 개인이 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 피해자이거나 그런 행위의 위협을 받은 피해자인 경우, 세입자의 가구 일원이나 방문객 혹은 세입자의 통제 하에 있는 다른 사람이 저지른 범죄 행위에 근거해서만 세입자가 임차나 거주를 거부당할 수 없습니다. 24 CFR 5.2005(b)(2).

(c) 실제 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 행위나 그런 위협을 한 사건이, 그 사건의 피해자나 위협을 받은 피해자가 임대차 계약을 심각하게 반복적으로 위반한 것으로 해석해서는 안 됩니다. 또한, 그런 사건이 피해자나 위협을 받은 피해자의 임대차 계약, 임차 혹은 거주를 종료하는 "정당한 이유"로 해석되어서는 안 됩니다. 24 CFR 5.2005(c)(1) 그리고 (c)(2).

(7) 법원 명령 준수: 법원 명령의 통보를 받는 경우, 이 추가 조항에 있는 그 어떤 내용도 건물의 사용이나 통제 권리에 있어 (가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 피해자를 보호하기 위해 발행된 민사 보호령을 포함) 그리고 세입자 가구 일원 간의 건물 배분이나 소유에 있어 법원 명령을 준수하는 집주인의 권위를 제한할 수 없습니다. 24 CFR 5.2005(d)(1).

(8) 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹에 근거하지 않은 위반: 이 섹션에 있는 그 어떤 내용도 문제가 되는 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹에 근거하지 않은 위반을 이유로 세입자나 세입자와 관련된 개인에 대해 집주인에게 다른 식으로 주어진 퇴거 권한이나 세입자 보조를 중단할 수 있는 공영 주택 기관의 권한을 제한할 수 있는 것으로 해석되어서는 안 됩니다. 그러나 임대주나 PHA 가 퇴거나 보조금 종료 여부를 결정할 때 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 피해자나 피해자였던 세입자에 대해 다른 세입자보다 더 엄격한 기준을 적용해서는 안 됩니다. 24 CFR 5.2005(d)(2).

(9) 실제 직면한 위협:

(a) 집주인이 세입자나 합법적인 거주자를 퇴거시키지 않으면 다른 세입자나 주거 단지에서 근무하는 직원이나 서비스를 제공하는 사람에게 "실제 직면한 위협"이 있다는 것을 증명할 수 있는 경우, 이 섹션에 있는 그 어떤 내용도 집주인이 세입자를 퇴거시킬 수 있는 권한을 제한하는 것으로 해석해서는 안 됩니다. 이런 맥락에서 말, 몸짓, 행동 혹은 다른 표시가 다음과 같은 실제 직면한 위협 기준에 해당하면 실제 직면한 위협으로 해석됩니다: "실제 직면한 위협"은 실제로 있고, 즉각적인 시간 내에 일어날 것이며 사망이나 중대 신체 상해의 결과를 가져올 수 있는 물리적 위협을 말합니다. 어떤 사람이 실제적이고 직면한 위협을 주는지 결정할 때 고려하는 요소의 예로 다음과 같은 것이 있습니다: 위험 지속 시간, 가능한 피해의 성격과 심각성 정도, 가능한 피해가 발생할 확률 그리고 가능한 피해가 발생하기 전까지 걸리는 시간. 24 CFR 5.2005(d)(3).

(b) 실제 직면한 위협이 증명되면, 피해자를 다른 거주지로 이전시키고, 공격자의 주거 단지 출입을 막고, 경찰이 더 자주 오도록 경찰서에 연락하고, 건물의 안전 유지를 위해 다른 계획을 세우며, 다른 법적 해결책을 찾는 것에 국한되지 않으며 이를 포함해서 위협을 줄이거나 제거하기 위해 취할 수 있는 다른 방법이 없는 경우에만 퇴거를 시킬 수 있습니다. 공공안전을 이유로 하는 제한은 고정 관념에 기초해서는 안 되며, 거주자 개인에 대한 구체적인 문제에 초점을 맞춰야 합니다. 24 CFR 5.2005(d)(4).

(10) 비상 이전: 세입자가 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 피해자인 경우 PHA의 비상 이전 계획에 따라 비상 이전을 신청할 수 있습니다. 24 CFR 5.2005(e). 요청 시 허용되어야 하는 PHA의 비상 이전 계획은 다음 사항을 반드시 지켜야 합니다.

(a) PHA는 세입자에 대해 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 행위를 하거나 한다고 위협한 사람에게 세입자가 거주하는 거주지의 장소를 알려주지 않도록 엄격한 기밀 조치를 합니다.

