

“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.”

811 PRAC 임대차 계약서

장애인 주거 지원

본 계약서는 20__년 _____월 _____(A)일에 작성되어 임대인
_____(B)와 임차인
_____(C)간에 체결하기로 한다.

본 계약은 하기 사항을 증명한다.

임대인은 이후 본 계약서에서 언급될 주택이 소재한 해당 단지에 대한 저당권 설정자이며, 이 단지는 1992년도 개정 주택 및 지역 사회 개발법(Housing and Community Development Act) 섹션 811 저렴한 주택법(National Affordable Housing Act) 관련법에 따라 주택 도시 개발청(HUD) 청장(이하 “청장”)이 주선한 대출을 받았다. 그리고

임대인이 주택청과 주택 단지 임대차 지원 계약(PRAC)을 체결하였다.

임대인과 청장간에 체결된 규제 합의서(Regulatory Agreement)에 의거하여, 임대인이 섹션 811 저렴한 주택법(National Affordable Housing Act)에서 정의된 대로, 그리고 1992년 주택 및 지역 사회 개발법(Housing and Community Development Act)에 의해 개정된 대로, 또한 지원 주택 입주 임차인 자격 및 지속적인 점유 조건에 의거한 (PRAC) HUD 관련 규정에서 정해진 대로, 해당 단지 거주를 노인 가족 및 개인에 한정하는데 동의하였다.

따라서,

1. 임대인은 임차인에게, 임차인은 임대인으로부터
_____(D) 주택 단지 내 소재한 주택을 20__년
_____(E) 월 _____일부터, 20__년 _____(F) 월
_____일까지 1년간 임대차한다.

2. 월임대료 총액(계약 임대료)은 \$ _____(G)으로 한다.

3. 위 2조에 명시된 총임대료에는 다음 공과금이 포함된다.

_____(H) _____

(총 임대료에 모든 공과금이 포함되면 "전부"라고 입력하고, 임차인이 공과금의 일부 또는 전액을 부담할 경우, 다음의 부가 조항을 3a로 추가한다.)

본 계약서에 명시된 총임대료에는 다음 공과금이 포함되지 않으며, 이에 대한 공과금 수당은 \$ _____(I)이다.

_____(J) _____

“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.”

그러한 공과금은 임차인이 직접 해당 서비스 업체로 납부하기로 한다. 공과금 수당이 총 주거비 중 HUD가 승인한 명세 및 기준에 따른 임차인 부담액을 초과할 경우, 임대인은 초과분 환급 목적으로 HUD로부터 해당 금액을 수령한 후 정부를 대리하여 해당 초과분을 임차인에게 환급해야 한다.

4. 총임대료 중에서, \$ (K) 를 주거 지원금, 또는 단지 임대료 지원금 명목으로 임차인을 대리하여 HUD가 직접 또는 HUD 지시에 따라 지불할 것이며 \$ (L) 은 임차인이 지불한다. 이 금액은 규정 변경, 임차인의 가구 소득 변경, 세대 구성 변경, 또는 HUD 지정 명세 및 기준에 따른 예외적인 의료비나 기타 특별 지출 범위 변동을 이유로, 또는 HUD에 의한 해당 공과금 수당 조정을 이유로 변경될 수 있다. 그러한 변경 사항은 임차인에게 보내는 통보서에 고지된 날짜부터 효력을 발생한다.

5. 총임대료 중 임차인 부담액은 매월 1일 또는 그 이전에 (M) 에서 임대인에게 지불하거나, 임대인이 수시로 서면으로 지정하는 곳에 또는 지정한 대리인(들)에게 지불한다.

6. 한달치 총임대료나 \$50 중에서, 금액이 더 큰 쪽을 보증금으로 정하며, 본 계약 체결 시에 지불해야 한다. 따라서, 임차인은 이로써 주택의 정상적 이용에 의한 소모는 제외하고 임차인, 임차인 가족, 방문자 또는 대리인에 의해 발생한 주택 손상에 대비하여 \$ (N) 을 보증금으로 납부하며, 그러한 파손에 대한 수리비가 청구되었을 때 보증금을 전액 보존하기 위해 수리비 전액을 지불하기로 동의한다. 본 임대차 계약 해지 시, 보증금은 임차인에게 상환되거나 체납 파손금 또는 임대료의 보전에 이용된다. 임대인은 보증금 이자 지급에 관한 모든 주법 및 지방법을 준수한다.

