उचित आवास

सभी के लिए समान अवसर

अमेरिकी आवास एवं शहरी विकास विभाग

उचित आवास एवं समान अवसर कार्यालय

कृपया हमारी वेबसाइट: www.hud.gov/fairhousing देखें

Hindi Version

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

उचित आवास - सभी के लिए समान अवसर

अमेरिका, हर तरीके से, सभी व्यक्तियों के लिये अवसर की समानता का द्योतक है। इसके नागरिकों की प्रचुर विविधता और एकता की भावना जो हम सब को जोड़ती है, उस स्वतन्त्रता और न्याय के सिद्धांतों के प्रतीक हैं जिन पर इस राष्ट्र की स्थापना की गयी थी। यही कारण है कि जब नये आप्रवासियों, अल्पसंख्यकों, बच्चों वाले परिवारों, और विकलांग व्यक्तियों को अवैध भेदभाव की वजह से उनकी पसन्द के मकान या आवास से वंचित रखा जाता है, तो यह अत्यन्त चिन्ताजनक है।

आवास एवं शहरी विकास विभाग (HUD) उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम को लागू करता है, जो लोगों के साथ उनके घरों, अपार्टमेंट भवनों, और बहु आवासीय फ्लैट वाली इमारतों में - आवास के किराये और बिक्री तथा बंधक ऋणों के प्रावधान सहित लगभग सभी आवास सम्बन्धी लेन-देन में कोई भेदभाव करने और उन्हें डराने-धमकाने का निषेध करता है।

किराये के आवास और गृह-स्वामित्व के अवसरों की समान सुलभता इस राष्ट्र की संघीय आवास नीति की आधारशिला है। ऐसे आवास प्रदाता जो लोगों को नस्ल, रंग, राष्ट्रीय मूल, धर्म, लिंग, पारिवारिक स्थिति, या विकलांगता के आधार पर घरों को किराये पर देने या बेचने से इंकार करते हैं, वे संघीय कानून का उल्लंघन कर रहे हैं, और HUD उनके विरुद्ध सख्ती के साथ अनुपालन सम्बन्धी कार्यवाहियां जारी रखेगा।

आवास सम्बन्धी भेदभाव न केवल गैरकानूनी है, बल्कि यह हर तरह से स्वतन्त्रता और अवसर के उन सिद्धान्तों के विरुद्ध है जिन्हें हम अमेरिकियों के रूप में अपने दिल में संजोए रखते हैं। HUD यह सुनिश्चित करने के प्रति वचनबद्ध है कि घर कही जाने वाली जगह को तलाश किये जाते समय प्रत्येक व्यक्ति के साथ समान रूप से व्यवहार किया जाये।

विषय-वस्तु

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम 1
कौनसा आवास शामिल है? 1
क्या निषिद्ध है? 1
अगर आपको कोई शारीरिक विकलांगता है, तो अतिरिक्त सुरक्षा 2
बच्चों वाले परिवारों के लिये आवास सुरक्षा 4
अगर आप सोचते हैं कि आपके अधिकारों का उल्लंघन किया गया है 5
जब आप कोई शिकायत दर्ज करते हैं तो क्या होता है? 8
अगर खाली कराये जाने या बेचे जाने की वजह से मैं अपना आवास गंवाने वाला हूँ, तो क्या होता है? 9
शिकायत की जाँच-पड़ताल के बाद क्या होता है? 10
इसके अलावा 11

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

451 7th **Street, S.W., Washington, D.C.** 20410-2000

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम, आवास में निम्नलिखित के कारण भेदभाव का निषेध करता है:

- नस्ल या रंग
- धर्म
- लिंग
- विकलांगता
- पारिवारिक स्थिति (जिसमें माता-पिता के साथ रह रहे 18 वर्ष से कम की आयु के बच्चे या कानूनी संरक्षक; गर्भवती महिलायें और 18 वर्ष से कम की आयु के बच्चों का संरक्षण प्राप्त करने वाले लोग शामिल हैं)
- राष्ट्रीय मूल

कौनसा आवास शामिल है?

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम में अधिकतर आवास शामिल हैं। कुछ परिस्थितियों में अधिनियम, चार या चार से कम आवास इकाइयों के मालिक के कब्जे वाले भवनों को, बिना किसी दलाल की सेवाओं का उपयोग करते हुए बेचे गये या किराये पर दिये गये एक-परिवार के आवास, और संस्थाओं तथा निजी क्लबों द्वारा केवल सदस्यों के लिए संचालित आवासों को मुक्त करता है।

क्या निषिद्ध है?

