



# SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ

RÓWNE SZANSE DLA  
WSZYSTKICH



**Departament Urbanizacji Stanów Zjednoczonych**  
Biuro programu Swobodnego Dostępu do Mieszkań i Równych Szans



Zapraszamy na naszą stronę internetową: [www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)  
Polish Version





## SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ - RÓWNE SZANSE DLA WSZYSTKICH

Ameryka, pod każdym względem, oznacza równe szanse dla wszystkich osób. Szerokie zróżnicowanie jej obywateli i duch zjednoczenia, który łączy nas wszystkich symbolizują zasady wolności i sprawiedliwości, zgodnie z którymi ten kraj został utworzony. W związku z tym, niezmiernie niepokojącym zjawiskiem jest odmawianie nowym imigrantom, mniejszościom, rodzinom z dziećmi oraz osobom niepełnosprawnym dostępu do wybranych przez nich lokali w wyniku bezprawnej dyskryminacji.

Departament Urbanizacji (HUD) pracuje nad egzekwowaniem postanowień Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań, która zabrania dyskryminacji i zastraszania ludzi w swoich domach, blokach mieszkalnych i wspólnotach mieszkaniowych – w niemal wszystkich transakcjach mieszkaniowych, łącznie z najmem i sprzedażą mieszkań, a także przy udzielaniu kredytów hipotecznych.

Swobodny dostęp do mieszkań czynszowych i własnościowych stanowi podstawę federalnej polityki mieszkaniowej tego kraju.

Dostawcy mieszkań, którzy odmawiają najmu lub sprzedaży lokali osobom ze względu na rasę, kolor skóry, pochodzenie narodowe, wyznanie, płeć, stan rodzinny czy niepełnosprawność naruszają prawo federalne, a w związku z tym HUD niezwłocznie podejmie przeciwko nim czynności prawne. Dyskryminacja mieszkaniowa jest nie tylko bezprawna, ale pod każdym względem przeczy zasadom wolności i szans, które wysoko cenimy jako Amerykanie. HUD dokłada wszelkich starań, aby zapewnić, że wszyscy będą traktowani równo w sytuacji poszukiwania miejsca, które będą mogli nazwać domem.

### SPIS TREŚCI

Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań.....	1
Jakie lokale objęte są Ustawą? .....	1
Jakie działania są zabronione?.....	1
Dodatkowa ochrona dla osób niepełnosprawnych .....	3
Ochrona mieszkaniowa dla rodzin z dziećmi.....	5
Co należy zrobić w przypadku naruszenia praw.....	6
Jak wygląda procedura po złożeniu skargi? .....	10
Co stanie się w przypadku utraty mieszkania w wyniku eksmisji bądź sprzedaży?.....	12
Co dzieje się po zbadaniu skargi? .....	12
Dodatkowe informacje .....	15



SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ RÓWNE SZANSE DLA WSZYSTKICH

## USTAWA O SWOBODNYM DOSTĘPIE DO MIESZKAŃ

Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań zabrania dyskryminacji mieszkaniowej ze względu na:

- Wyznanie
- Płeć
- Niepełnosprawność
- Stan rodzinny (w tym dzieci, które nie ukończyły 18 lat mieszkające z rodzicami lub opiekunami prawnymi; kobiety w ciąży i osoby opiekujące się dziećmi w wieku poniżej 18 lat)
- Pochodzenie narodowe

## JAKIE LOKALE OBJĘTE SĄ USTAWĄ?

Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań obejmuje większość lokali mieszkalnych. W niektórych przypadkach Ustawa wyłącza budynki zajmowane przez właściciela z nie więcej niż czterema lokalami, domy jednorodzinne sprzedawane bądź wynajmowane bez pośrednictwa brokera oraz lokale zarządzane przez organizacje i prywatne kluby, które ograniczają zakwaterowanie do swoich członków.

