

GERMAN

**Stadt von Büffel
Fair Housing Information**

Ein Leitfaden zum Wissen Ihrer Rechte



Stadt von Büffel
Byron W. Brown, Bürgermeister
65 Niagara-Platz, Raum 201 Rathaus
Buffalo, New York 14202
(716) 851-4212
www.city-buffalo.com



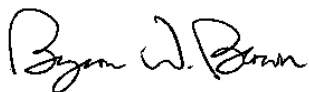
Stadt von Buffalo Fair Housing Information



Im Mai 2006 verabschiedete die Stadt Buffalo die Messe-Wohnungsverordnung, um die Bemühungen meiner Regierung, die vielfältigen Nachbarschaften der Stadt zu revitalisieren und zu stärken, durch den Schutz der Rechte ihrer Bürger zum gleichberechtigten Zugang zu Wohnraum fortzusetzen. Diese Verordnung bietet der Stadt nicht nur die Möglichkeit, die einzelnen Bürger vor Diskriminierung zu schützen, sondern auch den Rückgang der Eigentumswerte zu verhindern und die Wohnungssituation für alle Bewohner zu gewährleisten.

Die Stadt arbeitet auch mit dem United States Department of Housing und der Stadtentwicklung zusammen, um sicherzustellen, dass Vermieter, Hausverwalter und Eigentümer die föderalen Anforderungen unter Titel VII des Bürgerrechtsgesetzes von 1963 (das Fair Housing Act) kennen.

Unsere Stadt ist stärker, wo jeder Zugang zu Wohnraum für alle unsere Bürger zur Verfügung steht. Es ist mein Ziel der Verwaltung, dieses Recht für alle Menschen in unserer großen Stadt zu fördern und zu schützen.



Bürgermeister Byron W. Brown

INHALTSVERZEICHNIS (TABLE OF CONTENTS)

1. INTENT (INTENT)	4
2. DEFINITIONEN (DEFINITIONS)	4
3. DIE RECHTE DER LANDLORTE (THE RIGHTS OF LANDLORDS)	6
4. FÖRDERUNG VON FAIR GEHÄUSEZIELEN (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)	7
5. ANMELDUNG ZU MEHRFACHEN WOHNUNGEN (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)	7
6. UNGLAUBLICHE DISKRIMINATORISCHE PRAKTIKEN (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)	7
7. AUSNAHMEN (EXEMPTIONS)	9
8. DARSTELLUNG (ENFORCEMENT)	10
9. PENALITÄTEN (PENALTIES)	11
10. KONTAKT (CONTACT)	12

1. ABSICHT (INTENT)

Es ist das Ziel der Stadt Buffalo, die Bemühungen zur Wiederbelebung und Stärkung ihrer Nachbarschaften fortzusetzen. Die Stadt sieht es notwendig, die Rechte ihrer Bürgerinnen und Bürger zu einem gleichberechtigten Zugang zu Wohnraum zu schützen, was dazu beitragen wird, den Rückgang der Eigentumswerte zu verhindern und dennoch für alle Bewohner Entscheidungen zu treffen.

2. DEFINITIONEN (DEFINITIONS)

A) Werben - Drucken, Zirkulieren, Vergeben oder Veröffentlichen oder Veröffentlichen oder Veröffentlichen einer schriftlichen Erklärung, einschließlich elektronischer Medien, hinsichtlich der Verfügbarkeit zum Verkauf oder der Miete einer Wohnungsunterkunft oder der Auflistung einer Wohnungsunterkunft mit einer Person, Geschäft oder Einrichtung, die eine Verweisliste der verfügbaren Wohnungen unterhält.

B) Behinderung - eine körperliche, geistige oder medizinische Beeinträchtigung, die eine oder mehrere wesentliche Lebenstätigkeiten erheblich begrenzt oder eine Aufzeichnung einer solchen Wertminderung aufweist; Oder eine von anderen als solche beeinträchtigte Bedingung; Oder eine Vereinigung mit einer Person mit einer solchen Beeinträchtigung.

C) Familiärer Status - jede Person, die schwanger ist oder ein Kind hat oder im Prozess der Erlangung eines gesetzlichen Sorgerechts für eine Person ist, die noch nicht das Alter von achtzehn (18) Jahren erreicht hat; Oder ein oder mehrere Personen, die das Alter von achtzehn Jahren nicht mit einem Elternteil oder einer anderen Person besetzt haben, die juristische Sorgerecht für eine solche Person oder deren Bevollmächtigte hat.