7. 임대인은 인종, 피부색, 신조, 종교, 성별, 가족 상황, 국적 또는 장애를 이유로 서비스 제공에 있어 또는 그 외 어떤 방식으로든지 임차인을 차별하지 않는다.

8. 본 계약서에 명시된 방식으로 해지되거나 수정되지 않는 한, 본 계약은 위에 명시한 임대료를 적용해 자동으로 1개월씩 연장 갱신되나, 본문 중에 명시된 바와 같이 조정될 수 있다.

(a) 임차인은 임대인에게 30일전에 미리 서면 통보하여 최초 계약 기간 또는 연장된 계약 기간의 만기에 본 계약을 해지할 수 있다. 임대인이 본 계약을 중대하게 위반할 경우, 임차인은 주법에 따라 서면으로 임대인에게 계약 해지를 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다.

(b) 임대인의 본 계약 해지권에는 24 CFR 891.430 와 Part 247 에 명시된 규정이 적용된다(본 계약서에서는 HUD 규정으로 명명). HUD 규정에 따라 임대인은 다음과 같은 상황에서만 본 계약을 해지할 수 있다.

“본 문서는 HUD 발행 법률 문서의 번역본임. HUD 는 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) 임대인은 임차인에게 본 계약 기간이 연장되지 않았으며 고로 해지됨을 아래 (g)항에 명시된 방식대로 서면 통보하여 최초 계약 기간이나 연장 기간 종료 시점에 계약을 해지할 수 있다. 이러한 계약 해지는 반드시 본 계약의 중대한 위반, 주에서 정한 임대인 또는 임차인법 조항의 중대한 미이행, 또는 단지 바로 이웃 주민들의 건강 안전 또는 평안한 주거권을 위협하는 범죄 활동, 단지 관리를 담당하는 단지 내 현장 관리 직원들의 건강이나 안전을 위협하는 범죄 활동, 또는 단지나 단지 근처에서의 마약 관련 범죄 활동으로서, 거주자의 세대원이나 거주자의 통제하에 있는 그 외 다른 사람이 연루된 범죄 활동, 또는 그 외 기타 선의의 명분을 근거로 해야 한다. 임대차 계약 해지가 다른 선의의 명분을 근거로 한 경우, 계약 해지 통보서에 그와 같이 명시하며 계약 기간 만기 시에 그리고 본 계약서의 해지 조항에 따라 임대차 계약이 해지되나, 어떠한 경우에도 임차인이 통보서를 수령한 날로부터 30 일 이전에는 해지할 수 없다. 해지 통보서가 중대한 본 계약 위반이나 주에서 정한 임대인 또는 임차인 법에 따른 중대한 의무 미이행을 근거로 할 경우, 해지 시점은 위 전술한 항 또는 주법 중 보다 최근의 것을 따른다.

(2) 위 (1)호와 상관없이, 임차인이 본 계약을 중대하게 위반했을 경우, 임대인은 주법과 HUD 규정에 따라 아래 (g)항에 명시된 방식대로 임차인에게 통보하여 본 계약을 해지할 수 있다.

(c) 임차인이 본 계약 해지 발효일에 퇴거하지 않을 경우, 임대인은 임차인의 퇴거에 관한 주법 또는 지방법에 의거해, 그리고 HUD 규정 요건에 따라 모든 법적 조치를 강구할 수 있다.

(d) "본 계약의 중대한 위반"에는, 임차인의 경우 다음이 포함된다. (1) 1 회 이상 본 계약을 크게 위반, (2) 단지의 거주 적합성에 지장을 주고, 타인의 건강이나 안전, 또는 다른 입주자들이 임대 주택 및 관련 시설을 조용하게 이용할 권리를 침해하며, 단지 관리에 지장을 주거나 단지에 금전적인 손해를 끼치는 사소한 계약 위반 행위의 반복, 또는 (3) 임차인이 임차인 세대의 가구 소득이나 세대 구성 또는 주거비 지원 자격 등의 요인에 관한 필요 정보를 제때 제출하지 않음(24 CFR Part 5, Subpart B 에 의거한 사회 보장 번호 공개 및 확인 요구 불이행 또는 고의적인 불완전하거나 부정확한 정보 제공 포함). 주법에 따라 허용된 유예 기간을 초과한 임대료 체납이나 본 계약(계약 부속조항 일체를 포함해)에 의한 기타 채무 불이행은 중대한 계약 위반에 해당된다. 본 계약에 따른 임대료나 기타 금전적 채무를 마감일이 지나서 주법에 의해 허용된 유예 기간 중에 납부하는 것은 사소한 위반에 해당한다.