## JAKIE DZIAŁANIA SĄ ZABRONIONE?

**W przypadku sprzedaży i najmu lokali:** Nikt nie ma prawa do podejmowania jakichkolwiek z następujących działań ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe:

- Odmowa wynajęcia lub sprzedaży lokalu
- Odmowa negocjacji dotyczących lokalu
- Uniedostępnienie lokalu
- Inny rodzaj odmowy miejsca zamieszkania
- Ustalenie innych warunków czy przywilejów sprzedaży lub najmu lokalu
- Dostarczanie innych usług mieszkaniowych lub obiektów
- Fałszywe zaprzeczanie, że mieszkanie jest dostępne do obejrzenia, sprzedaży lub najmu
- Namawianie, w celach osiągnięcia zysku, lub próba namówienia właścicieli lokalu do sprzedaży lub najmu

mieszkania sugerując, że osoby szczególnej rasy, itp. wprowadzili się lub mają wprowadzić się do sąsiedztwa (ang. blockbusting) lub

- Odmowa jakiegokolwiek osobie dostępu do, członkostwa lub uczestnictwa w dowolnej organizacji, obiekcie lub usłudze (takiej jak system oferowania nieruchomości MLS) związanej ze sprzedażą lub najmem mieszkań lub dyskryminacja dowolnej osoby pod względem warunków takiego dostępu, członkostwa lub uczestnictwa.

**W przypadku kredytów hipotecznych:** Nikt nie ma prawa do podjęcia jakichkolwiek z następujących działań ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe:

- Odmowa udzielenia kredytu mieszkaniowego
- Odmowa udzielenia informacji dotyczącej kredytów
- Wprowadzenie innych warunków umowy kredytowej, tak jak inne stopy, punkty procentowe lub prowizje
- Dyskryminacja przy wycenie nieruchomości
- Odmowa udzielenia pożyczki na zakup nieruchomości
- Ustalenie innych warunków udzielenia pożyczki na zakup.

Ponadto, naruszenie Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań stanowi:

- Groźba, przymus, zastraszanie lub ingerencja w stosunku do osób korzystających z prawa do swobodnego dostępu do mieszkań lub pomagającym osobom korzystającym z tego prawa
- Wydawanie, drukowanie lub publikowanie oświadczeń w związku ze sprzedażą lub najmem mieszkania, które wskazują na preferencje, ograniczenia lub dyskryminację ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe. Niniejszy zakaz dotyczący ogłoszeń dyskryminujących odnosi się do budownictwa jednorodzinne oraz budynków zajmowanych przez właściciela, które są pod innymi względami wyłączone z Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań.

- Odmowa udzielenia ochrony ubezpieczeniowej mieszkania właścicielom budynków ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe właściciela i/lub osób zajmujących mieszkanie
- Dyskryminacja w zakresie warunków ochrony ubezpieczeniowej właściciela budynku ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe właściciela i/lub osób zajmujących mieszkanie
- Odmowa udzielenia dostępnych informacji na temat pełnego zakresu dostępnych opcji ubezpieczenia ze względu na rasę, itp. właścicielowi i/lub osobom zajmującym mieszkanie.
- Wydawanie, drukowanie lub publikowanie oświadczeń w związku z zapewnieniem ochrony ubezpieczeniowej dla właściciela mieszkania, które wskazują na preferencje, ograniczenia lub dyskryminację ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć, niepełnosprawność, stan rodzinny lub pochodzenie narodowe.

## **DODATKOWA OCHRONA DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

W przypadku osób, które:

- Cierpią na chorobę fizyczną lub psychiczną (w tym zaburzenia słuchu, wzroku i poruszania się, rak, przewlekłe choroby psychiczne, HIV/AIDS lub opóźnienie umysłowe), które w znaczący sposób ograniczają jedną lub więcej ważnych funkcji życiowych
- Takie schorzenie występuje w ich historii medycznej lub
- Uważane są za osoby z takim rodzajem niepełnosprawności, dostawca mieszkań nie może:
  - Odmówić dokonania uzasadnionych modyfikacji mieszkania lub części wspólnych, na koszt osoby niepełnosprawnej, jeżeli są one konieczne do pełnego korzystania z lokalu. (W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może zezwolić na zmiany jedynie pod warunkiem wyrażenia zgody przez osobę niepełnosprawną

na przywrócenie lokalu do stanu początkowego w przypadku przeprowadzki.)

