

Poniższy Model Polityka Sprawiedliwego Dostępu do Mieszkań zostały opracowana przez Wydział Praw Obywatelskich Stanu New Jersey w celu odzwierciedlenia ochrony mieszkaniowej określonej w Prawie Antydyskryminacyjnym Stanu New Jersey, N.J.S.A. § 10:5-1 do -49 oraz federalnych przepisów dotyczących sprawiedliwego dostępu do mieszkań. Niniejszy Model Polityki Sprawiedliwego Dostępu do Mieszkań może być wykorzystywany przez dostawców usług mieszkaniowych jako zasób do tworzenia własnych, sprawiedliwych polityk mieszkaniowych.

Model Sprawiedliwej Polityki Dostępu do Mieszkań

Polityką [nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności] jest przestrzeganie Prawa Antydyskryminacyjnego Stanu New Jersey (lad), N.J.S.A. § 10:5-1 do -49, w stosownych przypadkach, zapewniając, że wszystkie mieszkania, jak również wszystkie reguły, warunki i przywileje związane z takimi mieszkaniami, są dostępne dla wszystkich osób bez względu na rasę, wyznanie, religię, kolor skóry, pochodzenie etniczne, narodowość, przodków, ciążę lub karmienie piersią, płeć, tożsamość lub ekspresję płciową, orientację seksualną, status rodzinny (zdefiniowany jako posiadanie opieki lub pieczy nad dzieckiem poniżej 18 roku życia lub bycie w ciąży), niepełnosprawność, odpowiedzialność za służbę w Siłach Zbrojnych Stanów Zjednoczonych, stan cywilny, przynależność do związku zawodowego lub status partnerstwa we wspólnym gospodarstwie domowym. LAD zabrania również dyskryminacji mieszkaniowej ze względu na źródło legalnego dochodu wykorzystywanego do płatności czynszowych lub hipotecznych (w tym kupony na wybór mieszkania z sekcji 8, SRAP (stanowego programu pomocy w wynajmie), TRA (tymczasowej pomocy w wynajmie), zasiłku dla bezrobotnych, wsparcia dla dzieci, alimentów i dodatkowy dochód z zabezpieczenia) (łącznie, kategorie chronione przez LAD).

Niniejsza polityka oznacza, między innymi, że właściciele i operatorzy [nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności] nie dyskryminują osób w żadnym aspekcie sprzedaży, wynajmu lub zajmowania mieszkania na podstawie ich faktycznego lub postrzeganego członkostwa w kategorii chronionej LAD lub ich związku z kimś, kto jest członkiem kategorii chronionej LAD lub ich źródłem legalnego dochodu. W szczególności zakazuje się:

- A. Odmowy sprzedaży lub wynajmu, odmowy negocjowania sprzedaży lub wynajmu lub w inny sposób uniemożliwiania dostępu do mieszkania jakiegokolwiek osobie na podstawie kategorii chronionej LAD;
- B. Dyskryminacji jakiegokolwiek osoby w regułach, warunkach lub przywilejach dotyczących sprzedaży, wynajmu lub zajmowania, w tym kosztów wynajmu, na podstawie kategorii chronionej LAD;
- C. Eksmisji lub odmowy odnowienia najmu jakiegokolwiek najemcy na podstawie kategorii chronionej LAD;
- D. Sporządzania, drukowania lub publikowania jakichkolwiek oświadczeń, w tym reklam drukowanych i publikacji online, wyrażających jakiegokolwiek preferencje, ograniczenia lub dyskryminację ze względu na kategorię chronioną LAD;