आवास की बिक्री और उसे किराये पर देने में: कोई भी व्यक्ति नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या राष्ट्रीय मूल के आधार पर निम्नलिखित में से कोई भी कार्यवाही नहीं करता हो:

- आवास को किराये पर देने या उसे बेचने से इंकार करना
- आवास के लिये मोल-भाव करने से इंकार करना
- आवास को अनुपलब्ध बनाना
- रिहाइश के लिये अन्यथा इंकार करना
- रिहाइश की बिक्री या उसे किराये पर देने के लिये भिन्न सीमायें, शर्तें या विशेषाधिकार तय करना
- भिन्न आवास सेवायें या सुविधायें प्रदान करना
- झूठा इंकार करना कि आवास निरीक्षण, बिक्री या किराये के लिये उपलब्ध है
- लाभ के लिये, गृहस्वामियों को यह सुझाते हुए रिहाइशों को बेचने या उन्हें किराये पर देने के लिये समझाना, या समझाने की कोशिश करना कि किसी विशेष नस्ल, आदि के लोग पड़ोस में आ चुके हैं, या आने वाले हैं (ब्लॉकबस्टिंग) अथवा
- किसी भी व्यक्ति को रिहाइशों की बिक्री या उन्हें किराये पर देने से सम्बन्धित किसी भी संस्था, सुविधा या सेवा (जैसे कि मल्टिपल लिस्टिंग सर्विस) की सुलभता, सदस्यता या उसमें भागीदारी के लिये इंकार करना, या किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध ऐसी सुलभता, सदस्यता या भागीदारी के सन्दर्भों या शर्तों में भेदभाव करना।

बंधक (मार्टगेज) ऋण में: कोई भी व्यक्ति नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या राष्ट्रीय मूल के आधार पर निम्नलिखित में से कोई भी कार्यवाही नहीं कर सकता है:

- बंधक ऋण देने से इंकार करना
- ऋणों के सम्बन्ध में जानकारी देने से इंकार करना
- किसी ऋण पर भिन्न सीमायें या शर्ते लादना, जैसे कि भिन्न ब्याज दरें, पॉइन्ट्स, या शुल्क
- सम्पत्ति के मूल्यांकन में भेदभाव करना
- ऋण क्रय करने के लिये इंकार करना अथवा
- ऋण क्रय करने के लिये भिन्न सीमायें या शर्ते निर्धारित करना।

इसके अलावा, निम्नलिखित करना उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम का उल्लंघन है:

- उचित आवास सम्बन्धी अधिकार का प्रयोग करने वाले या इस अधिकार का प्रयोग करने वाले दूसरे व्यक्तियों की सहायता करने वाले किसी भी व्यक्ति को धमकाना, मजबूर करना, डराना या उसके साथ दखलंदाजी करना
- किसी रिहाइश की बिक्री या उसे किराये पर देने के सम्बन्ध में कोई भी ऐसा वक्तव्य देना, छापना, या प्रकाशित करना, जो नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या राष्ट्रीय मूल के आधार पर तरजीह, हदबन्दी, या भेदभाव दर्शाता हो। भेदभावपूर्ण विज्ञापन के विरुद्ध यह निषेध एकल-परिवार और मालिक के कब्जे वाले आवास पर लागू होता है जो उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम से अन्यथा मुक्त है
- किसी रिहाइश के मालिक और/या उसमें रहने वाले व्यक्तियों की नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या उनके राष्ट्रीय मूल के कारण गृहस्वामी बीमा कवरेज प्रदान करने से इंकार करना
- गृहस्वामी के बीमा कवरेज की सीमाओं या शर्तो में रिहाइश के मालिक और/या उसमें रहने वाले व्यक्तियों की नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या उनके राष्ट्रीय मूल के कारण भेदभाव करना
- रिहाइश के मालिक और/या उसमें रहने वाले व्यक्तियों की नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या उनके राष्ट्रीय मूल के कारण गृहस्वामी के बीमा कवरेज के उपलब्ध सभी विकल्पों पर उपलब्ध जानकारी प्रदान करने से इंकार करना
- गृहस्वामी के बीमा कवरेज के प्रावधान के सम्बन्ध में, कोई भी ऐसा वक्तव्य देना, छापना, या प्रकाशित करना, जो नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या राष्ट्रीय मूल के आधार पर तरजीह, हदबन्दी, या भेदभाव दर्शाता हो।

अगर आपको कोई शारीरिक विकलांगता है, तो अतिरिक्त सुरक्षा

अगर आप या आपसे जुड़े किसी व्यक्ति:

- में कोई ऐसी शारीरिक या मानसिक असमर्थता है (जिसमें सुनाई देने, चलने-फिरने और दृष्टि सम्बन्धी दोष, कैंसर, पुरानी मानसिक बीमारी, HIV/AIDS, या मानसिक मंदता शामिल हैं) जो जीवन की एक या एक से अधिक प्रमुख गतिविधियों को काफी हद तक सीमित करती हो

- का ऐसी किसी असमर्थता का रिकॉर्ड है या
- को ऐसी किसी असमर्थता से पीड़ित माना जाता है, तो आवास प्रदाता:
  - आपको अपने निवास या साझा प्रयोग की जगहों में, अपने खर्चे पर उचित संशोधन करने देने से इंकार नहीं कर सकता है, अगर आवास का पूरी तरह से इस्तेमाल करने के लिये यह आपके लिये आवश्यक हो। (जहाँ उचित हो, भवन का स्वामी बदलावों की अनुमति दे सकता है अगर आप जाते समय सम्पत्ति को उसकी मूल स्थिति में फिर से बहाल करने के लिये सहमत हों।)
  - नियमों, नीतियों, कार्य-व्यवहारों या सेवाओं में यथोचित समझौते करने से इंकार नहीं कर सकता है, अगर आवास को गैर-विकलांग व्यक्तियों के साथ समान आधार पर इस्तेमाल करने के लिये यह आपके लिये आवश्यक हो।

