

POLISH

Miasto Buffalo

Sprawiedliwe informacje o mieszkaniu

Przewodnik po poznaniu praw



Miasto Buffalo

Byron W. Brown, burmistrz

65 Placu Niagara, Ratuszu Miasta 201

Buffalo, Nowy Jork 14202

(716) 851-4212

www.city-buffalo.com



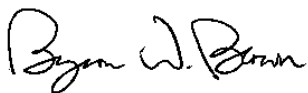
City of Buffalo Fair Informacje o mieszkaniu



W maju 2006 miasto Buffalo przyjęło rozporządzenie w sprawie sprawiedliwego mieszkalnictwa, aby kontynuować wysiłki administracji zmierzające do ożywienia i wzmocnienia różnorodnych dzielnic miasta poprzez ochronę praw jej obywateli do równego dostępu do mieszkań. Rozporządzenie to nie tylko zapewnia miasto ochronę poszczególnych obywateli przed dyskryminacją, ale również zapobiega spadkowi wartości nieruchomości i zapewnia mieszkańcom wybór mieszkań.

Miasto współpracuje także z Departamentem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Stanach Zjednoczonych, aby zapewnić, że właściciele, zarządcy nieruchomości i właściciele znają wymagania federalne na mocy tytułu VII Ustawy o prawach obywatelskich z 1963 r. ("Fair Housing Act").

Nasze miasto jest silniejsze, gdy wszyscy obywatele mają dostęp do mieszkań. Celem mojej administracji jest promowanie i ochrona tego prawa wszystkim ludziom w naszym wielkim mieście.



Burmistrz Byron W. Brown

SPIS TREŚCI (TABLE OF CONTENTS)

1. ZAMIAR (INTENT)	4
2. DEFINICJE (DEFINITIONS)	4
3. PRAWA LANDLORDS (THE RIGHTS OF LANDLORDS)	6
4. PROMOWANIE UCZCIWEGO CELU MIESZKANIOWEGO (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)	6
5. POWIADOMIENIE DLA MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY MULTIPLE (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)	7
6. NIEPRAWIDŁOWE PRAKTYKI DYSKRYMINACYJNE UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)	7
7. WYŁĄCZENIA (EXEMPTIONS)	9
8. EGZEKWOWANIE (ENFORCEMENT)	9
9. KARY (PENALTIES)	11
10. KONTAKT (CONTACT)	11

1. ZAMIAR (INTENT)

Celem miasta Buffalo jest kontynuowanie wysiłków na rzecz ożywienia i wzmocnienia jej sąsiedztwa. Miasto uznaje za konieczne zachowanie praw swoich obywateli do równego dostępu do mieszkań, co pomoże zapobiec spadkowi wartości nieruchomości, jednakże zapewnia mieszkańcom wybór mieszkań.

2. DEFINICJE (DEFINITIONS)

A) Reklama - drukowanie, krążenie, umieszczanie lub publikowanie lub powodowanie umieszczenia lub publikowania wszelkich pisemnych oświadczeń, w tym mediów elektronicznych, w odniesieniu do dostępności do sprzedaży lub wynajmu pomieszczeń mieszkalnych lub wskazania zakwaterowania z każdą osobą, Firmą lub podmiot, który prowadzi listę odwołań dotyczących dostępnej obudowy.

B) niepełnosprawność - upośledzenie fizyczne, umysłowe lub medyczne, które w istotny sposób ogranicza jedną lub większą liczbę poważnych czynności związanych z życiem lub wykazuje taki uszczerbek; Lub warunek uznany przez innych jako taki z utratą wartości; Lub związek z osobą z takimi upośledzeniami.

C) status Familial - każda osoba, która jest w ciąży lub ma dziecko lub jest w trakcie uzyskiwania prawa do opieki nad osobą, która nie osiągnęła jeszcze wieku osiemnastu (18) lat; Lub jedna lub więcej osób, które nie osiągnęły osiemnastu lat zamieszkałych przez rodzica lub inną osobę posiadającą osobowość prawną lub wyznaczoną przez niego osobę prawną.