“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.”

(e) 임차인의 행실은 임대인이 임차인에게 그러한 행실이 차후로 본 계약 해지의 근거가 됨을 알리는 통보서를 미리 보내지 않는 한 기타 선의의 명분으로 간주될 수 없다. 전술한 통보서는 아래 (g)항에 명시된 방식대로 임차인에게 송달된다.

(f) 임대인은 본 계약을 해지하기로 결정한 경우 이를 서면으로 통보해야 하며 (1) 본 계약이 서면 통보서에 고지된 날짜에 해지됨을 알리고, (2) 임대인의 계약 해지 근거를 알리되 임차인이 이에 대한 답변서를 준비할 수 있을 정도로 해지 근거를 상술해야 하며, (3) 임차인이 고지된 계약 해지일까지 계속 해당 주택에 거주할 경우, 임대인은 법적 조치를 강구함으로써 계약 해지를 집행할 것이며 이때 임차인이 답변서를 제출할 수 있음을 알리고, (4) 통보서는 아래 (g) 항에 명시된 방식대로 임차인에게 전달한다.

(g) 임대인은 다음과 같은 방식으로 해지 통보할 수 있다. (1) 통보서에 우체국 소인이 정확히 찍히도록 하고 주소를 정확히 기재하여, 반송 주소를 정확히 명기한 후, 제 1 종 우편으로 임차인의 단지 내 주소로 발송한다. (2) 위 통지서 사본을 해당 임대 주택에 거주하는 성인에게 직접 전달하되, 성인이 없을 경우, 통보서를 입구에 놓아 두거나, 문으로 밀어 넣거나, 가능하면 출입문에 고정시켜 둔다. 위에 명시된 두 가지 방식으로 모두 통보 완료하기 전까지는 계약 해지는 유효한 것으로 간주되지 않는다. (1)항에 명시된 제 1 종 우편물의 발송일과 (2)항에 명시된 통보서가 제대로 전달된 날짜 중에서 더 늦게 도래한 날짜를 임차인의 통보서 수령일로 간주한다.

(h) 임대인은 HUD의 사전 승인을 받아, 임차인에게 수정 계약 입찰서 또는 기존 계약서 수정 부칙과 함께 관련 계약 조건 변경 통보서를 보냄으로써 최초 계약 또는 연장 계약 기간 만기 시부터 본 계약 조건을 변경할 수 있다. 임대료 인상은 항상 **24 CFR Part 245와 임대료 인상**에 관한 HUD 규정의 적용을 받는다. 본 통보서와 입찰서는 임차인((g)항에서 정의된)이 성문화된 조건에 구속 받지 않고 임대차 계약을 해지할 수 있는 권리 종료일 최소 30일 전까지 임차인에게 송달되어야 한다. 임차인은 수정 계약서나 부칙을 체결하여 계약 조건 변경을 수락하거나, 본인이 원하는 계약 해지 발효일 최소 30일 전에 서면 통보서를 임대인에게 보내 이를 거부할 수 있다. 임차인의 해지 통보는 서면 통보서에 우체국 소인이 정확히 찍히도록 하고 임대인 주소를 정확히 기재하여 제 1 종 우편으로 임대인에게 송달함으로써 이루어진다.

(i) 임대인은 다음과 같은 사유로 본 계약을 해지할 수 있다.

1. 단지 내에서 또는 단지 근처에서 임차인, 임차인의 세대 구성원, 임차인의 방문객이 마약 관련 범죄 활동에 가담하거나 임차인의 통제하에 있는 기타 인물이 단지에서 그러한 활동에 관여되어 있음.

2. 임차인의 세대 구성원이 불법적으로 마약을 사용하고 있는 것으로 임대인이 결론 내림.

“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.”

3. 불법적인 마약 사용이 단지 내의 건강, 안전에 지장을 주거나 다른 거주자들의 평화적인 거주권을 침해하는 것으로 임대인이 결론 내림.

