

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

주거비 지원 프로그램 표준 임대차 계약서

1. 계약 당사자 및 임대 주택 소재지: 본 계약 당사자 (A)는 임대인으로, (B)는 임차인으로 지칭한다. 임대인은 (E) 주택 단지 내 (D) 소재 (C) 호를 임차인(들)에게 임대한다.
2. 임대차 기간: 본 계약의 최초 임대 기간은 (F) 부터 (G) 까지로 한다. 최초 계약 기간 만기 이후, 본 계약 제 23 조에 따라 자동적으로 계약이 해지되지 않는 한, 본 계약 기간은 1 (H) 씩 연장된다.
3. 임대료: 임차인은 (J)에 종료되는 한 달 미만의 임차 기간에 대해 \$ (I) 를 지불하기로 동의한다. 그 이후부터, 임차인은 매월 \$ (K)의 월임대료를 지불하기로 동의한다. 이 금액은 매월 (L) 일에 (M)으로 납부해야 한다. 임차인은 이 월임대료가 본 주택에 적용되는 시중 임대료(정부 보조가 없는) 보다 저렴함을 인지하였다. 이 임대료가 시중 임대료보다 저렴한 이유는 주택 도시 개발청(HUD)에서 본 주택단지에 대한 모기지에 보조금을 지급하고/또는 HUD가 임차인을 대리하여 임대인에게 매월 보조금을 지급하기 때문이다. 임차인을 대리하여 매월 HUD가 지급하는 금액이 있을 경우, 이 금액을 임차인 지원금이라고 하며, 이는 본 계약서 별첨 1, HUD 임차인 자격 및 임대차 계약 절차 준수에 관한 임대인 증명(Owner's Certification of Compliance with HUD's Tenant Eligibility and Rent Procedures)의 “지원금” 란에 기재되어 있다.
4. 임대료중 임차인 부담 금액 변경: 다음과 같은 경우, 임차인은 임대료 중 임차인 부담액 및/또는 임차인을 대리하여 HUD가 부담하는 지원금 액수가 본 계약 기간 중에 변경될 수 있음에 동의한다:
- a. HUD 절차에 따라, HUD 또는 계약 관리부(주택 공사와 같은)가 임대료 인상이 필요하다고 결정하는 경우.
 - b. 임대료 중에서 임차인이 부담하는 금액 산정 시 고려되는 공공 서비스(수도, 전기, 가스 등) 요금 공제액을 HUD 또는 계약 관리부에서 변경할 경우.
 - c. 임차인 부담 임대료 산정 시 고려되는 임차인의 가구 소득, 세대 구성원수나 기타 요인에 변화가 있어 HUD 절차에 따라 임차인의 임대료나 지원금을 조정하여 그러한 변화가 반영되도록 한 경우.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- d. HUD의 주거비 지원 수급 자격 갱신 또는 보조금 해지 절차에 의해 임차인 부담 임대료나 지원금 변경이 요구되는 경우.
- e. HUD의 임차인 지원금이나 임대료 산정 방법이 변경될 경우, 또는
- f. 임차인이 자신의 소득, 세대 구성 현황에 관한 정보나 임대인이 요구하는 기타 필요 정보를 제공하지 않을 경우.

임대인은 임차인 부담 임대료나 임차인 지원금이 변경될 경우, 오직 HUD 핸드북에 제시된 일정과 행정 절차, 다가구 지원 프로그램 운영에 관한 지시 사항 및 규정에 따라 이러한 변경 사항을 이행하기로 동의한다. 임차인 부담 임대료가 인상될 경우, 제 11, 15 또는 17 조에 명시된 사항은 예외로 하고, 임대인은 임차인에게 최소 30 일전에 이를 서면으로 통보한다. 임대료 인상 통보서에는 임차인이 부담하게 될 새로운 임대료, 인상된 임대료의 효력 발생일, 그리고 인상 사유가 명시되어 있어야 한다. 통보서를 통해, 임대인은 임대인과 만나 임대료 인상에 대해 상의할 수 있음 또한 임차인에게 알려야 한다.

5. 임대료 연체료 및 부도 수표:

임차인이 제 3 조에 명시된 임대료 전액을 매월 5 일까지 지불하지 않을 경우, 임대인은 당월 6 일에 \$5의 연체료를 부과할 수 있다. 그 이후부터, 임대인은 임대료가 납부 완료될 때까지 1 일당 \$1의 연체료를 부과할 수 있다. 임대인은 연체료 미납을 이유로 본 임대차 계약을 해지할 수 없으나, 제 23 조에 설명되었듯이 임대료 미납인 경우에는 본 계약을 해지할 수 있다. 임대인은 임대료로 지불한 수표가 지급 불능(부도)인 경우 그 다음 날 또는 그 이후 언제라도 \$ (N)의 연체료를 부과할 수 있다. 이 조항에서 논의된 연체료는 임차인이 매월 지불해야 하는 정기 임대료에 추가된다.

