



SPRING 2026
PRIMAVERA 2026
2026 春季版
TAGSIBOL 2026
MÙA XUÂN NĂM 2026

San Francisco

Senior Rights Bulletin

Boletín de Derechos para Personas de la Tercera Edad

Asian Law Caucus • Asian Pacific Islander Legal Outreach • Independent Living Resource Center • La Raza Centro Legal • Legal Assistance to the Elderly

KNOW YOUR RIGHTS FOR SAN FRANCISCO SUBTENANTS

With rising housing costs in San Francisco, it's common for seniors to have roommates. Many roommate relationships are actually master tenant - subtenant relationships. If you aren't paying rent to the owner of the building you live in (i.e. the landlord), you are likely a subtenant. A **subtenant** is a person who pays rent to a **master tenant**. A **master tenant** is a tenant who has a direct relationship with the landlord.

Subtenants have rights. First, if you moved in on or after May 25, 1998, the master tenant cannot evict you without just cause unless they disclosed *in writing prior to the start of your tenancy* that the tenancy is not subject to just cause eviction protections. Second, the master tenant cannot charge you more than a proportional share of the total rent that they pay to the owner. If you are a subtenant and you've been overcharged, you can file a Subtenant Petition with the Rent Board.

Finally, as a subtenant, it's important to be aware of what goes on between

the master tenant and the landlord. For example, if a landlord seeks to evict the master tenant, then subtenants also face eviction. Subtenants in such situations should contact the Eviction Defense Collaborative at (415) 947-0797. If the master tenant chooses to move, the landlord may give the subtenant a large rent increase or claim they didn't know a subtenant lived there. Subtenants in such situations should seek help from a tenant counseling organization or legal services agency.



FAMILY PREPAREDNESS PLANS IN CASE OF EMERGENCY



When a parent, guardian, or caregiver is detained, deported, injured, or becomes ill, children can be left vulnerable and uncertain. Family preparedness planning ensures your wishes are honored and your children remain safe, stable, and cared for. Even if you are not a parent but serve as a caregiver, taking the right steps now can make all the difference.

In California, a Caregiver's Authorization Affidavit (CAA) allows a non-parent caregiver of a child under 18 to formally identify themselves to schools, doctors, and public agencies. This document does not affect parental rights, but it authorizes the caregiver to make school-related decisions and certain medical decisions, ensuring the child's needs are met without delay.

Guardianship is a formal legal process in which a non-parent petitions the court for legal custody of a child. While it does not terminate parental rights, it suspends them during the guardianship period. Guardianship may be appropriate when a parent cannot care for a child for an extended or uncertain time. However, it is unnecessary if the parent and child are together or expect to reunite soon.

A Power of Attorney (POA) for Finance allows someone to manage financial matters, such as paying rent or covering expenses for a child. However, it does not grant authority over a child's care, custody, or control.

Every family's situation is unique. Consult a trusted legal service provider to create a plan that protects your children. If you need legal help, please call API Legal Outreach at (415) 567-6255.

FURTHER DEVELOPMENTS IN TELEHEALTH COVERAGE



For people who are home-bound because of mobility issues, chronic illness, or disability, virtual medical care is not a luxury—it is often their only access to medical attention. While Congress has extended Medicare coverage for telehealth services through

December 31, 2027, the need for telehealth services will be ongoing. H.R.6296 is currently being considered by the House of Representatives. The bill would provide permanent access to telehealth services under Medicare. The bill would also expand telehealth coverage to services provided by audiologists, physical therapists, occupational therapists, and speech-

language pathologists.

Seniors and other consumers can reach out to their representatives to let them know how they feel about the bill by calling 202-224-3121 for the House switchboard operator or visiting <https://www.house.gov> and searching for representative by name, state, or zip code.

ESTATE PLANNING FOR LGBTQ+ OLDER ADULTS

Many Californians think they don't need an estate plan. People who own homes or large assets often know they need legal documents, but those with only bank accounts or personal belongings may believe their assets are too small to plan for. However, if you die without a will, the state has written one for you, and the default may go against your wishes.

California law prioritizes legally married spouses and blood relatives in receiving and managing your belongings and money. This means unmarried partners, close friends, or

chosen family members may receive nothing unless they are named in a will. For people whose closest relationships fall outside traditional legal or biological families—including many LGBTQ+ individuals—having a will is especially important.

Estate planning also covers decisions during medical emergencies or at the end of life that anyone would benefit from preparing for. An Advance Healthcare Directive allows you to choose who can make medical decisions on your behalf. A Power of Attorney allows a trusted person to manage your

finances, such as paying bills, if you cannot. These documents can be especially helpful for people who live with unmarried partners or rely on close friends rather than relatives in emergencies.



Private estate planning can be expensive, but free help may be available. San Francisco residents over age 60 may qualify for free estate planning through local legal aid. For more information, contact La Raza Centro Legal at 415-575-3500.

CHARGING TENANTS UTILITY FEES VIOLATES MANY RENT CONTROL ORDINANCES



In recent years many large California landlords have tried to avoid state and local rent control protections by requiring tenants to separately pay various utility fees. For existing tenancies, the fees are generally improper rent increases that violate State and local rent control laws.

These utility fees are often called RUBS. They are not based upon the tenant's actual utility usage. Instead, the Ratio Utility Billing System is

based on a complex formula to allocate costs for the entire property among tenants. RUBS bills often include fees for the calculation of the RUBS and late fees if the RUBS are not paid in a timely manner. RUBS negatively impact Seniors and other tenants on fixed incomes disproportionately - the charges often total over \$100.00 per month and the charges vary wildly from month to month.

California Attorney General Rob Bonta recently settled a lawsuit against a large Marin landlord who imposed such fees. The settlement required

the landlord to pay civil penalties to the State, refund the improper fees to the tenants, and required that future utilities fees not exceed rent control limits. If your landlord suddenly demands that you pay utility fees based on a RUBS formula, you should fight back. Tenants who receive demand for payment of RUBS should contact their local rent control agency to determine if the amount demanded exceeds the rent increase limits. Tenants in San Francisco who have questions should contact Legal Assistance to the Elderly.

