



SUMMER 2025

VERANO 2025

2025 夏季版

San Francisco

Senior Rights Bulletin

Boletín de Derechos para Personas de la Tercera Edad

Asian Law Caucus • Asian Pacific Islander Legal Outreach • La Raza Centro Legal • Legal Assistance to the Elderly

PLANNING AHEAD: WHY A POWER OF ATTORNEY IS IMPORTANT

What is a POA?

A power of attorney (often referred to as a POA) gives a person the authority to act on your behalf as your “agent.” A POA allows you to choose someone you trust to serve in this role in case you become unable to act for yourself due to a mental or physical disability. With a valid POA, your agent can take any actions specified in the document. The authority may take effect immediately or upon the

occurrence of a future event such as becoming incapacitated. You can define your agent’s powers and set any limits when you create your POA.

Some examples of what a POA allows your agent to do include managing your finances, handling your property, or making healthcare decisions for you.

Why do I need a POA?

It is important to have a POA to prepare for the future. If you are unable to make decisions for yourself because of a mental or physical

disability, your agent can step in and help. If you do not have a POA and become incapacitated, your family may have to go through a court process called conservatorship in order to make decisions on your behalf. That process takes time, can be expensive, and family disputes may arise about who should serve as conservator. If you are interested in creating a POA or other estate planning documents, contact an attorney. Reach out to LRCL at (415) 575-3500 or one of our partner agencies listed in this bulletin.



THE ANNUAL RENT BOARD FEE: HOW MUCH CAN THE LANDLORD CHARGE YOU?

Many tenants are surprised to receive a bill from their landlord each year for a “Rent Board Fee” and wonder if they must pay it. The answer is maybe.



A Rent Board is a local government agency that handles certain landlord-tenant issues within its jurisdiction. The Rent Board pays for its operations by charging landlords an annual fee for each rental unit. Under limited circumstances, the landlord can pass this cost to its tenants. In San Francisco, the current fee is \$59.00 per rental apartment unit and \$29.50 per residential hotel (SRO) unit. Only ½ of the fee may be passed onto the tenant.

A landlord can only charge a tenant for fees that the landlord has actually paid. If you receive a bill for the Rent Board fee from your landlord, you can go online and check the Rent Board’s Housing Inventory to see if your landlord has actually paid the fee to the City. If you live in an illegal unit or if your landlord does not pay you annual interest on your security deposit, you do not have to pay the fee. If your landlord insists that you pay the fee, you can do so under protest and file a Tenant Petition with the Rent Board seeking a refund.

If you think your landlord is charging you something they shouldn’t or if you are being harassed in some other way, call Legal Assistance to the Elderly at (415) 538-3333 for help.

IMMIGRATION RELIEF AND PROTECTION FOR ELDER ABUSE SURVIVORS IN CALIFORNIA



No one deserves to suffer abuse, no matter their age, immigration status, or who the abuser is. Yet many undocumented elders in California experience physical, emotional, or financial abuse from caregivers, family members, or others, and feel they cannot speak up for fear of deportation or losing their home.

We want you to know: You have rights. You are not alone. Help is available.

In California, you can take action to protect yourself regardless of immigration status:

Elder Abuse Restraining Orders (EARO): You can ask the court for a restraining order against someone

hurting you. This protects you from further abuse and can include orders to stay away from you or stop taking your money.

Adult Protective Services (APS): APS investigates elder abuse and can connect you with housing, case management, and other support, without asking about your immigration status.

Legal Aid: Many nonprofit organizations, like API Legal Outreach, provide free legal help to survivors of elder abuse.

You may also qualify for **immigration relief** under federal law:

U Visa: If you were the victim of a serious crime (like elder abuse) and help law enforcement investigate,

you may qualify for a U visa, which can lead to a work permit and green card.

VAWA (Violence Against Women Act): If your abuser is a U.S. citizen or permanent resident family member, you may apply for immigration status without their help.

Asylum: If returning to your home country puts you at risk of harm, you may qualify for asylum.

If you or someone you know is experiencing abuse, reach out to the APILO Elder/YAD team at (415)567-6255, or APS. **You deserve safety and dignity, no matter your immigration status.**

TENANT RIGHTS

Understanding and asserting your rights as a tenant is essential to protecting yourself, your family, and your community. If your landlord tries to intimidate you, remember that you are never in the wrong for defending your rights. We encourage all tenants, including immigrant tenants, to learn their rights and help others get trusted information. Here are some key tips regarding your rights as a tenant:

Request Repairs in Writing: Always document repair requests via email, text, or letter. Keep a copy of your written request for your records.

Rights Against Eviction: In California, landlords cannot evict

you based on your immigration status unless you live in federally subsidized housing. Your landlord must follow the legal process. Changing locks or shutting off utilities to force you out is illegal. If this happens, do not move and immediately seek legal help.

Protection from Retaliation: It is unlawful for landlords to retaliate against tenants for exercising their rights, such as requesting repairs or reporting landlord violations. Retaliation can include threats of eviction, removing/reducing services, and threatening to report you or your family to immigration authorities.