- Odmówić dokonania uzasadnionych dostosowań zasad, procedur, praktyk lub usług w przypadku, gdy będzie to konieczne dla osoby niepełnosprawnej do korzystania z lokalu na równi z osobami pełnosprawnymi.

**Przykład:** W budynku, w którym obowiązuje zakaz trzymania zwierząt należy zezwolić na przebywanie psa przewodnika należącego do mieszkańca z zaburzeniami widzenia.

**Przykład:** Osiedle mieszkaniowe zapewniające mieszkańcom wystarczająco duży parking bez przydzielonych miejsc musi uhonorować prośbę mieszkańca niepełnosprawnego ruchowo o zarezerwowanie miejsca w pobliżu jego mieszkania, jeżeli jest to konieczne do zapewnienia takiemu mieszkańcowi dostępu do jego mieszkania. Jakkolwiek, Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań nie chroni osoby stanowiącej bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia lub bezpieczeństwa innych lub która obecnie używa nielegalnych leków.

**Wymagania dotyczące dostępności dla nowych budynków wielorodzinnych:** W budynkach z czterema lub więcej lokalami, które były zamieszkane po raz pierwszy po 13 marca 1991 r. oraz które wyposażone są w windę:

- Części publiczne i wspólne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych
- Wszystkie drzwi i korytarze muszą być wystarczająco szerokie do przejazdu wózków inwalidzkich
- Wszystkie lokale muszą posiadać:
  - Drogę do i wewnątrz lokalu dostępną dla osób niepełnosprawnych
  - Przełączniki światła, gniazda elektryczne, termostaty i inne rodzaje klimatyzacji w zasięgu osoby niepełnosprawnej
  - Wzmocnione ściany w łazience pozwalające na późniejsze zamontowanie poręczy oraz
  - Kuchnie i łazienki, z których mogą korzystać osoby na wózku inwalidzkim.



W przypadku, gdy budynek z czterema lokalami lub więcej nie jest wyposażony w windę oraz był po raz pierwszy zamieszkały po 13 marca 1991 roku, normy te dotyczą jedynie mieszkań znajdujących się na parterze.

Niniejsze wymagania dotyczące ułatwień dostępu dla nowych budynków wielorodzinnych nie zastępują bardziej rygorystycznych norm ułatwień dostępu wymaganych prawem stanowym lub miejscowym.

## OCHRONA MIESZKANIOWA DLA RODZIN Z DZIEĆMI

Na mocy Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań dyskryminacja osoby, której gospodarstwo domowe obejmuje jedno lub więcej dzieci w wieku poniżej 18 lat jest niezgodna z prawem (stan rodzinny). Ochrona rodzinna obejmuje gospodarstwa domowe, w których jedno lub więcej niepełnoletnich dzieci mieszka z:

- Rodzicem;
- Osobą, która jest opiekunem prawnym (w tym kuratela) niepełnoletniego dziecka lub dzieci; lub
- Osobą upoważnioną przez rodzica lub opiekuna prawnego, posiadającą pisemną zgodę rodzica lub opiekuna prawnego. Ochrona rodzinna rozszerzona jest także na kobiety ciężarne oraz wszelkie osoby starające się o zabezpieczenie opieki prawnej nad dzieckiem niepełnoletnim (w tym rodzice przybrani lub zastępczy).

**Wyłączenie „Zakwaterowania dla osób starszych”:** Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań wyłącza w szczególności niektóre domy spokojnej starości i wspólnoty z odpowiedzialności za dyskryminację rodzinną. Domy spokojnej starości lub wspólnoty zwolnione przez Ustawę mogą pełnoprawnie odmówić sprzedaży lub najmu rodzinom z dziećmi niepełnoletnimi. Aby zakwalifikować się do zwolnienia jako „dom spokojnej starości”, ośrodek lub wspólnota musi udowodnić, że zakwaterowanie jest:

- Gwarantowane na mocy dowolnego programu stanowego bądź federalnego, który HUD określił jako specjalnie przeznaczony i służący pomocy osobom w podeszłym wieku

(zgodnie z definicją programu stanowego lub federalnego);  
lub

- Przeznaczone do i wyłącznie zajmowane przez osoby w wieku 62 lat lub starsze; lub
- Przeznaczone do i służące do zamieszkania przez osoby w wieku 55 lat lub starsze.