PASE A LA PÁGINA 2 PARA ESPAÑOL

中文版請查閱第三頁

Tagalog sa pahina 4

Tiếng Việt ở trang 5

CONOZCA SUS DERECHOS COMO SUBINQUILINO EN SAN FRANCISCO

Con el aumento de los costes de la vivienda en San Francisco, es habitual que las personas mayores compartan vivienda con otras personas. Muchas de estas relaciones entre compañeros de vivienda son, en realidad, relaciones entre inquilino principal y subinquilino. Si no pagas el alquiler al propietario del edificio en el que vives (es decir, al arrendador), es probable que seas un subinquilino. Un **subinquilino** es una persona que paga el alquiler a un **inquilino principal**. Un **inquilino principal** es aquel que tiene una relación directa con el arrendador.

Los subinquilinos tienen derechos. En primer lugar, si te mudaste el 25 de mayo de 1998 o después, el inquilino principal no puede desalojarte sin

causa justificada, a menos que te haya informado *por escrito antes del inicio de tu arrendamiento* que este no está sujeto a las protecciones contra el desalojo por causa justificada. En segundo lugar, el inquilino principal no puede cobrarte más que una parte proporcional del alquiler total que paga al propietario. Si usted es un subinquilino y le han cobrado de más, puede presentar una Petición de subinquilino ante la Comisión de Alquileres.

Por último, como subinquilino, es importante estar al tanto de lo que ocurre entre el inquilino principal y el propietario. Por ejemplo, si un propietario intenta desalojar al inquilino principal, los subinquilinos

también se enfrentan al desalojo. Los subinquilinos que se encuentren en estas situaciones deben ponerse en contacto con la Eviction Defense Collaborative llamando al (415) 947-0797. Si el inquilino principal decide mudarse, el propietario puede aplicar al subinquilino un fuerte aumento del alquiler o alegar que no sabía que había un subinquilino viviendo allí. Los subinquilinos que se encuentren en estas situaciones deben buscar ayuda en una organización de asesoramiento para inquilinos o en una agencia de servicios legales.



NUEVOS AVANCES EN LA COBERTURA DE LA TELESALUD



Para las personas que no pueden salir de casa debido a problemas de movilidad, enfermedades crónicas o discapacidades, la atención médica virtual no es un lujo, sino que suele ser su única forma de acceder a la atención médica. Aunque el Congreso ha extendido la cobertura de Medicare para los servicios de telesalud hasta el

31 de diciembre de 2027, la necesidad de estos servicios permanecerá.

La Cámara de Representantes está examinando actualmente el proyecto de ley H.R.6296. Este proyecto de ley proporcionaría acceso permanente a los servicios de telesalud en el programa Medicare. El proyecto también ampliaría la cobertura de telesalud a los servicios prestados por audiólogos, fisioterapeutas, terapeutas ocupacionales y patólogos del habla y

el lenguaje.

Las personas mayores y otros consumidores pueden ponerse en contacto con sus representantes para hacerles saber su opinión sobre el proyecto de ley llamando al 202-224-3121 para hablar con la operadora de la Casa de Representantes o visitando <https://www.house.gov> y buscando a su representante por nombre, estado o código postal.

PLANIFICACIÓN DE HERENCIA PARA PERSONAS MAYORES LGBTQ+

Muchos californianos piensan que no necesitan una planificación de herencia. Las personas que poseen viviendas o bienes grandes suelen saber que necesitan documentos legales, pero quienes solo tienen cuentas bancarias o pertenencias personales pueden creer que sus bienes son demasiado pequeños como para planificar su herencia. Sin embargo, si falleces sin testamento, el estado ha escrito uno por ti, y de manera predeterminada puede ir en contra de tus deseos.

La ley de California da prioridad a los cónyuges legalmente casados y a los parientes de sangre a la hora de recibir y administrar sus pertenencias y su dinero. Esto significa que las parejas no casadas, los amigos cercanos o los

familiares elegidos pueden no recibir nada a menos que se les nombre en un testamento. Para las personas cuyas relaciones más cercanas quedan fuera de las familias legales o biológicas tradicionales —incluidas muchas personas LGBTQ+— tener un testamento es especialmente importante.

La planificación de herencia también cubre las decisiones durante emergencias médicas o al final de la vida, para las que a cualquiera le convendría prepararse. Una directiva anticipada de atención médica le permite elegir quién puede tomar decisiones médicas en su nombre. Un poder notarial permite a una persona de confianza gestionar sus finanzas, como pagar facturas, si usted

no puede hacerlo. Estos documentos pueden ser especialmente útiles para las personas que viven con parejas no casadas o que dependen de amigos cercanos en lugar de familiares en caso de emergencia.

La planificación de herencia privada puede ser costosa, pero es posible que haya ayuda gratuita disponible. Los residentes de San Francisco mayores de 60 años pueden tener derecho a una planificación de herencia gratuita a través de la ayuda legal local. Para obtener más información, póngase en contacto con La Raza Centro Legal en el 415-575-3500.



COBRAR A LOS INQUILINOS LOS GASTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS VIOLA MUCHAS LEYES DE CONTROL DE ALQUILERES



En los últimos años, muchos grandes propietarios de California han intentado evitar las protecciones estatales y locales en relación con el control de alquileres exigiendo a los inquilinos que paguen por separado diversos gastos de mantenimiento. En el caso de los contratos de alquiler vigentes, estos gastos suelen constituir aumentos indebidos del alquiler que violan las leyes estatales y locales de control de alquileres.

Estas facturas de servicios públicos suelen llamarse RUBS. No se basan en el consumo real de servicios públicos del inquilino. En su lugar, el Sistema

de Facturación Proporcional de Servicios Públicos (RUBS) se basa en una fórmula compleja para repartir los costos de toda la propiedad entre los inquilinos. Las facturas RUBS suelen incluir cargos por el cálculo del RUBS y recargos por demora si no se pagan a tiempo. Los RUBS afectan de manera desproporcionada a las personas mayores y a otros inquilinos con ingresos fijos: los cargos suelen sumar más de 100,00 dólares al mes y pueden variar enormemente de un mes a otro.

