

HAP 계약의 사용 지침

이 주택 보조금 계약(HAP 계약) 양식은 연방 주택 및 도시개발부(HUD)가 실시하는 주택 선택 바우처 프로그램(‘바우처 프로그램’) 하에서 섹션 8 입주자 기반 지원을 제공하는 데 사용됩니다. 이 프로그램의 주요 규제 법은 24 연방규제법 파트 982입니다.

지역의 바우처 프로그램은 공공주택기관(PHA)에 의해 실시됩니다. HAP 계약이란 PHA와 지원 대상 가족이 거주하는 유닛의 소유주 사이의 합의입니다. HAP 계약은 세 부분으로 구성됩니다:

파트 A 계약 정보 (기입하는 부분).

섹션 별 지침 참조.

파트 B 계약 본문

파트 C 임대계약서 첨부조항

이 양식의 용도

이 HAP 계약서의 사용은 HUD에 의해 요구됩니다. HAP 계약서에 대한 수정은 허용되지 않습니다. HAP 계약서는 HUD가 지정한 양식을 그대로 따라야 합니다.

그러나 PHA는 다음을 추가할 수 있습니다:

시가를 초과하거나 소유주가 보조 받지 않는 입주자에게 부과하는 금액을 초과하는 보증금을 소유주가 징수하는 것을 금지하는 문구. 이러한 금지 문구는 HAP 계약서의 파트 A에 첨부해야 합니다.

PHA가 **지불한** 주택 보조금을 소유주가 받았다고 인정할 수 있는 시점을 정의하는 문구(예: PHA에 의한 우송시 또는 소유주에 의한 실제 수령시). 이러한 문구는 HAP 계약의 파트 A에 추가해야 합니다.

HAP 계약을 작성하려면, 계약서 파트 A의 모든 계약 정보를 기입하십시오. 다음, 파트 A를 소유주와 PHA가 체결해야 합니다.

특수 유형의 주택을 위한 사용

이 양식은 기본적인 섹션 8 바우처 프로그램뿐만 아니라, 다음의 “특수 주택 유형”에도 사용해야 하며, 이는 특수 요구를 위한 바우처 프로그램의 변형에 해당되는 것이라 할 수 있습니다(24 CFR 파트 982, 서브파트 M 참조): (1) 싱글 룸 거주(SRO) 주택; (2) 반공동 주택; (3) 그룹 홈; (4) 공동 주택; (5) 조립식 주택과 공간을 전세 내는 가족의 **주택** 임대. 특수 주택 유형을 위해 이 양식을 사용하는 경우, 특수 주택 유형은 HAP 계약서의 파트 A에 다음과 같이 명시되어야 합니다: “이 HAP 계약은 섹션 8 바우처 프로그램의 법규 하에서 다음 특수 주택 유형을 위해 사용됩니다: (특수 주택 유형 삽입).”

그러나 이 양식은 다음의 특수 주택 유형에는 사용할 수 없습니다: (1) 조립식 주택을 소유하며 공간만 임대하는 가족에 의한 조립식 주택 공간 임대; (2) 협동식 주택; Page i
1937년 연방 주택법 8(y) 하의 주택소유 옵션(42 U.S.C. 1437f(y)).

파트 A 기입 방법

섹션 별 지침

섹션 2: **입주자**

입주자의 성명을 기입하십시오.

섹션 3: **계약 대상 유닛**

아파트 번호 등 유닛의 주소를 기입하십시오.

섹션 4: **가구 구성원**

PHA가 승인한 가구 구성원 모두의 이름을 기입하십시오. 동거 보조인이 있으면 이를 명시하며, 이는 신체 부자유가 있는 가족을 위해 그 유닛에 거주하며 지원 서비스를 제공하는 PHA가 승인한 사람을 말합니다.

섹션 5: **최초 리스 기간**

최초 리스 기간의 시작 날짜와 마지막 날짜를 기입하십시오.

최초 리스 기간은 적어도 1년이어야 합니다. 그러나 PHA가 다음과 같이 결정하는 경우 PHA는 더 짧은 최초 리스 기간을 승인할 수 있습니다:

- 그러한 짧은 기간으로 인해 입주자의 주택 기회가 개선될 것이며, 또한
- 그러한 짧은 기간이 지역 시장에서 흔히 사용되고 있다.

섹션 6. 소유주에 대한 최초의 렌트

최초 리스 기간 동안 소유주에 대한 월별 렌트 금액을 기입하십시오. PHA는 소유주에 대한 렌트가 보조를 받지

주택 보조금 계약 (HAP 계약)

섹션 8 입주자 기반 지원

주택 선택 바우처 프로그램

연방 주택 및
도시 개발부
공공 및 인디언 주택 기관

OMB 승인 번호 2577-0169
(만료일: 2007년 7월 31일)

않는 유사한 유닛의 렌트에 비해 적절하다고 결정해야 합니다. 최초 리스 기간 동안, 소유주는 렌트를 인상할 수 없습니다.

섹션 7. 주택 보조금

최초의 월별 주택 보조금을 기입하십시오.

섹션 8. 유틸리티 및 가전제품.

리스 및 HAP 계약서는 소유주가 공급하는 유틸리티와 가전제품 그리고 입주자가 공급해야 하는 유틸리티와 가전제품을 명시해야 합니다. 유틸리티와 가전제품의 제공과 그 비용 지불에 책임이 있는 사람을 섹션 8에 기입하십시오.

HAP 계약서 파트 A: 계약 정보

(계약서를 작성하려면: 파트 A의 모든 계약 정보를 기입합니다.)

1. 계약서 구성

이 HAP 계약에는 세 부분이 있습니다:

파트 A: 계약 정보

파트 B: 계약 본문

파트 C: 임대계약서 첨부조항

2. 입주자

3. 계약 대상 유닛

4. 가구

다음 사람들이 유닛에 거주할 수 있다. 그 밖의 사람들은 소유주와 PHA의 사전 서면 승인 없이는 가구에 추가할 수 없다.

5. **최초 리스 기간**

최초 리스 기간의 시작 날짜 (월/일/년): _____

최초 리스 기간의 종료 날짜 (월/일/년): _____

6. **소유주에 대한 최초 렌트**

소유주에 대한 최초 렌트 금액: \$ _____

최초 리스 기간 동안, 소유주는 렌트를 인상할 수 없다.

7. **초기 주택 보조금**

HAP 계약 기간은 최초 리스 기간의 첫 날에 시작한다. HAP 계약 기간이 시작할 때, PHA 가 소유주에게 지불하는 주택 보조금은 월 \$ _____ 이다.

PHA 가 소유주에게 지불하는 월별 주택 보조금은 HUD 요구조건에 의거하여 HAP 계약 기간 동안 변경될 수 있다.