उदाहरण: "कोई पालतू जानवर नहीं" की नीति रखने वाली इमारत को नेत्रहीन निवासी को एक मार्गदर्शी कुत्ता रखने की अनुमति देनी चाहिये।

उदाहरण: एक अपार्टमेंट कॉम्पलेक्स को, जो निवासियों को पर्याप्त, अनाबंटित पार्किंग प्रदान करता हो, किसी चल-फिर नहीं सकने वाली निवासी से उसके अपार्टमेंट के समीप सुरक्षित जगह के लिये प्राप्त अनुरोध को स्वीकार करना चाहिये अगर ऐसा करना उसे यह आश्वस्त करने के लिये आवश्यक हो कि वह अपने अपार्टमेंट में प्रवेश कर सकती है। हालांकि, उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम ऐसे व्यक्ति की सुरक्षा नहीं करता जो दूसरे लोगों के स्वास्थ्य या उनकी सुरक्षा के लिये प्रत्यक्ष खतरा हो या जो वर्तमान में अवैध नशीली दवाओं का सेवन करता हो।

नयी बहु-परिवार वाली इमारतों के लिये पहुँच यानि सुलभता सम्बन्धी आवश्यकताएं: चार या उससे अधिक आवास इकाइयों वाली ऐसी इमारतें जो मार्च 13, 1991 के बाद पहली बार रहने के काम में लाई गई हों, और जिनमें एलिवेटर की सुविधा हो, उनमें:

- सार्वजनिक और साझा इस्तेमाल की जगहें विकलांग व्यक्तियों के लिये सुलभ होनी चाहियें
- सभी दरवाजे और हॉल के रास्ते व्हीलचेयर के लिये पर्याप्त चौड़े होने चाहियें
- सभी आवास इकाइयों में:
  - आवास इकाई के अन्दर और उसके आर-पार जाने का एक सुलभ रास्ता होना चाहिये
  - बिजली के स्विच, इलेक्ट्रिकल आउटलेट्स, थर्मोस्टैट्स और दूसरे पर्यावरण सम्बन्धी नियन्त्रण सुलभ होने चाहियें
  - बाथरूम की दीवारें मजबूत होनी चाहियें ताकि बाद में पकड़ने की छड़ें लगायी जा सकें और
  - रसोई और बाथरूम ऐसे होने चाहियें जो व्हीलचेयर में बैठे लोगों के द्वारा इस्तेमाल किये जा सकें।

अगर चार या उससे अधिक आवास इकाइयों वाली ऐसी इमारत में एलिवेटर सुविधा नहीं है और उसमें पहली बार मार्च 13, 1991 के बाद रहा गया था, तो ये मानक केवल भूतल की इकाइयों के लिये लागू होते हैं।

नयी बहु-परिवार वाली इमारतों के लिये सुलभता सम्बन्धी ये आवश्यकतायें, राजकीय या स्थानीय कानून के अन्तर्गत आवश्यक सुलभता सम्बन्धी अधिक कठोर मानकों की जगह नहीं लेती हैं।

बच्चों वाले परिवारों के लिये आवास सुरक्षा

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध भेदभाव करने को गैरकानूनी बनाता है जिसके परिवार में 18 वर्ष से कम आयु के एक या उससे अधिक बच्चे शामिल हों (पारिवारिक स्थिति)। पारिवारिक स्थिति सम्बन्धी सुरक्षा ऐसे परिवारों को शामिल करती है जिनमें एक या उससे अधिक नाबालिग बच्चे निम्नलिखित के साथ रहते हों:

- माता/पिता;
- ऐसा व्यक्ति जिसे नाबालिग बच्चे या बच्चों का कानूनी संरक्षण (अभिभावकता सहित) प्राप्त हो; या
- माता/पिता या कानूनी संरक्षक की लिखित अनुमति के साथ, माता/पिता या कानूनी संरक्षक द्वारा निर्दिष्ट व्यक्ति। पारिवारिक स्थिति सम्बन्धी सुरक्षा गर्भवती महिलाओं और किसी भी ऐसे व्यक्ति के लिये भी लागू होती है जो किसी नाबालिग बच्चे का कानूनी संरक्षण प्राप्त करने की प्रक्रिया में हो (इसमें गोद लेने वाले या पालक (माता-पिता) भी शामिल हैं)।

