임차인 선정 계획
반 누이스 아파트
210 West 7th Street
Los Angeles, CA 90014
전화번호: 213-627-5268 / 팩스: 213-627-5068 / TTY: 711

소개

이 임차인 선정 계획의 목적은 해당 연방 및 주법과 저렴한 주택 및/또는 보조금 프로그램 규칙과 요건에 따라 임차인 선정에 영향을 미치는 관련 정책과 절차를 통합하는 것입니다. 이 계획으로 신청자를 처리하고 선정하는 절차를 정하게 되며, 선호도 및 우선순위 수립, 입주 기준, 거부 기준, 거부 결정에 대한 검토 및 항소, 통지 요건이 여기에 포함됩니다.

본 계획은 임차인 선정의 공정성과 균등을 촉진하도록 설계되었으며, 또한 신청서 처리 절차의 효율성을 높이도록 설계되었습니다. 이 계획의 주요 요소 중 하나는 관리 대리인이 신청자의 소득 및 우선 순위에 대한 본인 인증을 기반으로 자격을 사전에 결정할 수 있다는 것입니다. 신청자의 본인 인증을 처음부터 받아들이면 관리 대리인은 신청자가 처음 신청했을 때 해당 정보를 입증하고 대기자 명단에서 뽑혔을 때 다시 한번 정보를 입증하느라 시간을 허비하는 대신 다른 행정 업무에 집중할 수 있습니다.

부동산

반 누이스 아파트는 원룸 132세대, 방1개 규모 157세대, 방2개 규모 10세대가 있는 총 299세대로 구성된 부동산입니다. 여기에 방 2개 규모의 직원용 오프라인 2 세대가 포함됩니다. 299세대 모두에 적용되는 지원 프로그램은 다음과 같습니다. 주택보존개발국(HUD)이 승인한 주택보조금(HAP) 계약에 따른 프로젝트 기반 섹션 8, 그리고 캘리포니아 세액 공제 할당 위원회에서 관리하고 내국세법(IRC) §42을 준수하는 저소득 주택 세액 공제 프로그램. 모든 세대는 62세 이상의 노인을 위한 주택(노인주택)을 제공하며 최대 30세대까지 18세 이상의 장애인에게 임대할 수 있습니다.

신청 권리

개발 대기자 명단이 마감되고 HUD 규정에 따라 대기자 명단 마감 공지가 잠재적인 신청자가 읽을 가능성이 있는 간행물에 발표되지 않는 한, 그 누구도 주택 신청 권리를 거부당할 수 없습니다.

차별금지 선언문

이는 관련 관리 회사 L.P.(이하 대리인)의 정책으로 1988년 공정 주택 수정법, 1973년 재활법 섹션 504, 1964년 민권법 타이틀 VI를 포함하여 주택 차별을 다루는 연방 및 주 헌법과 입법 제정에 따르되 이에 국한하지 않고 평등한 기회와 차별 금지를 촉진하기 위한 것이며, 이 정책을 추진하기 위해:

- 본 임차인 선정 계획을 실행함에 있어 대리인은 인종, 피부색, 신념, 종교, 국적 또는 민족, 시민권, 혈통, 계급, 성별, 성적 취향, 가족 상태, 장애, 군복무 여부, 수입원, 연령, 결혼 여부, 성 정체성을 비롯해 임차인 선정이나 지속적인 거주 관련 문제에서 지역, 주 또는 연방법이 금지하는 기타 근거를 이유로 차별하지 않습니다.
- 확정적 공정 주택 마케팅 계획(Affirmative Fair Housing Marketing Plan)은 모든 다수 및 소수 그룹의 임차인을 유치하도록 설계된 마케팅 전략으로 보호 계층에 관계없이 대리인이 마케팅하는 지원 및 보험 임대 프로젝트에 적용됩니다. 계획에는 특별한 구호(아웃리치) 노력을 하지 않으면 주택을 신청할 가능성이 가장 낮은 적격 인구를 식별하고 마케팅하는 전략이 포함되어야 합니다. 대리인은 신청 가능성이 가장 낮은 그룹을 대상으로 하는 구호 활동을 비롯해 적극적인 지원 프로그램을 설계해야 합니다. 모든 마케팅 활동은 마케팅 계획에 따른 성공을 측정할 수 있어야 하며, 공정 주택법에 대한 교육 및 마케팅 계획 실행 시 해당 법률과 관련된 임대 직원의 목표에 대한 교육이 포함되어야 합니다.
- 장애가 있는 신청자와 합리적인 편의 제공- 대리인은 신청 절차 또는 개발이나 그 프로그램 및 서비스에 동등하게 접근하려면 편의가 필요한 장애를 가진 모든 신청자를 위해 정책을 합당하게 조정하거나 공동 구역 또는 세대를 합리적으로 수정할 것입니다. 예를 들어, 대리인은 신청 과정 중 인터뷰를 위한 수화 통역사 또는 기타 의사 소통 보조 수단을 마련해야 합니다.

선정기준

선발 대상이 되려면 신청자는 작성 완료한 신청서와 관련 동의서를 제출해야 합니다. 자격 임계값을 판단하기 위해 신청서는 본인 인증 진술로 수락될 수 있습니다. 입주 심사가 시작되고 세대주가 인터뷰를 할 때까지 제3자 확인은 필요하지 않습니다. 신청자의 자격을 결정하는 데 필요한 정보는 입주가 공식적으로 수락된 날로부터 120일 이내에 확인되어야 합니다. 자격이 된다고 신청서가 수락된다는 뜻은 아니며, 신청자가 성공적으로 임차할 수 있는 능력을 판단하기 위한 추가적인 심사가 필요합니다.

자격은 다음 기준에 따라 결정됩니다:

1. 최대 소득 – 가계의 연간 소득은 신청 프로그램의 현재 소득 한도를 초과해서는 안 됩니다. 소득 자격을 정하기 위해 가족의 규모를 결정하는 경우, 위탁 아동 및 위탁 성인을 비롯해 해당 세대에 거주하는 모든 사람이 포함되나, 동거보조인은 제외합니다.

2. 프로그램 특성에 따른 기타 자격 기준 – 가족 구성원의 수 및/또는 연령과 같은 가구의 특성은 해당 세대의 크기와 보조금 프로그램 지침에 적합해야 합니다. 일반적으로, 방 1개당 2명 + 최대 1명의 입주 기준이 적용됩니다. 그러나 유아가 있는 가정은 추가적인 배려가 가능하며, 요청이 있는 경우, 더 작은 세대에 입주할 수도 있습니다.

3. 일반적인 임차 요건에 따른 선정 기준(자세한 내용은 첨부 1 참조) - 이 임차인 선정 계획은 세입자의 필수 요건과 그러한 요건을 충족하지 못하는 세입자가 거부되는 근거를 설명합니다. 다음과 같이 요약될 수 있는 필수 요건을 세입자가 충족할 수 없다고 믿을 만한 합리적인 근거가 있는 경우, 신청서는 거부됩니다:
   a. 임대 계약에 따라 제때 임대료 및 기타 요금을 지불할 것,
   b. 해당 세대와 공동 구역을 관리하고 훼손하지 않으며, 시설과 장비는 합리적인 방식으로 사용하고, 건강이나 안전에 위험한 일은 하지 않을 것,
   c. 다른 사람의 권리와 즐거움을 방해하지 않으며 다른 사람의 재산을 훼손하지 않을 것,

d. 주택 제공자가 요구하는 합리적인 규정과 프로그램 규정을 준수할 것.

4. 소유자는 다음의 기준에 따라 입주를 금지합니다:
   a. 마약 관련 범죄 행위로 인해 연방 지원 주택에서 지난 3년 내에 퇴거 조치 당한 적이 있던 구성원(들)이 있는 모든 가구. 소유자는 이 조항에 대한 두 가지 예외를 고려할 수 있으나 반드시 그래야 하는 것은 아닙니다:
      - 퇴거된 가족 구성원이 공식 약물 재활 지도 프로그램을 성공적으로 완수한 경우, 또는
      - 퇴거로 이어지는 상황이 더 이상 존재하지 않는 경우(예: 해당 가족 구성원이 더 이상 신청자 가족과 함께 거주하지 않음).
   b. 현재 불법 약물을 사용하는 구성원이 있거나 구성원의 불법 약물 사용 또는 불법 사용 패턴이 다른 거주자의 건강, 안전 및 재산의 평화로운 향유에 대한 권리를 침해할 수 있다고 볼 만한 합리적인 이유가 있는 경우;
   c. 가족 구성원이 주 성범죄자 평생 등록 요건의 대상이 되는 경우;
   d. 가족 구성원의 알코올 남용이나 남용 패턴으로 인한 행동이 다른 거주자의 건강, 안전 및 평화로운 향유에 대한 권리를 침해할 수 있다고 볼 만한 합리적인 이유가 있는 경우, 선별 기준은 알코올 중독이나 알코올 남용의 상태가 아닌 행동을 기반으로 해야 합니다.

5. 범죄 전과가 있는 신청자(들)의 전과 기록은 언제나 개별적으로 평가되며, 기록에 유죄 판결이 있다는 이유만으로 주거를 거부당하지는 않습니다:
   a. 개별 평가는 다음을 참작합니다: 유죄 판결 이후 경과된 시간, 유죄 판결 당시의 나이, 유죄 판결을 받은 죄의 심각성 및 치료 종결 증거, 재활 프로그램, 고용 및 임차 이력, 자원 봉사 또는 지역 사회 활동을 포함하되 이에 국한되지 않는 재활 및 선행과 관련하여 신청자가 제출하거나 신청자를 대신하여 제출된 모든 정보, 그리고 고용주, 집주인, 지역 사회 구성원 또는 유죄 판결 이후 그 사람의 행동에 대해 말할 수 있는 다른 사람의 추천서. 참고: 평가 후 주택 회사가 해당 가구에 자격이 없다고 판단하는 경우에는 그 이유에 대해 구체적으로 설명할 것입니다.
   b. 본 계획은 신청자가 임차 요건을 충족할 수 없을 것이라는 추정을 반박하는 정상 참작 요인을 고려합니다. 정상 참작 요인에는 재활 또는 재활 노력을 보여주는 것이 포함될 수 있으며, 정상 참작 요인은 잠재적인 부적격 행동이나 상황과 비교해서 견주어야 합니다. 부적격 행동과 정상 참작 요인을 모두 고려하여, 대리인은 신청자가 임차의 필수 요건을 충족하지 못할 합리적인 위험이 있는지 판단할 것입니다. 고려해야 할 요인은 다음과 같습니다:
      - 잠재적인 부적격 행동의 심각성,
      - 그러한 행위가 발생한 이후 경과한 시간,
      - 다른 사람의 건강, 안전 및 보안, 또는 다른 사람의 소유지 보안에 미치는 위험 정도, 또는 그러한 행위가 반복되는 경우, 주택 개발 및 공동 구역의 물리적 조건에 미치는 위험 정도,
      - 그러한 행동이 반복될 경우 주택 제공자에게 초래하는 방해, 불편 또는 재정적 영향,
      - 장래에 신청자의 행동이 상당히 개선될 가능성.

