

حقوق السكن للأشخاص ذوي الإعاقة



قانون الإسكان العادل وُضع لحمايةك

هل يحق لي إجراء التغييرات اللازمة للعيش في شقتي أو منزلي المستأجر؟

يوفر قانون الإسكان العادل الحماية للأشخاص ذوي الإعاقة في بيع أو تأجير المساكن. وينطبق قانون الإسكان العادل على مزودي خدمات الإسكان والمسؤولين المهنيين، بما في ذلك، على سبيل المثال، الملاك وكلاء العقارات وموظفي قروض الرهن العقاري وجمعيات الشقق الخاصة وجمعيات أصحاب المنازل.

تُعرَّف الإعاقة بأنها أي ضعف يحد بشكل كبير من نشاط الحياة مثل المشي والرؤية والسمع والتحدث والتنفس والتعلم والعمل. وبالإضافة إلى الإعاقات الجسدية، يوفر قانون الإسكان العادل كذلك الحماية لأولئك الأشخاص الذين يعانون من إعاقات عقلية وعاطفية، وكذلك الأشخاص الذين يتعافون من تعاطي المخدرات.

لكي يتمكن الشخص صاحب الإعاقة من استخدام منزله أو مسكنه والاستمتاع به بشكل كامل، فقد يحتاج إلى إجراء تغييرات أو تعديلات على الشقة أو المنزل. وقد يحتاج الشخص ذو الإعاقة أيضاً إلى إجراء تعديلات على السياسة أو القاعدة أو الإجراء المطبق. وحسب الموقف، فقد يطلب القانون من مزود خدمة الإسكان السماح بهذه التغييرات أو توفيرها.

المشاكل الشائعة

لا يمكن لمزودي خدمات الإسكان رفض توفير السكن للأشخاص ذوي الإعاقة

لا يجوز لمزود خدمة الإسكان رفض تأجير مسكن لك، قائلاً، على سبيل المثال:

- "لا أستطيع أن أوجر لك. أنا خائف من المسؤولية المستقبلية في حال إذا مرضت".
- "لا أريد شخصاً معاقاً يعيش في المبنى الخاص بي."
- "معذرة، لا توجد شقق متاحة." (في حالة توفر شقق).
- "لا أسمح للناس بالعيش في شقتي مع وجود فريق رعاية شخصية على مدار 24 ساعة."
- "ليس لدي أي سكن للأشخاص ذوي الإعاقة. قد يكون من الأفضل لك العيش في دار لرعاية المسنين أو منزل جماعي."

لا يجوز لمزود خدمة الإسكان أن يرفض أن يعرض عليك نفس اتفاقية الإيجار المقدمة للآخرين، بأن يقول لك:

- "الأشخاص الذين يستخدمون الكراسي المتحركة يتسببون بأضرار كبيرة للشقق. عليك ترك وديعة تأمين مُضاعفة."
- "لا يمكنك السكن هنا إلا إذا كان هناك برفقتك من يعتني بك."
- "نحن لا نقبل دخل الإعاقة من الضمان الاجتماعي."

لا يجوز لمزودي خدمات الإسكان طرح أسئلة حول الإعاقة، إلا إذا كان من الضروري القيام بذلك للتحقق من الحاجة إلى طلب سكن عندما تكون الإعاقة غير معروفة أو غير واضحة.





بصفة عامة، لا يجوز لمزوّد خدمة الإسكان أن يطرح الأسئلة التالية:

- "ما مدى شدة إعاقتك؟"
- "هل يمكنني الحصول على إذن للاطلاع على سجلاتك الطبية؟"
- "هل سبق لك أن دخلت إلى المستشفى بسبب إعاقة عقلية؟"
- "هل سبق لك أن شاركت في برنامج إعادة تأهيل للتعافي من إدمان المخدرات؟"
- "هل تتناول أية أدوية؟"
- "لماذا تتلقى مساعدة من الضمان الاجتماعي أو دخل الإعاقة؟"

قد تشمل أشكال التمييز التي تحدث أثناء العيش في المنزل ما يلي:

- إلزام الأشخاص ذوي الإعاقة الحركية بالسكن في وحدات الطابق الأرضي
- عزل الأشخاص ذوي الإعاقة في مبنى معين أو جزء مخصص في مجمع سكني
- رفض الرد على مكالمات طلبات الصيانة أو الرد بشكل أبطأ بسبب إعاقة المستأجر
- منع الأشخاص ذوي الإعاقة من دخول حمامات السباحة أو النوادي الاجتماعية أو المناطق المشتركة الأخرى
- فرض رسوم إضافية على مكالمات طلبات الصيانة التي يُجريها الأشخاص ذوو الإعاقة
- رفض تجديد عقد إيجار شخص مُعاق، بينما يتم تجديد عقود إيجار الأشخاص غير المعاقين بشكلٍ روتيني
- إظهار علامات التهديد أو التخويف أو توجيه سلوكيات معينة من قبل الإدارة أو من قبل المستأجرين الآخرين للأشخاص ذوي الإعاقة

إذا واجهت أيًا من هذه المشكلات أو كانت لديك أية أسئلة أو استفسارات، يُرجى الاتصال
بمركز الإسكان العادل على الرقم 6163-243-419.



نبذة عن حيوانات المساعدة

يمكن أن تشمل حيوانات المساعدة حيوانات الخدمة المدربة على القيام بمهام محددة، بالإضافة إلى الحيوانات التي تقدم الدعم العاطفي. وتشمل الأمثلة على حيوانات الخدمة كلب مرافقة المكفوفين أو الكلب الذي تم تدريبه لمساعدة الأشخاص المصابين بنوبات صرع. وتوفر حيوانات الدعم العاطفي فائدة علاجية للأشخاص ذوي الإعاقة من خلال الرفقة والراحة.

يوفر قانون الإسكان العادل حماية واسعة لأنواع كثيرة من حيوانات المساعدة، بغض النظر عن نوع الدعم الذي تقدمه.

حيوانات المساعدة ليست حيوانات أليفة

حيوانات المساعدة ليست حيوانات أليفة؛ إنها مثل الأجهزة الطبية، مثل الكراسي المتحركة، التي توفر للمستأجر القدرة على الاستخدام الكامل والتمتع بمسكنه على نحو جيد. وعندما يكون لدى المستأجر حيوان مساعد، فإنه لا تنطبق سياسات "عدم وجود حيوانات أليفة"، ولا يمكن لمزود خدمات الإسكان القيام بأي مما يلي:

- فرض رسوم ودائع على الحيوانات الأليفة أو رسوم شهرية على الحيوانات الأليفة
- وضع قيود على حجم أو نوع أو سلالة الحيوان المراد اقتناؤه
- اشتراط أن يكون الحيوان مدرباً أو حاصلاً على شهادة معتمدة
- اشتراط تعقيم الحيوانات أو إخصانها أو نزع مخالبها

يمكن لمزود خدمة الإسكان أن يطلب ما يلي:

- أن تكون الحيوانات مرخصة وأن يتم تحصينها حسب ما تقتضيه القوانين المحلية
- أن تكون حيوانات المساعدة حسنة التصرف ولا تشكل تهديداً على الأشخاص أو الممتلكات
- أن يتم تنظيف هذه الحيوانات بصورة سليمة والتخلص من فضلاتها بالطرق الصحيحة
- أن يعتني المستأجر بالحيوان ويتحكم فيه ويسيطر عليه في جميع الأوقات
- أن يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار تتجاوز حالات البلى والاستهلاك الناتجة عن الاستعمال العادي





قد يطلب مزود خدمة الإسكان الخاص بك أيضاً:

- التحقق من الإعاقة المؤهلة
- وصف وسائل الراحة المطلوبة
- توضيح العلاقة بين الإعاقة والحاجة لوسائل الراحة المطلوبة

يجب طلب هذه المعلومات فقط إذا كانت الإعاقة أو الحاجة إلى وسائل الراحة والتسهيلات غير معروفة أو غير واضحة. وتكون هذه المعلومات كافية إذا كانت مدعومة بشكلٍ معقول بشواهد مثبتة منها أن حيوان المساعدة يعمل ويؤدي المهام المنوطة به ويقدم المساعدة المرجوة ويقدم الدعم العاطفي العلاجي أو أي من هذه المهام على النحو المقرر.

