

أفضل ممارسات وكلاء العقارات لتفادي التمييز استناداً إلى مصدر الدخل

يحمي قانون حقوق الإنسان لمدينة نيويورك (يُشار إليه لاحقاً بـ "القانون") ضد التمييز والمضايقة في 24 فئة، بما في ذلك التمييز المستند إلى "مصدر الدخل" في مجال الإسكان، والذي يحمي المستأجرين الذين يتلقون إعانات أو قسائم الإسكان.

لا يمكن لسامسة ووكلاء العقارات والمالكين معاملة المستأجرين الحاليين أو المستقبلين بصورة مختلفة أو رفض التأجير لهم لأنهم يتلقون إعانات أو قسائم الإسكان. يسري بند القانون المتعلق بمصدر الدخل على أولئك الذين يمتلكون أو يتحكمون بمبنى واحد (1) على الأقل في مدينة نيويورك والذي يتألف من ست (6) وحدات سكنية أو أكثر. سيساعدك قسم الأسئلة المتكررة أدناه في تلبية التزاماتك كوكيل عقارات.

سؤال: هل إنني كسمسار عقارات و/أو كمالك لشركة سمسرة، مسؤول عن تصرفات وكلائي، الموظفين التابعين لي، المتعاقدين المستقلين التابعين لي، و/أو العمال غير المرخص لهم التابعين لي؟

جواب: نعم. أنت مسؤول عن تصرفات أي شخص يعمل تحت رخصتك كسمسار.

سؤال: ماذا ينبغي علي القيام به إذا رفض مالك القبول بقسائم/إعانات الإسكان؟

جواب: ينبغي عليك عدم العمل مع الملاك الذين يقومون بالتمييز المستند إلى مصدر دخل المستأجرين المستقبلين. يجب أخذ التمييز المستند إلى مصدر الدخل بعين الاعتبار مثله مثل أي نوع آخر من التمييز.

سؤال: هل يحق لي الحفاظ على قائمة ("قائمة انتظار") منفصلة لشقق الذين يتلقون قسائم الإسكان؟

جواب: لا. الحفاظ على قوائم منفصلة لشقق الذين يتلقون القسائم/الإعانات الإسكانية يعد ممارسة تمييزية. لا يؤسس توجيه مقدمي الطلبات إلى ملاك معينين لممارسة تمييز فحسب، بل قد يُعتبر مساعداً للممارسة التمييزية الذي يمارسه الملاك ويحرض عليه.

سؤال: ماذا ينبغي علي إخبار مقدمي الطلبات الذين يملكون قسائم/يتلقون إعانات إسكانية إذا اعتقدت أن مالكاً لا يملك مبنى فيه ست (6) وحدات سكنية أو أكثر، وبالتالي فهو ليس ملزماً بقبولهم كمستأجرين؟

جواب: نيويورك ستي في زياده تر كراي كے مكان، بشمول غير قانونی یونٹس، ذیلی تقسیم شدہ حصے، اور/یا واحد کمرے والے یونٹس قانون کے ذریعہ احاطہ یافتہ ہیں۔ اس میں صرف دو استثنائات ہیں۔ اگر مالکان مکان ایسی عمارت میں کوئی یونٹ کرایہ پر دے رہے ہیں (جیسے سرکاری اعانت موصول نہیں ہو رہی ہو (جس میں صرف وہ اور اس کے اہل خاندان رہتے ہوں، اور اس عمارت میں ایک دوسرے سے آزادانہ طور پر زیادہ سے زیادہ 2 خاندان رہ رہے ہوں، اور کرایے والے یونٹ کی عوامی تشہیر نہیں کی گئی ہو تو ان کے لیے واؤچر یا آمدنی کے دیگر قانونی ذرائع کو قبول کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ قانون کسی ایسے یونٹ میں بھی کمرے کے کرایے کو مستثنیٰ قرار دیتا ہے جس میں مالک مکان یا مالک مکان کے خاندان کا کوئی رکن رہتا ہو اور اس یونٹ کو سرکاری امداد موصول نہ ہوتی ہو۔

سؤال: ماذا إذا قال المالك بأنه يقبل القسائم ولكنه يشترط أن يكون دخل مقدمي الطلبات...

يساوي دخلاً معيناً (مثلاً، 68000 دولار أو يساوي 50 مرة ثمن الاستئجار):

• تحتسب برامج القسائم إيجار المستأجرين لضمان أن يكون المستأجرين قادرين على سداد الجزء المتوجب عليهم دفعه. وبالتالي فإن اشتراط دخل معين غير ضروري ويشكل ممارسة تمييزية.

امتلاك ضامن:

• لا يحق لك طلب ضامن عندما يقوم برنامج القسائم باحتساب سعر إيجار المستأجرين استناداً إلى دخل المستأجرين. مرة أخرى، هذه البرامج تحتسب سعر إيجار المستأجرين لضمان القدرة على دفعه.

امتلاك نقاط أهلية انتمانية عالية (مثل، أكثر من 600، 650، أو 700 نقطة):

• إذا كانت القسائم/الإعانات الإسكانية تغطي 100% من الإيجار، فقد لا يتطلب منك حد أدنى من الأهلية الانتمانية، ولا ينبغي عليك الخضوع لفحص الائتمان.

