



نظام محافظت و پشتیبانی کالیفرنیا

بروشور: تبعیض به واسطه معلولیت و ووچرهای موضوع قسمت 8 از قانون HUD

مارس 2019، نشریه شماره 7141.16

در این بروشور، حقوق افراد دچار معلولیت در برنامه ووچر موضوع قسمت 8 شرح داده می‌شود. لطفاً توجه داشته باشید که ممکن است مقرراتی متفاوت شامل برنامه پروژهمحور موضوع قسمت 8 گردد.

مقدمه

برنامه ووچر موضوع قسمت 8 (که اکنون «برنامه ووچر انتخاب مسکن» (Housing Choice Voucher Program) نامیده می‌شود) یک برنامه مسکن فدرال است که به خانواده‌های کم‌درآمد و افراد دچار معلولیت کمک می‌کند تا از عهده اجاره‌بهای مسکنی ایمن و مناسب در بازار مسکن خصوصی بر آیند. این برنامه با دادن یک ووچر به خانواده‌های مشمول برنامه، در تأمین بخشی از اجاره‌بها به آنها کمک می‌کند. به این ترتیب، خانواده‌های مشمول برنامه می‌توانند از این ووچر برای اجاره واحد مسکونی مورد نظر خود استفاده کنند، به شرطی که اجاره‌بهای واحد مسکونی مورد نظر در محدوده تعیین شده توسط «اداره مسکن عمومی» (که اغلب با علامت اختصاری PHA بدان اشاره می‌گردد) باشد و اداره مسکن اجاره‌نامه را تأیید کند.

بودجه برنامه موضوع قسمت 8 از طریق وزارت «مسکن و شهرسازی» (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development) ایالات متحده تأمین می‌شود و برنامه به صورت محلی توسط شبکه‌ای از ادارات مسکن اجرا می‌گردد. این برنامه مشمول انواع مقررات ایالتی و فدرال در خصوص محافظت از افراد دچار معلولیت در مقابل تبعیض توسط مالکان و آژانس‌های خصوصی مسکن است. قوانین فدرال مربوط به این حوزه شامل بخش 504 از «قانون توانبخشی» (Rehabilitation Act) (29 U.S.C. قسمت 794)، «اصلاحیه قانون مسکن عادلانه» (Fair Housing Amendments Act) (42 U.S.C. قسمت‌های 3601-3631)، و فصل 2 از قانون «آمریکایی‌های دچار معلولیت» (Americans with Disabilities Act) (42 U.S.C. قسمت‌های 12131-12165) است. قوانین ایالتی کالیفرنیا شامل «قانون مسکن و اشتغال عادلانه» (Fair Employment and Housing Act) (قانون دولت قسمت‌های 12955-12956.2)، «قانون حقوق مدنی اونرو» (Unruh Civil Rights Act) (قانون مدنی قانونی مدنی قسمت 51)، «قانون اشخاص معلول» (Disabled Persons Act) (قانون مدنی قسمت‌های 54.1 و 54.2)، و «قانون دولت کالیفرنیا» (Government Code) قسمت 11135 است.

تبعیض به واسطه معلولیت در خدمات مسکن می‌تواند اشکالی مختلف داشته باشد. مصادیق این نوع تبعیض عبارتند از برخورد نابرابر، امتناع از اجاره دادن به دلیل معلولیت متقاضی، موانع دسترسی فیزیکی یا ارتباطی، آزار و اذیت، اقدامات تلافی‌جویانه، اظهارات تبعیض‌آمیز، و نیز قصور در تأمین امکانات منطقی و ایجاد تغییرات در منطقی در واحد مسکونی.

امکانات و تغییرات منطقی

در زمینه مسکن، منظور از «امکانات» استثنائات یا تغییراتی در قوانین، سیاست‌ها، یا رویه‌های وضع شده توسط مالک است. و منظور از «تغییرات» هر نوع تغییر فیزیکی در ساختمان، واحد اجاره‌ای، یا محوطه مشاع است.