El fiscal general de California, Rob Bonta, resolvió recientemente una demanda contra un gran propietario de Marin que imponía tales cargos. El acuerdo obliga al propietario a

pagar sanciones civiles al Estado, a reembolsar los cargos indebidos a los inquilinos y a que los futuros cargos por servicios públicos no superaran los límites del control de alquileres. Si su arrendador le exige de repente que pague cargos por servicios públicos basados en una fórmula RUBS, debe defenderse. Los inquilinos que reciban una solicitud de pago de RUBS deben ponerse en contacto con su agencia local de control de alquileres para determinar si la cantidad reclamada excede los límites de aumento del alquiler. Los inquilinos de San Francisco que tengan preguntas deben ponerse en contacto con Legal Assistance to the Elderly.

PLANES DE PREPARACIÓN PARA LA FAMILIA EN CASO DE EMERGENCIA



Cuando un padre, tutor o cuidador es detenido, deportado, sufre una lesión o se enferma, los niños pueden quedar en una situación de vulnerabilidad e incerteza. La planificación de la preparación de familia garantiza que se respeten sus deseos y que sus hijos permanezcan seguros, estables y bien cuidados. Aunque no sea usted padre, sino cuidador, tomar las medidas adecuadas ahora puede marcar una gran diferencia.

En California, una Declaración jurada de autorización del cuidador (CAA) permite a un cuidador que no sea padre o madre de un menor de 18 años, identificarse formalmente ante escuelas, médicos y agencias públicas. Este documento no afecta los derechos de los padres, pero autoriza al cuidador a tomar decisiones relacionadas con la escuela y ciertas decisiones médicas, garantizando que se atiendan las necesidades del niño sin demora.

La tutela es un proceso legal formal en el que una persona que no es el padre o la madre solicita al tribunal la custodia legal de un menor. Aunque no elimina los derechos de los padres, los suspende durante el período de tutela. La tutela puede ser adecuada cuando un padre o una madre no puede cuidar de un menor durante un tiempo prolongado o incierto. Sin embargo, no es necesaria si el padre o la madre y el menor están juntos o esperan reunirse pronto.

Un poder notarial (POA) para asuntos financieros permite a alguien manejar asuntos económicos, como pagar renta o cubrir los gastos de un menor. Sin embargo, no otorga autoridad sobre el cuidado, la custodia o el control del menor.

La situación de cada familia es única. Consulte a un profesional de servicios legales de confianza para elaborar un plan que proteja a sus hijos. Si necesita ayuda legal, llame a API Legal Outreach al (415) 567-6255.

舊金山次承租人權利須知

隨著舊金山居住成本攀升，老年人選擇合住日益普遍。許多室友關係實際構成主租客與次承租人的關係。若您並非直接向業主（即房東）支付租金，則您很可能屬於次承租人。次承租人是指向主租客支付租金的人。主租客則是與房東建立直接租賃關係的租戶。

次承租人也享有權利。首先，如果您是在1998年5月25日或之後入住，主租客

不得無正當理由驅逐您，除非在租約開始前，主租客已以書面形式向您說明該租賃不受正當理由驅逐保護。其次，主租客向您收取的租金，不得超過其向房東支付總租金的相應比例份額。若您認為自己作為次承租人被超額收費，您可向租金委員會提交次承租人申訴。

最後，作為次承租人，您可能需要關注主租客與房東之間的動態。例如，若房東訴請

驅逐主租客，次承租人也將面臨驅逐風險。次承租人此時可致電(415) 947-0797聯繫驅逐辯護協作組織。若主租客決定搬離，房東可能大幅提高次承租人租金，或聲稱不知悉次承租人居住在此。此類情形下，我們建議次承租人向租客諮詢組織或法律服務機構求助。



遠端醫療覆蓋範圍持續擴展



對因行動障礙、慢性疾病或殘障而居家的人士而言，遠端醫療並非奢侈服務，而往往是其獲得醫療照護的唯一途徑。儘管國會已將聯邦醫療保險（Medicare）對遠端醫療的

報銷延續至2027年12月31日，社會對此類服務的需求仍將長期存在。

目前眾議院正在審議H.R.6296法案。該法案旨在為聯邦醫療保險受益人提供永久性遠端醫療服務，並將遠端醫療服務的覆蓋範圍擴展至聽力學家、物理治療

師、職業治療師及言語病理學家提供的服務。

老年群體及其他關心此議題的民眾，可透過國會總機202-224-3121或訪問<https://www.house.gov>，按姓名、所在州或郵遞區號查詢代表，向其表達對法案的支持意見。

LGBTQ+老年人遺產規劃指南

許多加州居民誤以為自己無需進行遺產規劃。擁有房產或大宗資產者通常了解法律文件的重要性，而僅持有銀行帳戶或個人物品的人士，可能認為自己資產規模太小，無須規劃。然而，若未立遺囑而離世，州法律將按默認規則處置遺產，其結果可能與您的意願相悖。

加州法律在遺產分配與管理上，優先考慮合法已婚配偶及血緣親屬。這意味著未婚伴侶、親密友人或自行選擇

的家庭成員可能無法獲得任何遺產，除非遺囑中明確指定。對主要親密關係存在於傳統法律或血緣家庭之外的人士（包括許多LGBTQ+個體），訂立遺囑尤為重要。

遺產規劃亦涵蓋醫療緊急情況或生命末期的決策安排，提前準備對所有人皆有裨益。預立醫療指示允許您指定醫療決策代理人。授權委託書則允許您授權可信賴者在您無法自理時管理您的財務，例如支付帳單。對於與

未婚伴侶同住，或在緊急情況下依賴朋友而非親屬的人而言，這些文件幫助尤大。



私人遺產規劃服務可能價格不菲，但或有免費資源可用。年滿60歲的舊金山居民，可透過本地法律援助獲取免費遺產規劃服務。詳情請致電拉美裔法律中心La Raza Centro Legal：415-575-3500。