D) Gender Identity and Expression - umfasst das tatsächliche oder wahrgenommene Geschlecht einer Person sowie die Geschlechtsidentität einer Person, Selbstbild, Aussehen, Ausdruck

oder Verhalten, ob diese Geschlechtsidentität, Selbstbild, Aussehen, Ausdruck oder Verhalten ist anders als traditionell mit dem Geschlecht der Person bei der Geburt verbunden.

E) Wohnraum Unterkunft - jedes Gebäude, Struktur oder Teil davon befindet sich in der Stadt Buffalo, die besetzt ist, beabsichtigt oder für die Belegung als Wohn-, Wohn- oder Schlafplatz eines oder mehrerer Personen, die Wohnräume teilen.

F) Vermieter - Eigentümer, Vermieter, Untervermieter, Vermieter oder Vermieter oder Bevollmächtigter oder sonstige Personen, die das Recht haben, eine Wohnungsvermietung zu verkaufen, zu vermieten oder zu leasen, die gebaut oder gebaut wurde, oder ein Bevollmächtigter oder dessen Angestellter .

G) Familienstand - ledig, verheiratet, geschieden, getrennt oder verwitwet.

H) Militärstatus - die Beteiligung einer Person an dem Militär der Vereinigten Staaten oder das Militär eines Staates.

I) Nationaler Ursprung - Abstammung.

J) Person - eine oder mehrere Personen, Partnerschaften, Verbände, Körperschaften, ihre Beauftragten, Abtretungen und Vertreter.

K) Miete - zu leasen, zu leasen, zu vermieten oder anderweitig zu gewähren, das Recht, ein Räumlichkeiten zu besetzen, das nicht im Besitz des Insassen ist.

L) Sexuelle Orientierung - die tatsächliche oder wahrgenommene Homosexualität einer Person, Heterosexualität oder Bisexualität.

M) Einkommensquelle - Zahlungen aus einer gesetzlichen Beschäftigung oder Beschäftigung sowie sonstige Zahlungen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf öffentliche Unterstützung, ergänzende Sicherungseinkommen, Renten, Annuitäten, Arbeitslosenunterstützung, staatliche Subventionen wie § 8 oder andere Wohnungsbeihilfen .

N) Therapie Hund oder Katze - jeder Hund oder Katze, die trainiert wird, um die emotionale und körperliche Gesundheit von Patienten in Krankenhäusern, Pflegeheime, Ruhestand Häuser, persönliche Einwohner und andere Einstellungen zu unterstützen und ist tatsächlich für diesen Zweck oder jeden Hund oder verwendet Katze während der Zeit, in der der Hund oder die Katze für diesen Zweck geschult oder gezüchtet wird.

3. DIE RECHTE DER LANDLORDS (THE RIGHTS OF LANDLORDS)

Ein Vermieter kann sich weigern, eine Unterkunft Unterkunft an eine Person zu mieten, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

A) Die Einkommensquelle der Person ist instabil oder unzureichend, um die Miete zu bezahlen oder die Quelle des Einkommens ist aus einer rechtswidrigen Quelle; oder

B) Der Mieter war nicht in der Lage, rechtzeitige Mietzahlungen ganz oder teilweise in den vorangegangenen achtzehn Monaten zu leisten; oder

C) Die Person war die Quelle der vergangenen Beschwerden von Nachbarn in einem der vorangegangenen achtzehn Monate, außer wenn diese Beschwerden vernünftigerweise auf Belästigung oder diskriminierende Absicht zurückzuführen sind; oder

D) Die Person beabsichtigt, die Wohnraumunterbringung mit einer größeren Anzahl von Personen zu besetzen, als unter den gesetzlich vorgeschriebenen Belegungsnormen untergebracht werden kann; oder

E) aus irgendeinem anderen Grund nicht durch die Gesetze der Vereinigten Staaten, des Staates New York oder der in diesem Kapitel dargelegten diskriminierenden Praktiken verboten, sofern diese Ablehnung auf gesetzlich zulässigen Kriterien beruht und diese Kriterien für alle Interessenten gleichermaßen angewandt werden Mieter.