بر اساس قوانین مربوط به ممنوعیت تبعیض به واسطه معلولیت، مالکان موظف هستند حسب ضرورت و به منظور تأمین فرصت‌های برابر برای اشخاص دچار معلولیت جهت استفاده از واحدهای مسکونی، امکانات منطقی را فراهم و تغییرات منطقی را انجام دهند. امکانات و تغییرات باید به واسطه معلولیت متقاضی ضروری و نیز منطقی باشند. امکانات و تغییرات به شرطی «منطقی» تلقی می‌شوند که موجب تغییرات بنیادین در ماهیت خدمات نشوند و بار مالی یا مدیریتی بی‌مورد را به مالکان تحمیل نکنند. در بخش مسکن خصوصی، هزینه امکانات منطقی باید توسط مالکان و هزینه تغییرات منطقی باید توسط مستأجران پرداخت گردد.

همچون مالکان، ادارات مسکن نیز موظف هستند حسب ضرورت و به منظور فراهم نمودن دسترسی برابر اشخاص دچار معلولیت به برنامه موضوع قسمت 8، امکانات منطقی را تأمین کنند. نمونه‌هایی از این امکانات عبارتند از:

- **افزایش سقف استانداردهای پرداخت** – استانداردهای پرداخت به بیشترین مبلغی اطلاق می‌گردد که اداره مسکن می‌تواند به عنوان کمک‌هزینه اجاره‌بها به یک خانواده بپردازد. اداره مسکن استانداردهای پرداخت هر واحد مسکونی را بر اساس اندازه آن تعیین می‌کند؛ و این استانداردها عموماً بین 90% تا 110% از نرخ عادلانه بازار (FMR, Fair Market Rate) برای هر واحد مسکونی است. اداره مسکن می‌تواند با افزایش سقف استانداردهای پرداخت، حداکثر تا 120% از FMR، به عنوان امکانات منطقی موافقت کند. اداره مسکن فقط به شرطی می‌تواند استانداردهای پرداخت بیشتر از 120% از FMR را تصویب کند که از قبل موافقت HUD را در این خصوص اخذ کرده باشد.
- **افزایش سقف استانداردهای پارانه و تسهیل سکونت** – استاندارد پارانه استاندارد است که توسط اداره مسکن به منظور تعیین تعداد اتاق خواب‌های ضروری برای خانواده‌هایی با اندازه‌ها و ترکیب‌های مختلف تعیین می‌گردد. اگر افزایش سقف استاندارد پارانه به عنوان امکانات منطقی ضروری باشد، اداره مسکن باید آن را تصویب کند. این امر می‌تواند به صورت تسهیل سکونت با پیش‌بینی اتاق اضافی برای نگهداری تجهیزات پزشکی یا سایر دلایل مرتبط با معلولیت باشد.
- **افزایش سقف مقرری‌های خدمات شهری** – در مواردی که مستأجران خودشان هزینه خدمات شهری را بپردازند، اداره مسکن می‌تواند مقرری‌هایی را برای تأمین بخشی از هزینه منطقی خدمات شهری مصرفی آنها تصویب کند. چنانچه افزایش سقف مقرری‌های خدمات شهری به عنوان امکانات منطقی برای مستأجری تشخیص داده شود که از تجهیزات پزشکی پرمصرف مرتبط با معلولیت خود استفاده می‌کند، اداره مسکن باید آن را تصویب کند.

- **تمدید مهلت جستجوی واحد مسکونی** – مهلت اولیه ووچر موضوع قسمت 8 حداقل شصت (60) روز تقویمی است. این بدان معنا است که اشخاص مشمول این برنامه باید ظرف 60 روز از تاریخ دریافت ووچر خود، یک واحد مسکونی اجاره‌ای را پیدا کنند. اگر تمدید مدت ووچر به عنوان امکانات منطقی ضروری باشد، اداره مسکن باید آن را تصویب کند.
- **ابقا در فهرست انتظار** – به طور معمول، اگر متقاضی ووچر به درخواست‌های مربوط به ارسال اطلاعات و به‌روزرسانی وضعیت پاسخ ندهد، اداره مسکن می‌تواند وی را از فهرست انتظار حذف کند. به هر حال، اگر متقاضی به دلیل معلولیت به چنین درخواست‌هایی پاسخ نداده باشد، اداره مسکن باید وی را در وضعیت قبلی خود در فهرست انتظار ابقا کند.
- **اجاره واحد مسکونی از خویشاوندان** – مقررات فدرال عموماً ادارات مسکن را از تأیید اجاره‌نامه‌های منعقد شده با مالکانی که به نوعی خویشاوند مستأجر هستند منع می‌کند. به هر حال، اداره مسکن می‌تواند چنین اجاره‌نامه‌هایی را به شرطی تأیید کند که به عنوان امکانات منطقی برای مستأجر ضروری باشد و خود مالک مشترکاً از همان واحد مسکونی استفاده نکند.
- **کمک برای یافتن واحدهای مسکونی قابل دسترسی** – وقتی اداره مسکن ووچری را برای یک خانواده دارای عضو معلول صادر می‌کند، باید فهرست فعلی واحدهای مسکونی شناخته شده برای اداره مسکن را ارائه دهد و، در صورت لزوم، به طرق دیگر در یافتن یک واحد مسکونی قابل دسترسی به آن خانواده کمک کند.