6. 주택 상태

본 계약에 서명함으로써, 임차인은 해당 주택이 안전하고 청결하며 양호한 상태에 있음을 인정한다. 본 계약서 별첨 2, 주택 점검 보고서(Unit Inspection Report)에 거론된 사항은 예외로 하고, 임차인은 해당 주택에 설치된 모든 가전 집기와 설비들이 양호한 작동 상태에 있음에 동의한다. 임차인은 또한 임대인이 주택 점검 보고서에 열거된 사항을 제외한, 해당 주택의 내부 치장, 변경, 수리 또는 개선을 약속하지 않았음에 동의한다.

7. 공과금과 서비스 요금:

다음 도표는 임대 주택 거주시 공과금과 서비스 요금의 지불 방식을 설명한다. 임차인은 이 도표가 임대인과 임차인이 지불하는 공과금과 서비스 요금에 대해 정확히 설명하고 있음에 동의한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- a. 임차인은 필히 (1) 항목의 공과금을 납부해야 한다 공과금은 해당 공공 서비스 회사로 직접 납부해야 한다. (2)항의 항목들은 임차인 부담 임대료에 포함된다.

(1)	공공 서비스 유형	(2)
임차인이 직접 납부하는 모든 공과금 항목에 "x" 표시할 것		임차인 부담 임대료에 포함된 모든 공과금 항목에 "x" 표시할 것
_____ (O) _____ _____ _____ _____ _____	난방, 조명, 전기 조리 기구, 수도, 기타 (명시). _____ _____	_____ (O) _____ _____ _____ _____ _____

- b. 임차인은 (3) 항에 명시된 금액을 임대료 납부일에 임대인에게 지불하기로 동의한다. 임대인은 본인이 (3) 항에 명시된 요금 항목을 수금하도록 HUD로부터 승인받았고 (3) 항에 명시된 금액이 HUD 승인 금액을 초과하지 않음을 보증한다.

(3)
임대료 이외에 임차인이 임대인에게 지불해야 하는 금액 \$ 명시
주차장 이용료, 기타(명시.) _____ _____
\$ (O) _____ \$ _____ \$ _____

8. 보증금:

임차인은 \$ **(P)** 을 보증금으로 임대인에게 예치한다. 임대인은 임차인이 해당 주택을 점유하고 있는 기간 동안 이 보증금을 보유해야 한다. 임차인이 퇴거한 후, 임대인은 임차인이 이 보증금 전액 또는 일부를 환급받을 수 있는 조건을 충족하는지 여부를 결정한다. 환급액은 다음 조건과 절차에 따라 결정된다.

- a. 제 23 조에 따라, 임차인이 불가항력적 사유로 사전에 퇴거 고지를 할 수 없는 경우가 아닌 한, 임차인이 최소 30 일 전에 서면으로 퇴거 의사를 임대인에게 통보한 경우에 한해 보증금을 환급받을 수 있다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- b. 임차인이 퇴거한 후에, 임대인은 해당 주택을 점검하여 별도의 주택 점검 보고서를 작성한다. 임대인은 임차인의 요청이 있을 경우, 임차인이 점검에 참여할 수 있도록 허락한다.
- c. 임대인은 보증금에서 다음 비용을 차감하고, (R)부터 (Q) % 이율로 계산한 이자를 보증금 잔액에 추가하여 환급한다.
 - (1) 체납 임대료.
 - (2) 정상적 마모나 손상에 의한 것이 아닌, 주택 점검 보고서에 기재되지 않은 과손.
 - (3) 제 5 조에 따른 임대료 연체료 및 부도 수표 수수료.
 - (4) 제 9 조에 따른 미반납 열쇠 대금.
- d. 임대인은 임차인이 영구히 퇴거하여 점유권을 임대인에게 반납하고 임차인의 새 주소를 임대인에게 통보한 날로부터 (S) 일 이내에 제 8 조 c 항에서 산정된 금액을 환급하기로 동의한다. 임대인은 또한 보증금에서 차감한 비용 내역서를 임차인에게 제공한다. 만약 임차인이 임대인의 차감액에 대해 이의를 제기하여 임대인과 만날 것을 요구할 경우, 임대인은 임차인과 만나서 쟁점이 되는 부과금에 대해 약식으로 상호 협의하기로 동의한다.
- e. 해당 주택의 임차인이 2 사람 이상인 경우, 임차인들은 임차인간의 환급금 분배는 당사자들끼리 처리하기로 동의한다. 임대인은 본 계약서 제 1 조에 명시된 임차인에게 환급금을 지불할 수 있다.
- f. 임차인은 제 11 조에 따라, 임대인은 보증금 산정 시에 마지막 달 임대료 또는 임차인이 부담해야 할 수리 비용을 계산에 넣지 않을 것임을 인지하였다.