**Aby zakwalifikować się do ustawowego zwolnienia zakwaterowania jako „55 lub więcej”**, ośrodek lub wspólnota musi spełnić każde z poniższych wymagań:

- przynajmniej 80 procent lokali musi być zajmowanych przez mieszkańca w wieku 55 lub starszego; oraz
- ośrodek lub wspólnota musi opublikować i przestrzegać polityk i procedur, które demonstrują zamiar usługi jako zakwaterowanie „55 lub więcej”; oraz
- ośrodek lub wspólnota musi przestrzegać uregulowań prawnych HUD dotyczących weryfikacji wieku mieszkańców.

Zwolnienie dla „zakwaterowania dla osób starszych” nie chroni domów spokojnej starości czy wspólnot przed odpowiedzialnością za dyskryminację ze względu na rasę, kolor skóry, wyznanie, płeć czy pochodzenie narodowe.

HUD gotowy jest pomóc we wszystkich problemach związanych z dyskryminacją mieszkaniową. Osoby, które uważają, że ich prawa zostały naruszone mogą złożyć skargę przez Internet, zwrócić się pisemnie lub telefonicznie do najbliższego oddziału HUD. Termin złożenia skargi do HUD to jeden rok od momentu wystąpienia lub zakończenia domniemanej dyskryminacji, lecz najlepiej złożyć ją w najszybszym możliwym czasie.

## **CO NALEŻY ZROBIĆ W PRZYPADKU NARUSZENIA PRAW**

### **O czym należy poinformować HUD:**

- Podać swoje imię, nazwisko i adres
- Imię, nazwisko i adres osoby przeciwko której kierowana jest skarga (pozwany)
- Adres lub inne dane identyfikujące rzeczony lokal

- Krótki opis domniemanego naruszenia (zdarzenia, które pozwala sądzić, że prawa zostały naruszone)
- Datę domniemanego naruszenia.

**Gdzie należy skierować skargę pisemną lub zadzwonić:** Złożyć skargę przez Internet, wysłać pismo do najbliższego oddziału HUD lub można bezpośrednio zadzwonić do naszego oddziału. Osoby niesłyszące oraz mające trudności w słyszeniu i korzystające z TTY mogą skontaktować się z tymi oddziałami poprzez bezpłatną infolinię Federal Information Relay Service pod numerem: 1-800-877-8339.

*Dla stanów Connecticut, Maine, Massachusetts, New Hampshire, Rhode Island i Vermont:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W BOSTONIE**

*(Complaints\_office\_01@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 321

Boston, MA 02222-1092

Telefon (617) 994-8300 lub 1-800-827-5005

Faks (617) 565-7313 \* TTY (617) 565-5453

*Dla stanów New Jersey, Nowy Jork, oraz Portoryko i Wysp Dziewiczych Stanów Zjednoczonych:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W NOWYM JORKU**

*(Complaints\_office\_02@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

Telefon (212) 542-7519 lub 1-800-496-4294

Faks (212) 264-9829 \* TTY (212) 264-0927

*Dla stanów Delaware, Dystrykt Kolumbii, Maryland, Pensylwania, Wirginia i Wirginia Zachodnia:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W FILADELFII**

*(Complaints\_office\_03@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

The Wanamaker Building

100 Penn Square East

Philadelphia, PA 19107-9344

Telefon (215) 861-7646 lub 1-888-799-2085

Faks (215) 656-3449 \* TTY (215) 656-3450

*Dla stanów Alabama, Floryda, Georgia, Kentucky, Mississippi, Karolina Północna, Karolina Południowa i Tennessee:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W ATLANCIE**