- E. Oświadczania jakiegokolwiek osobie, że jakiegokolwiek mieszkanie nie jest dostępne do inspekcji, wynajmu lub sprzedaży, gdy mieszkanie jest faktycznie dostępne, na podstawie kategorii chronionej LAD;
- F. Odciągać ludzi od pożądanego przez nich mieszkania lub przedstawiać, że okolica zmienia się w sposób, który może obniżyć wartość nieruchomości, zwiększyć przestępczość lub obniżyć jakość usług publicznych, w tym szkół, z powodu kategorii chronionej LAD;
- G. Odmówić wynajmu potencjalnemu najemcy lub zniechęcić potencjalnego najemcę do wynajmu, ponieważ planuje zapłacić kuponami na wybór mieszkania z sekcji 8, SRAP (stanowego programu pomocy w wynajmie), TRA (tymczasowej pomocy w wynajmie) lub jakimkolwiek innym subsydiem lub kuponem dostarczonym przez federalny, stanowy lub lokalny program pomocy w wynajmie, lub innymi źródłami dochodu, w tym zasiłkiem dla bezrobotnych, wsparciem dla dzieci, alimentami i dodatkowym dochodem z zabezpieczenia; lub wyrazić takie ograniczenie lub odmowę w jakiegokolwiek reklamie drukowanej, oświadczeniu ustnym lub pisemnym lub wpisie w Internecie (na przykład, oświadczenia takie jak „Poza sekcją 8”, „Nie przyjmujemy TRA” lub „Ta nieruchomość nie jest zatwierdzona dla sekcji 8” są zabronione);
- H. Uzależniania zakwaterowania danej osoby, ani żadnych warunków, zasad lub przywilejów z nim związanych, od akceptacji niechcianych zalotów seksualnych lub próśb o przysługi seksualne;
- I. Angażowania się w niepożądane, nękające zachowanie o charakterze seksualnym, które tworzy zastraszające, wrogie lub obraźliwe środowisko mieszkaniowe, lub zezwalanie na to innym;
- J. Angażowania się w niepożądane, nękające zachowanie w oparciu o dowolną kategorię chronioną LAD, które tworzy zastraszające, wrogie lub obraźliwe środowisko mieszkaniowe lub zezwala na to innym;
- K. Podejmowania jakichkolwiek działań wymienionych w podpunktach (A) - (J) na podstawie postrzeganego przez daną osobę członkostwa w kategorii chronionej LAD lub jej związku z kimś, kto jest faktycznym lub postrzeganym członkiem kategorii chronionej LAD;
- L. Nakładania nieuzasadnionych ograniczeń dotyczących zakwaterowania, aby uniemożliwić zamieszkanie rodzinom z dziećmi;
- M. Wybiórczo wypytywać lub żądać informacji lub dokumentacji o statusie imigracyjnym lub obywatelskim potencjalnego najemcy lub nabywcy ze względu na rzeczywiste lub postrzegane pochodzenie narodowe, rasę lub pochodzenie etniczne;
- N. Nierozliczenie się z otrzymania i wykorzystania pomocy w wynajmie (takiej jak kupony na wybór mieszkania z sekcji 8, SRAP, TRA, zasiłek dla bezrobotnych, wsparcie dla dzieci, alimenty lub dodatkowy dochód z zabezpieczenia) przy stosowaniu wymogów minimalnego dochodu do wniosku o wynajem (wszelkie wymogi minimalnego dochodu,

standard finansowy lub standard dochodu muszą być obliczane wyłącznie na podstawie części czynszu płaconego przez najemcę, a nie całego miesięcznego czynszu).

- O. Naruszenia wytycznych Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast USA z kwietnia 2016 r., nakładając ogólne wykluczenia na wszystkie osoby po jakimkolwiek wcześniejszym aresztowaniu lub skazaniu; lub wykorzystanie historii kryminalnej jako pretekstu do celowej dyskryminacji ze względu na rasę lub pochodzenie narodowe (na przykład poprzez zastosowanie ograniczeń opartych na rejestrach karnych wobec czarnoskórych osób ubiegających się o nieruchomość, ale nie wobec białych osób ubiegających się o nieruchomość).

Każdy agent, pracownik lub osoba wyznaczona przez *[nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności]*, który nie zastosuje się do niniejszej polityki, podlegać będzie odpowiedniemu postępowaniu dyscyplinarnemu. Wszelkie naruszenia niniejszej polityki prosimy zgłaszać do *[imię i nazwisko oraz dane kontaktowe pracownika, do którego należy kierować skargi dotyczące naruszenia]*.

Nie możesz i nie będziesz podlegać działaniom odwetowym za składanie skarg w ramach niniejszej polityki lub za korzystanie ze swoich praw w ramach niniejszej polityki lub w ramach LAD.