(b) PBV 거주지에서 일 년 넘게 산 경우, 다음번에 세입자 기반 집세 지속 보조 서비스가 가능할 때 피해자에게 우선권을 줍니다. 24 CFR 983.261

(c) 피해자가 거주지에서 일 년 미만 동안 살았거나 피해자가 세입자 기반 바우처를 이용할 수 있는 시점보다 빨리 이사하고 싶어 하는 경우, PHA가 취할 정책과 노력을 설명합니다.

(d) 세입자가 신규 신청자로 간주되지 않는 이전의 경우, PHA는 적어도 다른 유형의 비상 이전 요청에 대해 이미 적용한 추가 우선권을 비상 이전 요청에 적용해야 합니다. 세입자가 신규 신청자로 간주되는 이전의 경우, 세입자가 이 이전을 하는 것을 도와주는 정책이 그 계획에 포함되어 있어야 합니다.

(11) 분리: 임대차 계약 연방, 주 혹은 지역 법이 규정한 임대차 계약 해지 요건이나 절차에 따라, 세입자가 가구 일원이 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹에 직접 관련된 범죄 행위를 하면, 세입자이거나 합법적인 거주자이자 범죄 행위의 피해자인 사람은 퇴거나 퇴출 혹은 다른 식의 처벌을 받지 않지만, 그 가구 일원은 퇴거나 퇴출 혹은 다른 식의 처벌을 받도록 집주인이 그 가구 일원이 임대차 계약의 서명인 여부와 관계없이 임대차 계약을 "분리"하거나 임대차 계약에서 그 가구 일원을 제거할 수 있습니다. 그러한 퇴거, 거주권 종료 혹은 보조 종료는 주택 선택 바우처 프로그램 아래 임대차 계약이나 보조 종료에 대한 연방, 주 그리고 지방법이 규정한 절차에 따라 실시됩니다. 24 CFR 5.2009(a). 가구 일원이 퇴거 혹은 퇴출당하거나 보조를 더 받지 못하도록 집주인이 임대차 계약을 분리하는데 가구 일원이 보조를 받을 자격이 있는 유일한 세입자인 경우, 집주인은 나머지 세입자나 거주자가 아래와 같은 조치를 하도록 임대차를 분리한 날로부터 30 역일의 기한을 줍니다.

(a) 퇴거되거나 보조가 중단된 세입자가 임대차 계약 분기 시 보조를 받았던 주택 프로그램과 같은 프로그램 서비스를 받을 수 있는 자격을 확립하는 것.

(b) 다른 보조 지원 주택 프로그램 서비스를 받을 수 있는 자격을 확립하는 것.

(c) 대안 주택을 찾는 것

(12) 가족 해체: 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 발생으로 가족이 해체되는 경우 PHA가 세입자 기반 지속 보조 서비스를 제공할 수 있습니다.

(13) 지속 보조 서비스를 받는 상태에서 이사: 공영 주택 기관은 다음의 경우에 거주지에서 이사 나가는 가족이나 가족 일원이 공영 주택 기관에 사전 통보를 한 여부와 관계없이 그 가족에게 지원을 중단할 수 없습니다.

(a) 이사가 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 피해자이거나 피해자였던 가족이나 가족 일원의 건강과 안전을 보호하는 데 필요했던 경우 그리고

(b) 거주지에서 계속 살 때 또 다른 폭력으로 해를 직면할 위협을 받고 있다는 합리적인 믿음을 가족이나 가족 일원이 가지고 있는 경우. 그러나 가족이 이사하거나 이사 요청을 하기 전 90 역일 이내 주거 단지에서 발생한 성폭행의 피해자였던 가족 일원의 경우, 자신이 거주지에서 계속 살 때 또 다른 폭력으로 해를 직면할 위협을 받고 있다는 믿음을 가지고 있지 않아도 됩니다. 24 CFR 983.261.

(14) 비밀 보장:

(a) 임대주는 세입자가 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹의 피해자라는 사실을 포함해 가정 폭력, 데이트 상대에 의한 폭력, 성폭행 혹은 스토킹 사건과 관련되어 세입자가 (혹은 세입자를 대신해 다른 사람이) 집주인에게 제공한 어떤 정보라도 엄격히 비밀 보장을 해야 합니다.