اخذ امکانات و تغییرات منطقی

اینها اقداماتی هستند که باید برای اخذ امکانات و تغییرات منطقی از اداره مسکن یا ارائه‌دهنده خدمات مسکن اتخاذ کنید:

1. درخواستی را برای امکانات/تغییرات منطقی بنویسید. موارد ذیل باید در درخواست شما شرح داده شود:

- اینکه شما یک شخص دچار معلولیت هستید (لازم نیست نوع معلولیت خود را شرح دهید)؛
- میزان تأثیر معلولیت شما بر توانایی استفاده از واحد مسکونی/دسترسی به خدمات اداره مسکن؛
- امکانات/تغییرات منطقی مورد نیازتان؛ و

- تاریخی که انتظار دارید به شما پاسخ داده شود.

2. چنانچه معلولیت و نیاز شما به امکانات/تغییرات منطقی بدیهی نباشد، یک تأییدیه را از پزشک یا متخصص معالج خود دریافت کنید. در این نامه باید علت نیاز شما به امکانات/تغییرات منطقی مرتبط با معلولیت‌تان شرح داده شود.

3. درخواست و تأییدیه خود را ارسال کنید. حتماً رونوشت درخواست و تأییدیه را برای سوابق خود نگه دارید.

یک نمونه نامه درخواست امکانات/تغییرات منطقی و یک نمونه تأییدیه در انتهای این بروشور ارائه شده است.

دادرسی‌های غیر رسمی

چنانچه اداره مسکن با درخواست شما برای امکانات منطقی مخالفت کند، باید تقاضای دادرسی غیررسمی کنید. گرچه در مقررات فدرال حق دادرسی غیر رسمی برای درخواست‌های مربوط به امکانات منطقی تصریح نشده، بسیاری از ادارات مسکن در طرح‌های مدیریتی خود حق دادرسی غیر رسمی را پیش‌بینی کرده‌اند. لطفاً توجه داشته باشید که رویه‌های درخواست دادرسی غیر رسمی نزد ادارات مسکن مختلف متفاوت است. به هر حال، اغلب ادارات مسکن برای دادرسی غیر رسمی، مهلت‌هایی مشخص دارند. قبل از درخواست برای دادرسی غیر رسمی، حتماً نامه مخالفت با درخواست خود و طرح مدیریتی اداره مسکن را بررسی کنید.

شکایات اداری

اگر معتقد هستید که مالک یا اداره مسکن به دلیل معلولیت شما یا شخصی که با شما زندگی می‌کند مرتکب تبعیض شده و از ارائه امکانات منطقی به شما خودداری کرده است، می‌توانید یک شکایت اداری را به «اداره مسکن و اشتغال عادلانه کالیفرنیا» (DFEH, California Department of Fair Employment and Housing) یا HUD تسلیم کنید.

می‌توانید شکایت اداری را ظرف یک سال از تاریخ ارتکاب تبعیض به DFEH تسلیم کنید. اطلاعات مربوط به نحوه تسلیم شکایت به DFEH در نشانی زیر موجود است <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>، یا می‌توانید این اطلاعات را از طریق تماس با شماره‌های (800) 884-1684 (صوتی) یا (800) 700-2320 (TTY) دریافت کنید. می‌توانید ظرف 10 روز از تاریخ اتخاذ تصمیم DFEH، نزد یکی از مدیران DFEH به آن تصمیم اعتراض کنید.