8. 유틸리티 및 가전제품

소유주는 다음에 “O”로 표시된 유틸리티와 가전제품을 지불하거나 제공해야 합니다. 입주자는 다음에 “I”로 표시된 유틸리티와 가전제품을 지불하거나 제공해야 합니다. 다음에 달리 명시하지 않는 한, 소유주는 소유주가 제공한 유틸리티와 가전제품의 비용을 지불해야 합니다.

항목	연료유형 지정			제공자	지불자
난방	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기 가스 <input type="checkbox"/> 오일 혹은 전기	<input type="checkbox"/> 석탄 혹은 기타		
조리	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기 가스 <input type="checkbox"/> 오일 혹은 전기	<input type="checkbox"/> 석탄 혹은 기타		
온수	<input type="checkbox"/> 천연 가스	<input type="checkbox"/> 용기 가스 <input type="checkbox"/> 오일 혹은 전기	<input type="checkbox"/> 석탄 혹은 기타		
기타 전기					
물					
하수도					
쓰레기 수거					
냉방					
냉장고					
오븐/마이크로웨이브					
기타 (구체적으로)					

서명:

공공 주택 기관

PHA 명칭 (타이프 하거나 인쇄체로 기입)

서명

서명인의 성명과 직책 (타이프 하거나 인쇄체로 기입)

날짜 (월/일/년)

소유주

소유주 성명 (타이프 하거나 인쇄체로 기입)

서명

서명인의 성명과 직책 (타이프 하거나 인쇄체로 기입)

날짜 (월/일/년)

지불금 우송 주소:

성명

주소 (거리, 시, 주, 우편번호)

HAP 계약서의 파트 B: 계약 본문

행위에 대하여 소유주 혹은 다른 개인에 대해 어떠한 책임도 지지 않는다.

1. 목적

- a. 이 문서는 PHA와 소유주 사이의 HAP 계약서이다. 이 HAP 계약은 섹션 8 바우처 프로그램 하에서 가족을 지원하기 위해 체결된다(24 연방 규제법 파트 982의 HUD 프로그램 법규 참조).
- b. HAP 계약은 HAP 계약서의 파트 A에 명시된 가구와 계약 대상 유닛에만 적용된다.
- c. HAP 계약 기간 동안, PHA는 HAP 계약에 의거하여 주택 보조금을 소유주에게 지불한다.
- d. 가족은 섹션 8 바우처 프로그램에 의한 보조를 사용하여 계약 대상 유닛에 거주한다. PHA가 지불하는 주택 보조금은 입주자가 가족의 거주를 위해 소유주로부터 계약 대상 유닛을 임대할 때 지원된다.

2. 계약 대상 유닛의 리스

- a. 소유주는 섹션 8 바우처 프로그램에 의한 보조를 통하여 가족을 입주시키고자 하는 입주자에게 계약 대상 유닛을 임대하였다.
- b. PHA는 섹션 8 바우처 프로그램의 요구조건에 의거하여 유닛의 리스를 승인했다.
- c. 계약 대상 유닛의 리스에는 HUD가 요구하는 임대계약서 첨부조항을 글자 그대로 포함시켜야 한다(HAP 계약서의 파트 C).
- d. 소유주는 다음을 증명한다:
 - (1) 소유주와 입주자는 임대계약서 첨부조항의 모든 조항이 포함된 리스를 체결했다.
 - (2) 리스는 해당 지역에서 보조를 받지 않는 입주자들을 위해 소유주가 일반적으로 사용하는 표준 양식으로 되어 있다.
 - (3) 리스는 주와 지방법에 합치하고 있다.
- e. 소유주는 가족의 행동이나 입주 적격 여부를 선별하는 책임이 있다. PHA는 그러한 선별에 대한 책임이 없다. PHA는 가족의 행동이나 임대중의

3. 유지보수, 유틸리티 및 기타 서비스

- a. 소유주는 주택품질표준(HQS)에 의거하여 계약 대상 유닛과 단지를 유지보수해야 한다.
- b. 소유주는 HQS에 부합할 수 있도록 필요한 모든 유틸리티를 제공해야 한다.
- c. 소유주가 HQS에 의거하여 계약 대상 유닛의 유지보수를 이행하지 않거나 HQS 준수에 필요한 모든 유틸리티를 제공하지 않으면, PHA는 일체의 가용한 구제책을 행사할 수 있다. 그러한 위반에 대한 PHA 구제책에는 과잉 지불금의 회수, 주택 보조금의 중단, 주택 보조금의 경감이나 그 외의 감소, 주택 보조금의 종료 및 HAP 계약의 종료 포함된다. PHA는 그러한 위반이 가족에게 책임이 있고 소유주에 의해 초래되지 않은 경우에는 소유주에 대해 그러한 구제책을 행사할 수 없다.
- d. 계약 대상 유닛이 HQS에 부합하지 않으면, 소유주가 PHA가 지정한 기간 이내에 불량을 시정하고 PHA가 그 시정 조치를 확인하지 않는 한, PHA는 주택 보조금을 지불하지 않는다. 결함이 생명에 위협을 주는 정도이면, 소유주는 24시간 이내에 그 결함을 시정해야 한다. 그 이외의 결함에 대해서는 소유주는 PHA가 지정하는 기간 이내에 시정해야 한다.
- e. PHA는 유닛이 HQS에 부합하도록 필요시 계약 대상 유닛과 단지를 검사할 수 있다.
- f. PHA는 검사에 의해 드러나는 모든 HQS 결함을 소유주에게 통지해야 한다.
- g. 소유주는 리스에서의 합의 내용에 따른 모든 주택 서비스를 제공해야 한다.

4. HAP 계약의 기간

- a. 리스 기간과의 관계. HAP 계약의 기간은 리스의 최초 기간의 첫 날에 시작하여 리스 기간의 마지막 날에 종료된다(최초 리스 기간과 연장 기간 포함).

- b. HAP 계약의 종료.
 - (1) 소유자나 입주자에 의해 리스가 종료되면, HAP 계약은 자동 종료된다.
 - (2) PHA 는 HUD 요구조건에 의거하여 가족을 위한 프로그램 지원을 종료시킬 수 있다. PHA 가 가족 프로그램 지원을 종료시키면, HAP 계약이 자동 종료된다.
 - (3) 가족이 계약 대상 유닛에서 이사를 가면 HAP 계약은 자동 종료된다.
 - (4) HAP 계약은 소유주에게 마지막 주택 보조금이 지불된 후 180 일이 지나면 자동 종료된다.
 - (5) PHA 가 HUD 요구조건에 의거 가용한 프로그램 기금이 프로그램 대상 가족들의 지속적인 보조금 지원에 불충분하다고 결정하는 경우, PHA 는 HAP 계약을 종료시킬 수 있다.
 - (6) 가족 크기의 증가나 가족 구성의 변경으로 인해 PHA 가 HQS 에 의거하여 계약 대상 유닛이 충분한 공간을 제공하지 못한다고 결정하는 경우, PHA 는 HAP 계약을 종료시킬 수 있다.
 - (7) 가족이 깨어지는 경우, PHA 는 HAP 계약을 종료시키거나 혹은 계약 대상 유닛에 남아 있는 가족 구성원을 위하여 주택 보조금을 지속시킬 수 있다.
 - (8) PHA 가 유닛이 HQS 의 모든 요구조건을 부합하지 못한다고 결정하거나 소유주가 달리 HAP 계약을 위반했다고 결정하는 경우, PHA 는 HAP 계약을 종료시킬 수 있다.