일반적으로 다른 사람의 건강, 안전 및 보안 또는 다른 사람의 소유지 보안 또는 주택의 물리적 상태에 미치는 위험도가 높을수록 대리인은 참작 요인을 더욱 면밀히 분석하고 검토해 그러한 행위가 향후 발생할 가능성을 판단해야 합니다.

자격 기준

대리인은 승인 당시 HUD 규정 및 해당 연방/주 지침에 기재된 다음 조건을 모두 충족하고 입주 신청서를 제출한 주택 신청자를 거주자로 고려할 것입니다. 다음 기준은 신청자의 자격을 결정하는데 활용됩니다:

- 소득 한도 제한에 따른 자격,
- 세대 면적 기준 준수,
- 비시민권자 제한에 따른 자격 (1980년 주택 및 지역사회 개발법 섹션 214, 개정됨);
- 모든 신청자와 임차인에 대한 사회 보장 번호 공개 및 확인, 이때 적격한 이민 신분을 입증하지 못하는 개인 또는 2010년 1월 31일 기준 62세 이상인 세입자, 2010년 1월 31일 이전에 최초 자격이 시작된 사람은 제외함.
- 학생 신분의 가족 구성원에 기반을 둔 자격

소득 한도

소득 한도를 기준으로 자격을 결정하려면, 대리인은 해당 가구의 연간 총 소득을 적용 소득 한도와 비교해야 합니다. 가구 소득이 소득 한도를 초과하는 경우, 해당 가구는 지원 자격이 없을 수 있습니다:

a. 세액 공제 소득 한도
   - 지역 중위 소득 한도의 50%, 31세대 – 임대 사무실에 게시된 적용 한도를 참조하십시오.
   - 지역 중위 소득 한도의 60%, 266세대 – 임대 사무실에 게시된 적용 한도를 참조하십시오.
   - 방 2개 규모의 직원용 오프라인 2 세대.

b. 섹션 8 소득 제한 – 포스트 유니버스 (10/1/81)
   - 저소득 (지역 중위소득의 50%) – 임대 사무실에 게시된 적용 한도를 참조하십시오.
   - 최저소득 (지역 중위소득의 30% 또는 연방 빈곤 수준 중 더 큰 쪽) - 임대 사무실에 게시된 적용 한도를 참조하십시오.

세대 면적 기준

세대 면적 기준 준수 여부를 결정하기 위해, 대리인은 가구의 인원수를 기준으로 필요한 방의 면적과 수를 고려한 일관된 입주 지침을 따를 것입니다. 입주 기준은 주택 지원의 비효율적인 사용을 초래하는 세대의 과도 또는 과소 활용을 방지하는 역할을 합니다. 입주 기준은 또한 세입자가 공정하고 일관되게 대우받고 적절한 주거 공간을 받을 수 있게 합니다. 일반적으로, 방 1개당 2명 + 최대 1명의 입주 기준이 적용됩니다. 단, 유아가 있는 가구에는 추가적인 배려가 주어집니다. 신청 가구에 태아 또는 2세 미만의 자녀가 있는 경우, 이 가구는 신청 가구가 요청할 경우 더 작은 세대로 배정되거나 해당 세대의 대기자 명단에 포함될 수 있습니다.

비시민권자 제한

시민권자 및 비시민권 신청자는 신청 당시 시민권 또는 적격한 이민 신분에 대한 증거를 제출해야 합니다. 비시민 신분에 따른 적격성 심사를 위해 대리인은 위탁 아동 및 위탁 성인을 포함한 모든 가족 구성원에 대해 필요에 따라 가족 일람표, 시민 신분 증빙서류 및 확인 동의서와 같은 서류를 처리합니다.

- 미국 시민임을 선서한 가족 구성원의 경우, 증거 또는 확인이 필요하지 않습니다.
- 적격 시민권 신분을 주장하지 않기로 한 가족 구성원의 경우, 증거 또는 확인이 필요하지 않습니다.
- 적격 비시민 신분을 주장하는 가족 구성원의 경우, DHS 서류 원본(허용 양식 목록은 4350.3, 그림 3-4에서 확인할 수 있음)과 확인 동의서를 제출해야 합니다. 이 가족 구성원의 적격 신분은 DHS의 자동화 시스템인 SAVE(Systematic Alien Verification for Entitlements) 웹 기반 프로그램으로 확인되어야 합니다. 적격 신분이 확인되지 않은 경우, 대리인은 신청 가구에 이 사실을 통지하고 가구가 선택할 수 있는 옵션 및 해당 결정에 대해 DHS에 항소할 수 있는 권리 및/또는 소유자와 비공식 회의를 개최할 수 있는 권리에 대해 논의해야 합니다.
- DHS에 대한 항소는 아래 주소를 이용하십시오.

DHS/USCIS
300 North Los Angeles Street
Los Angeles, CA 90012
수신: Immigration Status Verifier

- 62세 이상의 가족 구성원이 적격 비시민 신분을 주장하는 경우, 서명이 포함된 적격 비시민 신분 증빙 서류와 연령 증명서를 제출해야 합니다. 비시민 신분은 DHS에서 확인할 필요가 없습니다.
- 한 명 이상의 부적격 가족 구성원과 한 명 이상의 적격 가족 구성원이 있는 가족은 혼합 가족으로 간주되어 비례 배분된 지원을 받을 수 있습니다.

사회보장번호 공개

사회보장번호에 따른 적격성 심사를 위해 신청 가구의 가장/배우자/공동가장은 동거보조인, 위탁 아동 및 위탁 성인을 포함한 모든 가족 구성원의 사회보장번호를 공개해야 하며, 이때 적격 이민 신분을 주장하지 못하는 개인 또는 2010년 1월 31일 기준 62세 이상이고 최초 자격이 2010년 1월 31일 이전에 시작된 세입자는 제외됩니다.

사회보장번호 공개 및 확인의 예외 요건을 충족하는 개인의 적격성을 심사할 때는 2010년 1월 31일 이전에 최초로 적격 결정이 내려진 부동산 소유주로부터 신청자의 면제 상태를 증명하는 서류를 받아야 합니다. 본 서류는 임차인 파일에 보관해야 하며, O/A는 면제 자격이 있음을 명시하는 증명서를 신청자에게서 받아서는 안 됩니다.

신청자의 특정 가족 구성원에게 사회보장번호가 부과되지 않은 경우, 해당 가구는 임대를 할 수 없습니다. 면제 대상이 아닌 가족 구성원의 사회보장번호를 공개하거나 인증하지 않은 신청자는 입주 가능한 세대를 최초로 제안받은 날로부터 90일 이내에 해당 사회보장번호를 공개하고 인증해야 합니다. 이 90일의 기간 동안, 신청자는 재량에 따라 대기자 명단에서 그 자리를 유지할 수 있습니다. 90일 이후에 비면제 가족 구성원 모두의 사회보장번호를 공개하거나 입증하지 못하는 경우, 신청자는 부적격으로 판단되어 대기자 명단에서 삭제됩니다.

반 누이스 아파트는 공정한 주택 기회의 제공자이며 연방 지원 프로그램과 활동의 가입, 접근, 치료 또는 고용에 있어 장애를 근거로 차별하지 않습니다. 고위 임원이 504조(24 CFR, 1988년 6월 2일 8부)를 시행하는 주택도시개발부 규정에 포함된 비차별 요구 사항을 조정하도록 지정되었습니다. 다음 주소로 귀하의 신청에 대한 검토 또는 재심을 요청할 수 있습니다: Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W. 55th St, 9th Fl. NY, NY 10019, (212) 319-1200, NY TTY 1-800-662-1220.

임차인이 6세 이상의 가족 구성원 추가를 요청하는 경우, 새로운 가족 구성원의 사회보장번호 서류는 해당 요청 시 또는 새로운 가족 구성원을 포함한 재인증이 처리될 시 O/A에 제공해야 합니다. O/A는 서류가 제출되기 전까지는 새로운 가족 구성원을 추가해서는 안 됩니다. 사회보장번호를 보유한 6세 미만의 아동을 가족 구성원으로 추가하는 경우, 새로운 가족을 포함한 가족 구성 재인증 과정에서 해당 자녀의 사회보장번호를 공개하고 인증해야 합니다. 해당 아동에게 사회보장번호가 없는 경우, O/A는 해당 가구에 90일의 시간을 주어 그 아동의 사회보장번호 서류를 제출할 수 있게 합니다.

사회보장번호 서류를 제출하지 못한 것이 임차인이 통제할 수 없는 상황 때문이었다면, O/A는 90일의 기간을 추가로 주어야 합니다. 그러한 예로는 사회보장법에 의한 사회보장번호 신청의 처리 지연, 자연재해, 화재, 가족의 사망 등이 포함되나 이에 국한되지는 않습니다. 이 기간 동안 해당 아동은 가족의 일원이 되어 피부양자 공제를 비롯해 임차인이 참여하는 프로그램의 모든 혜택을 받게 됩니다. 허용되는 면제에 따라, 가족 구성원 중 한 명이 사회보장번호 공개 요건을 준수하지 않는 경우 현재 가족은 임대 기회를 놓칠 수 있습니다

6세 이상 또는 6세 미만의 사회보장번호가 있는 아동이 가족으로 추가되는 경우, 임차인는 가족으로 추가되는 사람을 공개하고 확인 서류를 제출해야 합니다. 이 사회보장번호는 요청 시 또는 새로운 가족 추가로 재인증이 처리되는 시점에 소유주에게 제공해야 합니다.