向租戶收取公用事業費用違反多項租金管制條例



近年來，加州有許多大型房東試圖透過要求租戶另行支付各類公用事業費用，來規避州與地方的租金管制保護。就既有租約而言，這類收費通常構成不當漲租，違背了州及地方的租金管制法規。

此類公用事業費用常稱作「RUBS」。其不基於租戶實際水電氣用量。相反地，比例式公用事業計費

系統（RUBS）是透過一個複雜的公式，將物業整體公用事業成本分攤至各租戶。RUBS帳單常含RUBS計費服務費，若未及時支付RUBS，還會產生滯納金。對老年人及其他依賴固定收入的租戶而言，RUBS帶來尤為沉重的負擔——月費常超100美元，且每月金額波動顯著。

加州總檢察長Rob Bonta近日就一起針對馬林縣大型房東違規收取此類費用的訴訟

達成和解。和解協議要求該房東向州政府繳納民事罰款、向租戶退還違規收費，並規定未來公用事業費用不得突破租金管制上限。若您的房東突然要求按RUBS公式繳納公用事業費，您應予以抵制。收到RUBS繳費要求的租戶，請聯繫當地租金管制機構，核實費用是否超過漲租限制。舊金山地區的租戶如有疑問，可向長者法律協助處諮詢。

家庭應急準備計劃



在父母、監護人或看護人遭到拘留、遞解，或受傷、生病時，孩子可能陷入脆弱無助、前景不明的境地。提前制定家庭應急計劃，是確保您的意願得到尊重、孩子持續獲得安全穩定照顧的關鍵。即便您不是父母而只是看護人，現在採取適當的準備措施也會帶來重大的保障。

在加州，非父母身份看護18歲以下兒童的看護人可透過看護人授權宣誓書（CAA）向學校、醫生及公共部門正式表明其身份，就可授權看護人就學校相關事務及特定醫療事項作出決定，從而確保孩子的需求能夠得到及時滿足。但該文件不影響父母的法定權利。

監護權是透過法律程序，由非父母身份者向法院申請取得對兒童的合法監護資格。其雖不終止父母的法定權利，但會在監護期間暫停父母的相關權利。若父母長期無法履行或無法確定何時能夠履行照顧職責，申請監護權或為適宜之舉。但若父母與子女共同生活或預期短期內團聚，則無需啟動此程序。

財務授權委託書（POA）允許他人代為管理財務事項，例如支付租金或承擔孩子的日常開支，但並未授予其對兒童照料、監護或管制的權力。

每個家庭境況不同。我們建議您諮詢可信任的法律服務提供方案，制定契合您家庭需求的保障計劃。如需法律協助，請致電亞太裔法律聯會：(415) 567-6255。

ALAMIN ANG MGA KARAPATAN MO BILANG SUBTENANT SA SAN FRANCISCO

Dahil sa tumataas na mga gastusin sa pabahay sa San Francisco, karaniwan na para sa matatanda na magkaroon ng mga kasama sa bahay. Katunayan, maraming relasyon ng mga magkakasama sa bahay ay master tenant-subtenant na relasyon. Kung hindi ka nagbabayad ng renta sa may-ari ng gusaling tinitirhan mo (ibig sabihin, sa landlord), malamang na isa kang subtenant. Ang **subtenant** ay isang taong nagbabayad ng renta sa **master tenant**. Ang **master tenant** ay ang nangungupahan na may direktang ugnayan sa landlord.

May mga karapatan ang mga subtenant. Una, kung lumipat ka noong Mayo 25, 1998 o pagkalipas nito, hindi ka

maaaring paalisin ng master tenant nang walang makatuwirang dahilan maliban kung ipinahayag niya ito sa *isang nakasulat na kasunduan bago magsimula ang pangungupahan mo na ang pangungupahan* mo ay hindi sakop ng proteksyon laban sa mga pagpapaalis nang walang makatuwirang dahilan. Pangalawa, hindi ka maaaring singilin ng master tenant nang higit sa proporsyonal na bahagi ng kabuuang renta na binabayaran niya sa may-ari. Kung isa kang subtenant at sinisingil nang sobra, puwede kang mag-file ng Subtenant Petition sa Rent Board.

Panghuli, bilang subtenant, mahalagang alam mo ang mga nangyayari sa pagitan ng master tenant at ng landlord. Halimbawa,

kung gusto ng landlord na paalisin ang master tenant, puwede rin niyang paalisin ang mga subtenant. Sa mga ganitong sitwasyon, dapat na makipag-ugnayan ang mga subtenant sa Eviction Defense Collaborative sa (415) 947-0797. Kapag pinili ng master tenant na lumipat ng tirahan, posibleng magpataw ang landlord ng mas mataas na renta o sabihing hindi nila alam na nakatira doon ang subtenant. Sa ganitong mga sitwasyon, dapat humingi ng tulong ang mga subtenant sa isang organisasyon sa pagpapayo sa nangungupahan o ahensya ng mga legal na serbisyo.



MGA KARAGDAGANG PAG-UNLAD SA SAKLAW NG TELEHEALTH



Para sa mga taong hindi makalabas ng bahay dahil sa problema sa paggalaw, chronic illness, o kapansanan, ang virtual na medikal na serbisyo ay hindi luho—kadalasang ito lang ang kanilang tanging paraan para makakuha ng atensiyong medikal. Bagama't pinalawig ng Kongreso ang coverage ng Medicare para sa mga serbisyo ng telehealth

hanggang Disyembre 31, 2027, patuloy pa rin ang pangangailangan para sa mga serbisyong ito.

Kasalukuyan ngayong pinag-aaralan ng House of Representatives ang H.R.6296. Layunin ng panukalang batas na ito na magbigay ng permanenteng access sa mga serbisyong telehealth sa ilalim ng Medicare. Palalawakin din ng panukalang batas ang coverage ng telehealth para sa mga serbisyong ibinibigay ng mga audiologist, physical therapist, occupational therapist,

at speech-language pathologist.