5. 유틸리티 및 가전제품의 제공과 지불

- a. 리스는 소유주나 입주자가 제공하거나 지불하는 유틸리티를 반드시 명시해야 한다.
- b. 리스는 소유주나 입주자가 제공하거나 지불하는 가전제품을 반드시 명시해야 한다.
- c. HAP 계약서의 파트 A 에는 소유주나 입주자가 제공 혹은 지불하는 유틸리티와 가전제품이 명시되어야 한다. 리스는 HAP 계약과 일치해야 한다.

6. 소유주에 대한 렌트: 적정 렌트

- a. HAP 계약 기간 동안, 소유주에 대한 렌트는 PHA 가 HUD 요구조건에 의거하여 가장 최근에 결정하거나 재결정한 계약 대상의 유닛에 대한 적정 렌트를 언제라도 초과해서는 안 된다.
- b. PHA 는 보조 대상이 이와 유사하되 보조를 받지 않는 유닛의 렌트와 비교하여 소유주에 대한 렌트가 적정한지 결정해야 한다. 이 결정을 위해 PHA 는 다음을 고려해야 한다:
 - (1) 계약 대상 유닛의 위치, 품질, 크기, 유닛 유형 및 나이.
 - (2) 소유주가 제공하고 지불하는 일체의 편의 시설, 주택 서비스, 유지보수 및 유틸리티.
- c. PHA 는 HUD 요구조건에 의거하여 필요한 경우 적정 렌트를 재결정해야 한다. PHA 는 언제라도 적정 렌트를 재결정할 수 있다.
- d. HAP 계약 기간 동안, 소유주에 대한 렌트는 같은 단지 내의 비슷한, 보조를 받지 않고 있는 유닛에 대해 소유주가 부과하는 렌트를 초과해서는 안 된다. PHA 가 단지 내의 다른 유닛 혹은 다른 곳에 위치한 유닛에 대해 소유주가 부과하는 렌트 정보를 요청하면, 소유주는 이를 PHA 에게 제공해야 한다.

7. 소유주에 대한 PHA 지불금

- a. 지불 시기
 - (1) HAP 계약 기간 동안, PHA 는 매달 첫 날 가족을 위한 월별 주택 보조금을 소유주에게 지불해야 한다.
 - (2) PHA 는 주택 보조금의 지불 기한이 되면 이를 소유주에게 즉시 지불해야 한다.
 - (3) HAP 계약 기간의 처음 2 달이 지난 다음 주택 보조금을 기한 내에 지불하지 않으면, PHA 는 지역의 주택 시장에서 입주자의 체납에 관련하여 일반적으로 수용되는 관행과 법규에 의거하여 소유주에게 연체료를 지불해야 한다. 그러나, HUD 가 PHA 의 체납이 PHA 가 통제할 수 없는 요인에 의한다고 결정하는 경우, PHA 는 연체료를 지불하지 않는다. 더욱이, 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 구제책(PHA 과잉 지불금의 회수, 주택 보조금의 중단, 주택 보조금의 경감이나

지연시키거나 거부한 경우에는, PHA 는 연체료를 지불하지 않는다.

(4) HAP 계약 기간중 가족이 계약 대상 유닛에 거주하는 동안에만 소유주에게 주택 보조금을 지불한다. PHA 는 가족이 이사한 달의 다음 달부터는 소유주에게 주택 보조금을 지불하지 않는다.

b. **소유주의 HAP 계약 준수.** 소유주가 HAP 계약의 모든 조항을 준수하지 않는 한, HAP 계약 하에서 소유주는 주택 보조금을 받을 권리가 없다.

c. **소유주에 대한 PHA 의 지불 금액**

(1) 소유주에게 지불되는 월별 PHA 주택 보조금은 바우처 프로그램에 의한 임대 **에 관한 HUD 요구조건에 의거하여** PHA 가 결정한다.

(2) HAP 계약 기간 동안 PHA 주택 보조금은 HUD 요구조건에 의거하여 변경될 수 있다. PHA 는 주택 보조금의 변경이 있는 경우 이를 가족과 소유주에게 통지해야 한다.

(3) HAP 계약 기간의 첫 달 주택 보조금은 그 달의 해당 일수에 따라 산출된다.

d. **지불의 적용.** 월별 주택 보조금은 계약 대상 유닛에 대해 소유주에게 지불되는 월별 렌트에 적용된다.

e. **PHA 책임의 한계.**

(1) PHA 는 HAP 계약과 바우처 프로그램에 의한 임대 **에 관한 HUD 요구조건에 의거하여** 소유주에 대한 주택 보조금을 지불하는 데에만 책임이 있다.

(2) PHA 가 소유주에게 주는 렌트는 주택 보조금을 초과할 수 없다. PHA 는 소유주가 가족에 대해 제기하는 그 밖의 모든 클레임을 지불할 수 없다.

f. **소유주에 대한 과잉 지불.** PHA 가 소유주가 주택 보조금의 전부나 일부를 받을 자격이 없다고 결정하면, 다른 구제책 외에도, PHA 는 소유주에게 지불되어야 할 금액(기타 섹션 8 지원 계약에 의해 **지불되는 금액 포함**)에서 과잉 지불 금액을 공제할 수 있다

8. 소유주 증명

이 계약의 기간 동안, 소유주는 다음을 증명한다:

- a. 소유주는 계약 대상 유닛과 단지를 HQS 에 의거하여 유지보수한다.
- b. 계약 대상 유닛을 입주자에게 임대한다. 리스는 임대계약서 첨부조항(HAP 계약서의 파트 C)을 포함하며, HAP 계약 및 프로그램 요구조건을 따른다. 소유주는 리스 및 그 개정 사항을 PHA 에게 제공했다.
- c. 소유주에 대한 렌트가 단지에 위치한 유사한 보조 받지 않는 유닛들에게 소유주가 부과하는 렌트를 초과하지 않는다.
- d. 소유주에 대한 렌트를 제외하고는, 소유주는 HAP 계약 기간 동안 계약 대상의 유닛의 임대 **에 관련하여** 다른 지불금이나 보상을 받지 않았다(가족, PHA, HUD 또는 기타 공적 또는 사적 재원으로부터).
- e. 가족은 계약 대상 유닛을 소유하지 않으며 그에 대한 어떠한 이해 관계가 없다.
- f. 소유주가 아는 한, 가족의 구성원들은 계약 대상 유닛에서 거주하며 그 유닛이 가족의 유일한 거주지이다.
- g. 소유주(본인이나 기타 이해 관계가 있는 당사자 포함)는 가족 구성원의 부모, 자녀, 조부모, 손자/손녀, 여자 형제 혹은 남자 형제가 아니다. 단, 이러한 관계에도 불구하고 유닛의 임대가 신체 부자유인 가족 구성원에게 적절한 시설을 제공한다고 PHA 가 결정하는 경우는(또한 그러한 결정을 소유주와 가족에게 통지한 경우는) 예외이다.