Know Your Rights with U.S.



Immigration and Customs Enforcement (ICE): ICE cannot enter your home unless they have a warrant signed by a judge or you consent to letting them enter. Do not open the door. Instead, ask them to slide any documents under the door and then call your local rapid response hotline in San Francisco: (415) 200-1548

For tenant support, contact the Asian Law Caucus at (415) 896-1701. We also have a free legal clinic for San Francisco tenants. Call us to schedule an appointment or visit asianlawcaucus.org/contact.

PASE A LA PÁGINA 2 PARA ESPAÑOL

中文版請查閱第三頁

Tagalog on page 4

Vietnamese on page 5

PLANIFICACIÓN ANTICIPADA: POR QUÉ ES IMPORTANTE UN PODER NOTARIAL

¿Qué es un poder notarial?

Un poder notarial (POA, por sus siglas en inglés) otorga a una persona la autoridad para actuar en su nombre como su “agente”. Un poder le permite elegir a alguien de su confianza para que desempeñe esta función en caso de que usted no pueda actuar por sí mismo debido a una discapacidad mental o física. Con un poder válido, su apoderado puede realizar cualquier acción especificada en el documento. El documento puede entrar en vigor inmediatamente o cuando se produzca un acontecimiento

futuro, como una incapacidad. Puede definir los poderes de su apoderado y establecer los límites cuando cree su poder.

Algunos ejemplos de lo que un poder permite hacer a su apoderado incluyen la gestión de sus finanzas, la administración de sus bienes o la toma de decisiones sobre su atención médica.

¿Por qué necesito un poder?

Es importante tener un poder para prepararse para el futuro. Si no puede tomar decisiones por sí mismo debido a una discapacidad mental o física, su apoderado puede ayudarle. Si no tiene un poder y

queda incapacitado, es posible que su familia tenga que pasar por un proceso judicial llamado tutela para tomar decisiones en su nombre. Ese proceso lleva tiempo, puede ser costoso y pueden surgir disputas familiares sobre quién debe actuar como custodio. Si le interesa crear un poder u otros documentos de planificación patrimonial, póngase en contacto con un abogado. Comuníquese con LRCL al (415) 575-3500 o con una de nuestras agencias asociadas que aparecen en este boletín.



CUOTA ANUAL DE LA JUNTA DE ALQUILERES: ¿CUÁNTO PUEDE COBRARLE EL PROPIETARIO?

Muchos inquilinos se sorprenden al recibir cada año una factura del



propietario por una “Cuota de la Junta de Alquileres” y se preguntan si deben pagarla. La respuesta es “tal vez”.

Una Junta de Alquileres es una administración local que se ocupa de determinados asuntos entre propietarios e inquilinos dentro de su jurisdicción. La Junta de Alquileres financia su funcionamiento por medio de una cuota anual a los propietarios por cada unidad de alquiler. En ciertas circunstancias, el propietario puede repercutir este costo a sus inquilinos. En San Francisco, la cuota actual es de \$59 por unidad de alquiler y de \$29,50 por unidad de hotel residencial (SRO). Solo se puede repercutir al inquilino la mitad de la cuota.

El propietario solo puede cobrar al inquilino las tarifas que este haya pagado realmente. Si usted recibe una factura por la cuota de la Junta de Alquileres de su propietario, usted puede verificar en línea el Inventario de Viviendas de la Junta de Alquileres para ver si su propietario pagó realmente la cuota al Municipio. Si vive en una unidad ilegal o si su propietario no le paga los intereses anuales de su depósito de garantía, no tiene que pagar la cuota. Si su propietario insiste en que pague la cuota, puede hacerlo bajo protesta y presentar una Petición de Inquilino solicitando el reembolso ante la Junta de Alquileres.

Si cree que el propietario le está cobrando algo que no debería o si le está acosando de alguna otra manera, llame a Asistencia Jurídica para Personas Mayores al (415) 538-3333 para que le ayuden.

AYUDA MIGRATORIA Y PROTECCIÓN PARA ADULTOS MAYORES VÍCTIMAS DE ABUSO EN CALIFORNIA



Nadie merece sufrir abuso, sin importar la edad, estatus migratorio, o quien sea el abusador. Sin embargo, muchos adultos mayores indocumentados en California sufren abuso físico, emocional o financiero por parte de cuidadores, familiares u otras personas, y sienten que no pueden hablar por miedo a la deportación o a perder su hogar.

Debe saber: Usted tiene derechos. Usted no está solo. Dispone de ayuda.

En California, puede tomar medidas para protegerse independientemente de su situación migratoria:

Órdenes de Restricción ante Abuso de Ancianos (EARO): Puede solicitar al tribunal una

orden de restricción contra alguien que le haga daño. Esto le protege de más abusos y puede incluir órdenes para que no se le acerque o no se quede con su dinero.