Puwedeng makipag-ugnayan ang matatanda at iba pang consumer sa kanilang mga kinatawan para iparating ang kanilang saloobin tungkol sa panukalang batas sa pamamagitan ng pagtawag sa 202-224-3121 para sa House switchboard operator, o pagpunta sa <https://www.house.gov> at paghahanap ng kinatawan ayon sa pangalan, estado, o zip code.

PAGPAPLANO NG ARI-ARIAN PARA SA MATATANDANG LGBTQ+

Maraming taga-California ang iniisip na hindi nila kailangan ang pagpapalano ng ari-arian. Karaniwang alam ng mga taong may bahay o malalaking ari-arian na kailangan nila ng legal na dokumento, pero ang mga may mga bank account lang o mga personal na gamit ay iniisip na masyadong maliit ang kanilang mga ari-arian para magplano. Pero, kapag namatay ka nang walang huling habilin, ang estado ang gagawa nito para sa iyo, at maaaring hindi ito ayon sa gusto mo.

Binibigyang prioridad ng batas sa California ang mga legal na mag-asawa at kamag-anak sa pagtanggap at pamamahala ng mga ari-arian at pera mo. Ibig sabihin nito, ang mga hindi kasal, malalapit na kaibigan, o mga piniling miyembro ng pamilya ay maaaring hindi makatanggap

ng kahit ano maliban kung nakasaad sila sa iyong huling habilin. Para sa mga taong ang pinakamalalapit na relasyon ay nasa labas ng tradisyonal na legal o biological na pamilya—kasama na ang maraming LGBTQ+ na indibidwal—lalong mahalaga ang pagkakaroon ng huling habilin.

Saklaw rin ng pagpapalano ng ari-arian ang mga desisyon sa panahon ng medikal na emergency o sa oras ng kamatayan, sino ang makikinabang sa paghahanda na ito. Nagbibigay ng pahintulot ang Advance Healthcare Directive sa iyo na pumili kung sino ang maaaring gumawa ng mga desisyong medikal para sa iyo. Nagbibigay ng kapangyarihan ang Power of Attorney sa isang pinagkakatiwalang tao na pangasiwaan ang pananalapi mo, tulad ng pagbabayad ng bills, kung hindi

mo ito kayang gawin. Lalong kapaki-pakinabang ang mga dokumentong ito para sa mga taong nakatira kasama ang hindi kasal na partner o umaasa sa malalapit na kaibigan kaysa sa mga kamag-anak sa oras ng mga emergency.



Mahal ang pribadong pagpapalano ng mga ari-arian, pero may posibilidad na makakuha ng libreng tulong. Posibleng maging kuwalipikado ang mga residente ng San Francisco na higit sa 60 taong gulang para sa libreng pagpapalano ng mga ari-arian sa pamamagitan ng lokal na legal na tulong. Para sa karagdang impormasyon, makipag-ugnayan sa La Raza Centro Legal sa 415-575-3500.

LABAG SA MARAMING ORDINANSA KAUGNAY NG PAGKONTROL SA RENTA ANG PANININGIL SA MGA NANGUNGUPAHAN NG BAYARIN SA UTILITIES



Sa mga nakaraang taon, maraming landlord sa California ang sinubukang umiwas sa mga proteksyon ng pagkontrol sa renta ng estado at lokal na pamahalaan sa pamamagitan ng pag-oblige sa mga nangungupahan na hiwalay na magbayad para sa iba't ibang utility. Para sa mga kasalukuyang pangungupahan, ang mga bayarin na ito ay karaniwang itinuturing na hindi tamang pagtaas ng renta na lumalabag sa mga batas ng pagkontrol sa renta ng estado at lokal na pamahalaan.

Kadalasang tinatawag na RUBS ang mga bayaring ito sa mga utility. Hindi ito nakabatay sa aktwal na paggamit ng mga utility ng nangungupahan. Sa halip,

nakabatay ang Ratio Utility Billing System (RUBS) sa isang komplikadong formula para hatiin ang kabuuang gastos ng buong property sa mga nangungupahan. Kadalasang kasama sa mga bill na RUBS ang bayad para sa pagkalkula ng RUBS at mga multa kung hindi ito nabayaran sa tamang oras. Malaki ang negatibong epekto ng RUBS sa matatanda at iba pang nangungupahan na may fix na kita—kadalasang umaabot sa mahigit \$100.00 kada buwan ang bayarin, at lubhang nag-iiba-iba ito kada buwan.

Kamakailan lang, nilutas ni California Attorney General Rob Bonta ang isang kaso laban sa isang malaking landlord sa Marin na naniningil ng ganitong mga bayarin. Ipinag-utos ng kasunduan na magbayad ang landlord ng multang sibil

sa Estado, ibalik ang mga maling bayad sa mga nangungupahan, at tiyaking ang mga susunod na bayarin sa mga utility ay hindi lalampas sa limitasyon ng pagkontrol ng renta. Kung bigla kang pinilit ng landlord mo na bayaran ang mga bayarin sa utility batay sa RUBS formula, dapat mong ipaglaban ang iyong karapatan. Dapat na makipag-ugnayan ang mga nangungupahan na nakatanggap ng demand para sa pagbabayad ng RUBS sa kanilang lokal na ahensya sa pagkontrol ng renta para malaman kung ang hinihinging halaga ay lampas sa limitasyon ng pagtaas ng renta. Dapat makipag-ugnayan sa Legal Assistance to the Elderly ang mga nangungupahan sa San Francisco na may mga tanong.

MGA PLANO SA KAHANDAAN NG PAMILYA KAPAG MAY EMERGENCY



Kapag nadakip, na-deport, nasugatan, o nagkasakit ang isang magulang, tagapangalaga, o caregiver, maaaring maiwan ang mga bata na malapit sa panganib at walang seguridad. Nakakatulong ang pagpapalano para sa kahandaan ng pamilya para masunod ang mga gusto mo at masigurong ligtas, maayos, at may nag-aalaga pa rin sa mga anak mo. Kahit hindi ka magulang pero ikaw ang caregiver, malaking bagay kung gagawa ka ng tamang hakbang ngayon.

