

Poniższa wzorcowa uczciwa polityka mieszkaniowa została przygotowana przez DCR (Division on Civil Rights) stanu New Jersey, aby uwzględnić zabezpieczenia w zakresie usług mieszkaniowych określone w przepisach antydyskryminacyjnych stanu New Jersey N.J.S.A. § 10:5-1 do -49 (LAD - Law Against Discrimination), ustawie FCHA (Fair Chance in Housing Act), N.J.S.A. § 46:8-52 do -64 oraz federalnych przepisów dot. uczciwego mieszkalnictwa. Niniejsza Wzorcowa uczciwa polityka mieszkaniowa może być używana przez dostawców usług mieszkaniowych jako źródło do przygotowania ich własnych uczciwych polityk mieszkaniowych.

Wzorcowa uczciwa polityka mieszkaniowa

Polityką [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych] jest przestrzeganie przepisów antydyskryminacyjnych stanu New Jersey (LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 do -49 oraz ustawy dotyczącej równych szans w mieszkalnictwie (FCHA), N.J.S.A. § 46:8-52 do -64 (obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.).

Przepisy antydyskryminacyjne:

Zgodnie z przepisami antydyskryminacyjnymi LAD (Law Against Discrimination) [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych] zapewnia, że wszystkie mieszkania, jak również warunki, regulaminy i przywileje związane z takimi mieszkaniami dostępne są dla wszystkich osób bez względu na ich rzeczywistą lub postrzeganą rasę, religię, kraj pochodzenia, narodowość, brzemienność lub karmienie piersią, płeć, tożsamość płciową lub ekspresję płci, orientację seksualną, stan rodzinny (definiowany jako opiekę nad dzieckiem do lat 18 lub bycie w ciąży), niepełnosprawność, obowiązek służby wojskowej w Siłach Zbrojnych Stanów Zjednoczonych, stan cywilny (małżeństwo, związek cywilny, związek partnerski). Przepisy LAD zabraniają również dyskryminacji w mieszkalnictwie ze względu na źródło legalnego dochodu używanego do płatności za wynajem lub spłat kredytu hipotecznego, w tym bony sekcji 8, program CVERAP (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program), stanowy program wsparcia wynajmu SRAP (State Rental Assistance Program), wsparcie wynajmu krótkoterminowego (TRA), program zapobiegania eksmisjom (EPP), zasiłki dla bezrobotnych, alimenty i alimenty na dzieci oraz uzupełniające zasiłki z ubezpieczeń społecznych.

Ta polityka oznacza, że między innymi właściciele i operatorzy [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych] nie mogą dyskryminować pod żadnym względem przy sprzedaży, wynajmie lub obłożeniu mieszkania na podstawie rzeczywistej lub domniemanej przynależności do kategorii chronionej przepisami antydyskryminacyjnymi lub jej powiązania z kimś, kto jest faktycznym lub domniemanym członkiem kategorii chronionej przez przepisy antydyskryminacyjne. W szczególności nie mogą i nie będą:

- A. odmówić sprzedaży lub wynajmu, odmówić negocjacji sprzedaży lub wynajmu, ani w żaden inny sposób sprawić, że mieszkanie będzie niedostępne dla jakiegokolwiek osoby ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antydyskryminacyjne;
- B. dyskryminować jakiegokolwiek osoby pod względem warunków, regulaminów lub przywilejów przy sprzedaży, wynajmie lub zajęciu mieszkania, w tym pod względem kosztów wynajmu ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antydyskryminacyjne;
- C. eksmitować lub odmówić przedłużenia wynajmu ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antydyskryminacyjne;
- D. tworzyć, drukować lub publikować jakichkolwiek oświadczeń, w tym drukowanych ogłoszeń i postów online wyrażających jakiejkolwiek preferencje, ograniczenia lub dyskryminację ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antydyskryminacyjne;