(b) 임대주는 관련 연방, 주 혹은 지방 법에 따라 자신을 위해 관리를 도와주는 개인이나 직원이 비밀 정보를 접속해야 하는 명시적인 이유가 있지 않은 한 이들이 비밀 정보를 접속하는 것을 허용해서는 안 됩니다.

(c) 당사자가 한정된 기간에 비밀 정보 공유를 요청하거나 동의하거나 퇴거 소송에 필요하거나 관련 법이 요구하는 경우를 제외하고, 임대주는 비밀 정보를 공유 데이터베이스에 입력하거나 그런 정보를 다른 조직이나 개인과 공유할 수 없습니다.

g. 법원 소송에 의한 퇴거. 집주인은 법원 소송에 의해서만 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다.

h. 집주인의 이유 통지

(1) 세입자 퇴거를 명하는 법원 소송을 할 때나 하기 전에 집주인은 세입자에게 임대차 계약을 해지하는 이유를 명시하는 통지를 해야 합니다. 통지는 집주인의 퇴거 통지서에 포함되거나 통지서와 통합돼 있을 수 있습니다.

(2) 세입자에게 통지할 때 집주인은 PHA 에 집주인의 퇴거 통지 사본을 동시에 주어야 합니다.

(3) 퇴거 통지는 주나 지방 법에 따라 퇴거 절차를 시작할 때 필요한 집을 비우라는 통지 혹은 소장이나 기타 초기 청구입니다.

9. PHA 보조 종료

PHA 는 HUD 요건에 부합하는 근거에서 프로그램 보조를 종료할 수 있습니다. PHA 가 프로그램 보조를 종료하면 임대차 계약이 자동으로 해지됩니다.

10. 임대차 계약: HAP 계약과의 관계

어떤 이유로든 HAP 계약이 종결되면 임대차 계약이 자동으로 해지됩니다.

HAP 계약이 연장 없이 종결되거나 해지되면 계약에 따라 보조를 받는 각 가족은 가족의 거주지가 검사 요건을 만족시키고, 임차료가 적절하며, 가족이 집세 중 부담해야 하는 부분과 월세 (세입자 기반 공과금 포함) 에서 해당 지불 기준을 뺀 액수를 내는 경우 같은 프로젝트 건물에 머무를 수 있도록 보조금을 사용할 수 있습니다.

11. 가족의 이사 권리

- a. 일 년 거주 기간 후에는 가족이 언제든지 임대차 계약을 종료할 수 있습니다. 임대차 계약에 따라 가족은 집주인에게 집을 비우겠다는 사전 통지를 문서로 해야 합니다 (PHA 에 통지 사본을 주어야 함). 가족이 이런 방식으로 임대차 계약을 종료하는 경우, PHA 는 HUD 요건에 따라 세입자 기반 집세 보조를 받을 기회를 주어야 합니다.
- b. 계속 보조를 받고 싶은 가족은 a 단락에 따라 임대차 계약 해지 통지서를 제공하기 전에 PHA 에 연락해 세입자 기반 집세 보조를 신청해야 합니다. 임대차 계약 해지 즉시 세입자 기반 집세 보조를 할 수 없는 경우, PHA 는 다음번 세입자 기반 집세 보조가 가능할 때 그 가족에서 우선권을 줍니다.

12. 보증금

- a. 집주인은 세입자로부터 보증금을 받을 수 있습니다. (그러나 PHA 는 집주인이 사시장에서의 관행 거래 금액이나 보조를 받지 않는 세입자가 주인에게 내는 액수를 초과한 금액을 받는 것을 금지합니다.)
- b. 계약 거주지에서 가족이 이사를 나가면 집주인은 주와 지방 법에 따라 세입자가 내야 하는 연체된 집세, 거주지 훼손 비용 혹은 임대차 계약에 따라 세입자가 내야 하는 다른 금액에 대한 변제로서 보증금에 대한 이자를 포함해 보증금을 사용할 수 있습니다.
- c. 집주인은 세입자에게 보증금으로 계산한 모든 항목 목록과 각 항목의 액수를 보여 주어야 합니다. 해당 경우 변제할 액수를 공제한 뒤 집주인은 남은 돈 전액을 세입자에게 즉시 돌려주어야 합니다.
- d. 세입자가 내야 하는 액수를 지불하는 데 보증금이 충분하지 않으면, 집주인은 세입자로부터 차액을 받아낼 수 있습니다.