غالبًا ما يتم توفير المعلومات الداعمة بشكلٍ معقول من خلال الحصول على معلومات من أخصائي رعاية صحية مرخص - على سبيل المثال، طبيب أو أخصائي بصريات أو طبيب نفسي أو عالم نفسي أو مساعد طبيب أو ممرض ممارس أو ممرض أو غيره من المهنيين المؤهلين، مثل أخصائي الحالة أو الأخصائي الاجتماعي. وقد يطلب مزود خدمة السكن أن تشير المعلومات الداعمة إلى وجود علاقة أو صلة بين الإعاقة والحاجة إلى الحيوان المساعد. وينطبق هذا عندما لا تكون الإعاقة ظاهرة، مثل المواقف التي يقدم فيها الحيوان دعمًا عاطفيًا علاجيًا.

لا يجوز لمزود خدمة الإسكان طلب الاطلاع على السجلات الطبية أو الاستفسار عن طبيعة أو شدة الإعاقة العقلية أو الجسدية.



وسائل الراحة أو التعديلات المعقولة

يتعين على مزوّدي خدمات الإسكان السماح بتوفير وسائل راحة وتسهيلات وإجراء تعديلات، طالما أنها في الحدود المعقولة ويتم طلبها من قبل مسؤول مؤهل مختص. ويجب تقييم كل طلب على أساس كل حالة على حدة والرد عليه على الفور.

يعد التغيير في قاعدة أو سياسة أو ممارسة أو خدمة بمثابة وسائل راحة وتسهيلات معقولة. تشمل الأمثلة ما يلي:

- السماح لحيوان المساعدة في حالة عدم السماح بالحيوانات الأليفة
- توفير موقف محجوز للمستأجر من ذوي الإعاقة
- طلب السكن بالدور الأرضي بسبب القدرة المحدودة على الحركة

يتحمل المالك عموماً أقل التكاليف التي ترتبط بتوفير وسائل الراحة والتسهيلات المعقولة.

يعتبر التغيير الهيكلي أو إدخال تعديل على المبنى هو تعديل معقول. ومن الأمثلة على ذلك ما يلي:

- تركيب قضبان أو منحدرات أو أسطح عمل منخفضة.

يتم دفع تكاليف التعديلات المعقولة بشكل عام من قبل المستأجر، إلا أن مزوّدي خدمات الإسكان الذين يتلقون تمويلًا فيدراليًا مطالبون بتحمل مثل هذه التكاليف.

يمكن تقديم أي طلب للحصول على وسائل راحة معقولة أو إجراء تعديلات معقولة من قبل أو نيابة عن أي شخص ذي إعاقة. ويمكن القيام بذلك في أي وقت، سواء أثناء عملية تقديم الطلب أو أثناء فترة الاستئجار الفعلية.

يمكن تقديم الطلب شفهيًا أو كتابيًا، إلا أنه يُوصى بتقديم طلبك كتابيًا لتجنب سوء الفهم. قد يكون للمالك المؤجر سياسة معمول بها للتعامل مع مثل هذه الطلبات وقد يقدم لك نموذجًا لتقديم الطلب كتابيًا.

لا يجوز للمالك المؤجر فرض متطلبات إضافية على وسائل الراحة والتسهيلات المعقولة الخاصة بك بما يتجاوز ما هو مطلوب بموجب قانون الإسكان العادل.

على سبيل المثال، لا يجوز لمالك العقار:

- مطالبة طبيبك بأداء القسم أمام المحكمة بخصوص مدى حاجتك للسكن
- طلب نسخ من سجلاتك الطبية
- الاستفسار عن طبيعة أو شدة إعاقتك
- طرح الأسئلة عن مدى حاجتك للسكن عندما تكون قد قدمت رسالة تصديق من طرف ثالث مؤهل

بعض طلبات وسائل الراحة والتسهيلات المعقولة الشائعة:

- توفير أحد حيوانات المساعدة، إذا كانت توجد قواعد تحظر اقتناء الحيوانات أو الحيوانات الأليفة الأخرى.
- إجراء تغيير على تاريخ دفع الإيجار لكي يتماشى مع تاريخ سداد دخل الإعاقة الذي يتحصل عليه الشخص.
- منح مزيد من الوقت للانتقال، بعد إرسال إشعار إنهاء عقد الإيجار، من أجل إتاحة الفرصة أمام الشخص لإيجاد سكن بديل يمكن الوصول إليه أو يلبي الاحتياجات المتعلقة بالإعاقة. وقد يكون من المعقول طلب تمديد الإيجار لمدة شهر إلى ثلاثة أشهر إضافية، بموجب شروط الإيجار الحالية وبنفس مبلغ الإيجار الحالي.
- توفير مساحة مخصصة لوقوف السيارات يسهل الوصول إليها بالقرب من شقتك - مساحة لوقوف السيارات مخصصة لحاملي بطاقات مكتب أو هايو للسيارات (BMV) المخصصة للمعاقين، أو وضع لافتات تشير إلى أن هذه المساحة مخصصة لاستخدامك أنت فقط.
- أن يقوم مزوّد خدمة الإسكان بإنفاذ حقل الحصري في توفير أماكن وقوف السيارات المخصصة التي يمكن الوصول إليها.