- E. przekazać jakiegokolwiek osobie, że mieszkanie nie jest dostępne do obejrzenia, wynajmu lub sprzedaży, gdy mieszkanie w rzeczywistości jest dostępne, ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antidyskryminacyjne;
- F. odstraszać osoby od interesującego je mieszkania lub przedstawiać sytuację jakoby ze względu na zmiany zachodzące w społeczeństwie, które miałyby obniżyć wartość nieruchomości, zwiększyć poziom przestępczości lub obniżyć jakość usług publicznych, w tym szkolnictwa, ze względu na kategorię chronioną przez przepisy antidyskryminacyjne;
- G. odmawiać wynajmu potencjalnym lokatorom lub zniechęcać potencjalnych lokatorów do wynajmu ze względu na ich plany płatności za pomocą bonu Sekcji 8, programu CVERAP (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program), stanowego programu wsparcia wynajmu SRAP (State Rental Assistance Program), wsparcia wynajmu krótkoterminowego (TRA), programu zapobiegania eksmisjom (EPP), zasiłków dla bezrobotnych, alimentów i alimentów na dzieci oraz uzupełniających zasiłków z ubezpieczeń społecznych; albo wyrazić takie ograniczenie lub odmowę w jakimkolwiek drukowanym ogłoszeniu, oświadczeniu ustnym lub pisemnym albo w poście online (na przykład wszystkie stwierdzenia typu „bez sekcji 8”, „Nie przyjmujemy TRA” lub „Ta nieruchomość nie została zatwierdzona do sekcji 8” są zakazane);
- H. uzależniać mieszkanie dla danej osoby lub jakiegokolwiek warunki, regulaminy lub przywileje z nim związane, od przyjęcia niechcianych zalotów seksualnych lub domagać się przysług seksualnych, lub brać udziału w niechcianych napastliwych zachowaniach o charakterze seksualnym, tworząc w ten sposób zastraszające, nieprzyjemne lub obraźliwe środowisko mieszkaniowe, albo pozwalać na to innym;
- I. brać udziału w niepożądanych, napastliwych zachowaniach ze względu na którąkolwiek z kategorii chronionych przez przepisy antidyskryminacyjne, tworząc w ten sposób zastraszające, nieprzyjemne lub obraźliwe środowisko mieszkaniowe, albo pozwalać na to innym;
- J. podejmować jakiegokolwiek działania wymienione w podpunktach od (A) do (I) na podstawie postrzegania osoby jako należącej do kategorii chronionej przez przepisy antidyskryminacyjne lub jej powiązania z kimś, kto jest faktycznym lub domniemanym członkiem kategorii chronionej przez przepisy antidyskryminacyjne;
- K. stosować nieuzasadnione ograniczenia dotyczące obłożenia nieruchomości w celu uniemożliwienia wprowadzenia się rodzinom z dziećmi;
- L. odmawiać zapewnienia uzasadnionego zakwaterowania i uzasadnionych modyfikacji osobie z niepełnosprawnością jak wyjaśniono szczegółowo w Dodatku A;
- M. selektywnie dopytywać się lub żądać informacji i/lub dokumentacji potencjalnego lokatora lub nabywcy o statusie imigracyjnym lub obywatelskim ze względu na rzeczywisty lub postrzegany kraj pochodzenia, pochodzenie rasowe lub etniczne;
- N. nie uwzględniać otrzymywania i korzystania przez osobę pomocy w wynajmie (takiej jak bony mieszkaniowe Sekcji 8, programów SRAP, TRA, EPP, zasiłków dla bezrobotnych, alimentów lub alimentów na dzieci oraz uzupełniających zasiłków z ubezpieczeń społecznych), stosując wymogi dochodu minimalne do wniosku o wynajem (minimalne wymagania dochodowe, standardy

finansowe lub standardy dochodowe na podstawie tylko części czynszu do zapłacenia przez najemcę, a nie pełnej miesięcznej kwoty czynszu).

- O. naruszać zalecenia z pisma kierunkowego Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych z kwietnia 2016 roku, stosując ogólne wykluczenia wszystkich osób z jakimikolwiek wcześniejszymi aresztami lub wyrokami karnymi jako pretekst do intencjonalnej dyskryminacji ze względu na pochodzenie rasowe lub kraj pochodzenia.