Servicios de Protección de Adultos (APS): Los APS investigan los malos tratos a las personas mayores y pueden ponerle en contacto con servicios de vivienda, gestión de casos y otras ayudas, sin preguntarle por su situación migratoria.

Asistencia legal: Muchas organizaciones sin fines de lucro, como API Legal Outreach, brindan asistencia jurídica gratuita a las víctimas de malos tratos a personas mayores.

Usted también puede calificar para el **ayuda migratoria** bajo la ley federal:

Visa U: Si fue víctima de un

delito grave (como el maltrato de ancianos) y colabora con las fuerzas del orden a investigar, puede calificar para una visa U, la cual le permitirá un permiso de trabajo y la tarjeta verde.

VAWA (Ley de Violencia contra la Mujer): Si su agresor es un familiar ciudadano estadounidense o residente permanente, puede solicitar el estatuto de inmigrante sin su ayuda.

Asilo: Si regresar a su país de origen le pone en peligro, puede solicitar asilo.

Si usted o alguien que conoce sufre malos tratos, póngase en contacto con el equipo de Ancianos/YAD de APILO a través del (415) 567-6255, o con APS. **Usted merece seguridad y dignidad, sin importar su estatus migratorio.**

DERECHOS DEL INQUILINO

Entender y hacer valer sus derechos como inquilino es esencial para protegerse a sí mismo, a su familia y a su comunidad. Si el propietario intenta intimidarle, recuerde que usted tiene todo el derecho de defenderse. Recomendamos a todos los inquilinos, incluidos los inmigrantes, a que se informen de sus derechos y ayuden a otros a obtener información confiable. Estos son algunos consejos clave sobre sus derechos como inquilino:

Solicite las reparaciones por escrito: Documente siempre las solicitudes de reparación por correo electrónico, mensaje de texto o carta. Guarde una copia de su solicitud por escrito para su archivo.

Derechos contra el desalojo: En California, los propietarios no pueden desalojarle por su

condición de inmigrante a menos que viva en una vivienda subsidiada por el gobierno federal. El propietario debe seguir el procedimiento legal. Cambiar las cerraduras o cortar los servicios para obligarle a salir es ilegal. Si esto ocurre, no se mude y busque inmediatamente ayuda legal.

Protección contra represalias: Es ilegal que los propietarios tomen represalias contra los inquilinos por ejercer sus derechos, como solicitar reparaciones o denunciar infracciones del propietario. Las represalias pueden incluir amenazas de desalojo, eliminación/reducción de servicios y amenazas de denunciarle a usted o a su familia a las autoridades de inmigración.

Conozca sus derechos ante el Servicio de Inmigración y Control de Aduanas de Estados



Unidos (ICE): El ICE no puede entrar a su casa a menos que tenga una orden firmada por un juez o que usted consienta en dejarles entrar. No abra la puerta. En su lugar, pídale que pasen cualquier documento por debajo de la puerta y luego llame a la línea directa local de respuesta rápida en San Francisco: (415) 200-1548.

Para obtener ayuda para inquilinos, contacta a Asian Law Caucus en el (415) 896-1701. También tenemos una clínica legal gratuita para los inquilinos de San Francisco. Llámenos para coordinar una cita o ingrese a asianlawcaucus.org/contact.

提前規劃：為什麼授權書很重要

授權書 (POA) 是什麼？

授權書 (即POA) 給他人權力，以作為您的「代理人」代表您行事。透過授權書，您可以選擇您信賴的人在您因身心障礙無法代表自己行事時，代替您行事。在持有有效授權書的情況下，您的代理人可代行授權書中規定的所有事項。授權可立即生效，也可設定在未來特定事件（如失能）發生後生效。在創建授權書時，您可以

自行規定代理人的權力和限制。

舉例來說，授權書可允許的代理人代行事項包括管理您的財務、處置您的資產或替您做出醫療決定等。

為什麼需要授權書？

預立授權書有助於為未來做好準備。當您因身心障礙無法自行做決定時，代理人就能介入為您提供幫助。如果您沒有預立授權

書卻失能了，您的家人可能必須經過法院的監護程序才能代替您做決策。這個程序耗時長，且費用高昂，家人也可能因為誰該擔任您的監護人而產生爭執。如果您有意預立授權書或其他遺產規劃文件，請聯絡律師。歡迎致電(415) 575-3500聯絡LRCL，或本通訊中列舉的任一合作機構洽詢。



年度租金委員會費用：房東可向您轉嫁多少金額？

許多租戶每年收到房東寄來的「租金委員會費用」帳單時都會大感驚訝，不確定自己是否必須為此付費。答案是視情況而定。



租金委員會是處理轄區內一些房東-租戶相關事務的地方政府機構。租金委員會的運作資金來自向房東收取的每個出租單元的年度費用。在有限的情況下，房東可將這筆費用轉嫁給租戶。在舊金山，現行的收費標準是每個出租公寓單元59.00美元，每個住房旅館 (SRO) 單元29.50美元。其中只有1/2的費用可以轉嫁給租戶。

