거주자의 권리와

책임

HUD 청장

본 안내문은 공공 주거 프로그램(Public Housing Program), 섹션 8 적정 재건 프로그램(Section 8 Moderate Rehabilitation Program) (HUD에서 보증하는 다세대 주택 단지는 제외), 그리고 주택 선택 바우처 프로그램(Housing Choice Voucher Program) (바우처가 HUD 보증 주택 담보가 설정된 다세대 주택 단지에서 사용될 때는 제외)에는 적용되지 않음.

여러분께는 거주자(임차인)로서 HUD에서 지원하는 주거지를 본인과 가족을 위해 보다 나은 환경으로 만드는 데 기여할 권리와 책임이 있습니다.

본 안내문을 여러분께 제공하는 이유는 여러분께서 거주하시는 주택 단지에 대한 최종 법적 관할권을 보유한 미 주택 도시 개발청에서 이 아파트 건물에 대해 몇 가지 형태의 지원이나 보조금을 제공하고 있기 때문입니다. 여러분 지역을 담당한 HUD 현장 사무국은 모든 거주자를 위해 최상의 주거 환경을 유지하려는 전폭적 노력의 일환으로서 다음 사항을 권장하고 지원합니다.

- 계약관리 사무소와 부동산 소유주는 어떤 것이든 모든 문제에 대해 거주자들과 의견을 나눌 것.
- 소유주와 관리자는 거주자의 모든 정당한 불만 사항에 즉각적으로 귀 기울이고 조속히 문제를 해결할 것.
- 단체를 결성하여 주택 단지 및 거주자 가정의 번영과 관련된 의사 결정에 참여할 수 있는 거주자들의 권리.

소유주/계약관리 사무소와 함께 여러분은 아파트, 아파트 단지 내, 그리고 기타 공동 구역 등 여러분의 거주지를 더욱 살기 좋은 곳으로 만들고 자랑스런 공동체를 형성함에 있어 중요한 역할을 담당합니다.

본 안내문에는 여러분의 보다 안락한 거주에 도움이 될 거주자의 몇몇 핵심 권리와 책임 사항이 간략히 정리되어 있습니다.

여러분의 권리

HUD 지원 다세대 주택 단지의 거주자로서, 여러분의 권리에 대해 인지하셔야 합니다.

권리

아파트 관련 권리

- 번듯하고 안전하며, 납 성분 페인트 위험 등의 환경적 위해 요소가 없는 위생적인 주거환경에서 거주할 권리.
- 요청 시에 제때 집수리를 받고, 관리 주체에 의해 운영되는 양질의 주택 유지 관리 프로그램을 누릴 권리.
- 긴급 상황은 예외로 하고, 주택 점검이나 아파트 방문에 대해 사전에 합당한 서면 고지를 받을 권리.

권리

거주자 단체 관련 권리

- 주택 소유주 또는 관리자로부터 방해, 위협 또는 보복 없이 거주자 단체를 결성할 권리.
- 다른 거주자들에게 그들의 권리와 단지 관련 문제에 관여할 수 있는 기회를 알리는 자료물을 공동 구역에 게시하고 전단지를 제공할 수 있는 권리.
- 단체 결성을 위해 또는 주택 상태나 관리에 영향을 미치는 이슈를 검토하기 위해 적절한 공동 구역이나 회의 시설을 사용할 권리–HUD에서 승인한 사용료가 부과될 수 있음.
- 소유주/관리자 없이 회합할 수 있는 권리.
- 거주자 공동체 관련 문제에 있어 소유주와 관리자에게 발언권을 인정받을 권리.

권리

차별 금지 관련 권리

인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황(18세 미만 자녀), 국적(민족이나 언어), 특정 상황, 연령과 상관없이, 동등하고 공평하게 대우받으며 건물의 서비스와 시설을 이용할 권리.