9. **차별의 금지.** 해당 동등한 기회 법규, 행정 명령 및 규정 **에 의거하여,**

- a. 소유주는 HAP 계약과 관련하여 인종, 피부색, 종교, 성별, 국적, 연령, 가족 상태 또는 신체 부자유를 이유로 누구든지 차별해서는 안 된다.
- b. 소유주는 HAP 계약과 관련된 동등한 기회 준수의 여부조사 및 민원 조사의 수행에 있어서 PHA 와 HUD 에게 협조해야 한다.

10. **소유주의 HAP 계약 위반**

- a. 소유주(본인이나 다른 이해 관계가 있는 당사자 포함)가 다음 행위를 하는 경우 HAP 계약 위반이 성립된다:

- (1) 소유주가 HQS 에 의거하여 유닛을 보수유지하는 소유주의 의무 등 HAP 계약이 정하는 의무를 위반한 경우.
 - (2) 소유주가 섹션 8 의 기타의 주택 보조금 계약에 따른 의무를 위반한 경우.
 - (3) 소유주가 연방 주택 지원 프로그램과 관련하여 사기, 뇌물 수수 또는 기타 부정 행위나 범죄 행위를 범했을 경우.
 - (4) HUD 가 보장하는 모기지나 HUD 가 제공하는 용자에 의한 프로젝트에서, 소유주가 해당 모기지 보험이나 용자 프로그램, 모기지나 모기지 어음 또는 규제 합의 사항을 준수하지 않았을 경우, 또는 소유주가 모기지나 용자와 관련하여 사기, 뇌물 수수 또는 기타 부정 행위나 범죄 행위를 범했을 경우.
 - (5) 소유주가 마약 관련 범죄 행위 또는 기타 폭력 범죄 행위에 연관되었을 경우.
- b. PHA 가 위반이 발생하였음을 결정하면, PHA 는 HAP 계약이 허용하는 권리와 구제책 또는 그러한 위반에 대한 기타 가능한 권리와 구제책을 행사할 수 있다. PHA 는 그러한 결정의 이유에 대한 간단한 진술을 포함하여 소유주에게 그러한 결정을 통지한다. PHA 는 소유주에게 알리는 통지서를 통해 지정하는 기한까지 **소유주가 시정조치를 취하고** PHA 가 이를 확인하거나 결정하도록 요구할 수 있다.
 - c. 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 PHA 의 권리와 구제책에는 과잉 지불금의 회수, 주택 보조금의 중단, 주택 보조금의 경감이나 그 외의 감소, 주택 보조금의 종료 및 HAP 계약의 종료가 포함된다.
 - d. PHA 는 사법적 명령이나 조처에 의하여 추, 구제를 추, 취득할 수 있으며, 이에는 피해 보상을 위한 구체적인 수행, 기타 금지 및 시정 명령이 포함된다.
 - e. 가족이 계속하여 계약 대상 유닛에 거주하더라도, PHA 는 소유주의 HAP 계약 위반에 대해 모든 권리와 구제책을 행사할 수 있다.
 - f. 소유주의 HAP 계약 위반에 대한 PHA 의 권리나 구제책의 행사 혹은 비행사는, 언제든지 그러한 권리나 구제책의 행사 권리 또는 다른 권리나 구제책의 행사에 대한 포기가 아니다.

11. PHA 와 HUD 의 단지 및 소유주 기록 접근

- a. 소유주는 HAP 계약과 관련하여 PHA 나 HUD 가 합리적 수준에서 요구할 수 있는 일체의 정보를 제공해야 한다.
- b. PHA, HUD 및 연방 감사원장은 계약 대상 유닛과 단지, 그리고 HAP 계약과 관련 있는 모든 회계 및 기타 기록에 완전히 자유로이 접근할 수 있으며 기록의 열람과 검사 그리고 복사의 권리도 소유한다.
- c. 소유주는 컴퓨터나 기타 전자 기록 그리고 그러한 기록이 포함된 컴퓨터, 장비 또는 시설의 사용을 허용해야 하며 그러한 기록의 접근에 필요한 일체의 정보와 지원을 제공해야 한다.

12. 제삼자 권리의 제외

- a. 가족은 HAP 계약서의 파트 B 의 당사자나 제삼자 수혜자가 아니다. 가족은 파트 B 의 어떠한 조항도 강제할 수 없으며 파트 B 와 관련하여 소유주나 PHA 에 대해 어떠한 권리나 구제책도 행사할 수 없다.
- b. 입주자나 PHA 는 소유주에 대해 임대계약서 첨부조항(HAP 계약서의 파트 C)을 집행할 수 있으며 또한 이 첨부조항과 관련하여 소유주에 대해 일체의 권리와 구제책을 행사할 수 있다.
- c. PHA 는 계약 대상 유닛이나 단지의 관리 혹은 HAP 계약의 이행과 관련한 소유주의 행위나 행위의 결여에 따른 결과로서 또는 소유주의 기타 행위나 행위의 실패에 따른 결과로 어떤 개인에게 발생한 상해나 피해에 대해 어떠한 책임도 지지 않는다.
- d. 소유주는 PHA 의 대리인이 아니며, HAP 계약은 계약 대상 유닛이나 단지의 관리 또는 HAP 계약의 이행과 관련하여, PHA 와 소유주의 대출자 사이 혹은 소유주가 사용하는 모든 공급자, 직원, 계약자 또는 하도급자 사이에 어떤 관계를 창출하거나 관계에 영향을 주지 않는다.

13. 이해의 상충

- a. “커버되는 개인”이란 다음과 같이 분류되는 사람이나 조직을 의미한다:
 - (1) 현재 또는 과거의 PHA 의 임원 (프로그램 참여자인 PHA 국장은 제외);
 - (2) 정책을 입안하거나 프로그램에 대해 영향을 행사하는 PHA 의 모든 직원, PHA 의 계약자, 하도급자 또는 대리인;

(3) 프로그램과 관련하여 기능이나 책임을 행사하는 모든 공무원, 관리 조직의 구성원 또는 주나 지방 의회의 입법자; 또는

(4) 연방 의회의원.