房東只能針對自己實際已支付的費用向租戶收費。如果您收到來自房東的租金委員會費用帳單，您可上網查詢租金委員會的住房登記資料，查看房東是否確實已向市府支付這筆費用。如果您居住在非法單元中，或您的房東未向您支付押金年度利息，則您無需支付這筆費用。如果您的房東堅持要求您付費，您可支付並提出異議，並向租金委員會提交租戶申訴書，要求退款。

如果您認為您的房東向您違規收費，或您遭受了其他騷擾，請致電(415) 538-3333聯絡長者法律協助處，尋求援助。

加州針對受虐待長者的移民救濟與保護措施



沒有人應該遭到虐待，不論他們的年齡、移民身份如何，也不論施虐者是誰。但是，加州還是有許多無證移民長者遭到照護者、家人或其他人的身體、精神或財務虐待，同時因為害怕遭到驅逐出境或失去住所而不敢為自己發聲。

我們希望您知道：您擁有權利。您並不孤單。您可以獲得幫助。

在加州，不論您的移民身份如何，您都可以採取措施保護自己：

虐待長者保護令 (EARO)：您可以向法

院申請對傷害您的人核發保護令。這有助於您脫離繼續施虐，命令可能包括要求施虐者遠離您或停止索取您的金錢。

成人保護服務 (APS)：APS會對虐待長者展開調查，並能協助轉介住房、個案管理和其他支援服務，並不會詢問您的移民身份。

法律援助：包括亞太裔法律聯會在內的許多非營利組織可為受虐待長者提供免費法律協助。

您還可能符合聯邦法律下的**移民救濟資格：**

U簽證：若您是嚴重犯罪（如虐待長者）的受害者

並協助執法調查，您可能符合申請U簽證的資格，後續可取得工作許可及綠卡。

VAWA (暴力侵害婦女法案)：如果您的施虐者是具有美國公民或永久居民身份的家庭成員，您不需要他們的協助即可申請移民身份。

庇護：如果返回原籍國會導致您陷入受傷危險，您有資格申請庇護。

如果您或您認識的人正在遭受虐待，請致電(415) 567-6255聯絡APILO長者/YAD團隊或APS。**無論您的移民身份如何，您理應享有安全和尊嚴。**

租戶權利

瞭解並主張您的租戶權利是保護您自己、您的家庭和您的社區的重要關鍵。如果您的房東試圖脅迫您，請記住，維護您的自身權利永遠沒錯。我們鼓勵所有租戶，包括移民租戶，瞭解自身的權利並幫助他人獲取可信資訊。以下是您作為租戶的一些重要權利提醒：

書面提出維修申請：始終透過電子郵件、簡訊或信函提出維修申請。自行保留書面申請的副本備查。

反驅逐權利：在加州，房東不能基於您的移民身份驅逐您，除非您居住在聯

邦補助住房中。您的房東必須遵循法定程序。透過換鎖或切斷水電強迫您搬出屬於違法行為。如遇此種情況，請勿搬離，您應立即尋求法律協助。

反報復保護：房東因租戶行使自身權利（如要求維修或舉報房東的違規情況）而報復租戶屬於違法行為。此類報復包括發出驅逐威脅、縮減服務和威脅要向移民局舉報您或您的家人等。

瞭解您在面對美國移民和海關執法局 (ICE) 時的權利：除非持有法官簽署的令狀或獲得您的進門同



意，否則，ICE無權進入您的家中。請勿開門。反之，要求他們將文件從門底下塞入，然後撥打舊金山的本地快速回應熱線：(415) 200-1548

如需租戶支援，請致電(415) 896-1701聯絡亞裔法律聯會。我們還提供免費的舊金山租戶法律諮詢。歡迎來電預約，或訪問asianlawcaucus.org/contact。

PAGPAPLANO NANG MAAGA: BAKIT MAHALAGA ANG POWER OF ATTORNEY

Ano ang POA?

Ibinibigay ang power of attorney (madalas na tinatawag na POA) sa isang tao na binibigyan ng awtoridad na umakasyon para sa iyo bilang “agent” mo. Pinapayagan ka ng POA na pumili kung sino ang pagkakatiwalaan mong isasagawa ang tungkuling ito kung sakaling hindi ka maging available para umakasyon dahil sa mental o pisikal na kapansanan. Gamit ang valid na POA, puwedeng gumawa ang agent mo ng anumang aksyong nakasaad sa dokumento. Posibleng magkabisa kaagad ang awtoridad na ito o kapag may nangyari sa hinaharap na pinipigilan kang umakasyon para sa sarili mo gaya ng pagkakaroon ng kapansanan. Puwede mong tukuyin

ang mga kapangyarihan ng agent mo at magtakda ng anumang limitasyon kapag gumagawa ka ng POA mo.

Ilang halimbawa ng aksyong pinapayan ng POA na gawin ng agent mo ang pamamahala ng pananalapi mo, pangangasiwa ng property mo, o paggawa ng mga desisyon na makakaapekto sa pangangalaga ng kalusugan mo.