부과된 사회보장번호가 없는 6세 미만의 경우, 해당 아동이 가족으로 추가된 후 90일 이내에 새로운 가족 구성원의 사회보장번호를 공개하고 확인 서류를 제출해야 합니다. 임차인이 예측하거나 통제할 수 없는 상황, 예를 들어 사회보장법에 의한 처리 지연, 자연 재해, 화재, 가족의 사망 등으로 그러한 의무를 다하지 못했다고 소유주가 판단하는 경우, 소유자는 90일의 기간을 추가로 연장해 주어야 합니다. HUD가 지원하는 커뮤니티에서는 소유주가 사회보장번호 공개 및 확인을 기다리는 기간 동안 해당 아동은 가족의 일원으로 포함되며, 피부양자 공제를 비롯해 가족 구성원으로서 누릴 수 있는 모든 혜택을 받을 자격이 있습니다. 사회보장번호가 제출될 때까지 해당 아동에게는 TRACS ID가 할당됩니다. 사회보장번호 공개 시점에 해당 아동의 TRACS ID를 사회보장번호로 변경하는 임시 재인증을 처리해야 합니다. 제공된 기간이 만료된 후에도 임차인이 사회보장번호를 공개하지 않고 확인해주지 않으면 임차인과 임차인의 가구는 임대가 종료될 수 있습니다. 소유주는 8-13.A.6항의 지침에 따라 해당 가구의 임대를 종료합니다.

학생 상태 제한– 섹션 8

학생(정규 또는 시간제)은 HUD 지원 프로그램의 자격을 갖추기 위해 다음 기준을 모두 충족해야 합니다.

a. 주법이 정하는 계약 연령이어야 하며,
b. 입주 신청 전 최소 1년 동안 부모 또는 법적 보호자로 부터 독립하여 별도의 가구를 마련하였거나,
c. 다음 기준 중 하나 이상을 충족하여 독립한 학생으로 인정받아야 합니다.
   (i) 수여 연도의 12월 31일까지 24세 이상임,
   (ii) 고아거나, 위탁 보호 중이거나, 법원의 피보호자이거나, 13세 이후에 고아였거나, 위탁 보호 중이었거나, 법원의 피보호자였음,
   (iii) 성년이 되기 직전이거나, 독립한 미성년자이거나, 해당인의 법적 거주 주의 관할 법원이 정한 법적 후견인 아래 있음,

(iv) 미국 군대의 재향 군인(HEA의 하위 섹션 (c)(1)에 정의됨)이거나 현재 훈련 이외의 목적으로 군대에서 현역 복무 중임,
(v) 대학원생이거나 또는 전문직 학생임,
(vi) 결혼을 함;
(vii) 배우자 이외의 법적 부양가족이 있음;
(viii) 신청서가 제출된 학년도에 다음의 담당자에 의해 동반자가 없는 노숙 아동 또는 청소년으로 확인되거나(이러한 용어는 맥키니-벤토 노숙자 지원법 섹션 725에 정의됨) (42 U.S.C.11431 이하 참조) 동반자가 없는 상태로 노숙 위험에 처해 있고 자립 중인 자로 확인됨. (1) 맥키니-벤토 노숙자 지원법 섹션 722(g)(1)(J)(ii)에 따라 지정된 지역 교육 기관 노숙자 연락 담당자;
(2) 가출 및 노숙자 청소년법에 따라 자금이 지원되는 프로그램의 책임자 또는 책임자의 피지명인, (3) 맥키니-벤토 노숙자 지원법(긴급 쉼터 보조금 관련) 타이틀 IV의 부제 B에 따라 자금이 지원되는 프로그램의 책임자 또는 책임자의 피지명인, 또는 (4) 재정 지원 관리자; 또는
(ix) 재정 지원 관리자가 기타 비정상적인 상황을 이유로 독립 결정을 문서화한 학생.

d. IRS 규정에 따라 부모 또는 법적 보호자가 피부양자임을 주장할 수 없으며,
e. 부모가 제공할 재정 지원 금액에 대해 지원을 제공하는 개인이 서명한 인증서를 받아야 합니다. 이 인증서는 지원이 제공되지 않는 경우에도 필요합니다. 본 인증서는 고아; 위탁 보호 중인 자; 법원의 피보호자; 독립한 미성년자; 동반자가 없는 노숙 청소년 및 노숙자가 될 위험이 있는 청소년과 같은 취약한 청소년들에게는 필요하지 않습니다.

또한 개인이 다음에 해당하는 경우에는 섹션 8 세대에 거주할 수 없습니다.

a) 학위, 수료증 또는 인정받는 교육 자격으로 이어지는 기타 프로그램을 취득하기 위한 목적으로 고등 교육 기관에 시간제 또는 정규 학생으로 등록한 경우,
b) 24세 미만인 경우,
c) 미혼인 경우,
d) 미국 군대의 재향군인이 아닌 경우,
e) 부양 자녀가 없는 경우, 또는
f) 1937년 미국 주택법 3(b)(3)(E)(42 U.S.C. 1437a(b)(3)(E))의 정의에 따른, 장애를 가진 사람이 아니고 2005년 11월 30일 기준 섹션 8 지원을 받지 않았거나;
g) 섹션 8 지원을 받고 있는 부모와 함께 살고 있지 않은 경우;
h) 개별적으로 섹션 8 지원을 받을 자격이 없거나 소득 측면에서 섹션 8 지원을 받을 자격이 없는 부모(개별적으로 또는 공동으로)가 있는 경우,

학생이 입주 후 부적격자가 된 경우, 그들에 대한 지원은 프로그램 지침에 따라 종료될 수 있습니다. 해당 가구의 임대료는 해당 세대의 시장 가격 임대료 수준으로 인상될 수 있습니다.

섹션 8 지원을 받기 위한 학생의 자격 요건은 입주 당시, 연례 재인증 시, 최초 인증(입주한 임차인이 섹션 8을 수령하기 시작할 때) 및 가구 등록 변동으로 인한 임시 인증 시 결정됩니다.

학생이 (1) 1965년 고등 교육법에 따라; (2) 사적 출처로부터, 또는 (3) 고등 교육 기관으로부터 받은 재정 지원 중 등록금으로 받은 금액을 초과하는 금액은 연간 소득에 포함되나, 학생이 23세 이상으로 부양 자녀가 있거나 섹션 8 지원을 받고 있는 부모와 함께 살고 있는 경우는 예외입니다. *참고: HUD는 섹션 327(b)에서 사용된 "재정*

지원"이라는 용어를 소득 결정 시 대출 수익을 포함하지 않는 것으로 해석했습니다. 다만, 수업료를 초과하는 모든 소득은 소득에 포함됩니다.

학생 신분 제한 – LIHTC: 세액 공제 코드의 정의에 따른 정규 학생으로만 구성된 가구는 입주 자격이 없습니다. 이 규칙의 예외는 다음 기준 중 하나를 충족하는 세대주입니다.

- 결혼하여 배우자와 공동으로 소득 신고서를 제출하는 자
- 직업훈련파트너십법(JPTA)에 따라 지원을 받는 직업 훈련 프로그램에 등록한 자
- 타이틀 IV/TANF 수혜자
- 미성년 자녀(들)와 함께 살고 있는 편부모 및 신청자와 자녀(들)가 다른 사람의 소득 신고서에 부양 가족으로 등재된 것이 아닌 경우
- 이전에 위탁 보호를 받았던 자

여성폭력방지법(VAWA)

여성폭력방지법(VAW A) 보호는 프로젝트 기반 섹션 8(프로젝트 및 임차인 기반), 202, 811, 236, 221(d)(3), HOPWA, HOME 프로그램, 공공 주택 및 맥키니-벤토 노숙자 지원법 타이틀 IV에 따른 노숙자 프로그램으로 임대 지원을 신청하거나 또는 임대 지원을 받는 가구에 적용됩니다. 다음의 비HUD 프로그램도 VAWA 2013의 적용을 받으나, 관할/모니터링 기관인 농촌 주택 및 LIHTC에서 지시하지 않는 한 HUD의 시행규정은 해당되지 않습니다. 이 법은 폭력 사건이 신고되거나 피해자가 학대의 결과로 경제적, 형사적 상황을 겪는 경우 가정 폭력, 데이트 폭력, 스토킹 또는 성폭행의 피해자인 여성 또는 남성, 그리고 그 관계자가 쫓겨나거나 주거 지원을 거부당하지 않도록 보호합니다.

이 법은 또한 피해자와 그 관계자를 위한 긴급 이송 옵션을 만들어 생존자가 자신의 생명이나 안전에 대해 두려움을 느낄 때 다른 세대로 이동할 수 있게 하고, 학대자를 내보내고 피해자와 다른 가족 구성원이 일정 기간만이라도 해당 세대에 남을 수 있도록 임대의 분리를 허용합니다. 더불어,

- HUD에 따라 여성폭력방지법에 따른 VAWA 거주 권리 통지(양식 HUD-5380) 및 가정 폭력, 데이트 폭력, 성추행 또는 스토킹에 대한 증명서 및 대체 문서(양식 HUD-5382)를 (1) 입주 시 모든 신청자; (2) 주택공급 거부 시 신청자; (3) 이유를 불문하고(예: 연체) 퇴거 또는 지원 조치 종료가 시작된 경우 각 가구에 제공되어야 합니다.
- HUD 승인 임대 부록 91067은 임대 계약 시 모든 성인 가구 구성원이 서명해야 합니다.
- 신청자의 상태가 가정 폭력 피해자인 것은 해당 신청자가 지원 및 입주 자격이 있다면 임대 지원 거부 또는 입주 거부의 근거가 되지 않습니다. 신청자가 가정 폭력 및 여성폭력방지법으로 보호받는 범죄의 피해자를 위한 보호소에 거주하는 경우, 추가적인 집주인 확인서 대신 보호소 거주 확인서를 수락할 수 있습니다.
- VAWA 범죄의 피해자라는 사실은 적격 여부나 신청자 심사 요건을 변경해야 할 사유가 아니며, HUD 모델 임대 또는 기타 임대의 요건이 VAWA에 의해 제공되는 보호를 방해하지 않는 한 해당 요건을 면제해야 하는 이유도 아닙니다.