13. 차별 금지

관련 기회 균등법, 행정 명령 그리고 규정에 따라 집주인은 인종, 피부 색깔, 종교, 성, 출신 국가, 가족 상태 혹은 장애 때문에 임대차 계약과 관련되어 누구도 차별해서는 안 됩니다. HUD 프로그램 자격에 대한 결정이 실제로 혹은 인식된 성적 지향, 성 정체성 혹은 결혼 상태와 관계없이 이루어져야 합니다.

14. 임대차 계약 내 다른 조항과 불일치

- a. 임대차 계약 추가 조항 조건은 섹션 8 PBV 프로그램을 통해 연방 정부가 세입자와 세입자의 가족을 지원하기 위한 조건으로 연방법과 규정에 따라 HUD 가 규정한 것입니다.
- b. HUD 가 요구하는 임대차 계약 추가 조항과 임대차 계약의 다른 조항이나 집주인과 세입자 사이에 이루어진 그 외 다른 계약 사이에 내용이 일치하지 않는 경우, HUD 가 요구하는 임대차 계약 추가 조항이 우세한 것으로 간주됩니다.

15. 임대차 계약과 집세 변동

- a. 세입자와 집주인은 임대차 계약 추가 조항을 변경하지 않아도 됩니다. 그러나 세입자와 집주인이 임대차 계약을 변경하고 싶은 경우에는 그런 변경 사항을 문서화해야 하며, 집주인은 그런 변경 사항 사본을 PHA 에 제출해야 합니다. 임대차 계약은 모든 변동 사항을 포함해 임대차 계약 추가 조항과 일치해야 합니다.
- b. 세입자와 집주인 사이의 공과금 지불 부담에 대한 임대차 계약 조항에 변경을 제시하기 전에 집주인은 PHA 에 사전 통보를 해야 합니다. 이러한 변경은 PHA 의 승인이 있고 그런 변경 사항에 대한 임대차 계약 조건과 부합해야만 가능합니다. PHA 는 세입자와

집주인 사이의 공과금 지불 부담에 근거해 HUD 요건에 따라 적절한 집세를 재결정해야 하며, 재결정한 적정 집세가 변경 유효일로부터 집주인에게 내는 집세 정산에 사용됩니다.

16. 문서 통보

세입자가 집주인에게 혹은 집주인이 세입자에게 하는 임대차 계약 아래 통지는 반드시 서면으로 이루어져야 합니다.

17. 정의

계약 거주지. 프로그램을 통해 지원을 받는 세입자가 임차하는 주택 거주지.

제외 거주지. 건물당 PBV 지원을 받을 수 있는 최대 거주지를 셀 때 포함되지 않는 다가구 건물 내 계약 거주지 (프로젝트 내 25 개의 거주지와 25% 거주지 중 더 큰 숫자) (24 CFR § 983.56(b) 참조).

가족. 프로그램을 통해 보조를 받는 거주지에 살 수 있는 사람들.

HAP 계약. PHA 와 집주인 사이에 이루어지는 주택 보조금 계약. PHA 는 HAP 계약에 따라 집주인에게 주택 보조금을 지불합니다.

가구. 계약 주거지에 거주할 수 있는 사람들. 가구는 가족과 PHA 가 승인한 재택도우미로 구성됩니다. (재택도우미는 장애가 있는 가족 일원에게 지원 서비스를 제공하기 위한 거주지에 거주하는 사람입니다.)

주택 품질 기준(HQS). 섹션 8 PBV 프로그램을 통해 지원을 받는 주택에 대한 HUD 의 최소 품질 기준.

HUD. 미주택도시개발부.

HUD 요건. 섹션 8 PBV 프로그램에 대한 HUD 요건. HUD 요건은 HUD 본부에서 규정, 연방 등록 통지 혹은 다른 구속력 있는 프로그램 지시로서 발행됩니다. 임대차 계약은 HUD 요건에 따라 해석되고 실시됩니다.

임대차 계약. 계약 거주지를 세입자에게 임대한다는 집주인과 세입자 사이의 문서 계약. HUD 가 규정한 임대차 계약 추가 조항이 임대차 계약에 포함됩니다.

PHA. 공영 주택 기관.

주거 단지. 공동 영역이나 땅을 포함해 계약 거주지가 위치한 빌딩이나 땅.

프로그램. 섹션 8 프로젝트 기반 바우처 프로그램.

집주인에게 내는 집세. 계약 거주지에 대해 집주인에게 내는 총 월세. 집주인에게 내는 집세는 세입자가 내는 집세 부분이다. PHA 가 집주인에게 내는 주택 보조금을 합친 것입니다.

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

세입자. 집주인으로부터 거주지를 임대하는 가족 일원(구성원).