"बुजुर्ग व्यक्तियों के लिये आवास" सम्बन्धी छूट: उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम विशिष्ट रूप से कुछ बुजुर्ग आवास सुविधाओं और समुदायों को पारिवारिक स्थिति सम्बन्धी उत्तरदायित्व से छूट देता है।इस उत्तरदायित्व से मुक्त बुजुर्ग आवास सुविधायें या समुदाय नाबालिग बच्चों वाले परिवारों को रिहाइश को बेचने या किराये पर देने से कानूनी तौर पर इंकार कर सकते हैं। "बुजुर्ग व्यक्तियों के लिये आवास" सम्बन्धी छूट के लिये योग्य होने के लिये, उस स्थान या समुदाय को साबित करना चाहिये कि उसका आवास:

- किसी ऐसे राजकीय या संघीय कार्यक्रम के अन्तर्गत प्रदान किया गया है जिसे HUD ने बुजुर्ग व्यक्तियों की सहायता करने के लिये विशिष्ट रूप से तैयार किये गये और संचालित आवास के रूप में निर्धारित किया है (जैसा राजकीय या संघीय कार्यक्रम में बताया गया है); या
- 62 वर्ष या उससे अधिक की आयु के व्यक्तियों के लिये नियोजित है, और वे एकमेव रूप से उस पर रहते हैं ; या
- 55 वर्ष या उससे अधिक की आयु के व्यक्तियों के रहने के लिये नियोजित और संचालित है।

"55 वर्ष या उससे अधिक की आयु के व्यक्तियों" के लिये आवास सम्बन्धी छूट **हेतु योग्य होने के लिये,** किसी सुविधा या समुदाय को निम्नलिखित आवश्यकताओं में से हर एक को पूरा करना चाहिये:

- आवास इकाइयों में से कम से कम 80 प्रतिशत में रहने वाले व्यक्तियों में कम से कम एक व्यक्ति ऐसा होना चाहिये जिसकी आयु 55 वर्ष या उससे अधिक हो; और
- उस स्थान या समुदाय को ऐसी नीतियां और कार्यविधियां प्रकाशित करनी चाहियें और उनका पालन करना चाहिये जो "55 वर्ष या उससे अधिक की आयु के व्यक्तियों" के लिये आवास के रूप में संचालित किये जाने का इरादा बताती हों; और
- उस स्थान या समुदाय को निवासियों की आयु के सत्यापन के लिये HUD की नियामक आवश्यकताओं का अनुपालन करना चाहिये

"बुजुर्ग व्यक्तियों के लिये आवास" सम्बन्धी छूट बुजुर्ग व्यक्तियों के लिये आवास स्थलों या समुदायों की नस्ल, रंग, धर्म, लिंग, विकलांगता, या राष्ट्रीय मूल के आधार पर आवास सम्बन्धी भेदभाव नहीं करने के उत्तरदायित्व से मुक्त नहीं करती है।

HUD आवास सम्बन्धी भेदभाव की किसी भी समस्या के सम्बन्ध में मदद करने के लिये तैयार है। अगर आप सोचते हैं कि आपके अधिकारों का उल्लंघन किया गया है, तो आप ऑनलाइन शिकायत दर्ज कर सकते हैं, अपने निकटतम HUD कार्यालय को पत्र लिख सकते हैं या टेलीफोन कर सकते हैं। HUD के पास शिकायत दर्ज करने के लिये आपके पास कथित भेदभाव बरते जाने या उसके समाप्त होने के बाद एक वर्ष का समय है, लेकिन आपको इसे यथाशीघ्र दर्ज करना चाहिये।

अगर आप सोचते हैं कि आपके अधिकारों का उल्लंघन किया गया है

HUD को क्या बतायें:

- अपना नाम और पता
- जिस व्यक्ति के विरुद्ध आपकी शिकायत है (प्रतिवादी), उसका नाम और पता
- शामिल आवास का पता या अन्य पहचान
- कथित उल्लंघन (वह घटना जिसके कारण आप मानते हैं कि आपके अधिकारों का उल्लंघन किया गया था) का एक संक्षिप्त वर्णन
- कथित उल्लंघन की तारीख (तारीखें)।

कहाँ लिखें या फोन करें: ऑनलाइन शिकायत दर्ज करें, अपने निकटतम HUD कार्यालय को पत्र लिखें, या अगर आप चाहें, तो आप उस कार्यालय को सीधे टेलीफोन कर सकते हैं। जो व्यक्ति बहरे हैं या जिन्हें कम सुनाई देता है और TTY का प्रयोग करते हैं, वे उन कार्यालयों को 1-800-877-8339 पर टोल-फ्री संघीय सूचना रिले सेवा के ज़रिये फोन कर सकते हैं।

कनेक्टिकट, मैन, मैसाचुसेट्स, न्यू हैम्फ़शायर, रोडे आइलैंड और वर्मोन्ट के लिये:
बोस्टन क्षेत्रीय कार्यालय
(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
टेलीफोन: (617) 994-8300 या 1-800-827-5005
फैक्स: (617) 565-7313 * TTY (617) 565-5453

न्यूजर्सी, न्यूयॉर्क, पोर्टो रिको और अमेरिकी वर्जिन आइलैंड के लिये:
न्यूयॉर्क क्षेत्रीय कार्यालय
(Complaints_office_02@hud.gov)
U.S. Department of Housing and Urban Development
26 Federal Plaza, Room 3532
New York, NY 10278-0068
टेलीफोन: (212) 542-7519 या 1-800-496-4294
फैक्स: (212) 264-9829 * TTY (212) 264-0927