9. 열쇠와 잠금 장치: 임차인은 임대인의 서면 동의없이, 임차한 주택의 현관 출입문이나 방문 또는 창호에 추가로 또는 종류가 다른 잠금 장치나 차단기를 설치하지 않기로 동의한다. 임대인이 임차인에게 위와 같은 잠금 장치의 설치 요구를 승인할 경우, 임차인은 임대인에게 각 잠금 장치에 딸린 열쇠를 제공하기로 동의한다. 본 계약이 종료될 때, 임차인은 해당 주택의 모든 열쇠를 임대인에게 반납하기로 동의한다. 임대인은 미반납된 열쇠 한 개당 임차인에게 \$ (T)을 청구할 수 있다.

10. 주택 관리:

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

a. 임대인은 다음에 동의한다.

- (1) 단지 내 모든 공동 구역을 정기적으로 청소함.
- (2) 공동 구역과 시설을 안전한 상태로 유지함.
- (3) 쓰레기 수거를 주선함.
- (4) 모든 장비와 가전 집기들을 안전하고 작동가능한 상태로 유지함.
- (5) 수리가 필요할 경우 신속히 수행함.
- (6) 외부 조명을 양호한 작동 상태로 유지함.
- (7) 필요에 따라 해충 구제 서비스를 실시함.
- (8) 단지 구내와 화단을 관리함.

b. 임차인은 다음에 동의한다.

- (1) 주택을 깨끗이 사용함.
- (2) 모든 가전 집기, 설비와 장비를 안전한 방식으로 사용하고 원래 용도대로 사용함.
- (3) 단지 구내나 공동 구역을 어지럽히지 않음.
- (4) 주택, 공동 구역 또는 단지 구내에 속한 어떤 기물도 파괴, 변형, 파손 또는 제거하지 않음.
- (5) 배관, 설비, 가전집기, 냉난방 설비 또는 주택의 기타 부분이나 관련 시설에 결함이 있을 경우 이를 임차인에게 신속히 통보함;
- (6) 쓰레기와 기타 폐기물은 청결하고 안전한 방식으로 처리함.

11. 파손:

임차인, 임차인 가족이나 방문객 등 임차인 측의 부주의, 오남용, 또는 주의 태만으로 인해 파손이 발생한 경우 임차인은 다음 비용을 지불하기로 동의한다.

- a. 임대인으로부터 수리비 청구서를 수령한 날로부터 30일 이내에 수리비 전액 지불.
- b. 주택의 거주 가능 여부와 상관없이 주택 파손 기간 동안의 임대료. 임차인은 해당 주택이 거주 불가능한 기간 동안에는 HUD로부터 지원금이 없을 것임을 인지한다. 그러한 기간 동안, 임차인은 본 계약서 제 3조에 명시된 임차인 부담 임대료가 아닌, HUD가 승인한 시중 임대료를 지불하기로 동의한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

12. 구조 변경 제한: 임대인의 서면 사전 승인 없이는 건물 내/외부에 대한 어떠한 구조 변경, 추가, 개조도 허용되지 않는다. 장애를 제외하면 입주할 자격이 있는 임차인을 위해, 임대인은 규정, 정책 또는 절차를 변경하고, 주택이나 공동 구역의 구조를 변경하거나 비용을 부담하는 등, 적절한 편의를 제공하기로 동의한다. 임대인에게 임대인의 프로그램을 근본적으로 변경시키거나 상당한 재정 및 관리상의 어려움을 초래할 수 있는 편의를 제공하도록 요구할 수 없다. 24 CFR Part 8의 규정 참조 요망. 또한, 요청된 구조 변경이 재정 및 행정 관리상 많은 어려움을 초래하지 않을 경우, 공정 주거법(Fair Housing Act)에 따라 임대인은 필히 임차인이 구조 변경을 하고 비용을 부담하도록 허용해야 한다.