*(Complaints\_office\_04@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 30303-2808

Telefon (404) 331-5140 lub 1-800-440-8091 x2493

Faks (404) 331-1021 \* TTY (404) 730-2654

*Dla stanów Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota, Ohio i Wisconsin:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W CHICAGO**

*(Complaints\_office\_05@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 60604-3507

Telefon 1-800-765-9372

Faks (312) 886-2837 \* TTY (312) 353-7143

*Dla stanów Arkansas, Luizjana, Nowy Meksyk, Oklahoma i Teksas:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W FORT WORTH**

*(Complaints\_office\_06@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

801 Cherry Street

Suite 2500, Unit #45

Fort Worth, TX 76102-6803

Telefon (817) 978-5900 lub 1-888-560-8913

Faks (817) 978-5876/5851 \* TTY (817) 978-5595

*Dla stanów Iowa, Kansas, Missouri i Nebraska:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W KANSAS CITY**

*(Complaints\_office\_07@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Gateway Tower II

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

Telefon (913) 551-6958 lub 1-800-743-5323

Faks (913) 551-6856 \* TTY (913) 551-6972

*Dla stanów Kolorado, Montana, Dakota Północna, Dakota Południowa, Utah i Wyoming:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W DENVER**

*(Complaints\_office\_08@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

1670 Broadway

Denver, CO 80202-4801

Telefon (303) 672-5437 lub 1-800-877-7353

Faks (303) 672-5026 \* TTY (303) 672-5248

*Dla stanów Arizona, Kalifornia, Hawaje i Nevada:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W SAN FRANCISCO**

*(Complaints\_office\_09@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 94107-1387

Telefon 1-800-347-3739

Faks (415) 489-6558 \* TTY (415) 489-6564

*Dla stanów Alaska, Idaho, Oregon i Waszyngton:*

**ODDZIAŁ TERENOWY W SEATTLE**

*(Complaints\_office\_10@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

Telefon (206) 220-5170 lub 1-800-877-0246

Faks (206) 220-5447 \* TTY (206) 220-5185

W przypadku dalszych pytań po kontakcie z najbliższym oddziałem – można skontaktować się z HUD pod adresem:

U.S. Department of Housing and Urban Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

451 7th Street, S.W., Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Telefon 1-800-669-9777

Faks (202) 708-1425 \* TTY 1-800-927-9275

[www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)

**Osoby niepełnosprawne:** HUD zapewnia także:

- Telefon TTY dla użytkowników niesłyszących/z trudnościami w słyszeniu (najbliższy oddział można znaleźć na liście powyżej)
- Tłumaczy ustnych, taśmy i materiały pisane Braille'em
- Pomoc przy czytaniu i wypełnianiu formularzy

## **JAK WYGLĄDA PROCEDURA PO ZŁOŻENIU SKARGI?**

O zaakceptowaniu skargi do złożenia na mocy Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań HUD powiadomi na piśmie. HUD także:

- Powiadomi domniemanego sprawcę łamania przepisów („pozwanego”) o złożeniu skargi oraz wyznaczy pozwanemu termin na złożenie pisemnej odpowiedzi na skargę.
- Zbada skargę oraz określi czy zaistniała lub nie uzasadniona przyczyna, aby sądzić, że pozwany naruszył Ustawę o swobodnym dostępie do mieszkań.

- Powiadomi składającego skargę i pozwanego w przypadku niemożności zakończenia swojego śledztwa w terminie 100 dni od dnia złożenia skargi oraz przedstawi powód opóźnienia.