D) tożsamość i wyobrażenie płci - obejmuje rzeczywistą lub postrzeganą płęć, a także tożsamość płciową, wizerunek, wygląd, ekspresję lub zachowanie, niezależnie od tego, czy tożsamość płciowa, wizerunek, wygląd, ekspresja czy zachowanie Różni się od tradycyjnie związanego z płcią osoby po urodzeniu.

E) Zakwaterowanie Mieszkaniowe - każdy budynek, jego struktura lub część znajdująca się w obrębie Miasta Buffalo, zajmowana, przeznaczona lub

przeznaczona do zamieszkania jako dom, miejsce zamieszkania lub miejsce spania dla jednej lub więcej osób dzielących pomieszczenia mieszkalne.

F) Właściciel - właściciel, najemca, wynajmujący podwykonawca, właściciel lub leasingobiorca właściciela lub leasingodawcy, lub przedstawiciel zarządzający, lub inna osoba mająca prawo sprzedaży, wynajmu lub dzierżawy pomieszczeń mieszkalnych, zbudowanych lub zbudowanych, lub jakiegokolwiek agenta lub pracownika .

G) Stan cywilny - samotny, zamężny, rozwiedziony, oddzielony lub wdowy.

H) Status Wojskowy - uczestnictwo osoby w wojsku Stanów Zjednoczonych lub wojska państwa.

I) Krajowe Pochodzenie - pochodzenie.

J) Osoba - jedna lub więcej osób fizycznych, związków partnerskich, stowarzyszeń, korporacji, ich agentów, osób wyznaczonych oraz przedstawicieli.

K) Wynajmowanie - dzierżawy, podnajmu, wynajęcia lub w inny sposób przyznania prawa do zajmowania lokalu nie będącego własnością osoby zajmującej miejsce zamieszkania.

L) Orientacja seksualna - rzeczywisty lub postrzegana osoba, homoseksualizm, heteroseksualizm lub biseksualizm.

M) Źródło dochodu - płatności z legalnej pracy lub zatrudnienia, a także inne płatności, w tym pomoc państwa, dodatkowe dochody z zabezpieczenia, emerytury, renty, zasiłki dla bezrobotnych, dotacje rządowe, takie jak sekcja 8 lub inne subsydia mieszkaniowe .

N) Terapia psa lub kota - każdy pies lub kot, który jest przeszkolony w celu wspomaganie emocjonalnego i fizycznego stanu zdrowia pacjentów w szpitalach, domach opieki, domach emerytalnych, osobiście

zamieszkujących i innych miejscach i jest rzeczywiście używany w tym celu, Kot w okresie takiego psa lub kota jest szkolony lub hodowany w tym celu.

3. PRAWA LANDLORDS (THE RIGHTS OF LANDLORDS)

Właściciel może odmówić wynajmu lokalu mieszkalnego osobie, jeśli spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:

A) Źródło dochodu osoby jest niestabilne lub niewystarczające, aby zapłacić czynsz lub źródło tych dochodów pochodzi z niezgodnego z prawem źródła; lub

B) Najemca nie był w stanie dokonać terminowych czynszów najmu we wszystkich lub w poprzednich osiemnastu miesiącach; lub

C) Osoba była źródłem wcześniejszych skarg ze strony sąsiadów w którymkolwiek z poprzednich osiemnastu miesięcy, z wyjątkiem przypadków, gdy skargi te można przypisać w sposób molowy do prześladowania lub dyskryminacji; lub

D) Osoba zamierza zamieszkać w mieszkaniu o większej liczbie osób, niż może być zakwaterowana zgodnie z normami przebywania osób zgodnie z prawem; lub

E) z jakiegokolwiek innego powodu, które nie jest zabronione przez ustawodawstwo Stanów Zjednoczonych, stanu Nowy Jork lub praktyki dyskryminacyjne określone w niniejszym rozdziale, pod warunkiem że taka odmowa opiera się na prawnie dopuszczalnych kryteriach, a te kryteria są stosowane w równym stopniu do wszystkich potencjalnych Najemców.

