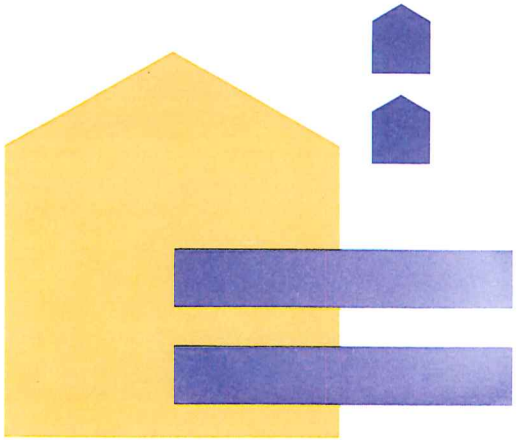
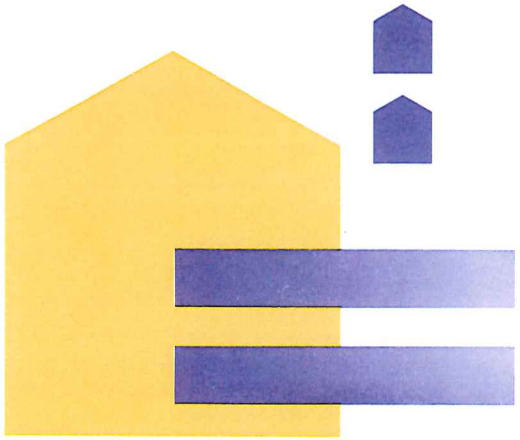
NORWALK **FAIR HOUSING** ADVISORY COMMISSION



LA COMISION ASESORA DE LA **VIVIENDA JUSTA** EN NORWALK

FAIR HOUSING AND YOUR RIGHTS



VIVIENDA JUSTA Y SUS DERECHOS

FAIR HOUSING MEANS

ASSURING THAT ALL PERSONS HAVE FREE CHOICE OF HOUSING LOCATION LIMITED ONLY BY THEIR ECONOMIC SITUATION OR DESIRE, NOT LIMITED BY RACE, COLOR, CREED, NATIONAL ORIGIN, ANCESTRY, SEX, MARITAL STATUS, AGE, MENTAL RETARDATION, PHYSICAL OR MENTAL DISABILITY, LAWFUL SOURCE OF INCOME, THE EXISTENCE OF MINOR CHILDREN, OR SEXUAL ORIENTATION.

FAIR HOUSING OFFICER

Investigates and refers complaints of housing discrimination to the Connecticut Commission on Human Rights and Opportunities, and the Norwalk Human Relations Commission, educates the community about fair housing laws, and implements the city's Fair Housing Plan.

FAIR HOUSING ADVISORY COMMISSION

The Commission is charged with advising and assisting in the development and implementation of the fair housing policy and program of the City of Norwalk. The Commission monitors housing practices, identifies problems, makes recommendations to city government, and assists the Fair Housing Officer.

FAIR HOUSING OFFICER

City Hall
125 East Avenue
Norwalk, CT 06856-5125
PHONE: 854-7820

FEDERAL, STATE AND CITY LAWS GUARANTEE YOUR RIGHTS TO **FAIR HOUSING**

1. The **Federal Civil Rights Act of 1866** forbids discrimination based on **RACE, COLOR,** or **NATIONAL ORIGIN** with regard to the sale or rental of real estate property, IN ALL INSTANCES AND WITHOUT ANY EXCEPTION.

2. Title VIII of the **Civil Rights Act of 1968** forbids discrimination based on **RACE, COLOR, RELIGION, SEX, NATIONAL ORIGIN, FAMILIAL STATUS (FAMILIES WITH MINOR CHILDREN),** or **PHYSICAL OR MENTAL HANDICAP** in the sale or rental of certain dwelling units.

With regard to physical or mental handicap:
(1) Owner must allow tenant to modify property at tenant's expense.
(2) Buildings of four units or more constructed after March 13, 1991, must be accessible.