4. 임차인, 임차인의 세대 구성원, 방문객이나 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 단지내 거주권을 침해하는 행위.

(b) 단지 인근 거주자들의 건강, 안전에 지장을 주거나 평화적인 거주권을 침해하는 행위.

5. 임차인이 범죄행위 또는 범죄 시도 행위에 대한 유죄 판결 후에 기소, 구류나 감금을 피하기 위해 도주하는 경우, 해당 범죄자가 도주한 지역의 법률에서 이는 중죄에 해당한다. 즉 뉴저지주의 경우에 이는 중범죄에 해당한다.

6. 임차인이 연방법 또는 주법에 따른 집행 유예나 보호 관찰 조건을 위반할 경우.

7. 임차인의 세대 구성원에 의한 알코올 남용이나 남용 패턴이 다른 거주자들의 건강, 안전, 또는 평화적인 거주권을 침해하는 것으로 임대인이 결론 내림.

8. 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.

9. 임차인은 가구 소득, 세대 구성 및 기타 주거비 지원 수급 자격과 관련된 정보 제출 요건을 이행하는 것이 임차인 부담 임대료 금액 및 임차인의 거주권과 관련된 임차인의 중요하고 구체적인 의무 사항으로 간주됨에 동의하며, 또한 HUD 규정 및 요건에 따라 본 임대차 계약일로부터 매년 임대인에게 소득을 재확인 받아야 함에 동의한다.

10. 임차인은 임차인의 소득 재확인을 통해 밝혀진 소득 변동을 반영하여 월임대료 중 임차인 부담액을 임대인이 조정할 수 있음에 동의하며, 또한 그러한 조정이 임차인에게 구속력을 지남에 동의한다. 임대인은 임대료가 조정될 경우 본 임대차 계약의 일부인 부칙에 따라, 조정된 임차인 부담 월임대료 금액을 명시한 서면 통보서를 30일 전에 임차인에게 발송하는데 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.”

11. 임차인은 본 임대차 계약의 양도, 주택 전대, 하숙 운영을 하지 않을 것이며, 또한 임차인과 그 가족만의 사적인 거주 용도 외에 그 어떤 목적으로도 본 주택을 사용하는 것을 허용하지 않는다. 임차인은 이 주택에 거주하기로 동의하고 또한 이 주택이 임차인과 임차인 가족의 유일한 거주지가 될 것임에 동의한다.

12. 임차인은 다음의 두 가지 경우 중 하나가 발생한 경우 원래 지불했어야 할 모든 임대료를 임대인에게 지불하기로 동의한다. (a) 임차인이 자신의 최소 소득 증명이나 재확인 시에, 또는 기타 사항에 대해 허위 정보를 제출함 (b) 임차인이 소득 재확인을 요청받았으나 이에 응하지 않거나 임대인이 요구한 정보를 제공하지 않음.

13. 임차인 본인, 임차인의 상속인, 집행인과 관리자는 다음과 같이 동의한다.

(a) 임대인 측의 요청이 없더라도 본 계약서에 명시된 임대료를 어떠한 차감도 없이 기일 내에 신속히 지불한다.

(b) 임대된 주택을 항상 청결하고 위생적으로 유지 관리하며, 위 주택 및 부속 시설과 관련하여, 안전과 건강에 중대한 영향을 미치는 건물 및 주택 사용 규약의 해당 규정에 따라 임차인에게 부과되는 모든 의무를 준수하고, 임차인이 위에 언급한 법률, 요건이나 규정을 위반하거나 이행하지 않아 임대인에게 벌금, 벌칙이 가해지거나 비용을 부담해야 하는 일이 일체 없도록 해야 하며, 그러한 위반 행위나 불이행으로 인해 발생한 손해 배상 책임이 임대인에게 전가되는 일이 없도록 해야 한다.

(c) 주택이 가입된 보험사에서 위험한 것으로 간주하는 어떤 목적으로도 주택을 사용하지 않는다.

(d) 임차인의 행위나 부주의로 인해 주택에 파손이 발생할 경우, 임차인은 본인이 수리비를 부담하여 즉시 수리하고 임차인이 그러한 파손이 발생한 후 적절한 기간 내에 수리하지 못하거나 수리를 거부할 경우, 임대인 재량으로 수리를 하고 그 비용을 임차인에게 청구할 수 있으며, 임차인은 그와 같이 발생한 손상에 대한 수리 비용 전액을 임대인에게 지불해야 한다.