- b. 커버되는 개인은 커버되는 개인으로 있는 동안 또는 그 이후 1 년 동안, HAP 계약이나 계약에 의한 혜택이나 지불금에 대해 어떠한 직접 또는 간접적 이해 관계를 가질 수 없다(그러한 커버되는 개인의 직속 가족 구성원도 포함).
- c. “직속 가족 구성원”이란 모든 커버되는 개인의 배우자, 부모(양부모 포함), 자녀(의부 자식 포함), 조부모, 손자/손녀, 남자 형제 또는 여자 형제(이복 형제나 이복 자매 포함)를 의미한다.
- d. 소유주는 HAP 계약의 체결시 또는 HAP 계약의 기간 동안 어떠한 개인이나 조직도 금지된 이해 관계를 소유하거나 소유하지 못할 것임을 증명하며 이를 보장할 책임이 있다.
- e. 금지된 이해 관계가 발생하면, 소유주는 그러한 이해 관계를 즉시 그리고 완전히 PHA 와 HUD 에게 공개해야 한다.
- f. 이 절의 이해 상충 금지는 걱정 사유가 있는 경우 HUD 현장 사무소가 적용하지 않을 수 있다.
- g. 연방 의회의원이나 주택관련 책임자는 HAP 계약의 일부를 소유하거나 그로부터 발생할 수 있는 어떠한 혜택에도 관여할 수 없다.

14. HAP 계약의 이전

- a. 소유주는 PHA 의 사전 서면 승인 없이는 HAP 계약을 새로운 소유주에게 이전할 수 없다.
- b. 소유주가 HAP 계약을 새 소유주에게 넘길 것을 PHA 에게 승낙을 요청할 경우에는 PHA 가 그와 관련 요구하는 일체의 정보를 제공해야 한다.
- c. HAP 계약은 HUD 법규에 의해 금지되거나 자격이 정지되거나 혹은 제한적 참여 거부에 해당되는 새로운 소유주에게 이전될 수 없다(24 연방 규제법 파트 24 참조).
- d. HUD 가 다음 이유로 HAP 계약 이전을 금한 경우에도 새 소유주에게 이전할 수 없다:
 - (1) 연방정부가 공정 주택법이나 기타 연방 정부의 동등 기회 요구조건의 위반으로 소유주나 이전코자 하는 새 소유주에 대해

행정적 또는 사법적 조치를 제기했거나 그러한 조치가 계속중인 경우

- (2) 법원이나 행정 기관에서 소유주나 이전코자 하는 새 소유주가 공정 주택법이나 기타 연방 정부의 동등 기회 요구조건을 위반했다고 결정한 경우.
- e. 새 소유주(본인이나 이해 관계가 있는 다른 당사자 포함)가 가족 구성원의 부모, 자녀, 조부모, 손자/손녀, 여자 형제 또는 남자 형제인 경우, HAP 계약을 새 소유주에게 **이전**할 수 없다. 단, 이러한 관계에도 불구하고 소유주 이전이 신체 부자유인 가족 구성원에게 적절한 시설을 제공한다고 PHA 가 결정하는 경우는(또한 그러한 결정을 소유주와 가족에게 통지한 경우는) 예외이다.
- f. 소유주나 제안된 새 소유주(본인이나 이해 관계가 있는 다른 당사자)가 다음에 해당되는 경우, PHA 는 HAP 계약의 **이전** 승인을 거부할 수 있다:
 - (1) 섹션 8 의 주택 보조금에 관련된 의무를 위반했을 경우;
 - (2) 어떠한 연방 정부의 주택 프로그램과 관련하여 사기, 뇌물 수수 또는 기타 부패 행위나 범죄 행위를 범했을 경우;
 - (3) 마약 관련 범죄 행위나 폭력 범죄 행위에 연관된 경우;
 - (4) 섹션 8 입주자 기반 프로그램에 의해 임대된 유닛과 관련한 HQS 의 비준수, 또는 프로젝트 기반 섹션 8 지원을 통해 임대된 유닛이나 기타 연방정부의 주택 프로그램에 의해 임대된 유닛과 관련, 해당 주택기준의 비준수 기록이 있거나 빈번히 범한 경우;
 - (5) 어떠한 연방 정부의 주택 지원 프로그램의 지원을 받는 입주자나 그 가구의 구성원, 방문객 또는 그 가구 구성원의 통제 하에 있는 다른 개인이 다음 행위를 범했음에도 불구하고 그 임대를 종료시키지 않은 적이 있거나 빈번하였을 경우:
 - (a) 단지내 다른 거주자들의 평화 향유 권리를 위협하는 행위;
 - (b) 다른 거주자, PHA 직원, 소유주의 직원 또는 주택 관리일을 맡은 다른 개인들의 건강이나 안전을 위협하는 행위;

(c) 단지의 인근의 거주자들의 건강, 안전 또는 평화 향유의 권리를 위협하는 행위;

(d) 마약 관련 범죄 행위나 폭력 범죄 행위;

(6) 주나 지방 주택법에 부합하지 못하는 유닛을 임대한 기록이 있거나 이를 빈번히 범한 경우.

(7) 주나 지방 정부가 부과하는 부동산세, 벌금 또는 과태료를 지불하지 않는 경우.

g. 새 소유주는 HAP 계약에 의해 구속되며 이를 준수하는 것에 동의해야 한다. 그러한 계약은 서면으로 또한 PHA 가 수락하는 양식을 사용하여 이루어져야 한다. 새 소유주는 체결한 계약의 사본을 PHA 앞으로 제공해야 한다.

15. **통지서.** PHA 나 소유주가 본 계약과 관련하여 제공하는 모든 통지는 서면으로 이루어져야 한다.

16. **완전 합의: 해석**

a. HAP 계약서는 소유주와 PHA 사이의 완전 합의를 포함한다.

b. HAP 계약은 24 연방 규제법 파트 982 의 HUD 프로그램 법규 등 HUD 요구조건에 의하여 해석하고 이행해야 한다.

HAP 계약서의 파트 C: 임대계약서 첨부조항

1. 섹션 8 바우처 프로그램

- a. 소유주는 연방 주택 및 도시개발부(HUD)의 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램(‘바우처 프로그램’) 하에서 임대 보조를 받는 입주자 가족의 입주를 위하여 계약 대상 유닛을 입주자에게 임대한다.
- b. 소유주는 바우처 프로그램 하에서 주택 보조금 계약(‘HAP 계약’)을 PHA 와 체결했다. HAP 계약 하에서, PHA 는 소유주로부터 유닛을 임대하는 입주자를 지원하기 위해 주택 보조금을 소유주에게 지불한다.

2. 리스

- a. 소유주는 소유주와 입주자가 합의한 모든 개정 사항을 포함한 리스 계약서의 사본을 PHA 에게 제공했다. 소유주는 계약 조건이 HAP 계약의 모든 조항에 의거하며 리스 계약서에는 임대계약서 첨부조항이 포함되었음을 증명한다.
- b. 입주자는 소유주에 대해 임대계약서 첨부조항을 실행할 권리를 가진다. 임대계약서 첨부조항과 리스 계약서의 조항이 상충하는 경우, 임대계약서 첨부조항의 내용에 따른다.