13. 일반 제한사항: 임차인은 필히 해당 주택에 거주해야 하며 해당 주택은 임차인의 유일한 주거라야 한다. 임차인은 해당 주택을 자신과 별첨 1. 임차인 자격 및 임대차 계약 절차 준수에 관한 임대인 증명(Owner's Certification of Compliance with HUD's Tenant Eligibility and Rent Procedures)에 명시된 개인들의 사적인 거주지로만 이용한다. 임차인은 임대인의 사전 서면 승인을 득한 후에 한해 다른 사람이 해당 주택에 거주하는 것을 허용하기로 동의한다. 임차인은 다음의 행위를 하지 않을 것임에 동의한다.

- a. 주택 전체 또는 일부를 전대.
- b. 주택을 불법적 목적으로 사용함.
- c. 주택, 공동 구역, 또는 단지 구내에서 불법 행위에 가담하거나 불법 행위를 허용함.
- d. 임대인의 사전 서면 승인없이 애완동물을 주택 내에서 키우는 행위. 그러나 임대인은 장애를 지닌 임차인에게 필요하며 합당한 편의 제공으로서, 임차인이 장애인 도우미 동물을 키울 수 있도록 허용하며, 장애인 도우미 동물을 필요로 하는 장애인 방문객들이 도우미 동물을 동반할 수 있도록 허용함.
- e. 소음을 내거나 허용하는 행위, 또는 이웃의 권리나 편안함을 침해하는 행위. 임차인은 라디오, 오디오, TV 또는 악기의 볼륨을 이웃에게 폐가 되지 않는 수준으로 유지하기로 동의한다.

14. 규칙: 임차인은 본 계약 별첨 3의 주택 규칙(House Rules)을 준수하기로 동의한다. 다음과 같은 경우, 임차인은 본 계약 발효일 이후에 정해진 추가 규칙을 따르기로 동의한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- a. 해당 규칙이 건물 안전, 관리, 청결 및 임차인의 안전, 편안함 및 편리함과 관련되어 있고,
- b. 그러한 규칙이 집행되기 최소 30일 전에 서면 통지서를 임차인이 수령함.

15. 정기 자격 갱신:

매년 **(V)** 월 **(U)** 일을 전후한 시기에, 임차인의 임대료와 지원금이 있는 경우는 해당 수급 자격을 결정하기 위한 목적으로, 임대인은 임차인에게 임차인의 소득 및 세대 구성 현황에 대해 보고하고, HUD가 요구하는 그 외 정보 일체를 제공할 것을 요구한다. 임차인은 임대인이 정한 날짜까지 이에 대해 정확한 정보를 제공하기로 동의한다. 임대인은 임차인이 제공한 정보를 확인하고 확인된 정보를 근거로 임차인 부담 임대료와 지원금이 있는 경우는 지원금을 재산정한다.

- a. 임차인이 임대인이 요청한 기일까지 자격 갱신에 필요한 정보를 제공하지 않을 경우, 임대인은 다음의 벌칙을 부과할 수 있다. 임대인은 오직 다가구 지원 프로그램 운영과 관련된 HUD 규정, 핸드북 및 지시 사항에 명시된 행정 절차와 일정에 의거해서만 이러한 벌칙을 집행할 수 있다.
 - (1) HUD에서 승인한, 임차인 부담 임대료보다 비싼 시중 임대료를 임차인에게 청구할 수 있다.
 - (2) 자격 갱신의 결과로서 임대료가 인상될 경우, 원래는 본 계약서 4 조에서 필수로 규정된 30일 사전 통지서를 임차인에게 발송하지 않고 임대료를 인상할 수 있다.
- b. 자격 갱신의 결과로서 임대료나 지원금에 변동 사항이 있을 경우, 임차인은 임대인에게 만나서 이에 대해 상의할 것을 요구할 수 있다. 임차인이 그러한 면담을 요청할 경우, 임대인은 임차인과 만나 임차인 부담 임대료 및, 지원금이 있을 경우는 지원금의 산정 방법에 대해 논의하기로 동의한다.

16. 정기 자격 갱신 기간 이외 변동 사항 신고:

- a. 다음의 변동 사항이 발생할 경우, 임차인은 이를 즉시 임대인에게 알리기로 동의한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- (1) 세대 구성원의 퇴거.
 - (2) 가장 최근의 자격 인증 또는 자격 갱신 심사에서 실직자로 보고됐던 성인 세대 구성원의 취업.
 - (3) 세대 소득이 월 200 불 이상씩 점진적으로 증가.
- b. 임차인은 소득의 감소 또는 임차인 부담 임대료 산정에 포함되는 기타 요소에서 변동 사항이 발생할 경우 이를 보고할 수 있다. 임대인의 확인 결과, 소득 감소나 그 외 기타 변동 사항이 1 개월 이상 지속될 것으로 판단될 경우, 임대인은 해당 정보를 검증하여 임대료를 적절히 인하한다. 그러나, 만약 임차인의 소득이 2 개월 내에 부분적으로 또는 완전히 원상 복구될 경우, 임대인은 새로운 소득을 알 수 있을 때까지 자격 인증 절차를 연기할 수 있으나, 임대료 인하는 소급 적용되며 임대인은 보고된 소득 감소 기간과 인증 절차 완료 기간 동안에 대한 임대료 체납을 이유로 임차인을 퇴거시킬 수 없다. 임차인은 위 설명된 기간 동안에 대해 체납된 임대료 독촉장을 수령한 날로부터 30 일 이내에 임대료를 지불해야 하며 그렇지 않을 경우 임대인은 임대료 체납으로 임차인을 퇴거시킬 수 있다. (1989년 3월 22일 개정)
- c. 임차인이 임대인에게 이와 같은 중도에 발생한 변동 사항을 알리지 않을 경우, 임대인은 임차인 부담 임대료를 HUD에서 승인한 시중 임대료 수준으로 인상할 수 있다. 임대인은 오직 다가구 지원 프로그램 운영과 관련된 HUD 규정, 핸드북 및 지시 사항에 명시된 일정과 행정 절차에 의거해서만 이러한 조치를 취할 수 있다.
- d. 임차인은 임대인에게 소득 및 기타 변동 사항이 임대료 또는 지원금 산정 시 어떻게 반영되었는지 논의하기 위한 만남을 요청할 수 있다. 임차인이 그러한 면담을 요청할 경우, 임대인은 임차인과 만나 임차인 부담 임대료 또는 지원금이 있는 경우는 지원금 산정 방법에 대해 설명하기로 동의한다.

17. 보조금 해지:

- a. 임차인은 다음 1항이나 2항 중 한 가지가 발생할 경우 자신에게 제공된 지원이 해지될 수 있음을 인지하였다. 지원 해지는 임대인이 다른 임차인에게 지원 혜택이 돌아가도록 할 수 있고, 해당 임차인의 임대료가 재산정 됨을 의미한다. 또한, 임차인에 대한 지원이 아래 기준 (1)에 따라 해지될 경우, 임차인은 해당 주택에 대해 HUD에서 승인한 시중 임대료를 지불해야 한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- (1) 임대인이 보낸 임차인 지원금 해지 통보서 수령일로부터 10일 이내에 임차인이 임대인에게 제 15 조 또는 16 조에서 요구하는 정보나 보고 사항을 제공하지 않을 경우.
 - (2) HUD 규정에 따라 임차인이 지불해야 할 임대료와 공과금은 별첨 1에 명시된 세대 총임대료(Family Gross Rent)와 동일하다.
- b. 임대인은 임차인에게 보조금 해지 통보서를 발송하기로 동의한다. 통보서에는 임차인이 통보서 수령일로부터 10일 이내에 보조금 해지에 관해 상의하기 위해 임대인과의 만남을 요청할 수 있음을 고지해야 한다. 임차인이 보조금 해지에 대해 상의하고자 할 경우, 임대인은 임차인과 만나기로 동의한다.
- c. 지원 종결은 해당 주택 점유권을 비롯, 본 계약에 따른 임차인의 기타 권리에 영향을 미치지 않는다. HUD 절차상 요구되는 소득 및 기타 자료를 임차인이 제출하고, 임대인이 임차인에게 지원금 수급 자격이 있는 것으로 결정하며, 지원금이 제공 가능할 경우, 지원이 재개될 수 있다.

18. 임차인의 상환 의무:

임차인이 어느 신청서, 인증서 또는 중간 조정 요청서에서든 허위 정보를 제출하거나, 본 계약 제 16 조에 따라 요구되는 세대 소득이나 기타 요인의 중간 변동 사항을 보고하지 않고, 그 결과로써 HUD의 임대료 산정 공식에 의한 임대료보다 낮은 임대료가 부과되었을 경우, 임차인은 자신이 지불했어야 하는 임대료와 자신에게 부과된 임대료간의 차액을 임대인에게 상환하기로 동의한다. 전적으로, 임대인이 HUD의 임대료 또는 지원금 산정 절차를 제대로 따르지 않은 이유로 인해 임대료가 실제보다 낮게 부과된 경우, 임차인은 그 차액을 상환할 의무가 없다.