(e) 임대인이나 그 대리인, 또는 해당 주택의 저당권 설정자 대리인, 또는 임대인이 권한을 위임한 수리업체, 공공 서비스 회사, 시청의 직원이나 기타 인물이 타당한 주택 점검 및 수리 교체 목적으로 해당 주택에 출입할 수 있도록 허용한다,

(f) 임대인의 사전 승인 없이 해당 주택에 세탁기, 건조기나 에어컨을 설치하지 않는다.

(g) 임차인이 본 임대차 계약에 따른 약속이나 계약 조항을 위반 또는 위반할 우려가 있을 경우, 임대인이나 그 대리인이 적절한 법적 조치를 취할 수 있도록 허용한다.

“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.”

14. 임차인이 해당 주택이나 독립적인 주거 시설에서 통상적인 가정용 애완 동물을 키우는 것이 허용된다(24 CFR Part 5 Subpart C의 조항 및 24 CFR 5.315에 명시된 애완 동물 관련 규정 의거). 주택 단지 소유주는 통상적인 가정용 애완 동물의 수를 각 세대 당 1마리로 제한할 수 있다. (24 CFR 5.318(b)(ii)). 임대인이 정한 애완 동물 규정은 본 계약서에 첨부하여 계약의 일부로 간주한다. 임차인은 이 규정들을 준수하기로 동의한다. 이러한 규정을 위반할 경우, 24 CFR Part 5 Subpart C 및 관련 규정, 그리고 주법이나 지방 법에 따라 애완 동물 퇴거 또는 임차인(애완 동물 소유주)에 대한 임대차 계약 해지(또는 양자 모두)의 근거가 될 수 있다 이 규정에는 24 CFR Part 247(특정 보조 단지 및 HUD 소유 단지에서의 애완 동물 퇴거(Evictions From Certain Subsidized and HUD-Owned Projects))와 주택 단지 임대차 지원 계약에 따른 임대차 계약 해지에 적용되는 조항이 포함된다.

비고: Part 5 애완 동물 규정(Pet Rules)은 장애를 지닌 임차인이나 방문객에게 이용되어 타당한 편의를 제공하는 데 필요한 동물에게는 적용되지 않는다.

[선택] 임대인은 임차인에게 사전에 적절히 통보한 후 적절한 시간대에 주택에 진입하여 내부를 점검할 수 있다. 임대인의 진입과 점검은 임차인 주택에서 키우는 애완 동물의 행위나 상태가 해당 주법 또는 지방법에 따라, 민폐를 끼치거나 단지 내 다른 거주민이나 단지 인근 주민들의 건강이나 안전에 위협이 된다고 주장하는 내용의 거주민의 서명이 첨부된 서면 민원을 받았을 때에(또는 임대인이 이와 같이 판단할 충분한 근거가 있을 때) 한해 허용된다.

관련 주법이나 지방법에 따라, 사납고, 심각한 질병 증상을 보이거나, 입주민 전체의 건강이나 안전에 직접적인 위협이 되는 기타 행동을 보이는 애완 동물을 퇴거시킬 수 있는 권한을 위임받은 주 또는 지방 당국자(또는 이들에게 권한을 위임받은 담당자)가 없을 경우, 임대인은 해당 주택에 들어가(필요 시) 해당 애완 동물을 퇴거시킬 수 있으며, 주법 및 지방법에 따라 허용된 경우에 애완 동물에 대해서 그러한 조치를 취할 수 있으며, 이는 30일을 초과하지 않는 기간 동안 임시 동물 보호소에 애완 동물을 수용하는 것이 포함된다. 임대인은, 임차인(애완 동물 소유주)에게 단지 내에서 애완 동물을 즉시 퇴거시킬 것을 요청하였으나, 임차인(애완 동물 소유주)이 이를 거부했을 때에 한해, 또는 애완 동물 퇴거 요청과 관련하여 임대인이 임차인(애완 동물 소유주)과 연락이 닿지 않을 때에 한해, 해당 주택에 들어가서 애완 동물을 퇴거시키거나 기타 허용되는 조치를 취할 수 있다. 임시 동물 보호소 비용은 24 CFR 5.363 규정대로 지불된다. (비고: 14 조는 811 거주시설의 개별 거주자들에게는 적용되지 않는다.)