Sa California, nagbibigay-daan ang Caregiver's Authorization Affidavit (CAA) sa caregiver na hindi magulang ng isang batang wala pang 18 taong gulang na pormal na ipakilala ang kanilang sarili sa mga paaralan, doktor, at mga ahensiya ng gobyerno. Hindi naaapektuhan ng dokumentong ito ang mga karapatan ng magulang, pero binibigyan nito ng pahintulot ang caregiver na gumawa ng mga desisyon tungkol sa paaralan at ilang desisyong medikal, para masigurong agad na natutugunan ang mga pangangailangan ng bata.

Isang pormal na prosesong legal ang guardianship kung saan naghahain ng petisyon sa korte ang isang taong hindi magulang para magkaroon ng legal na kustodiya sa isang bata. Hindi nito tuluyang inaalís ang mga karapatan ng magulang, pero pansamantala itong nasususpende habang nasa panahon ng guardianship. Maaaring angkop ang guardianship kung hindi kayang alagaan ng isang magulang ang kanyang anak nang mas matagal o walang tiyak na panahon. Pero hindi na ito kailangan kung magkasama naman ang magulang at anak o inaasahang muling magkakasama sa lalong madaling panahon.

Nagbibigay pahintulot ang Power of Attorney (POA) para sa Pananalapi sa isang tao na pangasiwaan ang mga usaping pinansyal, tulad ng pagbabayad ng renta o pagsagot sa gastusin para sa bata. Pero hindi nito binibigyan ng kapangyarihan ang isang tao na magdesisyon tungkol sa pag-aalaga, kustodiya, o kontrol sa bata. May kani-kaniyang sitwasyon ang bawat pamilya. Makipag-ugnayan sa isang mapagkakatiwalaang tagapagbigay ng serbisyong legal para makagawa ng planong poprotekta sa mga anak mo. Kung kailangan mo ng legal na tulong, tumawag sa API Legal Outreach sa (415) 567-6255.

NẮM RÕ QUYỀN LỢI CỦA QUÝ VỊ KHI THUÊ LẠI NHÀ Ở SAN FRANCISCO

Do giá nhà ở tại San Francisco ngày càng tăng, việc người cao tuổi sống chung với bạn cùng phòng là khá phổ biến. Trong nhiều trường hợp, những người ở chung nhà thực chất là mối quan hệ người thuê nhà chính - người thuê lại. Nếu quý vị hiện không trả tiền thuê nhà cho chủ sở hữu tòa nhà quý vị đang sống (tức là chủ nhà), rất có thể quý vị chỉ là người thuê lại. **Người thuê lại** là người trả tiền thuê nhà cho **người thuê nhà chính**. **Người thuê chính** là người thuê nhà có mối quan hệ trực tiếp với chủ nhà.

Người thuê lại có quyền. Thứ nhất, nếu quý vị chuyển đến ở vào hoặc sau ngày 25 tháng 5 năm 1998, người thuê chính không thể đuổi quý vị ra khỏi nhà mà

không có lý do chính đáng, trừ khi họ đã thông báo *bằng văn bản trước khi quý vị bắt đầu thuê nhà* rằng hợp đồng thuê nhà này không thuộc diện được bảo vệ bởi các điều khoản ngăn chặn đuổi khỏi nhà vì lý do chính đáng. Thứ hai, người thuê chính không được phép thu tiền từ quý vị nhiều hơn một tỷ lệ phần trăm tương ứng so với tổng tiền thuê mà họ trả cho chủ nhà. Nếu quý vị là người thuê lại và bị tính tiền thuê quá cao, quý vị có thể nộp Đơn Khiếu Nại của Người Thuê Lại lên Hội Đồng Thuê Nhà.

Cuối cùng, với tư cách là người thuê lại, điều quan trọng là phải nắm rõ những gì đang diễn ra giữa người thuê chính và chủ nhà. Ví dụ: nếu chủ nhà muốn đuổi

người thuê chính, những người thuê lại cũng có nguy cơ bị đuổi. Trong những tình huống này, người thuê lại nên liên hệ với Eviction Defense Collaborative (Tổ Chức Hợp Tác Bảo Vệ Chống Trục Xuất) theo số (415) 947-0797. Nếu người thuê chính quyết định chuyển đi, chủ nhà có thể tăng một khoản tiền thuê lớn cho người thuê lại hoặc tuyên bố họ không biết có người thuê lại sống ở đó. Trong trường hợp này, người thuê lại nên tìm kiếm sự trợ giúp từ các tổ chức tư vấn người thuê nhà hoặc các cơ quan dịch vụ pháp lý.



KẾ HOẠCH CHUẨN BỊ CHO GIA ĐÌNH TRONG TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP



Khi cha mẹ, người giám hộ hoặc người chăm sóc bị giam giữ, trục xuất, bị thương hoặc bị ốm, trẻ có thể rơi vào tình trạng dễ bị tổn thương và bất an. Việc lập kế hoạch chuẩn bị cho gia đình đảm bảo nguyện vọng của quý vị được tôn trọng và con em quý vị được an toàn, ổn định và được chăm sóc chu đáo. Ngay cả khi quý vị không phải là cha mẹ nhưng lại đảm nhận việc chăm sóc, thực hiện đúng các bước ngay bây giờ có thể tạo nên sự khác biệt lớn.

Tại California, Giấy Ủy Quyền Người Chăm Sóc (CAA) cho phép người chăm sóc không phải cha mẹ của trẻ dưới 18 tuổi chính thức xác nhận danh tính của mình với trường học, bác sĩ và các cơ quan công cộng. Văn bản này không ảnh hưởng đến quyền của cha mẹ, nhưng cho phép người chăm sóc đưa ra các quyết định liên quan đến trường học và một số quyết định y tế nhất định, đảm bảo nhu cầu của trẻ được đáp ứng kịp thời.