डेलावेयर, डिस्ट्रिक्ट ऑफ कोलम्बिया, मैरीलैंड, पेन्सिलवैनिया, वर्जिनिया और पश्चिम वर्जिनिया के लिये:
फिलाडेल्फिया क्षेत्रीय कार्यालय
(Complaints_office_03@hud.gov)
U.S. Department of Housing and Urban Development
The Wanamaker Building
100 Penn Square East
Philadelphia, PA 19107-9344
टेलीफोन: (215) 861-7646 या 1-888-799-2085
फैक्स: (215) 656-3449 * TTY (215) 656-3450

अलाबामा, फ्लोरिडा, जॉर्जिया, केन्टुकी, मिसिसिपि, उत्तरी कैरोलिना, दक्षिणी कैरोलिना, और टेनेसी के लिये:
अटलांटा क्षेत्रीय कार्यालय
(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
टेलीफोन: (404) 331-5140 या 1-800-440-8091 x2493
फैक्स: (404) 331-1021 * TTY (404) 730-2654

इलिनॉय, इन्डियाना, मिशिगन, मिनेसोटा, ओहायो और विस्कोन्सिन के लिये:
शिकागो क्षेत्रीय कार्यालय
(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
टेलीफोन: 1-800-765-9372
फैक्स: (312) 886-2837 * TTY (312) 353-7143

अर्कन्सास, लुसियाना, न्यू मेक्सिको, ओक्लाहोमा और टेक्सास के लिये:

फोर्ट वर्थ क्षेत्रीय कार्यालय

(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
टेलीफोन: (817) 978-5900 या 1-888-560-8913
फैक्स: (817) 978-5876/5851 * TTY (817) 978-5595

लोवा, केनसास, मिसूरी, और नेब्रास्का के लिये:

केनसास शहर क्षेत्रीय कार्यालय

(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
टेलीफोन: (913) 551-6958 या 1-800-743-5323
फैक्स: (913) 551-6856 * TTY (913) 551-6972

कोलराडो, मोन्टाना, उत्तरी डकोटा, दक्षिणी डकोटा, उटा और व्योमिंग के लिये:

डेनवर क्षेत्रीय कार्यालय

(Complaints_office_08@hud.gov)
U.S. Department of Housing and Urban Development
1670 Broadway
Denver, CO 80202-4801
टेलीफोन: (303) 672-5437 या 1-800-877-7353
फैक्स: (303) 672-5026 * TTY (303) 672-5248

ऐरिज़ोना, कैलिफोर्निया, हवाई और नेवेडा के लिये:

सैन फ्रांसिस्को क्षेत्रीय कार्यालय

(Complaints_office_09@hud.gov)
U.S. Department of Housing and Urban Development
600 Harrison Street, Third Floor
San Francisco, CA 94107-1387
टेलीफोन: 1-800-347-3739
फैक्स: (415) 489-6558 * TTY (415) 489-6564

अलास्का, इडाहो, ऑरेगन और वाशिंगटन के लिये:
सीऐटल क्षेत्रीय कार्यालय
(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
टेलीफोन: (206) 220-5170 या 1-800-877-0246
Fax (206) 220-5447 * TTY (206) 220-5185

अगर आपके निकटतम स्थानीय कार्यालय से सम्पर्क करने के बाद, आपके फिर भी कोई प्रश्न हैं - तो आप आगे HUD से निम्न पते पर सम्पर्क कर सकते हैं:

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
टेलीफोन: 1-800-669-9777
फैक्स: (202) 708-1425 * TTY 1-800-927-9275
www.hud.gov/fairhousing

अगर आप विकलांग हैं: तो HUD निम्नलिखित भी प्रदान करता है:

- बहरे/कम सुनाई देने वाले प्रयोक्ताओं के लिये एक TTY फोन (निकटतम HUD कार्यालय के लिये उपरोक्त सूची देखें)
- दुभाषिये, टेप और ब्रेल लिपि की सामग्रियां
- फॉर्मों को पढ़ने और उन्हें पूरा करने में सहायता

जब आप कोई शिकायत दर्ज करते हैं तो क्या होता है?