Bakit kailangan ko ng POA?

Mahalagang magkaroon ng POA para mapaghandaan ang kinabukasan. Kung hindi ka makakapagdesisyon para sa sarili mo dahil sa isang mental o pisikal na kapansanan, puwede itong gawin ng agent mo para tulungan ka. Kung wala ka pang POA at nagkaroon ng

kapansanan, posibleng kailanganin ng pamilya mo na dumaan sa proseso ng korte na tinatawag na conservatorship para makapagdesisyon para sa iyo. Matagal ang ganoon proseso, at puwedeng maging mahal, at posibleng magdulot ng hindi pagkakaunawaan sa pamilya sa pagdedesisyon kung sino ang magsisilbing conservator. Kung interesado kang gumawa ng POA o iba pang dokumento sa pagpaplanong kaugnay ng estate, makipag-ugnayan sa isang abogado. Makipag-ugnayan sa LRCL sa (415) 575-3500 o sa isa sa mga ka-partner naming agency na nakalista sa bulletin na ito.



ANG BAYAD SA TAUNANG LUPON SA PAGPAPAUPA: MAGKANO ANG PUWEDENG SINGILIN SA IYO NG LANDLORD MO?

Maraming nangungupahan ang nagugulat kapag nakatanggap ng bill mula sa kanilang landlord kada taon para sa «Bayarin sa Lupon sa Pagpapaupa» at iniisip kung kailangan nila itong bayaran. Ang sagot ay baka.



Ang Lupon sa Pagpapaupa ay isang ahensya ng lokal na pamahalaan na nangangasiwa sa ilang partikular na isyu sa pagitan ng landlord at nangungupahan sa loob ng hurisdiksyon nito. Nagbabayad ang Lupon sa Pagpapaupa para sa mga operasyon nito sa pamamagitan ng paniningil sa mga landlord ng taunang bayarin para sa bawat pinapaupahang unit. Sa ilang limitadong sitwasyon, puwedeng ipasa ng landloard ang bayaring ito sa mga nangungupahan sa kanya. Sa San Francisco, \$59.00 kada pinapaupahang apartment unit at \$29.50 kada residential hotel (SRO) unit ang halaga ng kasalukuyang bayarin. 1/2 lang ng bayarin ang puwedeng ipasa sa nangungupahan.

Puwede lang singilin ng landlord sa nangungupahan ang mga bayaring aktwal na binayaran ng landlord. Kung nakatanggap ka ng bill mula sa landlord mo para sa bayarin sa Lupon sa Pagpapaupa, puwede kang mag-online at tingnan ang Inventory ng Pabahay ng Lupon sa Pagpapaupa para malaman kung talagang binayaran ng landlord mo ang bayarin sa Lungsod. Kung nakatira ka sa isang ilegal na unit o kung hindi ka binabayaran ng landlord mo ng taunang interes sa security deposit mo, hindi mo na ito kailangang bayaran. Kung pinipilit ka ng landlord mo na bayaran ito, puwede mo itong gawin nang may pagprotesta at mag-file ng Petisyon ng Nangungupahan sa Lupon sa Pagpapaupa para makakuha ng refund.

Kung sa palagay mo ay sinisingil ka ng landloard mo na bayarin na hindi mo dapat bayaran, o kung nakakaranas ka ng pangha-harass sa iba pang paraan, tumawag sa Legal Assistance to the Elderly sa (415) 538-3333 para sa tulong.

TULONG SA IMMIGRATION AT PROTEKSYON PARA SA MGA NAKAKATANDANG SURVIVOR NG PANG-AABUSO SA CALIFORNIA



Walang sinuman ang dapat makaranas ng pang-aabuso, anuman ang kanyang edad, status sa immigration, o sinuman ang nang-aabuso. Pero maraming walang dokumentong nakakatanda sa California ang nakakaranas ng pisikal, emosyonal, o pinansyal na pang-aabuso mula sa mga caregiver, kapamilya, o iba pa, at naniniwalang hindi sila puwedeng magsumbong dahil sa takot na ma-deport o mawalan ng kanilang tirahan.

Gusto naming malaman mo na: Mayroon kang mga karapatan. Hindi ka nag-iisa. May tulong na available para sa iyo.

Sa California, puwede kang umakasyon para protektahan ang sarili mo anuman ang status ng immigration mo:

Mga Restraining Order sa Pang-aabuso ng Nakakatanda (Elder Abuse Restraining Orders (EARO)): Puwede kang humingi

sa korte ng restraining order laban sa taong nananakit sa iyo. Pinoprotektahan ka nito mula sa karagdagang pang-aabuso at may kasamang kautusan na layuan ka niya o itigil ang pangingikil sa iyo.

Adult Protective Services (APS): Iniimbestigahan ng APS ang pang-aabuso sa nakakatanda at maiuugnay ka sa mga tulong sa pabahay, pamamahala ng kaso, at iba pang suporta, nang hindi itinatanong ang immigration status mo.