4. FÖRDERUNG VON FAIR GEHÄUSE ZIELE (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)

Alle Vermieter, die mehr als zwanzig (20) Mieteinheiten innerhalb der Stadt Buffalo besitzen, und alle Immobilienbüros innerhalb der Stadt Buffalo, die mehr als zwanzig (20) Wohngebäudeunterkünfte innerhalb eines Kalenderjahres verkaufen, müssen das Gleiche verwenden Chancenlogo oder eine Erklärung über die Chancengleichheit, die sich auf Anwendungen und Marketingmaterialien bezieht, und in Miet- oder Immobilienbüros eine öffentliche Bekanntmachung über die Chancengleichheit im Wohnungswesen zu präsentieren.

5. ANMELDUNG ZU MEHRFACHEN WOHNUNGEN (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)

Jeder Besitzer, der eine Bescheinigung über die Belegung, wie in Buffalo Code §129-6 beschrieben, erhalten muss, muss auch eine Bescheinigung vor der Belegungsbescheinigung ausstellen, so dass der Besitzer sich der Messe-Wohnungsverordnung für die Stadt Buffalo bewusst ist und Hat eine Kopie dieser Verordnung erhalten. Das Departement für Genehmigungs- und Inspektionsdienste stellt sicher, dass diese Inhaber eine Kopie der Messe-Wohnungsverordnung erhalten.

6. UNGLAUBLICHE DISKRIMINATORISCHE PRAKTIKEN (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)

Es ist rechtswidrig für jede Person oder Einrichtung, die in den Verkauf oder Vermietung von Wohnungen, um die folgenden:

A) Verweigern Sie, zu verkaufen, zu vermieten, zu leasen, für die Inspektion, den Verkauf oder die Miete nicht zu veräußern oder anderweitig zu verweigern oder zurückzuhalten von Personen oder Personen, die Unterkunft wegen des Alters, der Farbe, des Glaubens, der Behinderung, des familiären Status, der Geschlechtsidentität und des Ausdrucks, Familienstand, Militärstatus, nationaler Herkunft, Rasse, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Einnahmequelle oder Therapiehund oder Katze.

B) Diskriminierung einer Person in den Bedingungen, Verzugsvoraussetzungen oder Privilegien des Verkaufs, der Miete oder der Miete von Wohnungsunterkünften oder bei der Bereitstellung von Einrichtungen oder Dienstleistungen im Zusammenhang damit wegen des Alters, der Farbe, des Glaubens, der Behinderung, des familiären Status, der Geschlechtsidentität und der Ausdruck, Familienstand, Militärstatus, nationaler Herkunft, Rasse, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Einnahmequelle oder Therapiehund oder Katze.

C) zu drucken oder zu verbreiten oder zu drucken oder zu verbreiten, jede Aussage, Werbung oder Veröffentlichung zu vervielfältigen oder irgendeine Form oder Anwendung für den Kauf, die Miete oder die Miete einer Wohnungsunterbringung zu verwenden oder eine Aufzeichnung oder Anfrage im Zusammenhang mit der Zukunft zu machen Kauf, Miete oder Miete einer Wohnungsunterkunft, die direkt oder indirekt jede Beschränkung, Spezifikation oder Diskriminierung hinsichtlich Alter, Farbe, Glaubensbekenntnis, Behinderung, familiärer Status, Geschlechtsidentität und Ausdruck, Familienstand, Militärstatus, nationaler Herkunft, Rasse ausdrückt, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Einnahmequelle oder Therapiehund oder Katze.

D) zu veranlassen oder zu versuchen, irgendeine Person zu veranlassen, eine Wohnungsunterkunft zu verkaufen oder zu vermieten, indem sie Darstellungen über den Eintritt oder die voraussichtliche Einreise in die Nachbarschaft von Personen bestimmter Alter, Farbe, Glaubensbekenntnis, Behinderung, familiärer Status, Geschlechtsidentität und Ausdruck, Ehe, Status, Militärstatus, nationaler Herkunft, Rasse, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Einnahmequelle oder Therapiehund oder Katze.

E) Verweigerung, auf Kosten einer Person mit Behinderungen eine angemessene Änderung der bestehenden Räumlichkeiten zuzulassen, wenn solche Änderungen erforderlich sind, um eine solche Person in vollem Umfang an der Wohnungsunterkunft zu leisten, und eine Weigerung, angemessene Vorkehrungen in Regeln, Richtlinien, Praktiken oder Dienstleistungen, die notwendig sein

können, um eine Person mit Behinderungen Chancengleichheit zu nutzen und genießen Sie die Unterkunft Unterkunft.