- VAWA 2013은 VAWA 범죄와 관련되지 않은 위반 사항에 대해 지원/임대를 종료할 수 있는 소유자 대리인의 권리를 제한하지 않습니다. 하지만 소유자/대리인은 지원/임대 종료 여부를 결정할 때 피해자 또는 피해자와 관련된 사람에게 다른 거주자보다 엄격한 기준을 적용해서는 안 됩니다.
- VAWA는 소유자/대리인이 해당 거주자 또는 합법적 임차인의 거주가 종료되지 않을 경우 실제적이고 임박한 위협이 발생할 수 있음을 입증할 수 있는 경우 지원/임대를 종료할 수 있는 소유자/대리인의 권리를 제한하지 않습니다. 실제적이고 임박한 위협이란 임박한 기한 내에 발생하여 심각한 신체 상해를 초래할 수 있는 실질적인 물리적 위험을 뜻합니다. 위협은 다른 세입자, 건물 직원 또는 현장에서 서비스를 제공하는 공급업체에 가해지는 것입니다.
- 실제적이거나 위협적인 가정 폭력 사건(들)은 임대차 계약의 심각하거나 반복적인 위반이나 학대 피해자의 지원, 임대 또는 입주 권리를 종결시키는 기타 "정당한 사유"로 간주되지 않습니다.
- 문제가 되는 가족 구성원을 집에서 내보내기 위해 지원을 종료하거나 임대를 나눌(분리) 수 있습니다. 개인이 임대차 계약에 서명한 자이고 합법적인 임차인이라 하더라도 가족 또는 타인에게 신체적 폭력을 가하는 범죄행위를 한 경우, 그 사람은 퇴거를 당하거나 분리되거나, 거주 권한이 종료됩니다. 이러한 조치로 임차인 또는 합법적 거주자인 피해자는 세대에 남아 있을 수 있습니다. 개인에 대한 퇴거 또는 종료 조치는 연방법, 주법 및 지역법에 규정된 절차를 따라야 합니다.
- 한 가구 구성원이 가정 폭력 행위에 연루되어 해당 세대에서 나가게 된 경우, 가구 구성의 변화를 반영하기 위해 직원은 HUD 규정에 따라 적시에 임시 재인증 처리를 해야 합니다. 참고: 임시 재인증이 없는 사이트(예: 일반 세액 공제 사이트)에서 임대 분리 부록을 제공합니다.
- VAWA 임대 분리와 관련하여, 해당 가구 구성원이 임대차 계약에 서명한 사람인지 여부는 중요하지 않습니다. 분리는 연방, 주 또는 지역 법률에 따라 수행해야 합니다. 남은 가족 구성원은 분리된 날로부터 90일 이내에 해당 프로그램의 자격을 확정하거나, 다른 프로그램의 자격을 확정하거나, 대체 주택을 찾아야 합니다. 프로그램이 허용하는 경우, 임차인에게 최대 60일을 추가로 제공할 수 있습니다.
- VAWA는 소유주/대리인이 VAWA 보호를 원하는 개인에게 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 피해자로서 자신의 상태를 입증하는 서류를 제출하도록 요구하지 않습니다. 그러나 그러한 요청이 있게되면, 신청자 또는 거주자에게 VAWA 인증서(양식 HUD-5382) 사본을 제공하고 작성하게 한 후 절차에 따라 처리합니다. 이때, 신청자/거주자가 서류 작성을 완료할 수 있도록 요청일로부터 최소 14일을 제공해야 합니다.
- 소유자/대리인이 인증 양식 대신 접수할 수 있는 서류: 피해자 서비스 제공 업체의 직원, 대리인 또는 자원 봉사자; 피해자가 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 또는 학대와 관련하여 도움을 요청한 바 있는 변호사; 의료 전문가 또는 정신 건강 전문가가 서명한 서류, 신청인 또는 거주자가 서명하고 위증 시 처벌을 받는다는 조건 하에 전문가가 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹 사건의 발생을 보호의 근거로 삼는다는 사실을 명시한 문서, 또는 주택 제공자의 재량에 따라 신청자 또는 거주자가 제공한 진술 또는 기타 증거.
- VAWA 범죄의 피해자인 거주자 또는 신청자는 VAWA 거처 또는 긴급 이동을 요청할 수 있으며 HUD-5383(VET 요청) 양식을 제공받아 작성해야 합니다.
- 직원은 개인의 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹과 관련된 모든 문서를 **별도의 파일**에 넣어 안전한 장소에 보관해야 합니다. 이 문서는 해당 가구의 표준 신청자 또는 거주자 파일에 포함되어서는 안 됩니다.

심사 절차

1. 심사 과정

필수 임차 요건을 충족할 수 있는 신청자의 능력에 대한 정보를 얻기 위해, 대리인은 나중에 추가된 가족 구성원 및/또는 동거보조인을 포함한 18세 이상의 가구 구성원의 배경 정보를 다음과 같은 자료에서 확보할 수 있습니다:

- 지난 2년 동안 또는 연속 2번의 임차 기간 중 더 포괄적인 기간의 집주인 추천서,
- 이전 범죄 기록,
- 신용평가회사의 신용조회자료,
- 현재 고용주, 관계 기관, 금융 기관 또는 기타 관계자로 부터 받은 소득 확인서.
- 장애 확인서. 소유주는 장애를 확인해 가족이나 개인이 장애의 정의를 충족하는지 판단함으로써 프로젝트, 선호 또는 보조금에 대한 적격성을 결정하거나 해당 세대에 접근성 편의 시설이 필요한지 신청자에게 합리적인 편의가 필요한지 여부를 식별할 수 있습니다. 소유주는 장애의 성격과 정도를 구체적으로 묻거나 확인할 수 없습니다. 자세한 정보나 수집해서는 안 되는 정보를 얻지 않고도 장애 여부를 확인할 수 있는 방법이 있으며, 장애는 다음과 같은 방식으로 확인할 수 있습니다:
  a. 소유주는 제3자 확인 양식을 의사, 심리학자, 임상 사회복지사, 기타 면허가 있는 의료 서비스 또는 재향 군인 관리국을 포함하되 이에 국한되지 않는 정보 출처로 보낼 수 있습니다. 제3자 양식이 사용된 경우 소유자에게 그러한 정보 공개를 승인한다는 신청자의 서명이 있어야 하며, 해당 양식은 자격 및 임대를 결정하는 데 사용되는 장애의 정의를 제시하고, 양식을 작성하는 자 혹은 기관에게 신청자가 그러한 정의를 충족하는지 여부를 확인해달라고 요청해야 합니다. 이렇게 하면 소유주는 신청자의 상태가 장애로 간주되는지 여부에 대해 판단할 필요가 없으며, 금지 정보를 얻지 않아도 됩니다.
  b. 사회보장 장애수당 수령은 임대기관이 개인의 장애 상태를 확인할 수 있는 적절한 수단이며, 이러한 정보는 사회보장 장애수당 확인서를 통해 얻을 수 있습니다(확인서는 유효 입주일로부터 120일 이내의 것이어야 함).
- HUD가 지원하는 커뮤니티의 경우 신청서 처리 시 미성년자, 동거보조인, 위탁아동, 위탁성인을 포함한 모든 가구 구성원에 대해 사업소득확인(EIV) 기존임차인 검색을 실시하여 신청자가 현재 다른 다가구 건물이나 공공 및 인디언 건물(PIH)에 거주하고 있는지를 확인해야 합니다. EIV는 TRACS 및 IMS(PIC) 데이터베이스를 모두 쿼리합니다. 이 보고서를 통해 소유주는 다른 장소에 있는 부동산 소유주와 함께 퇴거 및 입주 날짜를 조정할 수 있습니다. 신청자가 다른 건물에 거주하는 경우:
  a. 현장 직원은 신청자와 이 특정 상황에 대해 논의하여 신청자가 다른 장소에서 지원을 받는 것과 관련된 상황을 설명할 기회를 주어야 합니다. 이는 신청자가 기존의 건물에서 이사를 나오고 싶어하는 경우일 수 있습니다.
  b. 현장 직원은 해당 PHA 또는 O/A에 후속 조치를 취하여 승인 전에 개인의 프로그램 참여 상태를 확인하고 신청자가 제안한 입주 날짜와 일치하게 통지가 나갔는지를 확인합니다.

2. 정상 참작 상황

a. 신청자가 과거 임차 관련 문제는 장애의 결과였으며 일부 상태가 바뀌어 그러한 행동이 재발할 가능성이 낮다고 주장하는 경우, 대리인은 그러한 주장을 뒷받침하는 증거를 고려할 것입니다. 모든 신청자는 그러한 주장을 입증해야 할 책임이 있습니다. 신청자가 일부 서비스나 치료를 이용해서 그러한 문제 행동을 교정할

수 있다고 주장하는 경우, 개발은 그러한 서비스가 이용 가능하고 신청자가 그러한 서비스나 치료를 계속 이용할 수도 있음을 입증해달라고 요구할 것입니다.

정상 참작 상황은 확인될 것이며 검증을 수행하는 개인은 용납할 수 없는 임차 관련 행동에 대해 신청자가 제시한 이유를 입증해야 하고, 용납할 수 없는 행동의 이유가 더 이상 유효하지 않거나 통제될 수 있기 때문에 향후 임대차계약 준수에 대한 전망이 밝음을 보여줘야 합니다.

b. 과거 용납할 수 없는 임대 관련 행동이 알코올 남용 또는 불법 약물 사용으로 인한 것이라고 신청자가 주장하는 경우, 정상 참작이 가능한 상황은 다음과 같습니다.

- (해당되는 경우) 최근 1년 이내, 현재까지 규제 물질을 불법으로 사용한 적이 없음. 그 사용 내역이 문서화된 경우, 신청자는 불법 약물 사용을 중단하였고, 재발 가능성이 없다는 증거를 제시해야 함.
- (해당되는 경우) 현재 알코올을 남용하지 않으며 재발 가능성이 낮음.
- 신청자가 이제 약물이나 알코올을 사용하지 않는다고 주장했던 기간 동안에는 이전에 용납 불가능했던 임대 관련 행동이 용납 가능한 상태였어야 합니다.