여러분의 책임

HUD 지원 다세대 주택 단지 거주자로서 여러분께는 또한 건물을 여러분과 이웃의 적절한 주거지로 유지하기 위한 책임도 따릅니다. 임대차 계약서에 서명함으로써, 여러분과 소유주/관리 회사는 합법적이고 이행 가능한 계약을 체결하였습니다. 여러분과 소유주/관리 회사는 여러분의 임대차 계약, 주택 규정 그리고 여러분의 거주지에 적용되는 현지 법을 준수해야 할 책임이 있습니다. 임대차 계약에 관해 문의 사항이 있으시거나 계약서 사본을 수령하지 못하신 경우, 계약관리 사무소나 지역의 HUD 현장 사무국으로 연락하십시오.

책임

소유주나 관리 에이전트에 대한 책임

- 임대차 계약에 적용되는 규정과 가이드라인을 준수할 것.
- 매월 기한 내에 정확한 금액의 임대료를 납부할 것.
- 임차인 부담 총금액을 결정하기 위한 자격인증 또는 자격갱신 면담 시 소유주에게 정확한 정보를 제공하고, 정보 검증을 위해 제3자가 관련 정보를 공개하는 것에 동의할 것.
- 가구 소득에 변동이 생기면 보고할 것.

책임

주택 단지, 다른 거주자에 대한 책임

- 이웃에 폐가 되지 않도록 행동할 것.
- 아파트 내부, 공동 구역 또는 단지 내에서 범죄 행위에 연루되지 말 것.
- 아파트를 항상 청결히 유지하고 단지 내나 공동 구역을 어지럽히지 말 것.
- 쓰레기와 폐기물을 적절히 처리할 것.
- 다른 거주자의 건강이나 안전에 관한 현지 법령을 준수할 것.
- 아파트와 공동 구역은 입주 당시 상태와 동일한 구조 상태로 유지할 것.
- 페인트 칠이 벗겨진 경우 –납 성분 페인트인 경우, 해로움–, 빌딩 시스템 결함, 고정 설치물 결함, 설비 결함, 또는 아파트 내부와 단지 내 또는 관련 시설의 기타 부분에 결함이 있는 등 환경적 위해 요소가 있다면, 이를 관리자에게 알릴 것.

여러분의 참여가 중요합니다

HUD 지원 다세대 주택 거주자들은 해당 주택 단지와 관련된 의사 결정에서 중요한 역할을 행사할 수 있습니다. HUD 프로그램에 따라 거주자의 권리가 달라집니다. 여러분께는 거주하시는 주택 단지에 적용되는 HUD 프로그램이 어떤 것인지 알 권리가 있습니다. 다음 중 여러분의 아파트 단지가 해당되는 프로그램에 대해 계약관리 사무소로 문의하십시오.

여러분의 아파트 단지가 **섹션 236, 221 (d)(3)/BMIR, 임대료 보조 프로그램(Rent Supplement Program), 섹션202 직접 대출 프로그램(Direct Loan Program), 섹션202/811 자본 대출 프로그램(Capital Advance Programs)에 따라 자금 지원을 받고 있거나 또는 주택 단지별 섹션 8** 프로그램의 적용을 받아 지원되고 있을 경우, 그리고 소유주가 선납하기 전에 HUD의 사전 승인을 요할 경우, 거주자 여러분께는 다음에 참여하거나, 통보 받거나, 발언할 수 있는 권리가 있습니다.

- 허용가능한 최대폭의 임대료 인상.
- 주택 단지 납부 공과금에서 임차인 납부 공과금으로 전환 또는 임차인 공과금 수당 인하로 전환.
- 다세대 주택의 주거용 아파트를 비주거용 또는 콘도미니엄으로 전환하거나, 주택단지를 코압 주택 담보회사 또는 협회로 양도.
- 주택 저당 증권의 일부 양도.
- 해당 단지에 실질적 보탬이 되는 자본 개선.
- 주택 단지별 섹션 8 계약의 비갱신.
- 궁극적으로 거주자의 비자발적, 일시적 또는 영구적 이주를 초래할 기타 조처.
- 담보 선상환.

여러분의 참여 계속...