F) die Durchführung von Handlungen, die durch dieses Gesetz verboten sind, zu veranlassen oder zu zwingen, eine Person oder ein Unternehmen zu vergelten oder zu diskriminieren, weil diese Person oder Einrichtung eine Beschwerde eingereicht oder in einem nach diesem Gesetz begonnenen Verfahren beurteilt oder unterstützt hat.

G) Für jede Bank, eine Sparkasse oder eine Darlehensvereinigung, eine Versicherungsgesellschaft oder eine andere Einrichtung, deren Geschäft ganz oder teilweise aus der Herstellung von Darlehen besteht und die Finanzierung für Wohnungsbau oder die Besitz von Immobilien oder die Erteilung von Sachversicherungen zur Diskriminierung in der Emission oder Bedingungen eines Darlehens oder einer Versicherung wegen des Alters, der Farbe, des Glaubens, der Behinderung, des familiären Status, der Geschlechtsidentität und des Ausdrucks, des Familienstandes, des Militärstatus, der nationalen Herkunft, der Rasse, des Geschlechts, der sexuellen Orientierung, der Einnahmequelle oder der Nutzung Der Therapie Hund oder Katze.

7. AUSNAHMEN (EXEMPTIONS)

Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für alle Wohnungsverhältnisse innerhalb der Stadt Buffalo sowie für Landwohnungen, die für Wohnzwecke genutzt werden, mit Ausnahme der folgenden:

A) die Miete einer Wohnungsunterkunft auf einem Grundstück, das Wohnraum für nicht mehr als drei Haushalte enthält, die unabhängig leben, wenn der Eigentümer in einer der Wohneinheiten wohnt; Oder die Miete einer Wohnungsunterbringung auf einem Grundstück, das mehr als eine Wohnwohnung enthält, in der keine Wohnung für nicht mehr als drei Haushalte oder weniger unabhängig ist, wenn der Eigentümer in einer der Wohneinheiten wohnt;

B) die Beschränkung der Miete von Räumen in einer Wohnungsunterkunft an Personen gleichen Geschlechts;

C) die Miete eines Raumes oder der Räume in einer Wohnraumunterbringung, die so gestaltet ist, dass die Insassen einen Teil ihres Wohnraums mit einem anderen Insassen oder Insassen, die nicht aus eigener Wahl sind, teilen müssen; und

D) Beschränkung des Verkaufs, der Miete oder der Miete einer Wohnraumunterbringung ausschließlich für Personen ab 55 Jahren und deren Ehegatten in Bezug auf Alter und Familienstand.

8. DURCHSETZUNG (ENFORCEMENT)

A) Der Bürgermeister der Stadt Buffalo benennt einen Fair Housing Officer, um Beschwerden im Rahmen dieses Kapitels zu erhalten, um eine qualifizierte Messe für Wohnungsbaugesellschaft zu erwerben, die für die Untersuchung und Behandlung von fairen Wohnungsbeschwerden zuständig ist.

B) Jede Person oder Organisation, ob eine geschädigte Partei, kann bei der Fair Housing Officer eine Beschwerde einreichen, die eine Verletzung dieses Kapitels innerhalb eines (1) Jahres ab dem Datum des Auftretens behauptet. Diese Beschwerde ist schriftlich und in der von dem Fair Housing Officer geforderten Form.

C) Der Messe-Wohnungsoffizier unterrichtet die Beschuldigte innerhalb von dreißig (30) Tagen nach der Einreichung der Beschwerde und fordert den Beschuldigten auf, die Beschwerde innerhalb von zwanzig (20) Tagen nach der Zusendung dieser Mitteilung schriftlich zu beantworten. Das Datum der Zusendung der Benachrichtigung des Messe-Wohnungsbeamten wird darauf gebilligt. Der Fair Housing Officer wird danach im Zusammenhang mit der Beschwerde eine sofortige Untersuchung durchführen, um zu ermitteln, ob es wahrscheinlich ist, dass ein begründeter Verhalten besteht.

D) Wenn im Urteil des Fair Housing Officer ein Vermittlungsvertrag die Beschwerde befriedigend beheben würde, so hat er / sie in solche Vereinbarungen Bestimmungen aufzunehmen, die die Angeklagte verpflichten, von rechtswidrigen diskriminierenden Praktiken Abstand zu nehmen und diese Entschädigung einzubeziehen und /

oder Bejahende Erleichterung, wie es die Parteien vereinbart haben. Vermittlungsverträge unterliegen nicht Vertraulichkeitsvereinbarungen.