4. PROMOWANIE UCZCIWEGO CELU MIESZKANIOWEGO (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)

Wszyscy wynajmujący posiadający ponad dwadzieścia (20) czynszów w mieście Buffalo, a wszystkie biura nieruchomości w mieście Buffalo, sprzedając ponad dwadzieścia (20) lokali mieszkalnych w ciągu roku kalendarzowego, są zobowiązani do korzystania z równych Logo możliwości

lub oświadczenie o równych szansach dotyczące aplikacji i materiałów marketingowych, a także do umieszczania w biurach najmu lub biur pośrednictwa informacji o równych szansach w budownictwie mieszkaniowym.

5. POWIADOMIENIE DLA MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY MULTIPLE (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)

Każdy właściciel zobowiązany do uzyskania certyfikatu obłożenia, jak to szczegółowo opisano w kodeksie Buffalo, §129-6, wypełnia również certyfikat przed wydaniem zaświadczenia o przebywaniu, że właściciel jest w pełni świadomy rozporządzenia w sprawie sprawiedliwego zakwaterowania w mieście Buffalo i Otrzymała kopię wspomnianego rozporządzenia. Departament Usług Pozwolenia i Inspekcji zapewnia, aby takie osoby otrzymały kopię rozporządzenia w sprawie sprawiedliwego zakwaterowania.

6. NIEPRAWIDŁOWE PRAKTYKI DYSKRYMINACYJNE (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)

Każda osoba lub podmiot zajmujący się sprzedażą lub wynajmowaniem mieszkań wykona następujące czynności:

A) odmówić sprzedania, wynajmu, dzierżawy, utrudnić kontroli, sprzedaży lub najmu, w przeciwnym razie odmówić lub odmówić od jakiegokolwiek osoby lub osób zakwaterowania ze względu na wiek, kolor skóry, wyznanie, niepełnosprawność, status rodzinny, Stan cywilny, status wojskowy, pochodzenie narodowe, rasę, płeć, orientację seksualną, źródło dochodów lub korzystanie z terapii pies lub kot.

B) dyskryminować każdą osobę w zakresie warunków i przywilejów związanych z sprzedażą, wynajmem lub dzierżawą wszelkich pomieszczeń mieszkalnych lub wyposażenia obiektów lub usług związanych z tym wiekiem, kolorem, wyznaniem, niepełnosprawnością, statusem rodzinnym, tożsamość płci i Wyrażenie, stan cywilny, status wojskowy, pochodzenie narodowe, rasę, płeć, orientację seksualną, źródło dochodów lub stosowanie terapii pies lub kot.

C) wydrukować lub rozpowszechnić lub powodować, że mają być drukowane lub rozpowszechniane w dowolnym oświadczeniu, ogłoszeniu lub publikowaniu lub używania jakiegokolwiek formy lub wniosku o zakup, wynajem lub dzierżawę mieszkania lub dokonywanie jakichkolwiek zapisów lub zapytań w związku z przyszłym Zakupu, wynajmu lub dzierżawy lokalu mieszkalnego, które wyraża bezpośrednio lub pośrednio jakiegokolwiek ograniczenia, specyfikację lub dyskryminację co do wieku, koloru, wyznania, niepełnosprawności, statusu rodzinnego, tożsamości i wyobrażenia płciowego, stanu cywilnego, stanu wojskowego, pochodzenia narodowego, rasy, Płeć, orientację seksualną, źródło dochodu lub stosowanie terapii psem lub kotem.

D) prowokować lub próbować skłaniać każdą osobę do sprzedaży lub wynajmowania mieszkania przez reprezentację dotyczącą wjazdu lub potencjalnego wjazdu do otoczenia osób w określonym wieku, kolorze, wyznaniu, niepełnosprawności, statusie rodzinnym, tożsamości płciowej i wyrażaniu, małżeństwie Status, status wojskowy, pochodzenie narodowe, rasę, płeć, orientację seksualną, źródło dochodów lub korzystanie z terapii pies lub kot.

E) odmowa zezwolenia na koszt osoby niepełnosprawnej, rozsądnych modyfikacji istniejących pomieszczeń, jeśli takie modyfikacje mogą być konieczne, aby umożliwić takiej osobie pełne korzystanie z zakwaterowania, a także odmowę rozsądnego zakwaterowania w zasadach, zasadach, Praktyk lub usług, które mogą okazać się niezbędne do zapewnienia osobie niepełnosprawnej równej szansy korzystania i korzystania z zakwaterowania.