• إذا كان المستأجر يدفع جزءاً من الإيجار، فقط تخضع لفحص الائتمان. لأن حاملي القسائم يتمتعون عادةً بانتمان منخفض أو لا انتمان إطلاقاً، فإن اشتراط نقاط أهلية انتمانية معينة قد يؤدي إلى إجراء تحقيق تقوم به المفوضية. ينبغي درس كل حالة على حدة. لحماية نفسك

تحت قانون حقوق الإنسان لمدينة نيويورك والتقييد بالقانون الفدرالي عند اتخاذ قرار مستند إلى تقرير الائتمان، قم بتزويد مقدم الطلب بتوضيح كتابي لتحليلك.

سؤال: ماذا علي القيام به إذا قام مالك برفض الطلب استناداً إلى وضع مقدم الطلب كمتلقي للقسانم/الإعانات الإسكانية؟

جواب: تمثل الطريقة المثلى لحماية نفسك من تحمل المسؤولية في الإبلاغ عن انتهاك مفوضية مدينة نيويورك لحقوق الإنسان ("المفوضية") عبر الاتصال بخط المعلومات (Infoline) على الرقم 212-416-0197. لتفادي تحمل المسؤولية: (1) احتفظ بسجل لأي ملاك يرفضون المستأجرين بطريقة غير شرعية؛ (2) قم بإخطار المفوضية حول أي انتهاكات محتملة؛ (3) وقم بالتزويد برسالة كتابية حول قرار الرفض إلى مقدم الطلب. **ينبغي أن يتضمن السجل:** (1) اسم المالك؛ (2) عنوان الوحدة السكنية المعنية؛ (3) سبب الرفض؛ (4) الملاحظات و/أو المراسلات الكتابية مع المالك بخصوص قرار الرفض؛ و (5) نسخة من الطلب المرفوض. إذا طلب مقدمي الطلبات إعادة مواد طلبهم، فينبغي عليك الاحتفاظ بنسخة في السجلات المتضمنة معلومات حساسة محررة مثل رقم الضمان الاجتماعي أو تاريخ الولادة. **ينبغي أن تنص رسالة الرفض المرسلة إلى مقدمي الطلبات على ما يلي:** (1) ما الإجراء المتخذ أو عدم المتخذ؛ (2) عنوان الشقة؛ (3) توضيح قرار الرفض؛ و(4) تعليمات إلى مقدمي الطلبات حول كيفية إرسال شكوى إلى المفوضية.

سؤال: هل يمكن للمسايرة طلب عربون نقدي "لحجز" الشقة أو لمشاهدتها؟

الجواب: لا. أي سياسة تجعل الأمور صعبة على الشخص الذي يتلقى قسانم إسكانية لتقديم طلب بنجاح و/أو استئجار شقة فإنه يخالف قانون مدينة نيويورك لحقوق الإنسان، وقد ينتهك قوانين أخرى مضادة لممارسات التمييز. إذا كنت تعرف بأن مالك ما يسري عليه القانون ولا يقبل قسانم/إعانات إسكانية، فلا يحق لك العمل مع ذلك المالك ولا ينبغي عليك تلقي أي رسوم—حتى ولو كانت اسمية من مقدم الطلب.

سؤال: هل مسموح لي العمل مع الملاك الذين يفضلون قسانم أو برامج إعانات معينة دون غيرها؟ هل مسموح لي، كوكيل عقارات، أن يكون عندي تفضيلات للعمل مع برامج معينة دون غيرها؟

جواب: لا. إن قبول بعض القسانم أو البرامج فقط يظل ينتهك القانون. وهذا يسري حتى في حال تطلبت برامج معينة أعمال ورقية/كتابية أكثر أو تدفع رسوم أقل إلى السمسار أو تطلبت أوقات معالجة أطول.

سؤال: ما هي العواقب المحتملة لانتهاك القانون؟

جواب: أي مما يلي يعد عواقب محتملة لانتهاك القانون:

- قد تؤدي الانتهاكات المتعمدة إلى عقوبات تصل إلى غرامة مالية تصل إلى **250,000 دولار لكل انتهاك**.
- يمكن للمستأجرين طلب التعويض عن أضرار **لا سقف لها**. إذا بقي، على سبيل المثال، مقدمو الطلبات دون مأوى بعد قرار رفضهم غير المشروع، فيمكن للوكيل و/أو شركة السمسرة التي مارست التمييز ضدهم أن تُحمّل المسؤولية تجاه معاناتهم النفسية المرتبطة بتشردهم أو بقائهم دون مأوى.
- قد تقوم المفوضية بالإبلاغ عن وكيل مرخص له بانتهاك قانون وزارة الولاية - شعبة خدمات التراخيص. وهذا قد يؤدي إلى إلغاء رخصة الوكيل.
- وقد تكون مسؤولاً عن سداد أتعاب محامي المستأجرين.
- وقد تقوم المفوضية بمراقبة أنشطة السمسار أو الوكيل لشهور أو سنوات.

للحصول على مزيد من المعلومات أو للعثور على دورات تدريبية بخصوص قانون مدينة نيويورك لحقوق الإنسان، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني على العنوان: nyc.gov/HumanRights أو الاتصال بالرقم: 212) 416-0197