약물이나 알코올 사용을 중단했음에도 불구하고 용납할 수 없는 임대 관련 행동이 확인되거나 지속되는 경우에는 신청자가 거부될 수 있습니다.

c. 대리인은 신청자의 신용 기록을 감안할 수 있는데, 주로 임대 기록이 없는 경우에 그렇습니다. 불량한 신용이 거부 사유인 경우, 정상 참작이 가능한 상황은 다음과 같습니다. (1) 서면으로 지불 책임을 지는 신뢰할 수 있는 제3자 기관, 또는 (2) 그러한 불량한 신용이 장애의 결과이나 그 장애를 현재 통제할 수 있다는 증거, (3) 신용 문제는 이제 더이상 존재하지 않는 상황 때문이었으며 이제는 임대료를 전액 지불할 것이라고 믿을 만한 이유가 있다는 증거. 정상 참착과 관련된 모든 상황과 요소는 신청자의 파일에 명확하게 문서화됩니다.

신청자의 임대료 지불 능력과 의지는 임대료를 지불할 수 있는 식별 가능한 충분한 소득원과 과거 임대 기록을 통해 입증되어야 합니다. 신용 기록이 불량한 것과 달리 신용 기록이 부족한 것은 신청을 거부하기에 충분한 정당 사유가 아닙니다.

관리 대리인은 정상 참작 상황을 확인하는데 합리적으로 필요한 정보가 기밀인 경우라도, 그것을 요청할 권리가 있습니다(예: 의사 진료서). 신청자가 그러한 추가 정보의 제공 또는 접근을 거부하는 경우, 관리 대리인은 그러한 정상 참작을 더이상 고려하지 않아도 됩니다.

3. 금지되는 심사 기준

대리인은 다음을 근거로 신청자의 적격성을 심사할 수 없습니다.

- 신체 검사: 대리인은 입주 조건으로 신체 검사 또는 의료 검사를 요구하지 않습니다.
- 식사 및 기타 서비스: 대리인은 식사 프로그램에 참여할 것을 세입자에게 요구하지 않습니다.

- 기부금 또는 분담금. 대리인은 입주 조건으로 기부금, 분담금 또는 회비를 요구하지 않습니다. 단, 협동 주택(코업) 프로젝트는 회비를 부과할 수 있습니다. 소유주는 임대에 제공하지 않은 어떠한 비용도 요구해서는 안 됩니다.
- 장애 상태. 앞서 논의한 경우를 제외하고, 주거 세대 신청자, 주거 세대가 임대되거나 이용 가능하게 된 후 해당 세대에 거주하려는 사람 또는 신청자와 관련된 사람이 장애가 있는지 여부를 확인하기 위해 또는 확인된 장애의 성격이나 심각성에 관해 문의하는 것은 불법입니다.

주택 신청하기

신청서는 온라인/전자식(이메일 또는 부동산 웹사이트의 기재 양식), 직접 방문 또는 우편으로 배포 및 접수할 수 있습니다. 신청서 양식은 프로그램의 최초 자격을 결정하는데 필요한 모든 정보를 요구하며,

- 접근성을 갖춘 세대에 대한 필요 또는 의사를 진술할 수 있는 기회를 제공하고,
- 장애를 위한 합리적 편의에 대한 권리를 공지하며,
- Equal Opportunity 로고 및 슬로건, 필요시 Accessibility 로고를 포함하고,
- 차별 금지 문구가 포함되어 있고,
- 우대 자격을 표시할 수 있는 기회를 제공합니다.

신청서 처리를 위한 대리인의 서류 및 정보 요청에 응하지 않으면 신청서가 추가 처리 대상에서 제외될 수 있습니다. 대리인은 의료 문제 또는 극한의 기상 조건을 비롯해 신청자가 통제할 수 없는 상황을 고려하기 위해 여기서 설명하는 절차에 예외를 둘 수 있습니다.

대리인은 신청 절차의 모든 측면에 동등하게 접근하기 위해 정책 변경이 필요한 장애인 신청자(위에 나열된 법률 또는 후속 법률의 정의에 따름)를 위해 합리적인 정책 조정을 할 것입니다. 대리인은 신청자의 신청서 작성을 돕고, 임차인 선발 과정을 설명하고, 우대 사항에 대한 확인 과정을 설명할 것입니다.

모든 신청서는 가구의 세대주가 작성하고 서명해야 합니다. 나중에 추가된 가족 구성원과 동거 보조인을 포함한 18세 이상의 가구 구성원은 범죄, 신용 및 과거 집주인 확인 조회를 위해 동의서에 서명해야 합니다. 단, 동거 보조인의 소득은 가구 소득 계산에 포함되지 않기 때문에 그들의 신용 정보는 필요하지 않습니다. 동거 보조인은 한 명 이상의 고령자 또는 고령에 가까운 자 또는 장애가 있는 사람과 함께 거주하면서 (1) 그들의 돌봄과 복지에 필수적이라고 판단되는 사람으로, (2) 가족 구성원의 부양 의무는 없으며, (3) 해당 가족 구성원에게 필요한 서비스를 지원하는 경우가 아니면 해당 세대에 거주하지 않을 것입니다. 가족 구성원은 모두 신청 양식에 기재해야 합니다. 18세 이상의 성인 신청자/거주 가구 구성원, 각 가정의 가장, 배우자 또는 공동 가장은 연령에 상관없이 HUD-9887 통지서, HUD 및 PHA에 대한 정보 공개 동의서, 9887A 신청자/세입자의 정보 공개 동의서에 서명하고 날짜를 기입해야 합니다(승인 전에 그리고 그 후 매년마다 시행함).

1974년 연방 개인정보 보호법 및 해당 주법에 따라 개인 정보를 보호하고, 신청자 또는 임차인과 관련해 임대부동산이 보유하고 있는 기록을 보호하는 것이 대리인의 정책입니다.

대리인은 기록에 포함된 개인 정보를 승인된 정부 기관이 아닌 다른 사람이나 기관에 공개하지 않습니다. 단, 정보 요청 대상인 개인이 그러한 공개에 대해 서면으로 동의한 경우 또는 공개가 주 또는 연방 개인정보 보호법의 조항에 따른 것일 경우 예외가 적용됩니다.

이 개인 정보 보호 정책은 1973년 재활법 섹션 504 및 공정주택법에 따라 적격성을 결정하거나, 임대료를 계산하거나, 신청자의 임차 적합성을 결정하거나, 합리적인 편의 요청을 처리하기 위한 임대부동산의 정보 수집 능력을 제한하지 않습니다.

위의 정책은 의심되는 학대, 방치 또는 기타 보호 서비스나 긴급 리포트를 보고할 대리인의 권리 또는 의무를 결코 제한하지 않습니다. 또한 이러한 정책은 관리 대리인이 공개 도메인에서 관련 서비스 또는 정부 기관과 정보를 공유하는 것을 금지하지 않습니다.

신청 거부

모든 프로그램 또는 프로젝트의 자격 요건을 충족하지 않거나 심사 기준을 충족하지 않은 신청자는 거부됩니다. 서면 거부 통지서는 신청자에게 우편으로 발송되며 신청 거부의 근거가 된 정보를 포함해 거부 사유를 명시하고, 신청자에게는 소유주/대리인에게 서면으로 답변하거나 거부 결정 항소 시 14일 이내에 회의를 요청할 권리가 있음을 알립니다. 또한 신청자가 만일 합당한 편의 시설이 있었다면 자신에게 입주 자격이 있었을 것이고 장애로 인해 입주가 거부되었다고 생각할 경우, 신청자에게는 합당한 편의를 요청할 권리가 있음을 통지서는 명시해야 합니다.

거부 결정 항소 회의

신청자에 대한 거부를 논의하기 위해 신청자가 참석하는 모든 회의는 최초 입주 거부 결정에 관여하지 않은 대리인의 직원이 진행합니다. 이러한 회의에서 신청자는 거부 사유와 관련된 추가 보충 정보 또는 문서를 제공할 기회를 갖게 됩니다.

대리인은 항소 회의 후 영업일 기준 5일 이내에 해당 신청자에게 신청 상태를 알리는 서면 답변을 보낼 것입니다. 장애가 있는 신청자에게 응답하기 위한 대체 형식은 신청자의 요청에 따라 제공됩니다.

신청 처리

신청서는 온라인/전자 양식 또는 Related Management 원본 양식으로 작성하고 세대주가 전자 서명 또는 손으로 작성한 서명이 있는 것만 수락됩니다. 신청자는 아파트 관리 사무소에 직접 신청서를 제출하거나, 우편으로 보내거나, 이메일로 보내거나, 온라인 신청서를 작성하거나, 아파트 리마케팅 계획의 특정 요건에 따라 홍보에 명시될 방법으로 작성하실 수 있습니다.

작성된 신청서에는 날짜와 시간이 찍히고, 아파트의 전자 대기자 명단에 올라가며, 신청 번호가 부과됩니다. 신청 번호는 시간순으로 부과됩니다.

일반적으로 신청서는 다음과 같은 단계에 따라 처리됩니다.

- 완성도 검토 - 우선 신청서의 완성도를 검토합니다. 완료되지 않은 신청서는 신청자에게 반환되며, 필요한 모든 정보를 기재한 신청서를 대리인에게 다시 보낼 때까지 신청서는 평가되지 않습니다.

- 프로그램 부적격에 대한 사전 결정 - 작성이 완료된 신청서는 소득 자격 및 해당되는 경우 연령 또는 장애와 같은 범주별 자격 요건의 준수 여부를 검토하게 됩니다. 프로그램 지침에 따라 부적격으로 결정된 신청서는 위에 설명된 절차에 따라 거부됩니다.

- 프로그램 적격성에 대한 사전 결정 - 현재 모집 세대보다 대기자 명단에 신청자가 더 많을 경우, 대리인은 소득, 자산, 연령, 장애 상태 및 우대 또는 우선순위 상태에 대한 신청자의 자체 인증 진술을 기반으로 적격성에 대한 예비 결정을 내립니다. 신청자는 자신의 신청 상태를 통보받습니다.