F) podżegać, zmuszać lub zmusić do czynienia jakichkolwiek czynów zabronionych przez to prawo lub do odwetu lub dyskryminacji wobec jakiegokolwiek osoby lub podmiotu, ponieważ ta osoba lub podmiot złożył skargę lub złożył zeznania lub wspomagał wszelkie postępowanie rozpoczęte na mocy niniejszego prawa.

G) w przypadku każdego z banków, stowarzyszenia oszczędnościowo-kredytowego, towarzystwa ubezpieczeniowego lub innego podmiotu, którego działalność polega w całości lub w części na sporządzaniu pożyczek i organizowaniu finansowania lokali mieszkalnych lub zabezpieczonych

nieruchomościami lub wydaniu ubezpieczenia mienia w celu dyskryminowania w Emitowanie lub warunki pożyczki lub polisy ubezpieczeniowej z powodu wieku, koloru, wyznania, niepełnosprawności, statusu rodzinnego, tożsamości i wyobrażenia płciowego, stanu cywilnego, stanu wojskowego, pochodzenia narodowego, rasy, płci, orientacji seksualnej, źródła dochodów lub wykorzystania Terapii pies lub kot.

7. WYŁĄCZENIA (EXEMPTIONS)

Postanowienia niniejszej ustawy mają zastosowanie do wszystkich pomieszczeń mieszkalnych w mieście Buffalo oraz terenów pod zabudowę mieszkalną z wyjątkiem:

A) wynajem lokalu mieszkalnego na działce zawierającej pomieszczenia mieszkalne dla nie więcej niż trzech gospodarstw domowych mieszkających niezależnie, jeżeli właściciel mieszka w jednym z lokali mieszkalnych; Lub najmu lokalu mieszkalnego na działce zawierającej więcej niż jeden dom mieszkalny, w którym mieszkanie nie przekracza trzech gospodarstw domowych lub mniej mieszkających niezależnie, jeżeli właściciel mieszka w jednym z lokali mieszkalnych;

B) Ograniczenie wynajmu pomieszczeń mieszkalnych dla osób tej samej płci;

C) Wypożyczenie pokoju lub pomieszczeń w pomieszczeniach mieszkalnych zaprojektowanych w taki sposób, aby pasażerom należałoby dzielić część zamieszkania z innym pasażerem lub osobą nie wybraną przez siebie osobą;
i

D) Ograniczenie sprzedaży, najmu lub wynajmu lokalu mieszkalnego wyłącznie dla osób w wieku 55 lat i starszych oraz ich małżonków jedynie w odniesieniu do wieku i stanu rodzinnego.

8. EGZEKOWANIE (ENFORCEMENT)

A) Burmistrz Miasta Buffalo wyznaczy Oficera ds. Sprawiedliwego Służb Mieszkalnych w celu otrzymania, zbadania i / lub skierowania skarg na podstawie niniejszego rozdziału do wykwalifikowanej, sprawiedliwej agencji

ds. Egzekwowania prawa w sprawach zajmowania się sprawami zajmowania się sprawami sprawiedliwości i sprawowania sprawiedliwego mieszkania.

B) Każda osoba lub organizacja, niezależnie od tego, czy strona pokrzywdzona, może złożyć w urzędzie ds. Sprawiedliwego Sądu Spraw Wewnętrznych skargę o naruszenie niniejszego rozdziału w ciągu jednego (1) roku od daty wystąpienia. Oskarżenie to składa się na piśmie i w formie wymaganej przez urzędnika ds. Sprawiedliwego sprawowania urzędu.

C) Oficer ds. Sprawiedliwego Sektora Spraw Obywatelskich powiadamia oskarżonego w ciągu trzydziestu (30) dni od daty wniesienia skargi i wezwie stronę oskarżoną do udzielenia odpowiedzi na skargę w ciągu 20 (20) dni po wysłaniu takiego powiadomienia . Zatwierdza się datę wysłania powiadomienia Oficerowi Targów Targowych. Następnie urzędnik ds. Sprawiedliwego sprawowania sprawiedliwych niezwłocznie przeprowadza dochodzenie w związku z skargą wystarczającą do ustalenia, czy istnieje prawdopodobieństwo spowodowania zachowania dyskryminacyjnego.