### **Postępowanie polubowne na mocy Ustawy o swobodnym dostępie**

**do mieszkań:** W trakcie badania skargi HUD ma obowiązek zaproponować stronom możliwość rozstrzygnięcia skargi poprzez Umowę pojednawczą. Umowa pojednawcza zapewnia indywidualne zadośćuczynienie dla składającego skargę oraz chroni interes publiczny przez zniechęcenie pozwanego do dalszej dyskryminacji. Po podpisaniu Umowy pojednawczej przez obie strony i jej zatwierdzeniu przez HUD, HUD zakończy badanie skargi. W przypadku podejrzenia, że pozwany naruszył bądź złamał postanowienia Umowy pojednawczej, należy niezwłocznie powiadomić Oddział HUD, który zajmował się daną skargą. Jeżeli HUD stwierdzi, że zaistniała uzasadniona przyczyna by przypuszczać, że pozwany naruszył Umowę, HUD zwróci się do Departamentu Sprawiedliwości Stanów Zjednoczonych celem złożenia pozwu przeciwko pozwanemu w Federalnym Sądzie Okręgowym aby wyegzekwować przestrzeganie warunków Umowy.

### **Skierowanie skargi do stanowych lub miejscowych agencji programu**

**swobodnego dostępu do mieszkań:** Jeżeli HUD stwierdzi, że stanowa lub miejscowa publiczna agencja programu swobodnego dostępu do mieszkań egzekwuje przepisy o prawach cywilnych lub rozporządzenie zapewniające prawa, środki zaradcze i ochronę, które „w znacznym stopniu odpowiadają” zapisom Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań, HUD zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania skargi do zbadania takiej agencji oraz do powiadomienia składającego o takim przekazaniu. Agencja stanowa lub miejscowa zbada skargę w oparciu o prawa cywilne lub rozporządzenia „w znacznym stopniu odpowiadające” stanowym lub miejscowym. Stanowa lub miejscowa publiczna agencja programu swobodnego dostępu do mieszkań musi rozpocząć analizowanie skargi w terminie 30 dni od skierowania jej przez HUD w przeciwnym razie HUD może z powrotem przejąć skargę do analizy („reaktywować”) na mocy Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań.

## CO STANIE SIĘ W PRZYPADKU UTRATY MIESZKANIA W WYNIKU EKSMISJI BĄDŹ SPRZEDAŻY?

Osobom potrzebującym natychmiastowej pomocy polegającej na zatrzymaniu lub zapobiegnięciu problemowi spowodowanemu przez naruszenie Ustawy o swobodnym dostępie do mieszkań, HUD może udzielić pomocy niezwłocznie po złożeniu skargi. HUD może upoważnić Departament Sprawiedliwości Stanów Zjednoczonych do złożenia wniosku do Federalnego Sądu Okręgowego o tymczasowym środku zabezpieczającym (ang. Temporary Restraining Order - TRO) przeciwko pozwanemu, a następnie do wydania nakazu wstępnego w oczekiwaniu na wynik dochodzenia HUD. Sędzia federalny może wydać TRO lub Nakaz wstępny przeciwko pozwanemu w przypadku, gdy:

- Bez interwencji HUD prawdopodobnie nastąpi nieodwracalne (nie do naprawienia) naruszenie praw mieszkaniowych; oraz
- Istnieją znaczące dowody na to, że pozwany naruszył Ustawę o swobodnym dostępie do mieszkań.

**Przykład:** Właściciel wyraża zgodę na sprzedaż domu, ale po stwierdzeniu, że kupujący są czarnoskórzy, wycofuje ofertę sprzedaży z rynku, a następnie ponownie ogłasza sprzedaż domu. Kupujący składają skargę dotyczącą dyskryminacji w HUD. HUD może upoważnić Departament Sprawiedliwości Stanów Zjednoczonych do wystąpienia z wnioskiem do Federalnego Sądu Okręgowego o nakaz zapobiegający sprzedaży domu komukolwiek przez właściciela aż do zbadania skargi przez HUD.

## CO DZIEJE SIĘ PO ZBADANIU SKARGI?

**Stwierdzenie uzasadnionej przyczyny, zarzut dyskryminacji i wybór dalszej opcji:** Po zakończeniu badania skargi HUD przygotowuje Raport końcowy podsumowujący dowody zebrane w trakcie dochodzenia. Jeżeli HUD stwierdzi, że istnieje uzasadniona przyczyna aby przypuszczać, że pozwany(-i) dopuścił się dyskryminacji, HUD wyda Stwierdzenie uzasadnionej przyczyny oraz Zarzut dyskryminacji przeciwko pozwanemu(-ym). Osoba składająca skargę i pozwany(-i) mają 20 dni od otrzymania Zarzutu



na decyzję, czy sprawa ma być rozstrzygnięta przez Sędziego prawa administracyjnego (ALJ) HUD, czy zdecydować się na proces cywilny w Federalnym Sądzie Okręgowym.