3. 계약 대상 유닛의 사용

- a. 리스 기간 동안, 가족은 바우처 프로그램이 제공하는 보조를 받으며 계약 대상 유닛에 거주한다.
- b. 거주 가구의 구성인원은 PHA 의 승인을 받아야 한다. 가족은 자녀의 출생이나 입양 또는 법원 판결에 의한 양육권 대상아의 발생시 이를 PHA 에게 즉시 알려야 한다. 여타 개인은 소유주와 PHA 에 의한 사전 서면 승인 없이는 가구에 추가시킬 수 없다.

- c. 계약 대상 유닛은 PHA 가 승인한 가구 구성원의 거주지로만 사용할 수 있다. 이 유닛은 가족의 유일한 거주지여야 한다. 가구의 구성원은 가구 구성원의 주거지로서의 유닛의 본래적 사용에 따른 부수적인 합법적 영리 활동을 할 수 있다.
- d. 입주자는 유닛을 전대할 수 없다.
- e. 입주자는 유닛의 임대를 타인에게 이전할 수 없다.

4. 소유주에 대한 렌트

- a. 소유주에게 지불되는 최초 렌트는 HUD 요구조건에 의거 PHA 가 승인한 금액을 초과할 수 없다.
- b. 소유주에 지불하는 렌트의 변경은 리스 계약의 조항에 의해 결정된다. 그러나 소유주는 리스 계약의 최초 기간 동안에는 렌트를 인상할 수 없다.
- c. 리스의 계약 기간 동안(리스의 최초 기간 및 연장 기간 포함), 소유주에게 지불하는 렌트는 언제라도 다음을 초과해서는 안 된다:
 - (1) HUD 요구조건에 의거하여 PHA 가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 유닛의 적절한 렌트, 또는
 - (2) 단지내에 있는 유사한 비보조 대상의 유닛에 대해 소유주가 부과하는 렌트.

5. 소유주에 대한 가족의 지불금

- a. 가족은 PHA 주택 보조금으로 충당되지 않는 렌트 부분을 소유주에게 지불해야 한다.
- b. PHA 는 매달 HAP 계약에 따라 가족을 위한 주택 보조금을 소유주에게 지불한다. 월별 주택 보조금의 금액은, 섹션 8 바우처 프로그램하의 임대와 관련한 HUD 요구조건에 의거하여 PHA 가 결정한다.
- c. 월별 주택 보조금은 계약 대상 유닛의 소유주에 대한 월별 렌트로 지불된다.

- d. 입주자는 소유주와 PHA 사이에 체결된 HAP 계약에 의해 PHA가 주택 보조금으로 지불하는 렌트 부분을 지불할 책임이 없다. PHA가 주택 보조금을 소유주에게 지불하지 않는 것은 리스 계약의 위반이 아니다. 소유주는 PHA 주택 보조금의 지불 불이행을 이유로 임대를 종료시킬 수 없다.
- e. 소유주는 소유주에 대한 렌트 이외에 추가로 가족이나 다른 곳으로부터 유닛의 렌트를 덧붙가로 어떤 금액을 부과하거나 받을 수 없다. 소유주에 대한 렌트에는 모든 주택 서비스, 유지보수, 그리고 리스 계약에 의거하여 소유주가 제공하고 지불하는 유틸리티 및 가전제품이 포함된다.
- f. 소유주는 렌트를 초과하여 받은 금액은 입주자에게 즉시 반환해야 한다.

6. 기타 수수료 및 비용

- a. 소유주에 대한 렌트에는 소유주가 제공할 수 있는 식사나 지원 서비스 또는 가구류의 비용은 포함되지 않는다.
- b. 소유주는 소유주가 제공할 수 있는 식사나 지원 서비스 또는 가구류에 대해 입주자나 가족 구성원에게 그 비용의 지불을 요구할 수 없다. 이러한 비용을 지불하지 않더라도 임대를 종료할 수 없다.
- c. 소유주는 해당 지역에서 소유주에게 주는 렌트에 통상적으로 포함되거나, 같은 단지내에 거주하는 비보조 대상 입주자들에게 추가 비용을 받지 않고 제공하는 항목에 대해 입주자에게 비용을 부과할 수 없다.

7. 유지보수, 유틸리티 및 기타 서비스

- a. **유지보수**
 - (1) 소유주는 HQS에 의거하여 유닛과 단지를 유지보수 해야 한다.
 - (2) 유지보수 및 교체(재장식 포함)는 소유주의 해당 건물에 대한 일정한 표준에 의거하여 이루어져야 한다.
- b. **유틸리티 및 가전제품**

- (1) 소유주는 HQS의 준수에 필요한 모든 유틸리티를 제공해야 한다.
- (2) 소유주는 다음 사항에 대한 입주자의 불이행으로 초래된 HQS의 위반에 책임을 지지 않는다:
 - (a) 입주자가 지불해야 하는 유틸리티의 지불.
 - (b) 입주자가 제공해야 하는 모든 가전제품의 제공과 유지보수.
- c. **가족에 의한 손상.** 소유주는 가구의 구성원이나 방문객에 의한 일상적인 마모 이상의 물리적 손상으로 인한 HQS의 위반에 대한 책임을 지지 않는다.
- d. **주택 서비스.** 소유주는 리스 계약에서 동의한 모든 주택 서비스를 제공해야 한다.

8. 소유주에 의한 임대 종료

- a. **요구조건.** 소유주는 리스 계약 및 HUD 요구조건에 의해서만 임대를 종료시킬 수 있다.
- b. **근거.** 리스 기간(리스 계약의 최초 기간이나 연장 기간 포함) 동안, 소유주는 다음의 경우에 한해서만 임대를 종료시킬 수 있다:
 - (1) 리스 계약에 대한 심각하거나 반복적인 위반;
 - (2) 유닛과 단지의 입주나 사용과 관련하여 입주자에게 의무를 부과하는 연방, 주 또는 지방 법의 위반;
 - (3) 범죄 활동이나 알코올 남용(c항의 내용에 의거)
 - (4) 기타 정당한 사유(d항의 내용에 의거).
- c. **범죄 활동이나 알코올 남용.**
 - (1) 소유주는 가구의 구성원이나 방문객 또는 거주자의 통제 하에 있는 다른 개인이 다음 범죄 행위를 범하는 경우 임대를 종료시킬 수 있다:
 - (a) 다른 거주자들(단지에 거주하는 건물 관리 직원들 포함)의 건강이나 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 일체의 범죄 활동;