D) jeśli w wyroku urzędnika ds. Sprawiedliwego sprawowania małego mieszkania, porozumienie pojednawcze w sposób zadowalający rozwiązałoby skargę, w umowie takiej postanowi, że strona oskarżona powstrzyma się od nielegalnych praktyk dyskryminacyjnych i może obejmować takie odszkodowanie i / lub Twierdzącej ulgi, jaka została uzgodniona przez strony. Porozumienia pojednawcze nie podlegają umowom o poufności.

E) W ciągu 120 dni od daty wniesienia skargi funkcjonariusz ds. Sprawiedliwego Sektora Obrachunkowego zawrze dochodzenie i stwierdzi, czy istnieje prawdopodobna przyczyna poparcia stwierdzenia zachowania dyskryminującego przez stronę oskarżoną i skierowania sprawy zgodnie z opisem w sekcji Kary , Poniżej.

9. SANKCJE (PENALTIES)

Po uzyskaniu przez Urząd ds. Sprawiedliwych certyfikacji potwierdzenia prawdopodobnej przyczyny dyskryminacji praktykant ds. Sprawiedliwego sprawowania urzędu może:

A) zażądać od radcy prawnego firmy City skargi na stronę oskarżoną w sądzie właściwej jurysdykcji, żądając nałożenia następujących sankcji:

1) grzywna nieprzekraczająca jednego tysiąca pięćset (1,500 USD) za każde przestępstwo, przy czym każda czynność dyskryminacji jest uważana za oddzielne przestępstwo; I / lub

2) wycofanie lub zawieszenie licencji lub zezwolenia wydanego przez Miasto Buffalo, niezbędnego do funkcjonowania danego mieszkania (mieszkań), a także wszelkich innych sprawiedliwych ulg, niezbędnych do osiągnięcia celów niniejszego rozdziału; I / lub

3) wszelkie koszty, wydatki i wydatki poniesione przez miasto Buffalo w wyniku zgodności z niniejszym rozdziałem; I / lub

4) Takie inne ulgi skierowane przez właściwy sąd; I / lub

B) zażądać od wykwalifikowanej, sprawiedliwej agencji ds. Egzekwowania prawa w sprawach domowych wszczęcia postępowania cywilnego lub wszczęcia postępowania o odszkodowanie, odszkodowanie i inne odpowiednie ulgi w prawie lub sprawiedliwości wobec osoby, która narusza prawo dotyczące sprawiedliwego mieszkania.

JEŚLI MASZ PYTANIA, KONTAKT (CONTACT)

Harold S. Cardwell, Jr., urzędnik ds. Sprawiedliwego mieszkalnictwa

Miasto Odnowienia Agencji Odbudowy Miasta Buffalo

65 Placu Niagara, 920 Ratusza Miasta

Buffalo, Nowy Jork 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. The City of Buffalo Urban Renewal Agency does not make any promises, assurances, or guarantees as to the accuracy of the translations provided. The City of Buffalo Urban Renewal Agency, 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

UWAGA NA TŁUMACZENIE

Niniejsza publikacja City of Buffalo Urban Adwokaci przyjęła "Google Translate", aby pomóc Ci w czytaniu tego przewodnika w językach innych niż angielski. Google Translate nie może przetłumaczyć wszystkich typów dokumentów i nie może zawierać dokładnego tłumaczenia. Każdy, kto polega na informacjach uzyskanych z Google Translate, robi to na własne ryzyko. Agencja Odnawiania Miejskich Miast Buffalo nie składa żadnych obietnic, zapewnienia lub gwarancji co do dokładności dostarczonych tłumaczeń. Agencja Odzyskiwania Miejskiego Miasta Buffalo, jej oficerowie, pracownicy i / lub przedstawiciele nie ponoszą odpowiedzialności za szkody lub straty wynikające z lub w związku z korzystaniem z takich informacji, lub w związku z nimi, w tym między innymi , Uszkodzeniach lub stratach spowodowanych poleganiem na dokładności takich informacji lub uszkodzeń powstałych w związku z przeglądaniem, dystrybucją lub kopiowaniem takich materiałów.

Rev. Maj, 2017