**Postępowanie administracyjne prowadzone przez Sędziego prawa administracyjnego HUD:** Jeżeli ani osoba składająca skargę ani pozwany nie wybiorą opcji federalnego procesu cywilnego przed upłynięciem 20-dniowego okresu przeznaczanego na wybór, HUD niezwłocznie zorganizuje Postępowanie administracyjne w danej sprawie przed Sędzią prawa administracyjnego (ALJ) HUD. Postępowanie prowadzone przez ALJ zostanie przeprowadzone w miejscu wystąpienia domniemanej dyskryminacji. Podczas postępowania prowadzonego przez ALJ strony mają prawo do występowania osobiście, do reprezentacji przez adwokata, do przedstawiania dowodów, do zadawania pytań świadkom strony przeciwnej oraz do wnioskowania o zeznania pomocne w wykryciu dowodów. Osoba składająca skargę może być reprezentowana przez pełnomocnika HUD w czasie postępowania prowadzonego przez ALJ bez ponoszenia kosztów, jakkolwiek osoba ta może także ingerować w sprawę i zaangażować własnego pełnomocnika. Po zakończeniu postępowania, ALJ HUD wyda Decyzję w oparciu o stwierdzenie faktów i wnioski prawne. W przypadku stwierdzenia przez ALJ HUD, że pozwany(-i) naruszył Ustawę o swobodnym dostępie do mieszkań, ALJ HUD może nakazać pozwanemu:

- Wyrównanie rzeczywistych strat, w tym wydatków bieżących i strat wynikających z wyczerpania emocjonalnego.
- Zapewnienie stałego środka prawnego.
- Zapewnienie odpowiedniego godziwego zadośćuczynienia (np. udostępnienie mieszkania).
- Uregulowanie uzasadnionego honorarium adwokata.
- Zapłata kary cywilnej na rzecz HUD dochodzącej praw interesu publicznego. Maksymalne kary cywilne wynoszą: 16.000,00 \$ za pierwsze naruszenie Ustawy; 37.500,00 \$ jeżeli poprzednie naruszenie miało miejsce w przeciągu ostatnich pięciu lat; oraz 65.000,00 \$ jeżeli dwa lub więcej poprzednich naruszeń miało miejsce w ciągu ostatnich siedmiu lat.

**Proces cywilny w Federalnym Sądzie Okręgowym:** Jeżeli albo osoba składająca skargę albo pozwany wybiorą federalny proces cywilny w celu rozpatrzenia skargi, HUD musi przekazać sprawę do rozpoznania do Departamentu Sprawiedliwości Stanów Zjednoczonych. Departament Sprawiedliwości Stanów Zjednoczonych złoży pozew cywilny w imieniu osoby składającej skargę w Sądzie Okręgowym Stanów Zjednoczonych w okręgu w którym zaistniała domniemana dyskryminacja. Osoba składająca skargę może ingerować w sprawę i zaangażować własnego pełnomocnika. Strony mogą wnioskować o rozprawę z udziałem ławy przysięgłych oraz każda strona ma prawo do występowania osobiście, do reprezentacji przez adwokata, do przedstawiania dowodów, do zadawania pytań świadkom strony przeciwnej oraz do wnioskowania o zeznania pomocne w wykryciu dowodów.

Jeżeli Sąd Federalny przychyli się do skargi, Sędzia lub ława przysięgłych może nakazać pozwanemu(-ym):

- Wyrównanie rzeczywistych strat, w tym wydatków bieżących i strat wynikających z wyczerpania emocjonalnego
- Zapewnienie stałego środka prawnego.
- Zapewnienie odpowiedniego godziwego zadośćuczynienia (np. udostępnienie mieszkania).
- Uregulowanie uzasadnionego honorarium adwokata.
- Zapłatę zadośćuczynienia za straty moralne na rzecz osoby składającej skargę.