- (b) 단지 인근에 거주하는 사람들의 건강이나 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 일체의 범죄 활동;
 - (c) 단지나 근처에서의 일체의 폭력 범죄 행위
 - (d) 단지나 근처에서의 일체의 마약 관련 범죄 행위.
- (2) 소유주는 가구의 구성원이 다음에 해당되는 경우 리스 기간 동안이라도 입주를 종료시킬 수 있다:
- (a) 개인이 그로부터 도주하는 지역의 법에 의해 중범죄에 해당되는, 뉴저지 주의 경우는 중경범죄에 해당되는, 범죄나 범죄 미수에 대한 처벌 또는 유죄 확정 이후의 감찰이나 투옥을 피하기 위해 도주하는 경우.
 - (b) 연방법 또는 주법이 정하는 집행 유예나 가석방 조건을 위반하는 경우.
- (3) 소유주가 가구 구성원의 체포나 유죄판결 여하간에 **그가** 범죄 행위를 범했다고 판단한 경우, 소유주는 이 **절**에 의거하여 가구 구성원의 범죄 행위를 근거로 입주를 종료시킬 수 있다.
- (4) 가구의 구성원이 다른 거주자들의 건강, 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 알코올 남용에 관여했을 경우, 소유주는 리스 기간 도중이라도 입주를 종료시킬 수 있다.

d. 입주 종료에 대한 기타 정당한 사유

- (1) 최초 리스 기간 동안의 입주 종료에 대한 기타 정당한 이유란 가족이 행하였거나 행하지 않은 어떤 것이어야 한다.
- (2) 최초 리스 기간 동안이나 연장 기간 동안의 기타 정당한 사유에는 다음이 포함된다:
 - (a) 이웃에 대한 방해 행위,
 - (b) 재산의 파괴,
 - (c) 유닛이나 단지에 대한 손상을 초래하는 생활이나 주택 관리 습관.

- (3) 최초 리스 기간 이후의 정당한 사유에는 다음이 포함된다:
 - (a) 소유주의 신규 리스 계약이나 개정 계약 제안을 입주자가 수락하지 못하는 경우;
 - (b) 소유주가 **자신 또는 자신의** 가족을 위한 용도 또는 주거용 임대가 아닌 목적으로 그 유닛을 사용하려고 한 경우;
 - (c) 입주의 종료에 대한 사업상 혹은 경제적 이유(예: 재산의 매각, 유닛의 보수, 더 비싼 렌트로서 유닛을 임대하려는 소유주의 의지).

e. 학대 받는 피해자의 보호.

- (1) 가정 폭력, 데이트 폭력 또는 스토킹 사건이 **일회 또는 다수 있었거나 그러한 위협이 있었다 하더라도 이를** 해당 피해자의 보조금 수혜, 임대 또는 거주 권리를 종료시키는 중대하거나 반복적인 리스의 위반 혹은 기타 "적절한 원인"으로 **간주할 수 없다.**
- (2) **입주자 의 가구 구성원이나 입주자의 통제 하에 있는 손님이나 기타 개인이 저지른 학대로 인하여 입주자나 입주자의 직계 가족이 가족 폭력, 데이트 폭력 또는 스토킹의 피해를 입었거나 그러한 위협에 처하는 경우, 그 학대와 직접 관련된 범죄 행위는 해당 입주자의 보조금 수혜, 임대 또는 거주 권리를 종료시키는 원인이 될 수 없다.**
- (3) **입주의 승인, 입주, 입주의 종료, 보조에 대한 일체의 제약 사항들 또는 이와 상반된 연방, 주, 지역의 법에도 불구하고, PHA 나 소유주 혹은 관리자는 리스를 "분기" 즉, 어떤 가구 구성원을, 그가 입주자 또는 합법적인 거주자이지만 다른 가족 구성원이나 개인에 대하여 육체적 폭력을 가하는 범죄 행위를 저지른 자일 경우, 퇴거, 축출하거나 입주 권리의 종료 혹은 보조의 종료를 목적으로, 그가 리스의 서명인인 것과 관계 없이, 리스에서 제거시킬 수 있다. 이러한 조처는 입주자나 합법적인 동거인으로서**

폭력의 피해를 입은 개인에 대한 퇴거, 축출, 보조의 종료 혹은 기타 제재조치의 부과 없이 취할 수 있다. 이러한 퇴거, 축출, 입주 권리의 종료 또는 보조의 종료 행위는, 주택 선택 바우처 프로그램에 따른 리스나 보조의 종료에 관한 연방, 주 및 지역 법이 정하는 절차에 의거하여 이루어진다.

(4) 이 절의 어떠한 내용도 가족이 파괴되는 경우에도 그 피해자를 보호하기 위하여 또는 가족 구성원간의 재산분배 또는 소유권을 다루기 위하여 발급되는 민사 보호명령을 포함, 재산에 대한 접근 또는 통제권에 관한 법원 명령을 공공주택기관이나 주택 소유자 또는 관리자가 통지받을 경우, 그로부터 이를 준수할 권한을 제한하는 의미로 해석되어서는 안된다.

(5) 이 절의 어떠한 내용도 입주자나 입주자 가족 구성원에 대한 폭력 행위나 행위들을 전제로 하지 않는 리스의 위반과 관련하여 소유주나 관리자가 입주자를 퇴거시키거나 혹은 공공 주택 기관이 보조를 종료시키는 권한을 제한하지 아니한다. 단, 소유주나 관리자 혹은 공공 주택 기관은 그러한 퇴거나 종료를 결정하는 데 있어서, 가정 폭력, 데이트 폭력 혹은 스토킹의 피해자이거나 이었던 개인에게 다른 입주자보다 더 엄격한 기준을 적용하지 않아야 한다.

(6) 이 절의 어떠한 내용도 소유주나 관리자 혹은 공공 주택 기관이 해당 입주자를 퇴거시키거나 그 보조를 종료시키지 않는 경우 입주자들이나 그 건물에서 일하거나 서비스를 제공하는 개인들이 실제적이며 절박한 위협에 처할 수 있음을 증명할 수 있음에도 불구하고 소유자나 관리자의 해당 입주자 퇴거의 권리 혹은 공공 주택 기관의 보조 종료 권리가 제한될 수 있다는 의미로 해석되어서는 안된다.

(7) 이 절의 어떠한 내용도 가정 폭력이나 데이트 폭력 또는 스토킹의 피해자를 위하여 본 절이 제공하는 것보다 더 큰 보호를 제공하는 연방, 주

또는 지역 법의 어떠한 규정에도 선행하는 것으로 해석되어서는 안된다.

f. 법원 명령에 의한 퇴거. 소유주는 법원 명령에 의해서만 입주자를 퇴거시킬 수 있다.

g. 소유주의 근거통지

- (1) 법원의 입주자의 퇴거 명령시 또는 그 이전에, 소유주는 입주 종료의 근거를 명시하는 통지서를 입주자에게 제공해야 한다. 이 통지서는 소유주의 퇴거 통지서에 포함시키거나 합칠 수 있다.
- (2) 소유주는 입주자에게 통지하는 것과 동시에, 소유주의 퇴거 통지서 사본을 PHA 앞으로 보내야 한다.
- (3) 퇴거 통지서란 퇴거를 명하는 통지서나 주나 지방법 하에서 퇴거 소송의 시작시 사용되는 고소장이나 기타 소장을 의미한다.