Legal na Tulong: Nagbibigay ang maraming nonprofit organization, gaya ng API Legal Outreach, ng libreng legal na tulong sa mga survivor ng pang-aabuso sa nakakatanda.

Posibleng kuwalipikado ka rin sa **tulong sa immigration** sa ilalim ng batas pederal:

U Visa: Kung naging biktima ka ng isang malalang krimen (gaya ng pang-aabuso sa nakakatanda) at tumutulong sa mga tagapagpatupad

ng batas na mag-imbestiga, posibleng kuwalipikado ka sa U visa, na makakatulong sa iyong makakuha ng permit sa trabaho at green card.

VAWA (Violence Against Women Act): Kung isang mamamayan o permanenteng residente ng U.S. ang kapamilyang nang-aabuso sa iyo, puwede kang mag-apply ng status sa immigration nang hindi kailangan ng kanilang tulong.

Asylum: Kung may banta ng panganib ang pagbabalik sa bansang pinanggalingan mo, puwede kang maging kuwalipikado na magkaroon ng asylum.

Kung nakakaranas ka ng pang-aabuso o isang taong kakilala mo, maipag-ugnayan sa APILO Elder/YAD team sa (415)567-6255, o sa APS. **Dapat kang maging ligtas at magkaroon ng dignidad, anuman ang immigration status mo.**

MGA KARAPATAN NG NANGUNGUPAHAN

Mahalaga ang pagkaunawa at paggigiit ng mga karapatan mo bilang isang nangungupahan para maprotektahan ang sarili, pamilya, at komunidad mo. Kapag sinubukan ng landlord mo na takutin ka, tandaan na ikaw ang nasa tama sa pagtatanggol ng mga karapatan mo. Hinihikayat namin ang lahat ng nangungupahan, kasama ang mga imigrante na nangungupahan, na alamin ang kanilang mga karapatan at tulungan ang iba pa na makakuha ng mapagkakatiwalaang impormasyon. Narito ang ilang mahalagang tip kaugnay ng mga karapatan mo bilang isang nangungupahan:

Sumulat ng mga Kahilingan sa Pagpapakumpuni: Palaging idokumento ang mga kahilingan sa pagpapakumpuni gamit ang email, text, o sulat. Magtago ng kopya ng nakasulat mong kahilingan para mayroon kang mga record.

Mga Karapatan Laban sa Pagpapaalis: Sa California, hindi ka

puwedeng paalisin ng mga landlord batay sa status mo sa immigration maliban kung nakatira ka sa isang subsidized na pabahay ng pederal na pamahalaan. Kailangang sundin ng landlord mo ang legal na proseso. Ilegal ang pagpapalit ng mga lock o pagpapatay ng mga utility para sapilitan kang paalisin. Kapag nangyari ito, huwag umalis at agad na humingi ng legal na tulong.

Proteksyon laban sa Paghihiganti: Labag sa batas na maghihiganti ang mga landlord sa mga nangungupahan sa kanya dahil sa paggamit ng mga karapatan nila, gaya ng paghiling ng pagpapakumpuni o pag-uulat ng mga paglabag ng landlord. Puwedeng kasama sa paghihiganti ang pagbabanta ng pagpapaalis, pag-aalis/pagbawas sa mga serbisyo, at pagbabanta na iuulat ka o ang pamilya mo sa mga awtoridad ng immigration.

Alamin ang Mga Karapatan Mo sa U.S. Immigration ang



Customs Enforcement (ICE): Hindi puwedeng pumasok ang ICE sa bahay mo maliban kung mayroon silang warrant na nilagdaan ng isang hukom o nagbigay ka ng pahintulot na makapasok sila sa bahay mo. Huwag bubuksan ang pinto. Sa halip, hilingin sa kanila na ipasok ang anumang dokumento sa ilalim ng pintuan mo at pagkatapos ay tawagan ang lokal na hotline para sa mabilis na pagtugon sa San Francisco: (415) 200-1548

Para sa tulong sa nangungupahan, makipag-ugnayan sa Asian Law Caucus sa (415) 896-1701. Mayroon din kaming libreng legal clinic para sa mga nangungupahan sa San Francisco. Tawagan kami para mag-iskedyul ng appointment o pumunta sa asianlawcaucus.org/contact.

CHUẨN BỊ TRƯỚC: TẠI SAO LẠI CẦN GIẤY ỦY QUYỀN

POA là gì?

Giấy ủy quyền (thường được gọi là POA) trao cho một người quyền hành động thay mặt quý vị với tư cách là “người đại diện” của quý vị. POA cho phép quý vị chọn người mình tin tưởng để đảm nhiệm vai trò này trong trường hợp quý vị không thể tự mình hành động do khuyết tật về tinh thần hoặc thể chất. Với POA hợp lệ, người đại diện của quý vị có thể thực hiện bất kỳ hành động nào được nêu trong tài liệu. Quyền này có thể có hiệu lực ngay lập tức hoặc khi xảy ra sự kiện trong tương lai như mất năng lực hành vi dân sự. Quý vị có thể xác định

quyền hạn của người đại diện và đặt ra bất kỳ giới hạn nào khi lập POA.