जब आपकी शिकायत उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम के अन्तर्गत दर्ज किये जाने के लिये स्वीकार कर ली जायेगी, तो HUD आपको लिखित में सूचित करेगा। साथ ही HUD:

- कथित उल्लंघनकर्ता (प्रतिवादी) को आपकी शिकायत दर्ज किये जाने के बारे में सूचित करेगा, और प्रतिवादी को शिकायत का लिखित उत्तर भेजने के लिये समय देगा।
- आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल करेगा, और तय करेगा कि यह मानने का यथोचित कारण है या नहीं कि प्रतिवादी ने उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम का उल्लंघन किया था।
- अगर HUD आपकी शिकायत दर्ज किये जाने के 100 दिनों के अन्दर अपनी जाँच-पड़ताल पूरी नहीं कर पाता है, तो वह आपको और प्रतिवादी को सूचित करेगा, और देरी के लिये कारण बतायेगा।

उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम के अन्तर्गत समझौता: शिकायत की जाँच-पड़ताल के दौरान, HUD के लिये आपको और प्रतिवादी को एक समझौता करार के साथ आपकी शिकायत का समाधान करने का अवसर प्रदान करना आवश्यक है। समझौता करार आपको वैयक्तिक राहत प्रदान करता है, और प्रतिवादी को भविष्य में भेदभाव करने से रोक कर सार्वजनिक हित की रक्षा करता है। एक बार जब आप और प्रतिवादी समझौता करार पर हस्ताक्षर कर देते हैं, और HUD उस करार को मंजूरी दे देता है, तो HUD आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल करना बंद कर देगा। अगर आप मानते हैं कि प्रतिवादी ने आपके समझौता करार का उल्लंघन किया है या उसे भंग किया है, तो आपको तुरंत ही HUD के उस कार्यालय को सूचित करना चाहिये जिसने आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल की थी। अगर HUD तय करता है कि यह मानने का यथोचित कारण है कि प्रतिवादी ने करार का उल्लंघन किया था, तो HUD अमेरिकी न्याय विभाग (डिपार्टमेंट ऑफ जस्टिस) से करार की शर्तों को लागू कराने के लिये प्रतिवादी के खिलाफ संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में मुकदमा दायर करने के लिये कहेगा।

राजकीय या स्थानीय सार्वजनिक उचित आवास संस्थाओं को शिकायत निर्दिष्ट करना: अगर HUD ने प्रमाणित किया है कि आपकी राजकीय या स्थानीय सार्वजनिक उचित आवास संस्था ऐसा नागरिक अधिकार कानून या अध्यादेश लागू करती है जो ऐसे अधिकार, निदान और सुरक्षायें प्रदान करता है जो उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम के "पर्याप्त रूप से समान" हैं, तो HUD को तुरंत ही आपकी शिकायत उस संस्था को जाँच-पड़ताल के लिये भेजनी चाहिये, आपको तुरंत ही उसे भेजे जाने के बारे में सूचित करना चाहिये। राजकीय या स्थानीय संस्था आपकी शिकायत की उस "पर्याप्त रूप से समान" राजकीय या स्थानीय नागरिक अधिकार कानून या अध्यादेश के अन्तर्गत जाँच-पड़ताल करेगी। राजकीय या स्थानीय सार्वजनिक उचित आवास संस्था को आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल HUD के निर्दिष्ट किये जाने के 30 दिनों के अन्दर शुरू कर देनी चाहिये, या HUD शिकायत को उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम के अन्तर्गत जाँच-पड़ताल के लिये फिर से प्राप्त ("फिर से सक्रिय") कर सकता है।

अगर खाली कराये जाने या बेचे जाने की वजह से मैं अपना आवास गंवाने वाला हूँ, तो क्या होता है?

अगर आपको उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम के उल्लंघन के कारण उत्पन्न हुई किसी गम्भीर समस्या को रोकने के लिये तत्काल मदद की ज़रूरत है, तो HUD आपके शिकायत दर्ज करते ही आपकी सहायता करने में समर्थ हो सकता है। HUD अमेरिकी न्याय विभाग को संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में प्रतिवादी के खिलाफ अस्थायी निरोधक आदेश (TRO) के लिये प्रस्ताव दाखिल करने के लिये, और उसके बाद HUD की जाँच-पड़ताल के नतीजे तक प्राथमिक निषेधाज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिकृत कर सकता है। संघीय न्यायाधीश ऐसे मामलों में TRO या प्राथमिक निषेधाज्ञा मंजूर कर सकता है जहाँ:

- HUD के हस्ताक्षेप के बिना आवास अधिकारों को अपूरणीय (अपरिवर्तनीय) क्षति या चोट पहुँचने की सम्भावना हो; और
- इसका पर्याप्त सबूत हो कि प्रतिवादी ने उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम का उल्लंघन किया है।

उदाहरण: कोई मालिक मकान बेचने के लिये सहमत है, लेकिन, यह पता चलने के बाद कि खरीददार अश्वेत हैं, वह मकान को बाजार से हटा लेता है, और फिर दोबारा उसे बिक्री के लिये सूचीबद्ध करा देता है। खरीददार HUD के यहाँ भेदभाव की शिकायत दर्ज करते हैं। HUD मकान मालिक को HUD के द्वारा

शिकायत की जाँच-पड़ताल किये जाने तक किसी और को मकान बेचने से रोकने के लिये अमेरिकी न्याय विभाग को संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में निषेधाज्ञा प्राप्त करन के लिये अधिकृत कर सकता है।

शिकायत की जाँच-पड़ताल के बाद क्या होता है?