9. 리스: HAP 계약과의 관계

HAP 계약이 어떠한 이유에서든지 종료되면, 리스도 자동 종료된다.

10. PHA 의 보조 종료

PHA 는 HUD 요구조건에 의거하여 허용되는 일체의 근거에 의해 가족을 위한 프로그램 지원을 종료시킬 수 있다. PHA 가 가족에 대한 지원 프로그램을 종료시키면, 리스는 자동으로 종료된다.

11. 가족의 이사

입주자는 유닛에서 가족이 이사하기 전에 PHA 와 소유주에게 통지해야 한다.

12. 보증금

- a. 소유주는 입주자로부터 보증금을 징수할 수 있다. (그러나 PHA 는 소유주가 일반시장 관례를 초과하거나 소유주가 비보조 대상 입주자에게 부과하는 금액을 초과하는 보증금을 징수하는 것을 금지시킬 수 있다. 이러한 PHA 에 의해 요구되는 제약 사항은 HAP 계약에 명시되어야 한다.)
- b. 가족이 계약 대상 유닛에서 이사할 때, 주 및 지방법에 따라 소유주는 입주자가 지불하지 않는

렌트, 유닛에 대한 손상 또는 리스 계약 하에서 입주자가 빚진 기타 금액의 상환 목적으로 이러한 보증금 및 그에 따른 이자를 사용할 수 있다.

- c. 소유주는 보증금을 사용하여 지불된 모든 항목들의 리스트와 각 항목의 금액을 입주자에게 제공해야 한다. 소유주 상환을 위한 금액을 공제한 다음, 소유주는 사용되지 않은 잔액 전부를 입주자에게 즉시 반환해야 한다.
- d. 보증금이 입주자가 리스 계약에 의해 진 빚을 갚기에 충분하지 않으면, 소유주는 입주자로부터 그 잔액을 징수할 수 있다.

13. 차별의 금지

해당되는 동등한 기회 법규, 행정 명령 및 규정에 의거하여, 소유주는 리스와 관련하여 인종, 피부색, 종교, 성별, 국적, 연령, 가족 상태 또는 신체 부자유를 이유로 차별해서는 안 된다.

14. 리스의 다른 조항과의 상충

- a. 임대계약서 첨부조항의 조건은 섹션 8 바우처 프로그램 하에서 입주자 및 입주자 가족에 대한 연방정부의 지원을 위한 조건으로, 연방 법규에 의거하여 HUD가 지시하는 바에 따른 것이다.
- b. HUD가 요구하는 임대계약서 첨부조항과 소유주와 입주자 사이의 리스 계약이나 기타 계약이 상충하는 경우, HUD가 요구하는 임대계약서 첨부조항에 따라야 한다.

15. 리스 또는 렌트의 변경

- a. 입주자와 소유주는 임대계약서 첨부조항에 대해 어떠한 변경도 할 수 없다. 그러나 입주자와 소유주가 기타 사항의 리스 변경에 대해 합의하는 경우, 그러한 변경 사항은 반드시 서면으로 해야 하며 소유주는 그러한 변경의 사본을 PHA에게 보내야 한다. 리스 계약 및 그 변경 내용은 임대계약서 첨부조항의 요구조건에 따라야 한다.
- b. 다음의 경우 입주자 기반의 보조는 지속될 수 없으며, PHA가 프로그램 요구조건에 의거하여 새로운 임대를 승인하고 소유주와 신규 HAP 계약을 체결하여야 한다:

- (1) 유틸리티나 가전제품에 대한 입주자와 소유주의 책임에 대한 리스 조건 변경이 있는 경우;
- (2) 리스의 기간 조항에 변경이 있는 경우;
- (3) 가족이 다른 지역 또는 동일한 건물이나 단지내의 다른 유닛으로 이사하는 경우.

- c. b항에 명시된 내용 이외의 리스에 대해 합의된 변경에는 PHA의 입주 승인 및 신규 HAP 계약의 체결이 필요하지 않다.
- d. 소유주는 렌트 금액이 변경되는 경우 그러한 변경이 발효되기 전 적어도 60일 이전에 소유주에게 렌트의 금액을 통지해야 한다. 그러한 변경 이후의 렌트 금액은 PHA가 HUD 요구조건에 의거하여 가장 최근에 결정하거나 재결정한 적정 렌트를 초과해서는 안 된다.

16. 통지

리스 계약 하에서 입주자가 소유주에게 또는 소유주가 입주자에게 보내는 통지는 반드시 서면으로 이루어져야 한다.

페이지 10 / 10

17. 용어 정의

계약 대상 유닛. 프로그램의 보조를 통해 입주자가 임대하는 주택 유닛.

가족. 프로그램의 보조를 통해 유닛에 거주할 수 있는 개인들.

HAP 계약. PHA와 소유주 사이의 주택 보조금 계약. PHA는 HAP 계약에 의거하여 주택 보조금을 소유주에게 지불한다.

가구. 계약 대상 유닛에 거주할 수 있는 개인들. 가구는 가족과 PHA가 승인한 동거 보조인으로 구성된다. (동거 보조인이란 유닛에 거주하며 신체부자유가 있는 가족 구성원을 위해 필요한 지원 서비스를 제공하는 개인을 말한다.)

주택 품질 기준(HQS). 섹션 8 입주자 기반 프로그램 하에서 지원되는 주택에 대한 HUD 최소한의 품질 기준.

HUD. 연방 주택 및 도시 개발부.

HUD 요구조건. HUD의 섹션 8 프로그램에 대한 요구조건. HUD 요구조건은 HUD 본부에서 법규, 연방 레지스터 통지서 또는 기타 구속을 받는 프로그램 지시문으로 발급된다.

리스. 계약 대상의 유닛을 입주자에게 대여하는 소유주와 입주자 간의 계약서. 이 리스에는 HUD가 지정하는 임대계약서 첨부조항이 포함된다.

PHA. 공공주택기관.

단지. 계약 대상 유닛이 위치하는 건물이나 복합건물을 말하며 공동 사용 지역이나 대지를 포함한다.

프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램.

소유주에 대한 렌트. 계약 대상 유닛에 대해 소유주에게 지불해야 하는 월 렌트 총액. 소유주에 대한 렌트는 입주자에게 지불되는 렌트 부분과 PHA가 소유주에게 지불하는 주택 보조금의 합계이다.

섹션 8. 1937년 연방 주택법의 섹션 8 (42 United States Code 1437f).

입주자. 소유주로부터 유닛을 리스하는 가족 구성원 (또는 구성원들).

바우처 프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램. 이 프로그램에서 HUD는 유자격 가족을 대신하여 지불되는 렌트 보조금에 필요한 기금을 PHA에게 제공한다. 바우처 프로그램에 의한 렌트 보조금은 임대시 지원된다.