Một số ví dụ về những gì POA cho phép người đại diện thực hiện bao gồm quản lý tài chính, xử lý tài sản hoặc đưa ra quyết định chăm sóc sức khỏe cho quý vị.

Tại sao tôi lại cần POA?

Việc có POA là rất quan trọng để chuẩn bị cho tương lai. Nếu quý vị không thể tự đưa ra quyết định vì khuyết tật về tinh thần hoặc thể chất, người đại diện có thể làm điều đó thay quý vị. Nếu không có POA và mất năng lực hành vi dân sự, gia đình quý vị có thể

phải trải qua quá trình tố tụng tại tòa án gọi là quyền giám hộ để đưa ra quyết định thay mặt quý vị. Quá trình đó rất mất thời gian, tốn kém và có thể phát sinh tranh chấp trong gia đình về việc ai sẽ là người giám hộ. Nếu quý vị quan tâm đến việc lập POA hoặc các tài liệu lập kế hoạch bất động sản khác, hãy liên hệ với luật sư. Liên hệ với LRCL theo số (415) 575-3500 hoặc một trong những cơ quan đối tác của chúng tôi được liệt kê trong bản tin này.



PHÍ HỘI ĐỒNG THUÊ NHÀ HÀNG NĂM: CHỦ NHÀ CÓ THỂ THU QUÝ VỊ BAO NHIÊU TIỀN?

Nhiều người thuê nhà ngạc nhiên khi nhận được hóa đơn từ chủ nhà hàng năm về “Phí Hội Đồng Thuê Nhà” và tự hỏi liệu họ có phải trả khoản phí này hay không. Câu trả lời là có thể.



Hội Đồng Thuê Nhà là cơ quan chính quyền địa phương có thẩm quyền giải quyết một số vấn đề giữa chủ nhà và người thuê nhà trong phạm vi quyền hạn của mình. Hội Đồng Thuê Nhà hoạt động bằng cách tính phí hàng năm cho chủ nhà đối với mỗi đơn vị nhà ở cho thuê. Trong một số trường hợp hạn chế, chủ nhà có thể chuyển chi phí này cho người thuê nhà. Tại San Francisco, mức phí hiện tại là \$59,00 cho mỗi căn hộ cho thuê và \$29,50 cho mỗi căn hộ khách sạn (SRO). Chỉ có thể chuyển 1/2 mức phí cho người thuê nhà.

Chủ nhà chỉ có thể tính phí người thuê nhà theo số tiền mà chủ nhà đã trả thực tế. Nếu nhận được hóa đơn thu phí Hội Đồng Thuê Nhà từ chủ nhà, quý vị có thể kiểm tra trực tuyến Danh Mục Nhà Ở của Hội Đồng Thuê Nhà để xem chủ nhà đã thực sự trả phí cho Thành Phố hay chưa. Nếu quý vị sống trong một căn hộ bất hợp pháp hoặc nếu chủ nhà không trả lãi hàng năm cho tiền đặt cọc của quý vị, quý vị sẽ không phải trả phí. Nếu chủ nhà yêu cầu quý vị trả phí, quý vị có thể phản đối và nộp Đơn Yêu Cầu Hoàn Tiền cho Hội Đồng Thuê Nhà.

Nếu quý vị cho rằng chủ nhà đang tính phí sai cho quý vị hoặc nếu quý vị đang bị quấy rối theo cách khác, hãy gọi đến Cơ Quan Hỗ Trợ Pháp Lý cho Người Cao Tuổi theo số (415) 538-3333 để được trợ giúp.

DỊCH VỤ HỖ TRỢ VÀ BẢO VỆ NHẬP CƯ CHO NẠN NHÂN LẠM DỤNG NGƯỜI CAO TUỔI TẠI CALIFORNIA



Không ai đáng phải bị lạm dụng, bắt kẻ tuổi tác, tình trạng nhập cư hay kẻ lạm dụng là ai. Tuy nhiên, nhiều người cao tuổi không có giấy tờ ở California phải chịu sự lạm dụng về thể chất, tinh thần hoặc tài chính từ người chăm sóc, thành viên gia đình hoặc những người khác và họ không thể lên tiếng vì lo sợ bị trục xuất hoặc mất nhà.

Chúng tôi muốn quý vị biết rằng: Quý vị có quyền. Quý vị không đơn độc. Quý vị có thể được giúp đỡ.

Ở California, quý vị có thể hành động để bảo vệ bản thân mà không phải lo ngại về tình trạng nhập cư:

Lệnh Cấm Ngược Đãi Người Cao Tuổi (EARO): Quý vị có thể yêu cầu tòa án ban hành lệnh cấm

đối với người gây hại cho quý vị. Điều này bảo vệ quý vị khỏi hành vi lạm dụng sau này và có thể bao gồm lệnh yêu cầu đối tượng tránh xa quý vị hoặc ngừng lấy tiền của quý vị.