حقوق والتزامات مزود خدمة الإسكان

يتوجب على مزود خدمة الإسكان الامتثال للوائح قانون الإسكان العادل وقانون الأمريكيين ذوي الإعاقة. وقد يتم طلب تقديم المعلومات المتعلقة بالإعاقة، بما في ذلك:

- التحقق من الإعاقة المؤهلة
- وصف وسائل الراحة المطلوبة
- توضيح العلاقة بين الإعاقة والحاجة لوسائل الراحة المطلوبة

يجب طلب هذه المعلومات فقط إذا كانت الإعاقة أو الحاجة إلى وسائل الراحة والتسهيلات غير معروفة أو غير واضحة. ويجب تقييم كل طلب على أساس كل حالة على حدة والرد عليه على الفور.

في معظم الحالات، لا يجوز لمزود خدمة الإسكان أن يطلب من الفرد تقديم سجلات طبية أو الاستفسار عن طبيعة أو شدة الإعاقة الجسدية أو العقلية للشخص. لا يتعين توفير وسائل الراحة المعقولة إذا تسببت فيما يلي:

- أعباء إدارية ومالية غير مبررة ولا داعي لها
- تغييرات أساسية وجوهرية على عمليات التشغيل التي يقوم بها المالك



مركز الإسكان العادل

الرؤية

يمثل مركز الإسكان العادل قوة بارزة رائدة في منع وتصحيح الممارسات التمييزية.

الرسالة

مركز الإسكان العادل هو وكالة حقوق مدنية غير ربحية تركز جهودها للقضاء على كافة أشكال التمييز في الإسكان، وتعزيز اختيار السكن وخلق مجتمعات متكاملة تتوفر لها فرص متساوية. لتحقيق رسالتنا، يشارك المركز في التعليم والتوعية وتقديم المشورة بشأن الإسكان والدعوة لنشر سياسات الإسكان المناهضة للتمييز والبحث والتحقيق وإجراءات الإنفاذ.

طلب توفير وسائل راحة معقولة أو طلب تعديل معقول

التاريخ: _____

السادة: _____

(اسم المالك أو مدير العقار)

أطالب بتوفير وسائل راحة معقولة (تغيير في السياسات أو القواعد أو الإجراءات المطبقة).

أطالب بإجراء تعديل معقول (تغيير في هيكل أو شيء ما متصل بمنزلي).

لقد قمتُ بإرفاق خطاب تصديق من مسؤول مهني مؤهل.

إنني أعاني من إعاقة بما يتوافق مع الاشتراطات المقررة في قوانين الإسكان العادل الفيدرالية والخاصة بالولاية. وبسبب إعاقتي هذه، فإنني أطلب:
(وصف وسائل الراحة أو التعديلات المطلوبة)

يُرجى الرد على هذا الطلب كتابياً في غضون 10 أيام.

مع وافر الشكر والتقدير،

التوقيع _____

الاسم مطبوعاً: _____

العنوان: _____

المدينة: _____

الولاية: _____

الرمز البريدي: _____

رقم الهاتف: _____

بموجب اللوائح الفيدرالية (24 C.F.R.)، القسمين 100.203 و100.204 من لوائح قانون الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) في إطار تنفيذ قانون الإسكان العادل، سيكون من غير القانوني لأي شخص رفض إجراء تعديلات معقولة أو توفير وسائل راحة معقولة في القواعد أو السياسات أو الممارسات أو الخدمات للأشخاص ذوي الإعاقة، ما لم يتمكن مزود الخدمة من إثبات أن تلبية هذا الطلب قد يتسبب في إضافة أعباء غير مبررة، أو أنه يأتي ضمن استثناءات محدودة أخرى. وبموجب القانون، يُعرّف العبء غير المبرر بأنه تكلفة مالية أو إدارية غير معقولة.



419-243-6163

toledofhc.org