همچنین، می‌توانید یک شکایت اداری را به HUD تسلیم کنید. در صورت طرح شکایت علیه یک مالک خصوصی، باید آن را ظرف یک سال به HUD تسلیم نمایید. در صورت طرح شکایت علیه اداره مسکن، باید آن را ظرف 180 روز به HUD تسلیم نمایید. اطلاعات مربوط به نحوه تسلیم شکایت به HUD را می‌توانید از طریق شماره 1-800-669-9777 یا نشانی زیر دریافت نمایید: https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination

دادرسی مدنی

همچنین، این امکان برای شما وجود دارد که برای احقاق حقوق خود، یک شکایت مدنی خصوصی را تسلیم کنید. لطفاً توجه داشته باشید که قوانین دارای محدودیت مهلت‌هایی مشخص را برای تسلیم شکایت و اقامه دعوی تعیین کرده‌اند، و اگر ظرف مهلت قانونی مقرر اقدام نکنید، ممکن است از حق خود برای رسیدگی به شکایت‌تان محروم شوید. این مهلت‌ها می‌توانند فقط دو سال از تاریخ ارتکاب تبعیض باشند.

در صورت تمایل به اقامه دعوی علیه اداره مسکن، باید توجه داشته باشید که به موجب «قانون شکایات مربوط به شبه‌جرم‌های دولتی» (Government Tort Claims Act)، لازم است شکایت ظرف مدت شش ماه از تاریخ ارتکاب تبعیض تسلیم گردد تا بتوانید برای دریافت غرامت‌های نقدی علیه یک نهاد یا نهاد دولتی ایالتی یا محلی اقامه دعوی کنید. اطلاعات بیشتر درباره شکایات مربوط به شبه‌جرم را

می‌توان در نشانی زیر یافت: شکایات مربوط به شبه‌جرم--تسلیم شکایت علیه نهادهای دولتی بر اساس «قانون شکایات مربوط به شبه‌جرم‌های کالیفرنیا» (California Tort Claims Act). لطفاً توجه داشته باشید که این وبسایت لینک فرم ویژه شکایات علیه نهادهای سازمان‌ها یا کارکنان ایالتی را ارائه می‌دهد، که ممکن است برای شکایت شما مناسب نباشد.

چنانچه در صدد اخذ غرامت نقدی کمتر از 10.000 دلار باشید، می‌توانید شکایتی را به «دادگاه دعاوی کوچک» (Small Claims Court) تسلیم کنید. قوانین دارای محدودیت فوق‌الذکر شامل این دادگاه‌ها هم می‌شوند. در صورت تسلیم شکایت خود به دادگاه دعاوی کوچک، نمی‌توانید از وکیل استفاده کنید. برای کسب اطلاعات بیشتر، رجوع کنید به نشریه Disability Rights California تحت عنوان «راهنمای دادگاه دعاوی کوچک: نحوه اقامه دعوی علیه مؤسسه خصوصی یا موجری که به دلیل معلولیت‌تان، مرتکب تبعیض علیه شما می‌شود»، در نشانی:
<https://www.disabilityrightsca.org/publications/a-guide-to-small-claims-court-how-to-sue-if-a-business-or-landlord-discriminates>

سایر منابع

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره تبعیض در خدمات مسکن به واسطه معلولیت، «برنامه ووچر انتخاب مسکن»، و حق درخواست امکانات و تغییرات منطقی، لطفاً به نشریات و نمونه نامه‌های زیر رجوع کنید:

- Disability Rights California یک سری بروشورها را درباره حقوق افراد دچار معلولیت در خصوص مسکن منتشر کرده است، که می‌توان آنها را در نشانی زیر یافت:
<https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- همکاری کمک فنی، قسمت 8 به زبان ساده (Section 8 Made Simple)، موجود در:
<http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- نشریه «قانون مرکز بازلون برای بهداشت روانی» (Bazelon Center for Mental Health Law) با عنوان «مفهوم مسکن عادلانه برای افراد دچار معلولیت چیست» (What Fair Housing Means for People with Disabilities)، به نشانی:
http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf
- بیانیه مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری، با عنوان «امکانات منطقی بر اساس قانون مسکن عادلانه» (Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act)، به نشانی:
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.pdf
- بیانیه مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری، با عنوان «تغییرات منطقی بر اساس قانون مسکن عادلانه» (Reasonable Modifications Under the Fair Housing Act)، به نشانی:
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF

- بیانیه مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری، با عنوان «الزامات دسترسی (طراحی و ساخت) برای واحدهای مسکونی چند خانوار تحت پوشش بر اساس قانون مسکن عادلانه»، به نشانی: https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf

نمونه نامه به ارائه دهنده خدمات مسکن جهت درخواست امکانات یا تغییرات منطقی

[تاریخ]

[مالک، اداره مسکن، انجمن صاحبخانه‌ها] گرامی،

بدین وسیله از جنابعالی تقاضا می‌کنم که امکانات/تغییرات منطقی متناسب با معلولیت/معلولیت‌های بنده را برایم فراهم نمایید.

من ساکن/متقاضی اجاره ملک شما به نشانی [نشانی] هستم. اینجانب به دلیل معلولیت خود، به امکانات زیر نیاز دارم: [فهرست امکانات/تغییرات مورد نیاز را بنویسید].

پزشک/روانپزشک/روانشناس/درمانگر/مددکار اجتماعی/متخصص کاردرمانی/سایر [شرح دهید] من این امکانات/تغییرات را به دلیل معلولیت من ضروری دانسته است. لطفاً به پیوست نامه [نام پزشک یا متخصص] را ملاحظه فرمایید.

قوانین فدرال و ایالتی ایجاب می‌کنند که ارائه‌دهندگان خدمات مسکن برای آن دسته از مستأجران/ساکنان و متقاضیان مسکن که دچار معلولیت هستند، امکاناتی منطقی را فراهم کنند. لطفاً تا [تاریخ] به این درخواست پاسخ دهید. چنانچه در خصوص این درخواست پرسشی داشته باشید، لطفاً از طریق [شماره تلفن و/یا نشانی ایمیل خودتان را درج کنید] با بنده تماس بگیرید. متشکرم.

ارادتمند شما،

[نام شما]

[نام خانوادگی شما]

نمونه تأییدیه

[تاریخ]

به [صاحبخانه، اداره مسکن، انجمن صاحبخانه‌ها]:

اینجانب پزشک/روانپزشک/روانشناس/درمانگر/مددکار اجتماعی/متخصص کاردرمانی آقای/خانم [نام متقاضی امکانات] هستم و از وضعیت ایشان مطلع می‌باشم. وی دچار معلولیتی است که محدودیت‌های کارکردی خاصی را برای او در پی داشته است. این محدودیت‌ها عبارتند از [فهرست محدودیت‌های کارکردی که مستلزم امکانات درخواست شده هستند را بنویسید].

[امکانات درخواست شده] برای [نام متقاضی] ضروری است تا وی بتواند در جامعه زندگی کند و با [شرح دهید که این امکانات چگونه به متقاضی کمک یا از او حمایت می‌کند]، از محل سکونت خود استفاده کند و بهره ببرد.

از مساعدت شما در خصوص تأمین این امکانات برای [نام متقاضی امکانات] سپاسگزارم.

ارادتمند شما،

[نام و عنوان]

ما مایل به شنیدن نظرات شما هستیم! لطفاً فرم نظرسنجی زیر را درباره نشریه‌های ما تکمیل کنید و نظر خود را درباره کیفیت کار ما بگویید! [\[تکمیل فرم نظرسنجی\]](#)

برای دریافت کمک و مشاوره حقوقی، با شماره 800-776-5746 تماس بگیرید یا یک [فرم درخواست برای کمک](#) را تکمیل کنید. برای همه اهداف دیگر، با شماره 916-504-5800 (ویژه کالیفرنیا شمالی) یا شماره 213-213-8000 (ویژه کالیفرنیا جنوبی) تماس بگیرید.

بودجه *Disability Rights California* از چندین منبع تأمین می‌گردد؛ برای مشاهده فهرست کامل تأمین کنندگان بودجه این اداره، به نشانی [/http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html](http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html) مراجعه فرمایید.