19. 주택 규모

임차인은 임대인의 서면 거주 기준서에 따라 주택을 할당하도록 한 HUD 규정을 인지하였다. 이러한 기준에는 주택 규모, 세대 구성원간의 관계, 연령, 성별 및 세대원의 희망사항 같은 고려 사항이 반영된다. 만약 임차인에게 현재 다른 규모의 주택 거주 자격이 있거나 자격이 발생하게 되고, 임차인이 원하는 규모의 주택이 제공 가능한 경우, 임차인은 다음에 동의한다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- a. 단지 내에서 해당 주택이 제공 가능함을 임대인에게서 통지받은 날로부터 30일 이내에 이사하거나,
- b. 현재 주택에 계속 거주하되 HUD 승인 시중 임대료를 지불한다.

20. 임대인 방문:

- a. 임대인은 상식에 맞는 시간대에 한해 임대 주택에 진입하되, 이를 사전에 미리 충분히 고지하며, 긴급한 상황으로 인해 사전 통보를 할 수 없는 경우 및 다음 (c)항의 경우는 예외로 하고, 오직 임차인의 동의를 얻은 후에만 주택에 진입할 것임에 동의한다.
- b. 임차인은 다음 경우에 대해 임대인의 주택 진입에 미리 동의한다.
 - (i) 임차인은 임대인, 임대인에게 권한을 위임받은 대리인이나 제 3자가, 집수리와 정기 점검 목적으로 주택에 진입하도록 허락한다.
 - (ii) 임차인이 퇴거 의사를 밝힌 후, 임차인은 임대인이 적절한 시간대에 새로운 임차인에게 집을 보여주는 것에 동의한다.
- c. 본 계약이 종료되기 전에 임차인이 퇴거할 경우, 임대인은 내부 치장, 리모델링, 변경이나 새로운 세입자의 거주를 위한 기타 준비 목적으로 주택에 진입할 수 있다.

21. 차별 금지: 임대인은 인종, 피부색, 종교, 신조, 국적, 성별, 연령, 가족 상황 및 장애를 이유로 차별하지 않기로 동의한다.

22. 임대차 계약 변경: 임대인은 HUD의 사전 승인을 받아 본 임대차 계약의 조건을 변경할 수 있다. 계약상의 변경 사항은 최초 계약 기간이나 재연장 기간 만기 시점에서만 효력을 발생하기 시작한다. 변경 사항이 있을 경우, 임대인은 필히, 임차인에게 이를 통보해야 하며, 반드시 새로운 임대차 계약서나 기존 계약서의 수정본을 제공해야 한다. 임차인은 필히, 변경 사항이 발효되기 최소 60일 전에 이를 통보 받아야 한다. 임차인은 새로운 계약서나 기존 계약서 수정본에 서명한 후 임대인에게 반납함으로써 변경된 계약 조건을 수락할 수 있다. 임차인은 임대인에게 임대차 계약 해지 의사를 서면으로 통보함으로써 변경된 계약 조건을 거부할 수 있다. 임차인은 변경된 계약 조건이 발효되기 최소 30일 전에 필히, 거부 의사를 통보해야 한다. 임차인이 계약 변경을 수락하지 않을 경우, 임대인은 제 23조에 따라 임차인에게 단지로부터 퇴거를 요구할 수 있다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

23. 임대차 계약 해지:

- a. 본 계약을 해지하려면 임차인은 필히 퇴거 30일 전에 서면으로 이를 임대인에게 통보해야 한다.
- b. 임대인에 의한 본 계약 해지는 필히 HUD 규정과, 주 및 현지 법률, 그리고 본 계약 조건을 준수해 이뤄져야 한다.
- c. 임대인은 다음과 같은 사유로 본 계약을 해지할 수 있다.
 1. 임차인에 의한 본 계약 조건의 중대 위반.
 2. 임차인이 주에서 제정한 임대인 및 임차인법(State Landlord and Tenant Act)에 따른 중대한 의무 사항을 이행하지 않음.
 3. 단지 내 또는 단지 근처에서, 임차인, 세대 구성원, 임차인의 손님이 마약 관련 범죄 활동에 가담하거나, 임차인의 통제하에 있는 기타 인물이 단지 내에서 그러한 활동에 관여되어 있음.
 4. 임차인의 세대 구성원이 불법적으로 마약을 사용하고 있는 것으로 임대인이 결론내림.
 5. 불법적인 마약 사용이 다른 거주자들의 건강, 안전에 지장을 주거나 평화적인 거주권을 침해하는 것으로 임대인이 결론내림.
 6. 임차인, 임차인의 세대 구성원, 손님이나 임차인의 통제하에 있는 기타 인물에 의한 다음과 같은 범죄 행위:
 - (a) 다른 거주자(단지 내에 거주하는 단지 관리 직원 포함)들의 건강, 안전에 지장을 주거나 평화적인 거주권을 침해함.
 - (b) 단지 인근 거주자들의 건강, 안전에 지장을 주거나 평화적인 거주권을 침해함.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