EXCEPTIONS to Title VIII:
(1) Single-family houses sold or rented by the owner himself without the use of an agent or discriminatory advertising.
(2) Rooms or units in owner-occupied dwellings intended for four families or less.
(3) Governmentally subsidized housing for the elderly, in the case of families with minor children.

VIVIENDA JUSTA SIGNIFICA

ASEGURAR QUE TODA PERSONA PUEDA ESCOGER LIBREMENTE SU RESIDENCIA, LIMITADO SOLAMENTE POR SU SITUACION ECONOMICA O DESEO, NO LIMITADO POR SU RAZA, COLOR, RELIGION, NACIONALIDAD, LINAJE, SEXO, ESTADO CIVIL, EDAD, RETARDACION MENTAL, INCAPACIDAD FISICA O MENTAL, FUENTE LEGAL DE INGRESO LA EXISTENCIA DE NIÑOS MENORES DE EDAD, U ORIENTACION SEXUAL.

OFICIAL DE **VIVIENDA JUSTA**

Refiere a la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades quejas sobre discriminación en la vivienda, educa la comunidad sobre las leyes de vivienda justa, y aplica el Plan de Vivienda Justa de la ciudad.

COMISION ASESORA DE LA **VIVIENDA JUSTA**

La Comisión es responsable de aconsejar y asistir en el desarollo y administración de la norma y programa de vivienda justa de la Ciudad de Norwalk. La Comisión verifica las practicas de vivienda, identifica problemas, hace recomendaciones al gobierno municipal y asiste al Oficial de Vivienda Justa.

OFICIAL DE **VIVIENDA JUSTA**

La Alcaldia
125 East Avenue,
Norwalk, CT 06856-5125
TELEFONO: 854-7820

LEYES FEDERALES, ESTATALES Y DE LA CIUDAD, GARANTIZAN SUS DERECHOS DE **VIVIENDA JUSTA**

1. El **Acta de los Derechos Civiles de 1866** prohibe la discriminación basada en **RAZA, COLOR,** o **NACIONALIDAD** en la compra/venta y alquiler de bienes raices SIN EXCEPCION ALGUNA.

2. Titulo VIII del **Acta de Derechos Civiles de 1968** prohibe la discriminación basada en **RAZA, COLOR, RELIGION, SEXO, NACIONALIDAD, SITUACION FAMILIAR (FAMILIAS CON NIÑOS MENORES de EDAD),** o **INCAPACIDAD FISICA O MENTAL** en la compra/venta de ciertas unidades de vivienda.

En relación a incapacidad física o mental
(1) El dueño debe permitir que el inquilino modifique la propiedad a costo propio.
(2) Edificios de cuatro (4) unidades o más, construidos después de Marzo 13, 1991, deben ser accesibles.

EXCEPCIONES al Titulo VIII:
(1) Residencias de una sola familia vendidas o rentadas por el propio dueño sin utilizar los servicios de un agente o medios publicitarios descriminatorios.
(2) Habitaciones o unidades en residencias ocupadas por el dueño, la cual fue diseñada para cuatro (4) familias o menos.
(3) Residencia para ancianos subsidiada por el gobierno, en el caso de familias con niños menores de edad.

3. Connecticut laws (C.G.S. 46a-63 through 46a-46c, and 46a-81d and e) forbid discrimination in public accommodations and housing based on **RACE, COLOR, CREED, NATIONAL ORIGIN, ANCESTRY,SEX, MARITAL STATUS, FAMILIAL STATUS, AGE, LAWFUL SOURCE OF INCOME, MENTAL** or **PHYSICAL DISABILITY**, or **SEXUAL ORIENTATION**.

EXCEPTIONS** to this law include:
(a) a two family house in which the owner resides;
(b) the rental of a room or rooms in a single family home if the owner resides there.