- 대기자 명단 배치 - 작성이 완전히 완료된 신청서가 소득에 대한 자격 요건을 충족하고 있으며, 가구 구성이 개발 세대에 적합하다고 결정된 경우, 신청자는 알맞은 대기자 명단(들)에 올라갑니다. 접근성을 갖춘 세대(accessible unit)에 자격이 되는 신청자는 접근성 세대와 일반 세대 목록에 이름을 올릴 수 있습니다. 대기자 명단에 배정되는 것은 이런 사전 결정에 의해 정해지며, 신청자의 이름이 대기자 명단에 올라가면서 공식적으로 확인됩니다. 신청자는 해당되는 경우 적절한 우대 범주 내에서, 배정된 추첨번호 또는 수령 날짜에 따라 대기자 명단에 올라갑니다. 대기자 명단 처리에 대한 자세한 내용은 아래의 대기자 명단 삭제 및 부동산 리마케팅을 참조하십시오.

- 공식 검증 - 적격성 사전 결정 후 대리인이 소득, 자산 또는 우선권 주장 상태를 공식적으로 검증했을 때 그 내용이 신청자의 자체 증명과 다르다고 판단되는 경우 신청자는:

    - 다른 대기자 명단, 즉 더 작거나 큰 침실 면적으로 재배정되거나;
    - 다른 우대 상태로 재배정되거나;
    - 부적격으로 판정될 수 있음.

신청 기록 보관

- 대리인은 HUD-27061-H- 인종 및 민족 데이터 보고 양식에서 확인된 인종 및 민족 범주와 일치하는 모든 신청자의 인종과 민족에 관한 기록을 보관해야 합니다.

- 대리인은 거부된 신청자 기록 모두와 거부 사유, 그리고 모든 서면 통지를 보관해야 합니다.

- 대리인은 대기자 명단에서 이름이 제외된 모든 사람의 기록과
  제외 사유를 보관해야 합니다.

- 대리인은 자체 파일에 모든 임대 신청서와 서신 사본을 보관해야 합니다.

대상 인구

이 아파트는 고령자 주택입니다.

법적 우대

정부 조치 또는 대통령의 재난 선포로 실향민이 되었으나 입주 및 프로그램 자격 요건을 충족하는 신청 가구는 신청 대기자 명단에 있는 현재 신청자보다 우선적으로 주택을 제공받게 됩니다.

그러한 신청자는 정부 이주 또는 대통령 재난 선포로 인한 이주였음을 증빙하는 문서를 제출해야 합니다. 제출 가능한 문서로는 신청자가 재난 구호 혜택을 받을 자격이 있음을 나타내는 정부의 통지서 또는 이주 통지서 또는 지방 정부 규탄 통지서 사본이 포함됩니다. 이러한 문서가 없는 경우 신청자가 정부 조치 또는 대통령이 선포한 재난으로 인해 실향민이 되었음을 확인하는 정부 기관의 서신을 제출하면 됩니다. 서면 문서를 얻을 수 없는 경우, 관리 대리인은 해당 구청 또는 재난구호청에 전화해 이주를 확인하고 구두 확인 날짜를 파일에 기록합니다.

지역 우대

이 아파트는 어떠한 지역 우대도 적용하지 않습니다.

고령자 우대

반 누이스 아파트는 모든 세대가 62세 이상 및/또는 장애인을 대상으로 하는 프로젝트입니다. 섹션 8이 지원하는 특정 개발에서, 소유주는 다른 장애 신청자보다 고령자 가족에게 우선권을 확대하고 장애가 있는 비고령자 사람을 별도로 정할 수 있는데, 이때 해당 개발이 타이틀 VI 기준을 충족하고 그러한 우대가 공정 주택법 또는 연령 차별법 표준을 달리 위반하지 않아야 합니다.

이 개발은 HUD 타이틀 VI 고령자 우대를 채택했으며, 이 개발이 그러할 자격이 있음을 명시하는 문서가 현장에 게시되어 있습니다. 예☑ 아니오☐

"예"인 경우 HUD의 장애 정의를 충족하는 62세 미만의 장애인에게 임대할 수 있는 최대 세대 수는 **30** 세대입니다.

프로젝트 자격 – 신청 가구는 다음과 같이 정의되는 **고령자 가족**이어야 합니다:

- 가장 또는 배우자 또는 유일한 가족이 62세 이상인 가정. 여기에는 62세 이상인 사람이 2명 이상 동거 중이거나, 62세 이상인 사람 한 명 이상이 한 명 이상의 동거 보조인과 생활하는 경우가 해당됨.
- 남은 가족 구성원의 자격은 법적 계약 연령의 도달한 개인이어야 하며, 원래 가장/공동 가장이 임대에서 제외될 때 임대 당사자이어야 함.

대기자 명단

대리인은 다음 정책에 따라 대기자 명단을 관리합니다:

- 대기자 명단은 전자 파일로 유지 관리됩니다. 대기자 명단은 매월 인쇄되어 기록으로 유지 관리됩니다. 인쇄 시간과 날짜는 보고서 파일에 표시됩니다.

- 대기자 명단은 세대 유형으로 정리됩니다. "세대 유형"은 다음과 같은 몇 가지 방식으로 정의될 수 있습니다:

- 침실의 수
- 접근성 시설 같은 세대의 물리적 특징.
- 프로젝트 기반 보조금과 같은, 세대에 배속된 보조금 유형.

- 신청 완료 날짜 또는 적합한 우대 범주 내에서 배정된 추첨 번호에 따라, 각 신청자는 적절한 대기자 명단에 시간순으로 배정됩니다. 우대 대상이 아닌 신청자는 신청서가 완료된 날짜 기준으로 대기자 명단에 올라갑니다. 대기자 명단 처리에 대한 자세한 내용은 아래의 대기자 명단 삭제 및 부동산 리마케팅을 참조하십시오.

- 신청자가 임차 자격은 있으나 신청자에게 맞는 크기의 세대가 없는 경우, 대리인은 해당 가족을 개발 대기자 명단에 올릴 것입니다. 하나 이상의 세대 면적(침실 면적 기준)을 선택할 자격이 있는 가구는 다수의 대기자 명단에 올라갈 수 있으며, 대리인은 신청자가 선택한 침실 면적 옵션이 개발의 거주 기준에 위배되지 않는 한 존중할 것입니다. 휠체어를 사용하거나 이와 유사한 편의 시설이 필요한 사람은 재량에 따라 접근성 세대뿐 아니라 표준 세대도 신청할 수 있습니다.

- 대리인의 기록에는 신청자가 대기자 명단에 올라간 날짜가 표시됩니다. 신청서를 포함한 신청자의 모든 파일 기록은 3년 동안 보관해야 합니다.

- 대리인은 매년(12개월마다) 신청자에게 연락을 취할 것이며, 신청자는 이때 동봉된 통지서를 제출해 자신이 해당 건물에 여전히 관심이 있다는 의사를 밝혀야 합니다. 신청자는 최소 14일 이내에 응답해야 합니다. 신청자는 통지서를 전자 양식(이메일), 미국 우편 또는 임대부동산 관리 사무소에 직접 제출하는 방식으로 응답할 수 있습니다. 프로젝트에 연락하라는 대리인의 통지에 응답하지 않는 경우, 신청자는 대기자 명단에서 제외됩니다.

- 세대 대기 시간이 과도해지지 않도록 대기자 명단은 마감됩니다. 대기자 명단 마감이 결정되면, 대기자 명단 마감은 확정적 공정 주택 마케팅 계획(AFHMP)에 따라 광고될 예정입니다.

- 대기자 명단이 마감되어 신청자 풀이 더 이상 충분하지 않은 경우, 명단은 다시 오픈됩니다. 대기자 명단 오픈은 확정적 공정 주택 마케팅 계획(AFHMP)에 따라 광고될 예정입니다.

- 대리인은 대기자 명단 상단에 위치한 신청자에게 연락을 취하거나 대리인이 신청자에게 연락할 다른 필요가 있을 때 신청서에 나열된 선호하는 연락 방법으로 연락할 것입니다. 대리인이 이메일 또는 전화로 최소 한 번은 연락을 드릴 것입니다. 첫 번째 연락에 신청자가 응답하지 않으면, 대리인은 서면으로 두 번째 연락을 드릴 것입니다. 대리인은 대기자 명단에서 신청자를 지우기 전에 신청자에게 구두 및 서면으로 연락을 취하고 그 기록을 남길 것입니다.

대기자 명단 삭제하기/부동산 다시 광고하기

대리인은 확정적 공정 주택 마케팅 계획(AFHMP)에 따라 해당 부동산을 다시 광고하고, 대기자 명단을 오픈하기 전에 특정 광고 및 아웃리치 활동을 모두 수행할 것입니다.

a. 대리인은 대기자 명단을 오픈하는 30일의 기간 동안 새로운 신청자를 받을 것이며,

b. 대기자 명단이 과도하게 길어지지 않도록 조치를 취할 것입니다. 대리인은 앞서 명시한 오픈 기간 이후에 대기자 명단을 마감하고, 각 침실 면적 당 대기 기간이 일 년 미만일 때까지 대기자 명단을 닫습니다. HUD 핸드북 4350.3: 보조금을 받는 다가구 주택 프로그램의 입주 요건에 따르면 1년을 초과하는 대기자 명단은 과도하게 긴 것으로 간주됩니다.

c. 30일의 지원 접수 기간이 마감된 날로부터 10일 이내, 대리인은 대기자 명단에 새로운 신청자를 추가하기 위해 무작위 추첨을 실시할 것입니다.

d. 2022년에 대기자 명단의 다양화를 위해 대리인은 대기자 명단을 삭제하고 위의 단락 a,b,c에 따라 부동산을 다시 광고할 것입니다.
   i. 대기자 명단 삭제로 인해 대기자 명단에서 줄어든 신청자가 100명 이상일 경우, 관리자는 무작위 추첨을 통해 500명의 신규 신청자를 추가할 것입니다.
   ii. 대기자 명단 삭제로 인해 대기자 명단에서 줄어든 신청자가 100명 미만일 경우, 관리자는 무작위 추첨을 통해 400명의 신규 신청자를 대기자 명단에 추가할 것입니다.
   iii. 신규 신청자가 단일 대기자 명단에 추가될 때, 2019년 5월 16일 또는 그 이후에 해당 부동산에 지원한 모든 신청자의 단일 대기자 명단은 무작위 추첨으로 재정리됩니다. 대기자 명단의 재정리 시 2019년 5월 16일 마지막 대기자 명단 오픈 이전에 신청했던 나머지 신청자 3명은 제외됩니다.
   iv. 2022년에는 무작위 추첨이 두 번 실시될 것입니다. 첫 번째 추첨에서는 대기자 명단에 올라갈 신규 신청자를 선발하고, 두 번째 추첨에서는 2019년 5월 16일 또는 그 이후에 신청한 전체 대기자 명단을 재정리할 것입니다.