Quyền giám hộ là một thủ tục pháp lý chính thức trong đó người không phải cha mẹ đệ đơn lên tòa án để xin quyền giám hộ hợp pháp với trẻ. Mặc dù không chấm dứt quyền của cha mẹ, nhưng luật này sẽ tạm đình chỉ quyền đó trong suốt thời gian giám hộ có hiệu lực. Việc yêu cầu quyền giám hộ có thể là cần thiết khi cha mẹ không thể chăm sóc con cái trong một thời gian dài hoặc không xác định. Tuy nhiên, điều đó không cần thiết nếu cha mẹ và con cái đang ở cùng nhau hoặc dự kiến sẽ sớm đoàn tụ.

Giấy Ủy Quyền Tài Chính (POA) cho phép người được ủy quyền quản lý các vấn đề tài chính, chẳng hạn như trả tiền thuê nhà hoặc chi trả các khoản phí cho con cái. Tuy nhiên, văn bản này không trao quyền quyết định về việc chăm sóc, giám hộ hoặc kiểm soát trẻ.

Hoàn cảnh của mỗi gia đình là khác nhau. Hãy tham khảo ý kiến của một nhà cung cấp dịch vụ pháp lý đáng tin cậy để lập kế hoạch bảo vệ con cái của quý vị. Nếu quý vị cần trợ giúp pháp lý, vui lòng gọi cho API Legal Outreach theo số (415) 567-6255.

NHỮNG BƯỚC PHÁT TRIỂN TIẾP THEO TRONG PHẠM VI DỊCH VỤ KHÁM CHỮA BỆNH TỪ XA



Với những người không thể ra khỏi nhà do hạn chế khả năng vận

động, bệnh mạn tính hoặc khuyết tật, chăm sóc y tế trực tuyến không phải là một dịch vụ xa xỉ mà thường là cách duy nhất họ tiếp cận được dịch vụ chăm sóc y tế. Mặc dù Quốc hội đã gia hạn phạm vi bảo hiểm Medicare cho các

dịch vụ khám chữa bệnh từ xa đến ngày 31 tháng 12 năm 2027, nhưng nhu cầu về các dịch vụ này vẫn sẽ tiếp tục tồn tại.

Dự luật H.R.6296 hiện đang được Hạ Viện xem xét. Dự luật này sẽ cung cấp quyền tiếp cận các dịch vụ khám chữa bệnh từ xa vĩnh viễn theo chương trình Medicare. Dự luật cũng sẽ mở rộng phạm vi bảo hiểm y tế từ xa cho các dịch vụ do các chuyên gia thính học,

vật lý trị liệu, trị liệu chức năng và trị liệu ngôn ngữ cung cấp.

Người cao tuổi và các người tiêu dùng khác có thể liên hệ với đại diện của mình để chia sẻ về cảm nhận liên quan đến dự luật bằng cách gọi số 202-224-3121 để nói chuyện với nhân viên trực tổng đài của Hạ Viện hoặc truy cập <https://www.house.gov> và tìm kiếm đại diện theo tên, tiểu bang hoặc mã bưu điện.

LẬP KẾ HOẠCH THỪA KẾ CHO NGƯỜI CAO TUỔI THUỘC CỘNG ĐỒNG LGBTQ+

Nhiều người dân California cho rằng họ không cần lập kế hoạch thừa kế. Những người sở hữu nhà cửa hoặc tài sản lớn thường biết rằng họ cần các giấy tờ pháp lý, nhưng những người chỉ có tài khoản ngân hàng hoặc đồ dùng cá nhân có thể thường cho rằng tài sản của họ quá nhỏ nên không cần lập kế hoạch quản lý tài sản. Tuy nhiên, nếu quý vị qua đời mà không có di chúc, tiểu bang sẽ lập di chúc thay cho quý vị, và di chúc mặc định này có thể trái với nguyện vọng của quý vị.

Luật pháp California ưu tiên vợ/chồng đã kết hôn hợp pháp và người thân ruột thịt trong việc nhận và quản lý tài sản và tiền bạc của quý vị. Điều này có nghĩa là các cặp đôi chưa kết hôn, bạn bè thân

thiết hoặc các thành viên gia đình được lựa chọn có thể không nhận được di sản gì trừ khi họ được nêu tên trong di chúc. Với những người có mối quan hệ thân thiết nhất nằm ngoài phạm vi gia đình truyền thống về mặt pháp lý hoặc huyết thống—bao gồm nhiều cá nhân thuộc cộng đồng LGBTQ+—việc lập di chúc là đặc biệt quan trọng.

Việc lập kế hoạch thừa kế cũng bao gồm các quyết định trong trường hợp khẩn cấp về y tế hoặc vào giai đoạn cuối đời mà bất cứ ai cũng nên chuẩn bị trước. Chỉ Thị Y Tế Trước cho phép quý vị lựa chọn người có thể đưa ra các quyết định y tế thay mặt quý vị. Giấy Ủy Quyền cho phép một người đáng tin cậy quản lý tài chính của quý vị, chẳng

hạn như thanh toán hóa đơn, nếu quý vị không thể tự mình thực hiện. Những văn bản này đặc biệt hữu ích cho những người sống chung với bạn đời nhưng chưa kết hôn hoặc có mối quan hệ thân thiết với bạn bè hơn là người thân trong trường hợp khẩn cấp.

Lập kế hoạch thừa kế cá nhân có thể tốn kém, nhưng vẫn có những dịch vụ hỗ trợ miễn phí. Cư dân San Francisco trên 60 tuổi có thể đủ điều kiện được hỗ trợ lập kế hoạch thừa kế miễn phí thông qua dịch vụ trợ giúp pháp lý địa phương. Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ La Raza Centro Legal theo số 415-575-3500.



THU PHÍ DỊCH VỤ TIỆN ÍCH TỪ NGƯỜI THUÊ NHÀ VI PHẠM NHIỀU ĐIỀU LUẬT KIỂM SOÁT GIÁ THUÊ NHÀ



Trong những năm gần đây, nhiều chủ nhà lớn ở California đã cố gắng né tránh các biện pháp bảo vệ kiểm soát giá thuê nhà của tiểu bang

và địa phương bằng cách yêu cầu người thuê nhà phải trả riêng các khoản phí dịch vụ tiện ích khác nhau. Với các hợp đồng thuê nhà hiện tại, các khoản phí này thường là những khoản tăng tiền thuê nhà không hợp lý, vi phạm luật kiểm soát giá thuê nhà của tiểu bang và địa phương.