With regard to **FAMILIES WITH CHILDREN**, the **EXCEPTIONS** are as follows:
(a) where it would violate a federal, state or local ordinance, including occupancy laws;
(b) where the housing is restricted to age 55 or older;

4. The code of the City of Norwalk (Chapter 59a) states that it is the policy of the City of Norwalk to safeguard all individuals within the city from discrimination because of **RACE, COLOR, RELIGIOUS CREED, SEX, AGE, NATIONAL ORIGIN, MARITAL STATUS, ANCESTRY** or **PHYSICAL DISABILITY**. Also, the code of Norwalk forbids any retaliation against a person who files a complaint, testifies or participates in an investigation or hearing under this ordinance.

*** There are no exceptions to the prohibitions against discriminating on the basis of race, color or national origin.*

IF YOU THINK YOUR RIGHTS HAVE BEEN VIOLATED, CONTACT:

THE **FAIR HOUSING OFFICER**
City Hall,
125 East Avenue, Norwalk, CT 06856-5125
PHONE: 854-7820

The **Fair Housing Officer** will assist you in filing your complaint with the Connecticut Commission on Human Rights and Opportunities or the Norwalk Human Relations Commission. The **Fair Housing Officer** will also follow up on your complaint, keep you informed, and stay with the matter until your complaint has been resolved.

3. Las leyes de Connecticut (C.G.S. 46a-63 hasta 46a-46c, y 46a-81d, e) prohiben la descriminacion en alojamientos publicos y vivienda basada en **RAZA, COLOR, RELIGION, NACIONALIDAD, LINAJE, SEXO, ORIENTACION SEXUAL, EDAD, ESTADO CIVIL, ESTADO FAMILIAR, FUENTE LEGAL DE INGRESO, INCAPACIDAD FISICA O MENTAL,** u **ORIENTACION SEXUAL.**

EXCEPCIONES** a esta ley incluye:
(a) una residencia de dos familias la cual el dueno ocupa;
(b) el alquilar una o mas habitaciones en residencias de una sola familia si el dueño vive en ella.

En relacion a **LAS FAMILIAS CON NIÑOS**, los **EXCEPCIONES** son las siguientes:
(a) cuando la renta viola reglas federales, estatales, o locales, incluyendo las leyes de vivienda;
(b) cuando la residencia para personas que tienen 55 años de edad o más.

4. El código de la Cuidad de Norwalk (Capítulo 59a) establece, que es la norma de la Ciudad de Norwalk proteger todos los residentes de la ciudad contra discriminacion debido a **RAZA, COLOR, CREENCIAS RELIGIOSAS, SEXO, EDAD, NACIONALIDAD, ESTADO CIVIL, LINAJE, O INCAPACIDAD FISICA.** También, el código de la Ciudad de Norwalk prohibe que se tome acción contra una persona por el hecho de que ésta someta una queja, testifique, o participe en una investigación o audiencia requerida por esta ordenanza.

*** No hay excepciones algunas a las leyes que prohibe la discriminacion basada en RAZA, COLOR, Y NACIONALIDAD.*

SI USTED PIENSA QUE SUS DERECHOS HAN SIDO VIOLADOS, COMUNIQUESE CON:

OFICIAL DE VIVIENDA JUSTA
La Alcaldia
125 East Avenue, Norwalk, CT 06856-5125
TELEFONO: 854-7820

El **Oficial de Vivienda Justa** le ayudará a ústed a someter su queja con la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades. El **Oficial de Vivienda Justa** mantendrá un escrutinio de los trámites a efectuarse y efectuados, le mantendrá informado y continuará ejerciendo sus mejores oficios hasta que su caso sea resuelto.

THERE IS A DEADLINE FOR COMPLAINTS.

Complaints filed with the Connecticut Commission on Human Rights and Opportunities must be filed within **one hundred eighty days** after the alleged act of discrimination (C.G.S. 46a-82[e]).

Complaints filed with the City of Norwalk Human Relations Commission must be filed within **thirty days** (Code of Norwalk Chapter 59a-6).

Free copies of all the laws cited may be obtained from the Norwalk Fair Housing Officer.