15. 임대인은 건강, 주택 및 건물 관련 규정을 비롯하여 모든 관련 연방법, 주법, 그리고 지방법의 규정을 준수하고 주택을 안전하고 위생적이며 양호한 상태로 인도하고 유지 관리하기로 동의한다.

16. 임차인은 본 계약을 체결함으로써, 본 계약서에서 언급된 주택을 본인이 점검하였으며 승인을 얻은 것으로 인정한다. 임차인은 이로써 위에 언급된 주택의 완공 상태가 만족할 만하므로 임대인은 페인트칠, 미장작업을 재시공하거나, 이미 세입자를 위해 완료된 기타 어떤 작업이나 서비스도 재시공할 필요가 없음을 인정한다. 임차인은 자신이 해당 주택을 점검하여 양호하고 거주 가능한 상태임을 확인하였음을 인정하며, 본 계약에 따른 임대차 기간 만기 시에,

“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.”

자연적인 마모나 파손은 예외로 하고, 주택을 인도 받았을 당시 원래의 양호한 상태로 임대인에게 해당 주택을 인도하기로 동의한다.

17. 임대인의 서면 사전 승인 없이 건물 내외부의 어떠한 구조 변경, 추가, 개조도 허용되지 않는다. 임차인에게 장애가 있을 경우, 임대인은 규정, 정책 또는 절차의 변경 및, 주택이나 공동 구역의 구조 변경이나 변경 비용을 부담하는 등 적절한 편의를 제공하기로 동의한다. 임대인은 임대인의 프로그램을 근본적으로 변경시키거나 상당한 재정 및 행정 관리상의 어려움을 가져올 수 있는 편의를 제공할 필요는 없다. 24 CFR Part 8의 규정 참조 요망. 또한, 요청된 구조 변경이 상당한 재정 및 행정 관리상의 어려움을 초래하지 않을 경우, 공정 주거법(Fair Housing Act)에 따라 임대인은 필히 임차인이 구조 변경을 하고 비용을 부담하도록 허용해야 한다.

18. 임차인은 임대인이 제공한 공익 설비를 낭비하지 않으며; 공익 설비나 장비를 부적절한 목적을 위해 또는 무단 사용하지 않으며; 임대인의 서면 사전 허가 없이 주택 내 또는 주위에 고정 설치물, 표지판 또는 울타리를 설치하지 않기로 동의한다. 관련 허가를 득한 경우, 임차인은 임대차 계약 종결 시, 임대인의 결정 여부에 따라 주택을 파손시키지 않으면서 해당 고정 설치물, 울타리 표지판을 전부 철거하기로 동의한다.

19. 본 계약은 해당 주택에 대해 현재 설정되어 있거나 향후 설정될 수 있는 저당권보다 하위이며, 지금 말한 저당권 기록이나 저당권이 본 계약보다 우선하고 선택권이 있으며 담보 우선 순위가 되며, 임차인은 그러한 일체의 증서들을 비용 부담없이 체결하기로 동의하며, 이 서류들은 본 계약이 그러한 저당권(들)에 추가로 종속되도록 하기 위해 필요하거나 바람직한 것으로 여겨지는 바, 그러한 증서들의 체결을 거부할 경우 임대인이거나 그 양수인 또는 법적 대리인들은 선택에 따라 어떤 비용이나 손해도 부담하지 않고 본 계약을 취소할 수 있으며, 본 계약에 의해 부여된 조건은 따라서 명백히 제한된다.

20. 임대인이 본 계약 조항, 규정, 합의사항과 조건에 대한 엄격한 이행을 주장하지 않은 경우에도, 그것이 해당 조항, 규정, 합의사항 또는 조건을 집행할 수 있는 임대인의 권리에 대한 포기를 구성하거나 포기로 간주되지 아니하며, 지금 말한 조항, 규정, 합의사항 또는 조건은 완전한 효력을 지속한다.

21. 임차인의 지속적인 본 계약 조건 이행에 대한 보답으로, 임대인은 본 계약이 유효한 동안, 임차인이 위에 언급한 주택을 상시 점유하여 독점 사용할 수 있음을 서약한다.