Wszelkie działania podjęte przez agenta, pracownika lub osobę wyznaczoną przez *[nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności]*, które skutkują nierównym traktowaniem najemców lub wnioskodawców na podstawie członkostwa lub postrzeganego członkostwa w dowolnej kategorii chronionej LAD, mogą stanowić naruszenie LAD. Każdy najemca lub wnioskodawca, który uważa, że jakikolwiek właściciel, agent, pracownik lub osoba wyznaczona przez *[nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności]* naruszyła którekolwiek z powyższych postanowień, może skontaktować się z Wydziałem Praw Obywatelskich w New Jersey pod adresem www.NJCivilRights.gov lub 1-866-405-3050. Skargę należy złożyć do Wydziału Praw Obywatelskich w New Jersey w ciągu 180 dni od zaistnienia rzekomej dyskryminacji. Wydział Praw Obywatelskich posiada szereg arkuszy informacyjnych dotyczących sprawiedliwego dostępu do mieszkań, które są dostępne pod adresem <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

Załącznik A:Rozsądne dostosowanie i modyfikacje dla osób niepełnosprawnych

[*Nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*] zapewni rozsądne dostosowanie swoich zasad, polityk, praktyk, procedur lub usług, gdy takie dostosowanie jest konieczne, aby zapewnić osobie niepełnosprawnej równą możliwość korzystania z mieszkania i korzystania z mieszkania oraz gdy dostosowanie nie spowoduje nadmiernych utrudnień w działalności [*nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*]. Niektóre przykłady tego, co może stanowić rozsądne udogodnienie, obejmują pozwolenie osobie trzeciej na wspólne podpisanie umowy najmu lub płacenie czynszu w imieniu lokatora z niepełnosprawnością lub wprowadzenie indywidualnego wyjątku od ogólnej polityki braku zwierząt w budynku w celu zakwaterowania rezydenta ze zwierzęciem wsparcia emocjonalnego. Należy pamiętać, że zwierzęta opiekunowie lub przewodnicy, w przeciwieństwie do zwierząt wsparcia emocjonalnego, są automatycznie zwolnione z wszelkich zasad dotyczących braku zwierząt domowych. Zwierzęta opiekunowie lub przewodnicy są indywidualnie szkoleni do wykonywania określonych zadań związanych z niepełnosprawnością ich właściciela, takich jak prowadzenie osoby niewidomej lub pomaganie osobie z padaczką w razie ataku.

[*Nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*] zezwoli również na rozsądne modyfikacje pomieszczeń, jeśli jest to konieczne, aby zapewnić osobie niepełnosprawnej równą możliwość korzystania z mieszkania i korzystania z niego oraz gdy modyfikacja nie spowoduje nadmiernych utrudnień dla [*nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*]. Rozsądną modyfikacją jest zmiana strukturalna dokonana we wnętrzu lub na zewnątrz indywidualnego lokalu mieszkalnego lub obszaru wspólnego w celu zakwaterowania rezydenta z niepełnosprawnością.

Aby złożyć wniosek o rozsądne dostosowanie lub rozsądną modyfikację, skontaktuj się z [*imię i nazwisko, numer telefonu i adres e-mail pracownika kompleksu mieszkaniowego lub społeczności, do której należy kierować wnioski o rozsądne dostosowanie/modyfikację*]. Aby przetworzyć Twoją prośbę, [*nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*] może wymagać dodatkowej dokumentacji od lekarza prowadzącego lub specjalisty ds. zdrowia psychicznego w celu potwierdzenia, że jesteś osobą niepełnosprawną zgodnie z definicją LAD i że wymagane dostosowanie lub modyfikacja jest konieczna, aby zapewnić Ci równą możliwość korzystania z mieszkania. Wszystkie wnioski i informacje związane z wnioskiem, w tym informacje medyczne, będą traktowane jako poufne, chyba że ich ujawnienie jest wymagane przez prawo.

[*Nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*] niezwłocznie podejmie decyzję dotyczącą Twojego wniosku i przekaże Ci ją na piśmie. Jeśli [*nazwa kompleksu mieszkaniowego lub społeczności*] nie może udzielić zgody na wnioskowane przez Ciebie dostosowanie lub modyfikację, podejmiemy próbę osiągnięcia kompromisu, który jest dla Ciebie akceptowalny.

Nie możesz i nie będziesz podlegać działaniom odwetowym za składanie wniosku o dostosowanie lub modyfikację w ramach niniejszej polityki lub za korzystanie ze swoich praw w ramach niniejszej polityki lub w ramach LAD.

Każda osoba, która uważa, że jej wniosek o dostosowanie lub modyfikację został bezprawnie odrzucony lub opóźniony, może skontaktować się z Wydziałem Praw Obywatelskich w New Jersey pod adresem www.NJCivilRights.gov lub 1-866-405-3050. Skargę należy złożyć do Wydziału Praw Obywatelskich w New Jersey w ciągu 180 dni od odrzucenia wniosku o dostosowanie przez zarządcę.