1회 패스를 요청할 권리

적당한 면적의 세대를 이용할 수 있게 되었으나 해당 건물로 이주할 수 없는 신청자는 어떤 이유로든 한 번은 입주 진행을 거부할 수 있습니다. 그들은 대기자 명단 제일 상단에 남아 있게 되며, 첫 번째 세대가 제안된 이후 최소 30일 이후에 두 번째 세대를 제안받게 됩니다. 두 번째로 제공된 세대가 거부되면, 해당 신청서는 대기자 명단에서 제외됩니다. 그러나 이것은 접근 가능한 세대의 필요 또는 기타 장애 관련 필요로 인해 해당 세대를 거부한 신청자에 대해서는 적용되지 않습니다. 합리적인 편의 수용 절차의 일환으로 추가 연장이 필요한 신청자에게는 특별 배려가 허용될 수 있습니다.

- 신청자가 두 번째 세대에 대해 입주를 진행하지 않아 대기자 명단에서 제외된 경우, 대기자 명단이 오픈되었을 때 신청자는 재신청할 수 있지만, 요청은 새로운 신청 날짜를 기준으로 대기자 명단에 시간순으로 배치됩니다.

섹션 8 프로그램 소득 목표 요건

관리 대리인은 임대부동산의 회계 연도에 사용할 수 있는 Section-8 지원 세대의 최소 40%를 소득이 극저소득 한도(ELI)를 초과하지 않는 가구에 제공합니다. 이는 다음과 같은 방법으로 수행됩니다.

- 각 공실에 대해, 관리 대리인은 건물 관리 소프트웨어에서 소득 목표 보고서를 가져와 현재까지 해당 년도의 ELI 입주 비율을 조사합니다.

- 입주한 ELI 가구 수가 40% 미만으로 떨어질 것으로 나타나는 경우, 관리 대리인은 대기자 명단의 맨 위에 있는 모든 비-ELI 신청자를 무시하고 가장 높은 ELI 신청자를 선택하여 처리합니다. 관리 대리인이 승인된 ELI 가구 수가 40% 이상이며 앞으로도 그럴 것이라고 판단하면, 관리 대리인은 대기자 명단 제일 위에 있는 차기 신청자를 기준으로 신청자를 선발하는 방식으로 돌아갑니다.

- 현장 직원은 대기자 명단 상단에 있는 신청자를 그냥 넘어간 이유가 ELI 소득 목표 요건 때문이라고 대기자 명단에 기록할 것입니다.

기존 입주민을 위한 이주 절차

공실을 채울 때, 소유주는 내부 이주자 명단에 있는 현재 입주자를 외부 대기자 명단의 신청자와 교대로 처리해야 합니다. 내부 이주자 명단은 아래 나열된 이유로 인한 이전으로 구성됩니다.

1. 허가된 이전 - 이전은 다음과 같은 상황에서 임차 기간 동안 언제든지 허용됩니다.
   a. 장애가 있는 개인에게 합리적인 편의를 제공하기 위해
   b. 여성폭력방지법에 따른 긴급 이주 요청에 따라.
   c. HUD 규정에 따른 과소이용 또는 과잉이용에 필요한 경우

2. 이주 요청 방법 - 구두 또는 서면으로 할 수 있는 합리적 편의를 제외하고, 이주를 희망하는 입주민은 그 요청 사유를 기재하여 관리사무소에 서면으로 신청해야 합니다. 그러한 요청이 장애를 위한 합리적인 편의 때문이지만 장애/필요가 명백하지 않은 경우, 관리 사무소가 그러한 필요를 전문적으로 입증해줄 수 있는 제3자와 편의시설에 대한 필요성을 확인할 수 있도록 입주자는 서류 작업을 완료해야 할 수도 있습니다.

3. 이주는 다음의 경우에 승인됩니다.
   a. 입주자가 아래의 "양호한 세입자" 정의를 충족함.
      - 임대료 미납, 임대 조건의 중대한 바 준수, 보류 조치 등을 포함해 현재 또는 계류 중인 법적 조치가 없음.
      - 해결되지 않은 임대차 위반이 없음
      - 연체료, 손해배상금, 법률 비용 등 기타 비용에 대한 미결제 잔액 없음.
      - 관리 대리인이 점검하여 확인한 현 세대의 물적 훼손 또는 개조 등이 없음. 또한, 이러한 점검 결과 기타 손상이 발견되거나 과도한 청소나 수리 등이 필요하게 되어 세입자에게 해당 요금이 청구되는 경우, 그러한 요금은 이주가 허용되기 전에 지불되어야 합니다.
   b. 입주민이 이주를 위한 모든 준수 요건을 충족함.
   c. 현 입주 세대를 임대함에 따른 모든 의무를 입주자가 충족함. 여기에는 관리 사무실이 해당 세대를 점검한 결과 입주자가 세대 관리를 만족스럽게 한 것,

그리고 점검 결과 정상적인 마모 수준이 아닌 수리/유지 보수가 필요한 부분에 대해 모든 비용을 지불한 것이 포함됩니다.

d. "양호한 세입자"는 의학적 필요 또는 접근 가능한 세대를 위한 이주에는 해당하지 않습니다.

4. 이주 비용 - 일반적인 이사비용 외에 이주에 대한 추가 비용은 없습니다. 장애로 인한 합리적인 편의에 따른 이주는 소유주가 부담합니다.

5. 프로그램 규정 준수 및 세입자 인증 요건
   a. 승인된 이주가 입주민의 현재 아파트와 동일한 건물/빈 번호(bin number) 내에서 이루어지는 경우, 입주민의 세금 공제 프로그램 자격은 계속 유지되고 새로운 세대에 대해 초기 세입자 소득 증명서를 작성하지 않아도 되지만, 새 임대차 계약은 작성해야 합니다. 또한, 새 임대료를 감당할 수 있음을 보증하기 위해 소유주의 최소 소득 한도를 충족해야 합니다. 주택 지원 바우처가 있는 입주민은 이 요건이 면제됩니다.
   b. 소유주가 8609의 8b 행에서 "예"를 선택한 경우, 세입자의 현재 소득이 140%를 초과하지 않는 한, 기존 가구는 그 단계에서 다른 건물의 다른 임대 제한 세대로 이주할 수 있습니다. 소득 및 자산 확인을 포함하여 이주 입주자(들)에 대한 모든 신청, 인증 및 확인 절차는 해당 가구와 함께 이전되고 해당 세대의 상태는 바뀝니다. 그러나 새로운 세대에 대해 새로운 임대차 계약을 작성해야 하며, 새 임대료를 감당할 수 있음을 보증하기 위해 소유주의 최소 소득 한도를 충족해야 합니다. 주택 지원 바우처가 있는 입주민은 이 요건이 면제됩니다.
   c. 소유주가 8609의 8b 행에서 "아니오"를 선택한 경우, 입주민의 현재 아파트가 아닌 다른 건물/빈 번호로 이주하려면 지역/OpRisk의 승인이 필요하며, 입주민은 제일 먼저 인증 절차에 참여하여 프로그램 자격을 확인해야 합니다. 소득 자격 및 정규 학생 자격을 포함한 모든 프로그램 자격 요소는 이주가 승인되기 전에 충족되어야 합니다.
   d. 또한, 새 임대료를 감당할 수 있음을 보증하기 위해 소유주의 최소 소득 요건을 충족해야 합니다. 주택 지원 바우처가 있는 입주민은 이 요건이 면제됩니다. 해당 가구가 새로운 세대에 대한 자격이 있는 경우, 새 임대차 계약과 함께 새로운 초기 세입자 소득 증명서를 작성해야 합니다.
   e. 장애인 자격을 갖춘 개인에게 합리적인 편의를 제공하기 위한 이주가 검증되고 승인된 경우, TCAC는 빈 번호가 다른 건물로 이주하기 위한 소득 요건을 면제했습니다. 해당 아파트가 합리적인 편의를 위한 이주 정책을 따르고 이주를 증빙하는 서류를 잘 갖추고 있는지 확인하십시오. 일반적인 이사 비용 외에 이주에 대한 추가 비용은 없습니다.

6. 제안받은 세대를 거부할 수 있는 입주민의 권리
   a. 이주를 요청한 입주민은 어떤 이유로든 제안받은 세대를 한 번 거부할 수 있습니다. 두 번째로 제안받은 세대를 거부한 경우 이주 요청은 중단되며, 입주자는 대기자 명단에서 제외됩니다. 단, 입주자가 대기자 명단에 남기를 요청하고 거부 사유가 입원, 장애 관련 필요 또는 가족 긴급 상황 등과 같이 입주자가 통제할 수 없는 것으로 확인되는 경우에는 예외가 적용됩니다.
   b. (두 번째로) 제안받은 세대를 수락하지 않아 입주민이 이주 목록에서 제외된 경우, 입주민은 이주를 다시 신청할 수 있지만 그러한 요청은 새 요청 날짜를 기준으로 시간순으로 대기자 명단에 올라갑니다.