22. 임차인 소득 증명: HUD 규정에 따라, 임차인은 HUD에서 세대 구성원에게 보낸 가구 소득액이나 증명에 관한 안내문이나 기타 통보서를 필히 임대인에게 신속히 제출해야 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.”

23. 임차인의 단결권: 임대인은 임차인 위원회가 단지 내에서 HUD 규정에 따라 명시된 임차인 단체 결성이나 운영과 관련된 활동을 할 수 있도록 허용한다.

24. 중간 자격 갱신:

a. 임차인은 다음의 변동 사항이 발생하면 이를 즉시 임대인에게 알리기로 동의한다.

1. 세대 구성원의 퇴거

2. 가장 최근의 자격 인증 또는 자격 갱신 심사에서 실직자로 보고된 성인 세대 구성원의 취업.

3. 세대 소득이 월 200 불 이상씩 점진적으로 증가.

b. 임차인은 소득의 감소 또는 임차인 부담 임대료 산정 시 고려되는 기타 요소에서 변동 사항이 발생한 경우 이를 보고할 수 있다. 임대인의 확인 결과, 소득 감소나 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 파악할 때까지 자격 인증 절차를 연기할 수 있으나, 임대료 인하는 소급 적용되며 임대인은 신고된 소득 감소 기간과 인증 절차 완료 기간 동안 임대료 체납을 이유로 임차인을 퇴거시킬 수 없다. 임차인은 위 설명된 기간 동안 체납된 임대료 독촉장을 수령한 날로부터 30 일 이내에 임대료를 지불해야 하며 그렇지 않을 경우 임대인은 임대료 체납으로 임차인을 퇴거시킬 수 있다.

c. 만약 임차인이 임대인에게 세대원이나 소득 증가에 관한 중간 변동 사항에 대해 고지하지 않을 경우, 임차인은 퇴거 당할 수 있다. 임대인은 다가구 지원 프로그램 운영에 관한 HUD 규정, 핸드북 및 지시 사항에 명시된 일정과 행정 절차에 의거해서만 임차인을 퇴거시킬 수 있다.

d. 임차인은 임대인과 면담을 요청해 소득 및 기타 변동 사항이 임대료 또는 지원금에 어떻게 반영되었는지에 대해 의논할 수 있다. 임차인이 그러한 면담을 요청할 경우, 임대인은 임차인과 만나 임차인 부담 임대료 또는 지원금 산정 방법에 대해 설명하기로 동의한다.

25. 계약서 별첨: 임차인은 본 계약서 1 부와 이에 수반되는 다음 별첨을 수령하였음을 확인하며 이 별첨이 본 계약의 일부임을 인지한다.

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).

“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.”

c. 별첨 3 – 주택 규정(House Rules) (해당될 경우).

d. 별첨 4 – 애완동물 규정(Pet Rules)

“영어 임대차 계약서에만 서명할 것.”

공적 보고 의무 – 주택 임대 사업에서는 임대차 계약서 사용이 일반적인 사업 관행이므로 HUD는 표준 임대차 계약서와 관련하여, 어떠한 부담 시간(burden hours)에 대해서도 승인을 요구하지 않습니다. 지원 혜택을 받으려면 이 정보가 필요합니다. 승인이 필요하면 승인 요청서와 필요한 증빙 서류를 HUD 또는 계약 관리부(Contract Administrator (CA))로 보내십시오. 임대차 계약은 단지 소유주와 임차인(들)간의 계약으로서 해당 주택의 거주 조건이 설명되어 있습니다. 임대차 계약은 주택 임대 사업에서 일반적인 사업 관행입니다. 소유주는 주택 임대 사업에 사용되는 임대차 계약서에서 일반적으로 다루는 조항들과 해당 단지 건립의 근거가 되는 프로그램 및/또는 임차인에 대한 임대료 지원 제공 프로그램에 대한 HUD 필수 조항을 포함하는 HUD 표준 임대차 계약서를 사용해야 합니다.

본문의 내용은 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 및 891.765의 승인을 받았으며 임대차 규정과 조항에 대해 다루고 있습니다. 본 정보는 민감한 정보로 간주되지 않으며 따라서 어떠한 특별한 보호조치도 필요로 하지 않습니다.