여러분께서 거주하고 계신 주택이 곧 만기가 되거나 해지를 앞둔 **주택** 단지별 섹션 8 계약의 적용을 받으며 재계약을 하지 않을 경우, 주거 지원 혜택을 받는 세대는 해당 단지 주거 지원 수급 자격 심사일 시점에서 거주한 같은 주택 단지에 계속 거주하기로 선택할 수 있습니다. 지원 주택에 거주하는 세대에는 상향 조정된 바우처 수령 자격이 부여될 수 있습니다. 소유주는 필히 섹션 8 계약의 탈퇴 의사를 1년 전에 통보해야 합니다. 거주자는 임대료가 허용 가능 범위 내에 있는 아파트라면 어느 곳에서든 섹션 8 바우처를 사용할 수 있습니다. 유자격 임차인은 섹션 8 계약이 해지된 날짜에 거주했던 단지와 동일한 단지에 계속 거주할 경우에 한해, 상향 조정된 바우처를 받을 수 있습니다. 유자격 임차인이 이사할 경우, 상향 조정되지 않은 섹션 바우처가 적용됩니다. 여러분께는 또한 여러분께 제공되는 주택 옵션에 대해 이주 상담을 받을 권리가 있습니다.

HUD 지원 주택 거주자들은 우리의 파트너이자 해당 지역 사회의 파트너입니다. HUD 규정에 따라 거주자에게는 독립적인 거주자 협회를 구성하여 보다 나은 거주 조건을 요구할 권리가 있습니다. 이 협회는 주택 소유주나 관리 회사측의 방해나 보복이 없는 상태에서, 거주자들이 주거지에 영향을 미치는 의사 결정에 참여할 것을 권장합니다.

HUD 청장

곧 매각될 **HUD 소유** 빌딩에 거주하는 경우, 여러분께는 건물 처분에 관한 HUD 계획을 고지받고 이에 대해 발언할 권리가 있습니다.

추가 지원

도움이나 상세 정보가 필요하시면 다음으로 연락하시기 바랍니다.

- 여러분의 부동산 관리자나 관리 회사.
- HUD 다세대 허브(HUD's Multifamily Hub) 소속 주택 단지 담당 매니저, 다세대 현장 사무국(Multifamily Field Office), 또는 각 지역별 계약 관리 담당(Contract Administrator).
- 각 지역 HUD 현장 사무국 - http://www.hud.gov/local/index.cfm
- 각 지역별 주거 상담 기관(지원이 필요할 경우, HUD 주거 상담 서비스 안내(Housing Counseling Service Locator), 1–800–569–4287번으로 문의 요망).
- 주택 단지 유지 관리 또는 단지 운영에 관한 문제는 HUD 전국 다세대 주택 정보 센터(HUD's National Multifamily Housing Clearinghouse), 1–800–685–8470번으로 보고하십시오.
- 부정행위, 폐기물 처리, 관리 부실 문제는 HUD 사무국 산하 일반 감사실 핫라인(HUD's Office of Inspector General Hot Line), 1–800–347–3735번으로 신고하십시오.
- 다가구 주거 규정(Multifamily Housing Rule)—24 CFR Part 245에 따른 소환
- 월드 와이드 웹 -http://www.hud.gov

차별을 당했다고 생각되시거나 주거 차별 성립 요인에 관한 정보가 필요하시면 1–800–669–9777번이나 각 지역의 HUD 공정 주거 및 기회 균등 사무국(HUD Office of Fair Housing and Equal Opportunity)으로 전화 문의하시기 바랍니다.

또한, 지방 정부 임차인/임대인 문제 사무소, 법률 사무소 및 임차인 단체들에서도 지방법이나 주법에 따라 여러분께 부여된 추가적 권리에 대한 정보를 제공합니다.

HUD 지원 다세대 주택 거주자로서의 권리와 책임에 대한 본 안내문은 영어 외의 번역본으로도 제공됩니다. 현재 제공되는 언어에 대해 확인하시려면 HUD 전국 다세대 주택 정보 교환 센터, 1–800–685–8470번으로 문의해 주십시오.

U.S. Deparment of Housing
and Urban Development
Office of Multifamily Housing Programs

Washington, DC 20410-0000
Official Business
Penalty for Private Use $300