EXAMPLES OF DISCRIMINATORY PRACTICES:

*Being denied the opportunity to rent or purchase a house or an apartment or offered different financial arrangements due to race, color, creed, national origin, ancestry, sex, marital status, age, lawful source of income, or mental or physical disability, the existence of minor children, or sexual orientation.

*Being told a house or apartment is not available when it really is.

*Publishing advertisements regarding the sale or rental of housing which indicate a preference or intent to discriminate based on race, color, creed, national origin, sex, age, marital status, handicap, or lawful source of income.

*Being told a landlord never rents to persons on welfare or disability or Section 8.

* When a bank or other lending institution varies its procedures or refuses to take a mortgage or make a home improvement loan because of the area in which your property is located. (This is called **redlining**.)

*When a real estate agent urges homeowners in a specific area to sell because a certain racial group is moving into the neighborhood. (This is called **blockbusting**.)

* When a real estate agent directs prospective homebuyers to certain specific areas because of their race or color. (This is called **steering**.)

Information in this booklet obtained in part from FAIR HOUSING AND YOUR RIGHTS provided by the Fair Housing Office, Bridgeport, Connecticut.

REMEMBER, IF YOU THINK YOU ARE A VICTIM OF DISCRIMINATION, CONTACT: **THE NORWALK FAIR HOUSING OFFICER,** CITY HALL, 125 EAST AVENUE, NORWALK, CT 06856-5125.
TELEPHONE: 854-7820.

HAY UNA FECHA LIMITE PARA SOMETER SUS QUEJAS.

Quejas somitedas a la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades deben ser sometidas dentro de un período de **ciento ochenta (180) dias** de la fecha en que la alegada discriminación ocurrió (C.G.S. 46a-82[e]).

Quejas sometidas a la Comisión de Relaciones Humanas de la Ciudad de Norwalk deben ser sometidas dentro de un periodo de **treinta (30) dias** (Codigo de la Ciudad de Norwalk, Capítulo 59a-6).

Copias, sin costo alguno, de las leyes aquí mencionadas, pueden ser obtenidas del Oficial de Vivienda Justa de la Ciudad de Norwalk.

EJEMPLOS DE PRACTICAS DISCRIMINATORIAS:

*Cuando le niegan la oportunidad de rentar o comprar una casa o apartamento o le ofrecen arreglos financieros diferentes debido a raza, color, credo, religión nacionalidad, linaje, sexo, estado civil, edad, fuente legal de ingresos e incapacidad física o mental, la existencia de niños menores de edad, u orientación sexual.

*Cuando le informan que una casa o apartamento no está disponible cuando en realidad si lo está.

*Publicación de anuncios relacionados con la venta o renta de viviendas los cuales indican una preferencia o intentan discriminar basándose en raza, color, religión, nacionalidad, sexo, edad, estado civil, limitación física, o fuente legal de ingresos.

*Cuando le informan que un dueño de propiedad nunca renta a personas que reciben asistencia pública, con incapacidades o que reciben asistencia para la renta a través de la Sección 8.

*Cuando un banco u otra institución financiera cambia sus procedimientos o rehusa tomar una propiedad como garantía de pago (mortgage) o hacerle un préstamo para mejoramiento de su vivienda debido al area donde dicha propriedad está localizada. (Esto se conoce como **redlining**.)

*Cuando un agente de bienes raíces urge a un dueño de propiedad a que venda debido a que ciertos grupos raciales se están mudando al vecindario. (Esto se conoce como **blockbusting**.)

*Cuando un agente de bienes raíces dirige a futuros compradores de vivienda hacia áreas específicas, debido a su raza o color. (Esto se conoce como **steering**.)

RECUERDE, SI USTED PIENSA QUE USTED ES VICTIMA DE DISCRIMINACION, COMMUNIQUESE CON EL **OFICIAL DE VIVIENDA JUSTA DE LA CIUDAD DE NORWALK,** La Alcaldia, 125 EAST AVENUE, NORWALK, CT 06856-5125.
TELEFONO: 854-7820