यथोचित कारण, भेदभाव के आरोप, और चुनाव का निर्धारण: जब आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल पूरी हो जायेगी, तो HUD जाँच-पड़ताल के दौरान एकत्रित किये गये सबूतों के बारे में संक्षेप में बताते हुए अंतिम जांच रिपोर्ट तैयार करेगा। अगर HUD निर्धारित करता है कि यह मानने का यथोचित कारण है कि प्रतिवादी (प्रतिवादियों) ने आपके साथ भेदभाव किया है, तो HUD प्रतिवादी (प्रतिवादियों) के विरुद्ध यथोचित कारण और भेदभाव के आरोप का निर्धारण जारी करेगा। आरोप का नोटिस प्राप्त कर लेने के बाद आपके और प्रतिवादी (प्रतिवादियों) के पास यह तय करने के लिये बीस (20) दिनों का समय होगा कि क्या आपके मुकदमे की सुनवाई HUD के प्रशासनिक विधि न्यायाधीश (ALJ) के द्वारा करायी जाये या संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में दीवानी मुकदमा दायर किया जाये।

HUD के प्रशासनिक विधि न्यायाधीश (ALJ) के द्वारा सुनवाई: अगर 20-दिन की चुनाव अवधि समाप्त होने से पहले न तो आप और न ही प्रतिवादी संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में दीवानी मुकदमा दायर किये जाने का चुनाव करते हैं, तो HUD तुरंत ही आपके मुकदमे की सुनवाई HUD के प्रशासनिक विधि न्यायाधीश (ALJ) के सम्मुख निर्धारित कर देगा। ALJ की सुनवाई उस इलाके में आयोजित की जायेगी जहाँ पर कथित रूप से भेदभाव हुआ था। ALJ की सुनवाई के दौरान, आपको और प्रतिवादी (प्रतिवादियों) को स्वयं उपस्थित होने का, कानूनी वकील के द्वारा प्रतिनिधित्व कराये जाने का, सबूत पेश करने का, गवाहों से जिरह करने का और सबूत की तलाश में सहायता के लिये सम्मन जारी किये जाने की मांग करने का अधिकार है। ALJ की सुनवाई के दौरान, HUD के वकील बिना आपके खर्चे के आपका प्रतिनिधित्व करेंगे; हालांकि, आप भी मुकदमे में हस्तक्षेप करना और अपना वकील रखना चुन सकते हैं। सुनवाई के समापन पर HUD ALJ तथ्यों की जाँच के परिणामों और कानून के निष्कर्षों के आधार पर निर्णय जारी करेगा। अगर HUD ALJ यह निष्कर्ष निकालता है कि प्रतिवादी (प्रतिवादियों) ने उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम का उल्लंघन किया है, तो प्रतिवादी (प्रतिवादियों) को निम्नलिखित के लिये आदेश दिया जा सकता है:

- आपके वास्तविक नुकसानों की क्षतिपूर्ति करना, जिसमें आउट-ऑफ-पॉकेट खर्चे और भावात्मक कष्ट सम्बन्धी नुकसान शामिल हैं
- स्थायी निषेधाज्ञात्मक राहत प्रदान करना।
- उपयुक्त न्यायसंगत राहत प्रदान करना (उदाहरण के लिये, आपको आवास उपलब्ध कराना)।
- आपके वकील की यथोचित फीस का भुगतान करना।
- HUD को सार्वजनिक हित की रक्षा करने के लिये सिविल दंड का भुगतान करना। अधिकतम सिविल दंड हैं: अधिनियम का पहली बार उल्लंघन करने के लिये डॉलर 16,000.00; अगर पिछले पाँच-साल की अवधि के अन्दर पहले उल्लंघन हो चुका है, तो डॉलर 37,500.00; और अगर पिछले सात-साल की अवधि के अन्दर दो या उससे अधिक बार उल्लंघन हो चुका है, तो डॉलर 65,000.00।

संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में दीवानी मुकदमा: अगर आप या प्रतिवादी आपकी शिकायत के लिये संघीय दीवानी मुकदमा दायर करने का चुनाव करते हैं, तो HUD को आपके मामले को लागू करने के लिये अमेरिकी न्याय विभाग के पास भेज देना चाहिये। अमेरिकी न्याय विभाग आपकी तरफ से उस डिस्ट्रिक्ट की अमेरिकी डिस्ट्रिक्ट अदालत में दीवानी मुकदमा दायर करेगा जिसमें कथित तौर पर भेदभाव हुआ था। आप भी मुकदमे में हस्तक्षेप करना और अपना वकील रखना चुन सकते हैं। या तो आप या प्रतिवादी जूरी ट्रायल की मांग कर सकते हैं, और आप में से हर एक को स्वयं उपस्थित होने का, कानूनी वकील के द्वारा प्रतिनिधित्व कराये जाने का, सबूत पेश करने का, गवाहों से जिरह करने का और सबूत की तलाश में सहायता के लिये सम्मन जारी किये जाने की मांग करने का अधिकार है। अगर संघीय अदालत आपके पक्ष में निर्णय करती है, तो न्यायाधीश या जूरी प्रतिवादी (प्रतिवादियों) को निम्नलिखित के लिये आदेश दे सकता/सकती है:

- आपके वास्तविक नुकसानों की क्षतिपूर्ति करना, जिसमें आउट-ऑफ-पॉकेट खर्चे और भावात्मक कष्ट सम्बन्धी नुकसान शामिल हैं
- स्थायी निषेधाज्ञात्मक राहत प्रदान करना।
- उपयुक्त न्यायसंगत राहत प्रदान करना (उदाहरण के लिये, आपको आवास उपलब्ध कराना)।
- आपके वकील की यथोचित फीस का भुगतान करना।
- आपको दण्डात्मक नुकसानों का भुगतान करना।

कोई भी यथोचित कारण नहीं होने का निर्धारण और बर्खास्तगी: अगर HUD यह पाता है कि ऐसा मानने का कोई भी यथोचित कारण नहीं है कि प्रतिवादी (प्रतिवादियों) ने अधिनियम का उल्लंघन किया था, तो HUD आपको और प्रतिवादी (प्रतिवादियों) को डाक के द्वारा बर्खास्तगी की सूचना देगा, और आप अंतिम जांच रिपोर्ट की प्रति मांग सकते हैं।

कोई भी यथोचित कारण नहीं होने के निर्धारणों के बारे में पुनर्विचार: उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम HUD के द्वारा बर्खास्त की गयी शिकायतों के लिये कोई भी औपचारिक अपील प्रक्रिया प्रदान नहीं करता है। फिर भी, अगर आपकी शिकायत कोई भी यथोचित कारण नहीं होने के निर्धारण के साथ बर्खास्त कर दी जाती है, तो आप निम्नलिखित पते पर पुनर्विचार समीक्षा के लिये एक लिखित अनुरोध भेज सकते हैं: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

इसके अलावा

आप एक निजी मुकदमा दायर कर सकते हैं: आप पहले HUD के यहाँ शिकायत दर्ज किये बिना एक निजी मुकदमा दायर कर सकते हैं। आपको अपना मुकदमा कथित भेदभावजनक कार्यवाही की सबसे ताजा तारीख के दो (2) वर्षों के अन्दर दायर कर देना चाहिये।

अगर आप HUD के यहाँ शिकायत दर्ज करते हैं और भले ही HUD ने आपकी शिकायत बर्खास्त कर दी हो, तो भी उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम आपको प्रतिवादी (प्रतिवादियों) के खिलाफ संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में निजी दीवानी मुकदमा दायर करने का अधिकार देता है। जिस समय के दौरान HUD आपकी

शिकायत पर विचार कर रहा था, वह मुकदमा दायर करने की 2-वर्ष की अवधि में नहीं गिना जाता है। आपको अपना मुकदमा अपने खर्चे पर दायर करना चाहिये; हालांकि, अगर आप वकील का खर्चा नहीं उठा सकते हैं, तो अदालत आपके लिये कोई वकील नियुक्त कर सकती है।

भले ही अगर HUD आपकी शिकायत पर अभी भी विचार कर रहा हो, तो भी आप प्रतिवादी के खिलाफ निजी दीवानी मुकदमा दायर कर सकते हैं, जब तक कि (1) आपने अपनी HUD शिकायत का समाधान करने के लिये पहले ही HUD समझौता करार पर हस्ताक्षर नहीं कर दिये हों; (2) HUD के किसी प्रशासनिक विधि न्यायाधीश ने आपकी शिकायत के लिये एक प्रशासनिक सुनवाई शुरू नहीं कर दी हो।

आवास सम्बन्धी भेदभाव से लड़ने के लिये अन्य साधन:

- अगर किसी प्रशासनिक विधि न्यायाधीश के आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है, तो HUD अपीलों की अमेरिकी अदालत (United States Court of Appeals) में अस्थायी राहत, आदेश को लागू कराने या निरोधक आदेश की मांग कर सकता है।
- अगर यह मानने का यथोचित कारण हो कि आवास सम्बन्धी भेदभाव का कोई पैटर्न या प्रथा रही है, तो अटॉर्नी जनरल संघीय डिस्ट्रिक्ट अदालत में मुकदमा दायर कर सकता है।

टिप्पणियां

टिप्पणियां

टिप्पणियां

टिप्पणियां

टिप्पणियां

टिप्पणियां

और अधिक जानकारी के लिये

इस ब्रोशर का उद्देश्य आपके उचित आवास के अधिकार को संक्षिप्त रूप में आपके सामने रखना है। उचित आवास सम्बन्धी अधिनियम और HUD के अधिनियमों में और अधिक विवरण तथा तकनीकी जानकारी दी गयी है। अगर आपको कानून या अधिनियमों की प्रति चाहिये, तो अपने निकटतम HUD उचित आवास कार्यालय से सम्पर्क करें। HUD उचित आवास कार्यालयों की सूची पृष्ठ 5-8 पर देखें।

HUD के साथ जुड़ें

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

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

02305

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

HUD-1686-1-FHEO
2011

कृपया हमारी वेबसाइट: www.hud.gov/fairhousing देखें