Các khoản phí dịch vụ tiện ích này thường được gọi là RUBS. Khoản phí này không dựa trên mức sử dụng điện nước thực tế của người thuê nhà. Thay vào đó, Hệ Thống Thanh Toán Tiện

Ích Theo Tỷ Lệ (Ratio Utility Billing System, RUBS) dựa trên một công thức phức tạp để phân bổ chi phí cho toàn bộ tòa nhà giữa nhiều người thuê nhà. Hóa đơn RUBS thường bao gồm khoản phí RUBS đã tính toán và phí phạt nếu không thanh toán RUBS đúng hạn. RUBS ảnh hưởng tiêu cực đến người cao tuổi và những người thuê nhà khác có thu nhập cố định một cách không cân xứng - các khoản phí này thường lên tới hơn \$100.00 mỗi tháng và thay đổi rất nhiều từ tháng này sang tháng khác.

Gần đây, Tổng Chương Lý California Rob Bonta đã đứng ra xử lý một vụ kiện chống lại một chủ nhà lớn ở Marin vì đã áp đặt các khoản phí như vậy. Thỏa thuận xử lý yêu cầu chủ nhà phải trả

tiền phạt dân sự cho Tiểu bang, hoàn trả các khoản phí bất hợp lý cho người thuê nhà, và yêu cầu các khoản phí tiện ích trong tương lai không được vượt quá giới hạn kiểm soát giá thuê. Nếu chủ nhà đột nhiên yêu cầu quý vị thanh toán phí tiện ích dựa trên công thức RUBS thì quý vị nên phản đối. Người thuê nhà nhận được yêu cầu thanh toán khoản tăng giá thuê nhà (RUBS) nên liên hệ với cơ quan kiểm soát giá thuê nhà tại địa phương để xác định xem số tiền yêu cầu có vượt quá giới hạn tăng giá thuê hay không. Người thuê nhà ở San Francisco có thắc mắc nên liên hệ với Tổ Chức Hỗ Trợ Pháp Lý cho Người Cao Tuổi (Legal Assistance to the Elderly).



San Francisco Senior Rights Bulletin
La Raza Centro Legal, SF
474 Valencia Street, Suite 295
San Francisco, CA 94103



**ASIANLAW
CAUCUS**

Asian Law Caucus 亞洲法律聯會
地址：55 Columbus Avenue, San Francisco, CA 94111
電話：(415) 896-1701 網站：www.asianlawcaucus.org

Services in English, Cantonese, Mandarin, and Vietnamese; other languages may be available upon request.

Servicios en Inglés, Cantonés, Mandarín y Vietnamita; otros idiomas pueden estar disponibles a pedido.

提供英語、廣東話、普通話和越南語服務；可應要求提供其他語言服務。



ILRCSF
support • information • advocacy

Independent Living Resource Center

San Francisco
地址：825 Howard Street,
San Francisco, CA 94103
電話：(415) 543-6222
網站：www.ilrcsf.org

Services available in English, with other languages available upon request



Legal Outreach
Working for Equal Justice in the APIJ Community

Alcance Legal para los Habitantes de las Islas del Pacífico Asiático

亞太島民法律外展處

地址：1121 Mission Street, San Francisco, CA 94103

電話：(415) 567-6255

網站：www.apilegaloutreach.org

Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Tagalog, Japanese, & Pashto.

Servicios en Inglés, Cantonés, Mandarín, Vietnamita, Tagalo, Japonés, y Pastún.

英語、廣東話、普通話、越南語服務、他加祿語、日語、和普什圖語



La Raza 法律中心

地址：474 Valencia Street Suite 295,
San Francisco, CA 94103

電話：(415) 575-3500

網站：www.lrlc.org

Services available in English and Spanish.

Servicios disponibles en Inglés y Español.

提供英語和西班牙語。



Legal Assistance to the Elderly

Asistencia Legal para Personas de la Tercera Edad

聯絡資訊 長者法律援助

地址：1663 Mission Street, Suite 225, San Francisco, CA 94103

電話：(415) 538-3333 網站：info@laesf.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, and Spanish.

Servicios disponibles en Inglés, Cantonés, Mandarín, y Español.

提供英語、廣東話、普通話、韓語、和西班牙語的服務。

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Disability and Aging Services, City and County of San Francisco.

Editor: La Raza Centro Legal, Inc.

Date Printed: March 25, 2026

Printed with soy based inks on recycled paper



Do you want a copy of the Bulletin mailed to your home?
Drop us a note and we'll put you on our mailing list. If you are
already receiving a copy in the mail, no need to sign up again.

¿Desea que le enviemos una copia del Boletín a su casa?
Mándenos una nota y lo pondremos en nuestra lista. Si ya recibe una
copia en el correo, no es necesario inscribirse de nuevo.

希望本小冊寄到你家中嗎？填下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。

如您已經從郵遞中收到本刊，請不必再次登記。

Name (Nombre) (姓名)

Address (Dirección) (地址), Apt. # (單位號碼)

San Francisco, CA Zip (Código Postal) (郵區號碼)

[Senior Rights Bulletin / 474 Valencia Street, Suite 295 / San Francisco, CA 94103]

Legal services at each of the organizations listed are provided at no charge for San Francisco residents 60 years or older. See each agency for details.

The information provided here is general and not intended to be legal advice. If you have questions about your own situation, please consult an attorney.

La información ofrecida aquí es general y no se debe tomar como asesoría legal. Consulte con un abogado si tiene preguntas acerca de su situación en particular.

Los servicios legales proveídos por las organizaciones mencionadas son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Para detalles llame a cada agencia.

六十歲以上的三藩市居民均可得到本刊所列機構的免費法律服務，詳情請向有關機構查詢。本刊提供之資料僅供參考，並不能作為正式法律意見。如你對自身處境有疑問，請諮詢律師。