7. 임차인이 범죄로 인한 기소 또는 유죄 판결 후의 구류나 금고형을 피하기 위해 도주하거나, 또는 범죄를 시도하는 경우, 해당 범죄자가 도주한 지역의 법률에서 이는 중죄에 해당한다. 즉 뉴저지주의 경우에 이는 중범죄에 해당한다.
 8. 임차인이 연방법 또는 주법에 따른 집행 유예나 보호 관찰 조건을 위반할 경우.
 9. 임차인의 세대 구성원에 의한 알코올 남용이나 남용 패턴이 다른 거주자들의 건강, 안전, 또는 평화적인 거주권을 침해하는 것으로 임대인이 결론내림.
 10. 임차인, 임차인의 세대 구성원, 손님이나 임차인의 통제하에 있는 기타 인물들이, 해당 행위로 인해 체포되거나 유죄 판결 여부와는 상관없이, 범죄 행위에 관련되어 있는 것으로 임대인이 결론내림.
- d. 임대인은 임차인의 본 계약 조건 변경 거부를 포함하나 이에 한정되지 아니한 기타 선의의 명분으로, 본 계약을 해지할 수 있다. “기타 선의의 명분”에 근거한 계약 해지는 최초 계약이나 재연장 기간의 만기 시에만 효력을 발생할 수 있다.

중대한 임대차 계약 위반에는 다음이 포함된다. (1)하나 이상의 임대차 계약 조항을 크게 위반, (2)계속적으로 반복되는 다음과 같은 사소한 임대차계약 위반 행위 - (a) 단지의 거주 적합성에 지장을 줌, (b) 타인의 건강이나 안전에 지장을 주거나, 주거지와 단지 내 부속 시설을 평화롭게 이용할 수 있는 다른 거주자들의 권리를 침해함, (c) 단지 관리에 지장을 줌, (d) 단지에 재정적 부담을 초래함 (3)임차인의 가구 소득, 세대 구성, 또는 주거비 지원 자격에 영향을 주는 모든 필요 정보를 임차인이 제 때에 제공하지 않음(사회 보장 번호 공개 및 확인 요구에 응하지 않거나, 주립 임금 정보 수집국(State Wage Information Collection Agencies)으로부터 임금 및 청구 정보를 얻기 위해 필요한 동의서에 서명하여 제출하지 않는 행위를 포함하나, 이에 한정되지 아니함), (4)임대료를 체납하거나 본 임대차 계약에 따른 기타 금전적 채무를 주법에 따라 허용된 유예 기간을 초과하여 이행하지 않는 행위. 임대차 계약에 따른 임대료나 기타 금전적 채무를 마감일이 지나서 주법에 의해 허용된 유예 기간 중에 납부하는 것은 사소한 위반에 해당한다.

- e. 임대인이 본 계약을 해지하려는 경우, 임대인은 임차인에게 서면으로 이를 통지하고 계약 해지 방침에 대한 근거를 제공하기로 동의한다. 임대인이 “기타 선의의 명분”을 이유로 본 계약을 해지할 경우, HUD에서 정한 방식과 주법 규정에 따라 퇴거 요청일 최소 30일 전에 임차인에게는 반드시 우편으로, 그리고 거주지에는 직접 통지서를 전달해야 한다. 기타 사유로 인한 계약 해지 방침 통보서는 필히 주법 및 지역법에 명시된 일정에 따라 송부해야 한다. HUD에서 정한 통보 기간은 주법 또는 지역법에서 정한 통보 기간과 중복될 수 있다. 모든 계약 해지 통보서에는 필히:

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

- 본 계약 해지일을 명시할 것.
- 임차인이 계약 해지 방침에 대응할 수 있을 정도로 상세한 계약 해지 근거를 명시할 것.
- 임차인에게 10일 이내에 임대인과 만나 계약 해지 방침에 대해 상의할 수 있음을 고지할 것. 10일의 기간은 통보서가 자택으로 직접 전달된 날 또는 통보서가 우편 발송된 다음 날 중 더 빠른 날짜를 기준으로 개시된다. 임차인이 면담을 요청할 경우, 임대인은 임차인과 계약 해지 방침에 대해 상의하기로 동의한다.
- 임차인에게 법정에서 자신을 변호할 수 있음에 대해 고지한다.

f. 퇴거가 개시되면, 임대인은 e항에 따른 계약 해지 통보서에 인용된 이유만을 근거로 하기로 동의한다.