Ustawa FCHA:

Zgodnie z ustawą FCHA [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] potwierdza, że nie będzie prowadzić dochodzenia na temat karalności kandydata na etapie materiałów do wstępnego wniosku, ani w żaden inny sposób uwzględniać informacji o karalności kandydata, aż do momentu złożenia warunkowej oferty mieszkania, z wyjątkiem skazań związanych z narkotykami w zakresie wytwarzania lub produkcji metaamfetaminy na terenie mieszkania wspieranego federalnie lub jeśli wobec tej osoby obowiązuje dożywotni wymóg rejestracji zgodnie ze stanowym programem rejestracji przestępców seksualnych.

Żaden z zapisów ustawy nie wymaga od właścicieli mieszkań ani dostawców usług mieszkaniowych uwzględnienia informacji o karalności danej osoby w związku z mieszkalnictwem. Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych przeprowadza ocenę informacji o karalności kandydata po ofercie warunkowej, obowiązują konkretne ograniczenia. Dostawca usług mieszkaniowych musi przeprowadzić spersonalizowaną analizę informacji o karalności kandydata i może odmówić mieszkania, jeżeli wycofanie oferty warunkowej jest konieczne w celu spełnienia istotnego, uzasadnionego i niedyskryminującego interesu.

[*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] będzie również przestrzegał ustawy FCHA w następujący sposób:

- [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] nie będzie uwzględniać aresztowań ani zarzutów, które nie zakończyły się wyrokiem skazującym, skazań, które uległy zatarciu, skazań wykreślonych na podstawie ułaskawienia wykonawczego, anulowanych i w innych sposób unieważnionych wyroków skazujących, orzeczeń w sprawie przestępstw/wykroczeń młodocianych oraz utajnionych kartotek.
- Jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] zdecyduje się uwzględnić informację o karalności kandydata po ofercie warunkowej, może jedynie uwzględnić następujące informacje:
 - skazania za morderstwo, napaść na tle seksualnym przy dodatkowych okolicznościach obciążających, porwanie, podpalenie, handel ludźmi, napaść na tle seksualnym, zagrożenie dobru dziecko stanowiące naruszenie przepisu N.J.S.2C:24-4(b)(3);
 - skazanie za dowolne przestępstwo objęte dożywotnim stanowym wymogiem rejestracji przestępców seksualnych;
 - wszystkie przestępstwa I stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatnich 6 lat;
 - wszystkie przestępstwa II lub III stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatnich 4 lat; lub
 - wszystkie przestępstwa IV stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatniego (1) roku.
- Jeżeli [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] znajdzie jeden z wyżej wymienionych zapisów w historii kryminalnej kandydata, [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] przeprowadzi

indywidualizowaną ocenę w oparciu o następujące czynniki, aby określić czy wycofanie oferty warunkowej jest konieczne w celu spełnienia istotnego, uzasadnionego i niedyskryminującego interesu:

- charakter i wagę przestępstw(a);
 - wiek kandydata w dniu przestępstw(a);
 - jak dawno zostało dokonane ostatnie przestępstwo(-a);
 - wszelkie informacje, które kandydat udostępnił na swoją korzyść od czasu przestępstw(a);
 - czy w przypadku ponownego wystąpienia przestępstw(a), miałyby to wpływ na bezpieczeństwo innych mieszkańców lub nieruchomości; oraz
 - czy dokonane przestępstwo(-a) zdarzyło(-y) się lub było(-y) związane z nieruchomością, którą kandydat wynajmował lub dzierżawił.
- Jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] zamierza uwzględnić informacje o karalności zgodnie z wymogami ustawy FCHA po złożeniu warunkowej oferty, nie może przyjąć opłat za wnioski przed ujawnieniem tego faktu kandydatowi oraz umożliwienia osobie kandydującej przedstawienia dowodów wykazujących ewentualne nieścisłości w jej rejestrze karnym, dowodów swojej resocjalizacji i innych czynników łagodzących. To wymaganie można spełnić, korzystając z wzorcowego oświadczenia na stronie DCR, pod adresem https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.
 - Jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] wycofa swoją ofertę warunkową na podstawie informacji o karalności kandydata, musi wyjaśnić na piśmie uzasadnienie swojej decyzji, co można wzorcowe zawiadomienie o odstąpieniu na stronie DCR, pod adresem https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Kandydat może następnie wnioskować o udostępnienie informacji, na których polegał dostawca usług mieszkaniowych, i złożyć informacje o czynnikach łagodzących lub nieścisłościach w aspektach informacji o ich karalności, które można uwzględnić zgodnie z ustawą FCHA, a następnie je uwzględnić.
 - [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] nie będzie dyskryminować osób z informacjami o karalności w żadnych ogłoszeniach, zawiadomieniach ani publikacjach. [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] nie będzie również wymagać od kandydatów poddania się testom na obecność narkotyków lub alkoholu, ani dostarczenia informacji z placówki leczniczej.
 - Jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] wykorzystuje jakiegokolwiek dostawcę informacji lub zewnętrzny podmiot/osobę do sprawdzenia rejestru karnego w swoim imieniu, [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] podejmie uzasadnione kroki w celu zapewnienia, że dostawca informacji lub zewnętrzny podmiot/osoba sprawdza rejestr karny zgodnie z wymogami Ustawy FCHA. [*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] będzie odpowiedzialny zgodnie z ustawą FCHA za opieranie się na dochodzeniu na temat karalności przeprowadzonym przez dostawcę informacji lub zewnętrzny podmiot/osobę, które zostało przeprowadzone z naruszeniem FCHA, jeżeli nie podjął uzasadnionych kroków w celu zapewnienia zgodności. Konkretnie, jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] otrzymuje wyniki sprawdzenia rejestru karnego przeprowadzonego przez dostawcę informacji lub zewnętrzny podmiot/osobę z naruszeniem Ustawy, ujawniając informację, której uwzględnienia nie dopuszcza Ustawa, [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] musi wykazać, że nie polegał na tej informacji przy podejmowaniu decyzji na temat najmu kandydata.

Dowolny przedstawiciel, pracownik lub osoba upoważniona przez [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych], który naruszy tę politykę będzie podlegać odpowiednim działaniom dyscyplinarnym. Prosimy zgłaszać wszystkie naruszenia tej polityki do [imię i nazwisko oraz informacje kontaktowe dla pracownika, do którego należy kierować skargi w sprawie naruszeń].

Nie może i nie będzie Pan/Pani przedmiotem działań odwetowych za złożenie skargi zgodnie z niniejszą polityką ani za próby skorzystania ze swoich praw zgodnie z niniejszą polityką, przepisami antidyskryminacyjnymi lub ustawą FCHA.

Wszelkie działania podjęte przez przedstawiciela, pracownika lub osoby upoważnionej [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych] z naruszeniem wymagań przedstawionych w tej polityce mogą stanowić naruszenie przepisów antidyskryminacyjnych i/lub ustawy FCHA. Jeżeli uważasz, że właściciel, przedstawiciel, pracownik lub osoba upoważniona przez [nazwa dostawcy usług mieszkaniowych] naruszyli którykolwiek z powyższych wymogów, może się Pan/Pani skontaktować z Wydziałem Praw Obywatelskich DCR (Division on Civil Rights) stanu New Jersey pod adresem www.NJCivilRights.gov lub dzwoniąc pod numer telefonu **(866) 405-3050**. Skargę należy złożyć w Wydziale Praw Obywatelskich stanu New Jersey w ciągu 180 dni od domniemanego dyskryminującego postępowania. Wydział DCR udostępnia szereg arkuszy informacyjnych dotyczących równych szans w dostępie do mieszkań pod adresem <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