E) Innerhalb von 120 Tagen nach dem Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde schließt der Messe-Wohnungsoffizier die Untersuchung ab und stellt fest, ob es wahrscheinlich ist, dass die Feststellung eines diskriminierenden Verhaltens durch die Angeklagte wahrscheinlich ist und die Angelegenheit, wie im Abschnitt Sanktionen beschrieben, verweisen , Unten

9. PENALITÄTEN (PENALTIES)

Nach der Zertifizierung durch den Fair Housing Officer, dass es eine bejahende Feststellung der wahrscheinlichen Ursache der diskriminierenden Praxis gegeben hat, kann der Fair Housing Officer:

A) Fordern Sie den Stadtrat-Anwalt an, eine Klage gegen die Angeklagte in einem zuständigen Gericht einzulegen, in dem die folgenden Strafen verhängt werden:

1) Eine Geldbuße, die für jede Straftat keine Tausend Fünfhundert Dollar (\$ 1.500) übersteigt, wobei jede Diskriminierungshandlung als eine gesonderte Straftat angesehen wird; Und / oder

2) Widerruf oder Aussetzung jeglicher Lizenz oder Genehmigung, die von der Stadt Buffalo erteilt wurde, die für den Betrieb der betreffenden Wohnungsunterkünfte erforderlich ist, sowie jede andere angemessene Erleichterung, die für die Zwecke dieses Kapitels erforderlich ist; Und / oder

3) Alle Kosten, Aufwendungen und Auszahlungen, die der Stadt Buffalo bei der Erfüllung dieses Kapitels entstanden sind; Und / oder

4) Diese andere Erleichterung, die von einem zuständigen Gericht gerichtet ist; Und / oder

B) Fordern Sie eine qualifizierte Agentur für die Strafverfolgungsbehörde an, eine Zivilklage zu erheben oder eine Unterlassungsverletzung, einen Schadensersatz und eine andere angemessene Erleichterung des Gesetzes oder der Gerechtigkeit

gegen eine Person vorzunehmen, die gegen die gesetzlichen Wohnungsgesetze verstößt.

**10 WENN SIE FRAGEN HABEN KONTAKT
(IF YOU HAVE QUESTIONS CONTACT)**

Harold S. Cardwell, Jr., Fairer Wohnungsoffizier

Stadt der Buffalo Urban Renewal Agency

65 Niagara-Platz, 920 Rathaus

Buffalo, New York 14202 716-851-4212

hcardwelljr@city-buffalo.com www.buffalourbanrenewal.com

A NOTE ON THE TRANSLATION

This City of Buffalo Urban Renewal Agency publication has used "Google Translate" to assist you in reading this guide in languages other than English. Google Translate cannot translate all types of documents, and may not provide an exact translation. Anyone relying on information obtained from Google Translate does so at his or her own risk. BURA does not make any promises, assurances, or guarantees as to the accuracy of the translations provided. BURA, its officers, employees, and/or agents shall not be liable for damages or losses of any kind arising out of, or in connection with, the use or performance of such information, including but not limited to, damages or losses caused by reliance upon the accuracy of any such information, or damages incurred from the viewing, distributing, or copying of such materials. Rev. May, 2017

EIN HINWEIS AUF DER ÜBERSETZUNG

Diese Stadt der Buffalo Urban Renewal Agency Publikation hat "Google Translate" verwendet, um Ihnen beim Lesen dieses Leitfadens in anderen Sprachen als Englisch zu helfen. Google Translate kann nicht alle Arten von Dokumenten übersetzen und darf keine genaue Übersetzung vornehmen. Wer sich auf Informationen aus Google Translate stützt, tut dies auf eigene Gefahr. Die Stadt der BURA macht keine Zusagen, Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Richtigkeit der Übersetzungen. Die Stadt BURA, ihre Beamten, Angestellten und / oder Agenten haften nicht für Schäden oder Verluste jeglicher Art, die sich aus oder im Zusammenhang mit der Nutzung oder Durchführung solcher Informationen ergeben, einschließlich, aber nicht beschränkt auf , Schäden oder Verluste, die durch das Vertrauen auf die Richtigkeit solcher Informationen oder durch die Betrachtung, Verteilung oder Vervielfältigung solcher Materialien verursacht wurden. Rev. Mai 2017