**Stwierdzenie braku uzasadnionej przyczyny i oddalenie:** Jeżeli HUD stwierdzi, że nie ma uzasadnionej przyczyny by przypuszczać, że pozwany(-i) naruszył Ustawę, HUD oddali skargę ze Stwierdzeniem braku uzasadnionej przyczyny. HUD powiadomi strony o oddaleniu sprawy pocztą elektroniczną, można także złożyć wniosek o kopię Raportu końcowego.

**Ponowne rozpatrzenie Stwierdzeń braku uzasadnionej przyczyny:** Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań nie przewiduje formalnej procedury apelacji dla skarg oddalonych przez HUD> Jakkolwiek, w przypadku oddalenia skargi z powodu Stwierdzenia braku uzasadnionej przyczyny, można złożyć pisemny wniosek o

ponowne rozpatrzenie do: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

## DODATKOWE INFORMACJE

**Możliwość wytoczenia procesu z powództwa prywatnego:** Istnieje możliwość wytoczenia procesu z powództwa prywatnego bez uprzedniego składania skargi w HUD. Proces należy wytoczyć w terminie 2 (dwóch) lat od ostatniej daty domniemanej czynności o charakterze dyskryminacji.

W przypadku złożenia skargi w HUD i nawet pomimo jej oddalenia przez HUD, Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań daje prawo do wytoczenia procesu z powództwa prywatnego przeciwko pozwanemu(-ym) w Federalnym Sądzie Okręgowym. Czas, w którym HUD przetwarzał skargę nie jest wliczany do 2-letniego okresu na wytoczenie sprawy. Sprawę należy wnieść na własny koszt, aczkolwiek, Sąd może ustanowić adwokata w przypadku braku środków.

Nawet jeśli HUD nadal rozpatruje skargę, można wystąpić z powództwa prywatnego przeciwko pozwanemu, chyba że (1) osoba składająca skargę już podpisała Umowę pojednawczą HUD w celu rozwiązania skargi HUD; lub (2) Sędzia prawa administracyjnego HUD rozpoczął Postępowanie administracyjne w sprawie skargi.

### Inne narzędzia do walki z dyskryminacją mieszkaniową:

- W przypadku niezgodności z nakazem Sędziego prawa administracyjnego, HUD może dochodzić tymczasowego zadośćuczynienia, egzekwowania nakazu lub środka zabezpieczającego w Sądzie Apelacyjnym Stanów Zjednoczonych.
- Prokurator Generalny może wytoczyć powództwo w Federalnym Sądzie Okręgowym, jeżeli istnieje uzasadniona przyczyna aby przypuszczać, że pojawił się przypadek lub występuje praktyka dyskryminacji mieszkaniowej.



# Notatki

SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ RÓWNE SZANSE DLA WSZYSTKICH



# Notatki

SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ RÓWNE SZANSE DLA WSZYSTKICH



# Notatki

SWOBODNY DOSTĘP DO MIESZKAŃ RÓWNE SZANSE DLA WSZYSTKICH



## Dalsze informacje

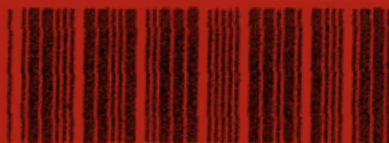
Celem niniejszej broszury jest przybliżenie prawa do swobodnego dostępu do mieszkań. Ustawa o swobodnym dostępie do mieszkań jak i uregulowania HUD zawierają informacje bardziej szczegółowe i techniczne. Aby uzyskać kopie przepisów lub rozporządzeń, należy skontaktować się z najbliższym Oddziałem HUD Fair Housing. Wykaz Oddziałów HUD Fair Housing znajduje się na stronach 7–10.



## KONTAKT Z HUD



Department of Housing and Urban Development  
Room 5204  
Washington, DC 20410-2000



02305