DCR Model Fair Housing

**Dodatek A: Uzasadnione dostosowania i modyfikacje
dla osób z niepełnosprawnościami**

[*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] zapewni uzasadnione dostosowania w swoich zasadach, politykach, praktykach, procedurach i usługach, jeżeli takie dostosowania będą konieczne, aby zapewnić osobie z niepełnosprawnością równe szanse w korzystaniu i cieszeniu się z mieszkania, jeżeli dostosowanie nie spowoduje nadmiernych utrudnień w działalności [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*]. Przykłady sytuacji, które mogą stanowić uzasadnione dostosowanie obejmują umożliwienie stronie trzeciej, aby wspólnie podpisać umowę najmu lub płacić czynsz w imieniu niepełnosprawnego lokatora lub dokonać indywidualnego wyjątku od ogólnej polityki budynku dotyczącej zakazu przyjmowania zwierząt domowych, aby umożliwić mieszkańcowi posiadanie zwierzęcia wsparcia emocjonalnego. Należy pamiętać, że zwierzęta służące lub zwierzęta przewodnicy, w odróżnieniu od zwierząt wsparcia emocjonalnego, są automatycznie zwolnione z wszelkich zasad dotyczących zakazu zwierząt. Zwierzęta służące lub przewodnicy są indywidualnie szkolone do wykonywania określonych zadań związanych z niepełnosprawnością ich właściciela, takich jak prowadzenie osoby niewidomej lub pomaganie osobie z padaczką w razie napadu.

[*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] wprowadzi również fizyczne modyfikacje mieszkania w uzasadnionym zakresie, tam gdzie to konieczne, aby zapewnić osobie z niepełnosprawnością równe szanse w korzystaniu i cieszeniu się z mieszkania, jeżeli modyfikacje nie spowodują nadmiernych utrudnień w działalności [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*]. Przez modyfikacje w uzasadnionym zakresie należy rozumie zmiany strukturalne w wewnętrznej lub zewnętrznej części jednostki mieszkalnej lub przestrzeni wspólnej, aby dostosować je do mieszkańca z niepełnosprawnością.

Aby złożyć wniosek o uzasadnione dostosowanie lub uzasadnione modyfikacje, prosimy o kontakt z [*imię, nazwisko, numer telefonu i adres e-mail pracownika dostawcy usług mieszkaniowych, do którego należy bezpośrednio kierować wnioski o dostosowanie/modyfikacje w uzasadnionym zakresie*]. W celu przetworzenia wniosku [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] może wymagać dokumentacji uzasadniającej od lekarza prowadzącego lub specjalisty zdrowia psychicznego, aby potwierdzić, że występuje u Państwa osobowość zgodna z definicją w przepisach antydyskryminacyjnych oraz że wnioskowane dostosowanie lub modyfikacja jest konieczna, aby zapewnić Państwo równe szanse w korzystaniu i cieszeniu się z mieszkania. Wszelkie wnioski i informacje związane z tym wnioskiem, w tym dokumentacja medyczna, będą traktowane jako poufne, chyba że ujawnienie jest wymagane przez prawo.

[*Nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] podejmie niezwłocznie decyzję w sprawie Państwa wniosku i przekaże ją w formie pisemnej. Jeżeli [*nazwa dostawcy usług mieszkaniowych*] nie może zapewnić wnioskowanego dostosowania lub modyfikacji, spróbujemy osiągnąć akceptowalny dla Państwa kompromis.

Nie może i nie będzie Pan/Pani przedmiotem działań odwetowych za wnioskowanie o dostosowanie lub modyfikację zgodnie z niniejszą polityką ani za próby skorzystania ze swoich praw zgodnie z niniejszą polityką lub przepisami antydyskryminacyjnymi.

Każda osoba, która jest przekonana, że wniosek o dostosowanie lub modyfikację został bezprawnie odrzucony lub bezzasadnie opóźniony może skontaktować z Wydziałem Praw Obywatelskich stanu New Jersey pod adresem www.NJCivilRights.gov lub dzwoniąc pod numer telefonu 1-866-405-3050. Skargę należy złożyć w Wydziale Praw Obywatelskich (DCR) stanu New Jersey w ciągu 180 dni od odmowy wniosku o dostosowanie dostawcy usług mieszkaniowych.