7. 보통은 아파트 직원이 다음을 통해 이주의 필요성을 알게됩니다.

a. (매년 또는 중간 재인증 시 정기적으로 검토/확인해야 하는) 입주자의 가구 규모/구성을 파악하여
b. 입주자로부터 실제 요청을 받아서

8. 이주 목록은 다음의 우선 순위 지침에 따라 적절한 순서로 유지되어야 합니다:
   a. 섹션 504/합리적 편의 프로그램에 따른 장애때문에 또는 여성폭력방지법에 따른 긴급 이주로 인해 이주가 필요하거나 요청하는 가구는 그 규모/구성에 따라 다른 이주보다 우선시됩니다. 소유주는 의학적 이유 또는 장애로 인한 합리적 편의를 위한 이주에 대해 임차인의 이사 비용을 지불합니다.
   b. 가구의 규모 및/또는 구성의 변경으로 인해 이주가 필요한 가구는 건물에 일단 입주하고자 더 작은 세대를 요청한 '다음에' 이주를 요청하는 가구보다 우선시됩니다.
   c. 작은 세대가 바로 들어갈 수 있다는 이유로 일단 입주를 위해 작은 세대를 요청한 가구는 이주자 명단에서 우선 순위가 낮아집니다. (예: 침실 2개짜리 세대에 지원할 수 있는 2인 가구가 대기자 수가 적다는 이유로 침실 1개짜리 세대를 요청한 경우) 또한 빨리 입주하기 위해 더 작은 세대를 요청한 가구는 최초 임대 계약 기간을 다 끝내야지만 더 큰 세대로의 이주 대상이 될 수 있습니다. 단, 임대 기간이 만료되기 전에 이주를 해야만 하는 상황이 발생한다면 예외가 적용됩니다.

세대 점검

입주자는 아파트를 깨끗하고 위생적인 상태로 유지하여 다른 입주민의 건강과 복지가 위협받지 않도록 할 책임이 있습니다. 아파트가 잘 관리되고 있는지, 건물에 고의적인 손상은 없는지 확인하기 위해 연례 검사를 실시할 것입니다. 이러한 검사의 날짜와 시간은 입주자에게 통지됩니다. 검사는 규제 기관 및 자금 조달 기관에서 요구할 수도 있습니다.

지속적인 자격

일단 건물로 입주하면 입주자는 프로그램의 자격 요건을 계속 충족해야 합니다. 관리자는 임대계약 위반 사항, 법 집행 기관의 방문 및 다른 입주자의 조용한 즐거움을 방해하는 소란을 모두 고려할 것입니다.

결론

대리인은 HUD와 IRS가 임차인 선정 규정 또는 정책의 요건을 수시로 개정할 수 있음을 인정합니다. 대리인은 합당한 통지가 있을 경우 해당 변경 사항을 충족하기 위해 본 계획을 수정할 것에 동의합니다.

반 누이스 아파트는 공정한 주택 기회의 제공자이며 연방 지원 프로그램과 활동의 가입, 접근, 치료 또는 고용에 있어 장애를 근거로 차별하지 않습니다. 고위 임원이 504조(24 CFR, 1988년 6월 2일 8부)를 시행하는 주택도시개발부 규정에 포함된 비차별 요구 사항을 조정하도록 지정되었습니다. 다음 주소로 귀하의 신청에 대한 검토 또는 재심을 요청할 수 있습니다: Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W. 55th St, 9th Fl. NY, NY 10019, (212) 319-1200, NY TTY 1-800-662-1220.

첨부 1

소유주의 선발/거부 심사 기준

1. 신청 절차의 모든 측면에서 협력할 능력이 없거나 의지가 없음:
   - 허위 정보 제공.
   - 직원 부당대우.
   - 예정된 인터뷰 및 미팅에 빠짐.
   - 술 또는 규제 약물에 취한 상태로 미팅에 참석.
2. 집을 관리할 능력이 없거나 의지가 없음:
   - 허용할 수 없는 관리 수준.
   - 입주민에 의한 인한 훼손.
   - 무단 변경.
   - 문제를 집주인에게 알리지 않아 적시 수리가 불가능해짐.
3. 임대료를 제때 지불할 능력이 없거나 의지가 없음:
   - 반복되는 임대료 연체.
   - 임대료 미납 이력.
   - 기타 불량 신용 이력.
4. 임대 조건을 준수 할 능력이 없거나 의지가 없음. 몇 가지 예는 다음과 같음:
   - 허가받지 않은 사람을 거주하게 하거나 허가받지 않은 거주자로서 다른 사람의 세대에 사는 경우.
   - 다른 세입자가 조용히 생활을 향유할 권리를 방해하는 행위.
   - 허위 정보 제공.
   - 반복적으로 방해가 되거나, 문제를 일으키거나, 제멋대로 행동함.
   - 신청자가 길거리 갱단, 불법 마약 카르텔 및/또는 조직 범죄 단체와 관련이 있다고 소유주가 믿을만한 합리적인 이유가 있는 경우.
   - 모든 가족 구성원의 행동을 통제할 수 없음.
   - 집주인의 출입권을 인정하지 않음.
   - 신청 처리에 필요한 정보를 제공하지 않음.
5. 약물 남용 및 기타 범죄 활동 이력으로서, 그 예는 다음과 같음:
   - 퇴거일로부터 3년 동안, 마약 관련 범죄 행위로 인해 연방 지원 주택에서 쫓겨난 가족 구성원.
   - 현재 불법 약물을 사용하는 가족 구성원.
   - 가족 구성원의 불법 약물 사용 또는 불법 사용 패턴이 다른 입주민의 건강, 안전 또는 건물의 평화로운 향유에 대한 권리를 방해할 수 있다고 믿을만한 합리적인 이유가 있다는 소유주의 결정.
   - 동거 보조인을 포함한 가구 구성원이 주 성범죄자 등록 프로그램에 따라 평생 등록 요건의 대상임. 연방법에 따라 소유주는 주 성범죄자 등록 프로그램의 평생 등록 요건의 적용을 받는 성범죄자가 연방 지원 주택에 입주하는 것을 금지하는 기준을 수립함.
   - 가족 구성원의 알코올 남용 또는 남용 패턴이 다른 입주민의 건강, 안전 또는 건물의 평화로운 향유에 대한 권리를 방해할 수 있다고 믿을만한 합리적인 이유가 있다고 소유주가 결정함.

- 가족 구성원이 마약 관련 범죄 활동, 폭력적인 범죄 행위 및 다른 입주자의 건강, 안전 또는 건물을 평화롭게 향유할 권리를 위협하는 기타 범죄 행위, 또는 소유주나 주택 운영에 관여하는 소유주의 직원, 계약자, 하청 계약자 또는 대리인의 건강이나 안전을 위협할 수 있는 기타 범죄 행위에 가담하고 있거나 가담했었음.

소유주의 선발/거부
심사 절차 및 서류

1. 신청 절차의 모든 측면에서 협력할 능력이 없거나 의지가 없음.

   절차:
   - 완료되지 않은 신청서의 작성을 해당 신청자에게 마감일과 함께 통지

   서류:
   - 해당 규칙/규정에 따라 자격을 결정하는 데 필요한 모든 문서

2. 집을 관리할 능력이 없거나 의지가 없음.

   절차:
   - 이전 집주인(또는 현재 집주인)에게 연락
   - 손해 또는 판결에 대한 신용평가기관 보고서 검토

   서류:
   - 전/현 집주인 확인 양식
   - 신용평가기관 보고서

3. 임대료를 제때 지불할 능력이 없거나 의지가 없음.

   절차:
   - 최근 6 개월의 임대료 영수증을 임대차 계약 요건과 비교해 검토
   - 전/현 집주인에게 연락
   - 신용 기록 검토

   서류:
   - 최근 6 개월 동안의 임대차 계약서, 임대료 영수증 또는 지급완료 수표
   - 전/현 집주인 확인 양식
   - 신용평가기관 보고서
   - 최근 6 개월 동안의 공과금 청구서 및 영수증/지급완료 수표

4. 임대 조건을 준수할 능력이나 의지가 없음.

절차:
- 소득 및 자격 정보 확인
- 참석한 모든 가족 구성원과 인터뷰 실시
- 전/현 집주인에게 연락
- 판결 등을 위한 신용 기록 검토
- 범죄 경력 조사 수행
- 지역 및 주 경찰 또는 마약, 갱, 길거리 범죄 태스크 포스, 행정구/주 검찰청 담당자, 법원 공무원, 보호관찰관, 공무원, 기존 아웃 또는 길거리 감시단, 또는 기타 신뢰할 수 있는 사람들에게 연락

서류:
- 인터뷰 데이터 기록
- 확인 및 기타 정보
- 신용 및 조사관 보고서
- 지역 및 주 경찰 또는 마약, 갱, 길거리 범죄 태스크 포스, 행정구/주 검찰청 담당자, 법원 공무원, 보호관찰관, 공무원, 기존 아웃 또는 길거리 감시단, 또는 기타 신뢰할 수 있는 사람들의 진술
- 가구 구성원의 진술 (수기 또는 신청 처리자가 수기로 작성하여 문서화함)

5. 약물 남용 및 기타 범죄 활동 이력.

절차:
- 신청 가구 인터뷰
- 공공 기록 검토
- 신청 가구 구성원들이 거주했던(신청서에 기재된 대로) 모든 주에서 주 범죄자 등록시스템 검토(등록 확인 포함)
- 범죄 경력 조사 수행
- 전/현 집주인에게 연락
- 신청자가 지명한 보호소, 사회복지사 등에 연락
- 기타 신뢰할 수 있는 출처의 인터뷰 및/또는 검토

서류:
- 입주 신청서
- 인터뷰 데이터 기록
- 경찰/법원 기록
- 법 집행 기관
- 신청 가구 구성원들이 거주했던(신청서에 기재된 대로) 모든 주에서 주 성범죄자 등록 시스템 정보 검토(등록 확인 포함)
- 조사관 보고서
- 전 집주인의 진술 (수기 또는 신청 처리자가 수기로 작성하여 문서화함)
- 개인의 진술 (수기 또는 신청 처리자가 수기로 작성하여 문서화함)
- 가구 구성원의 진술 (수기 또는 신청 처리자가 수기로 작성하여 문서화함)
- 보호소 직원, 사회복지사, 기타 신뢰할 수 있는 출처의 대화 및/또는 진술 기록 등.

- 기타 공공 커뮤니케이션 또는 인터넷 게시물

반 누이스 아파트는 공정한 주택 기회의 제공자이며 연방 지원 프로그램과 활동의 가입, 접근, 치료 또는 고용에 있어 장애를 근거로 차별하지 않습니다. 고위 임원이 504조(24 CFR, 1988년 6월 2일 8부)를 시행하는 주택도시개발부 규정에 포함된 비차별 요구 사항을 조정하도록 지정되었습니다. 다음 주소로 귀하의 신청에 대한 검토 또는 재심을 요청할 수 있습니다: Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W. 55th St, 9th Fl. NY, NY 10019, (212) 319-1200, NY TTY 1-800-662-1220.