24. 위해 요소: 임차인은 단지의 보험료 인상을 초래할 어떠한 위험 행위나 행동도 하지 않을 것이며, 자신의 가족이나 손님이 그와 같은 행위를 하도록 허용하지 않을 것이다. 그러한 행위는 중대한 위반에 해당된다. 화재, 강풍이나 비로 인해 거주가 불가능할 정도로 주택이 파손되었고, 그러한 파손이 임차인에 의한 것이거나 임차인에 의해 악화된 것이 아닌 한, 임차인은 파손이 발생한 날짜까지의 임대료만 부담한다. 주택이 수리되어 거주할 수 있는 상태가 될 때까지는 추가 임대료가 발생되지 않는다.

25. 허위 정보 제출에 대한 벌칙: 임대인에게 고의로 임차인의 주거비 지원 수급 자격과 임대료 판정시에 반영되는 소득이나 기타 요인에 대해 허위 정보를 제공한 경우, 이는 중대한 임대차 계약 위반이며 계약 해지 조건이 된다. 또한, 임차인에게 연방법에 따른 벌칙이 부과될 수 있다. 그러한 벌칙에는 최고 \$10,000의 벌금과 최고 5년의 금고형이 포함된다.

26. 계약의 취지: 본 계약서 및 이에 수반된 별첨 항목은 해당 주택에 대한 임대인과 임차인간의 전체 계약을 구성한다. 만약 법원에 의해 본 계약의 특정 조항이 무효 또는 불법 판결을 받더라도, 본 계약의 나머지 조항은 여전히 유효하며 임대인과 임차인 모두에게 계속해서 구속력을 지닌다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

27. 계약서 별첨 항목: 임차인은 본 계약서 및 다음 별첨을 1부씩 수령하였음을 확인하며 이 별첨이 본 계약의 일부임을 인지하였다.
- a. 별첨 1 – HUD 임차인 자격 및 임대차 계약 절차 준수에 관한 임대인 증명(Owner’s Certification of Compliance with HUD’s Tenant Eligibility and Rent Procedures), HUD 서식-50059
 - b. 별첨 2 – 주택 점검 보고서(Unit Inspection Report).
 - c. 별첨 3 – 주택 규칙(House Rules) (해당될 경우).
28. 임차인의 단결권: 임대인은 임차인과 임차인 위원회가 단지 내에서 HUD 규정에 따라 임차인 단체 결성이나 운영과 관련된 활동을 펼칠 수 있도록 동의한다.
29. 임차인 소득 증명: HUD 규정에 따라, 임차인은 HUD에서 세대 구성원에게 보낸 가구 소득액이나 증명에 관한 안내문이나 기타 통보서를 필히 임대인에게 신속히 전달해야 한다.
30. 어떠한 이유에서든 섹션 8 주거 지원금(Section 8 Housing Assistance) 계약이 해지될 경우 본 임대차 계약도 자동적으로 해지된다.

“영어 임대차 계약서에만 서명할 것.”

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD는 여러분의 권리와 의무에 대한 여러분의 이해를 돕기 위한 수단으로서만 본 번역본을 제공함. 본 문서의 영어 원본이 공식적이고 합법적이며 구속력을 지닌 문서임.. 본 번역본은 공식 문서가 아님.”

공적 보고 의무 – 주택 임대 사업에서는 임대차 계약서 사용이 일반적인 사업 관행이므로 HUD에서는 표준 임대차 계약서와 관련하여, 부담시간(burden hours)에 대한 승인을 일체 요구하지 않습니다. 지원 혜택을 받으려면 이 정보가 필요하며 자발적으로 제공해야 합니다. 현재 유효한 OMB 관리 번호가 표시되지 않는 한, HUD에서 이러한 정보를 수집하지 않을 수 있고 여러분은 이 서식을 작성할 필요가 없습니다. 승인이 필요하면 승인 요청서와 필요한 근거 서류를 HUD로 보내시거나 계약 관리부(Contract Administrator (CA))로 연락하십시오. 임대차 계약은 단지 소유주와 임차인(들)간의 계약으로, 해당 주택 거주 조건이 설명되어 있습니다. 임대차 계약은 주택 임대 사업에서 표준적인 사업 관행입니다. 소유주는 주택 임대차 사업에서 사용되는 임대차 계약서에서 일반적으로 다루는 조항들과 함께, HUD에 규정된 해당 단지 건립의 근거가 되는 프로그램 및/또는 임차인에 대한 임대료 지원 제공 프로그램에 필요한 조항들을 포함하는 HUD 표준 계약서를 사용해야 합니다.

본 정보는 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 및 891.765의 승인을 받았으며 임대차 계약 요건과 조항에 대해 다룹니다. 본 정보는 민감한 정보로 간주되지 않으며 따라서 어떠한 특별한 보호도 필요로 하지 않습니다.