Dịch Vụ Bảo Vệ Người Lớn (APS): APS điều tra hành vi ngược đãi người cao tuổi và có thể kết nối quý vị với hỗ trợ nhà ở, quản lý trường hợp và các hỗ trợ khác mà không cần biết về tình trạng nhập cư của quý vị.

Hỗ Trợ Pháp Lý: Nhiều tổ chức phi lợi nhuận, như API Legal Outreach, cung cấp dịch vụ hỗ trợ pháp lý miễn phí cho những nạn nhân lạm dụng người cao tuổi.

Quý vị cũng có thể đủ điều kiện được nhận **cứu trợ nhập cư** theo luật liên bang:

Thị Thực Loại U: Nếu quý vị là nạn nhân của một tội ác nghiêm

trọng (như lạm dụng người cao tuổi) và giúp cơ quan thực thi pháp luật điều tra, quý vị có thể đủ điều kiện xin thị thực loại U từ đó xin giấy phép lao động và thẻ xanh.

VAWA (Đạo Luật Chống Bạo Lực Đối Với Phụ Nữ): Nếu bị công dân Hoa Kỳ hoặc thành viên gia đình thường trú nhân lạm dụng, quý vị có thể nộp đơn xin cấp tư cách nhập cư mà không cần sự tham gia của họ.

Tị nạn: Nếu việc trở về nước khiến quý vị có nguy cơ bị tổn hại, quý vị có thể đủ điều kiện xin tị nạn.

Nếu quý vị hoặc người quen của quý vị đang bị lạm dụng, hãy liên hệ với nhóm APILO Elder/YAD theo số (415) 567-6255 hoặc APS.

Quý vị xứng đáng được sống an toàn và được tôn trọng, bất kể tình trạng nhập cư của mình.

QUYỀN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Hiểu và khẳng định quyền người thuê nhà của quý vị là điều cần thiết để bảo vệ bản thân, gia đình và cộng đồng của quý vị. Nếu chủ nhà có hành vi đe dọa, hãy nhớ rằng việc bảo vệ quyền lợi của bản thân không bao giờ sai. Chúng tôi khuyến khích tất cả người thuê nhà, bao gồm cả người thuê nhà nhập cư, tìm hiểu về quyền của mình và giúp người khác có được nguồn thông tin đáng tin cậy. Sau đây là một số hướng dẫn quan trọng liên quan đến quyền lợi của quý vị với tư cách là người thuê nhà:

Yêu Cầu Sửa Chữa Bằng Văn Bản: Luôn lưu lại yêu cầu sửa chữa qua email, tin nhắn hoặc thư. Giữ lại một bản sao yêu cầu bằng văn bản để làm hồ sơ sau này.

Quyền Chống Trục Xuất: Tại California, chủ nhà không thể trục

xuất quý vị với lý do là tình trạng nhập cư khi quý vị sống trong nhà ở được trợ cấp liên bang. Chủ nhà phải tuân thủ quy trình pháp lý. Hành vi thay đổi ổ khóa hoặc ngừng cung cấp dịch vụ tiện ích để ép quý vị ra ngoài là bất hợp pháp. Nếu điều này xảy ra, đừng chuyển đi và hãy tìm kiếm hỗ trợ giúp pháp lý ngay lập tức.

Bảo Vệ Khỏi Bị Trả Thù: Chủ nhà không được phép trả thù người thuê nhà vì họ thực hiện các quyền của mình, chẳng hạn như yêu cầu sửa chữa hoặc báo cáo các hành vi vi phạm của chủ nhà. Hành vi trả thù có thể bao gồm các biện pháp đe dọa trục xuất, cắt giảm/giảm dịch vụ và đe dọa báo cáo quý vị hoặc gia đình quý vị với cơ quan quản lý di trú.

Biết quyền của quý vị trước Cơ Quan Thực Thi Di Trú và Hải



Quan Hoa Kỳ (ICE): ICE không thể vào nhà quý vị trừ khi họ có lệnh của thẩm phán hoặc quý vị đồng ý cho họ vào. Không mở cửa. Thay vào đó, hãy yêu cầu họ gửi bất kỳ tài liệu nào qua khe cửa và sau đó gọi đường dây nóng phản hồi nhanh ở San Francisco: (415) 200-1548

Để nhận hỗ trợ dành cho người thuê nhà, hãy liên hệ với Asian Law Caucus theo số (415) 896-1701. Chúng tôi cũng có buổi tư vấn pháp lý miễn phí cho người thuê nhà ở San Francisco. Hãy gọi cho chúng tôi để đặt lịch hẹn hoặc truy cập asianlawcaucus.org/contact.



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



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。



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@laest.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。



API Legal Outreach
Working for Equal Justice in the API 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.lrci.org
Services available in English and Spanish.
Servicios disponibles en Inglés y Español.
提供英語和西班牙語。

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: July 28, 2025
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。