



WINTER 2025

INVIERNO 2025

2025 冬季版

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

REAL ID: WHAT SAN FRANCISCO SENIORS NEED TO KNOW

If you've visited the DMV lately, you may have heard about the REAL ID. Many seniors wonder: Do I need it? What documents do I bring? Does immigration status matter? Here's a simple guide.

A REAL ID is a California driver's license or ID that meets federal security standards. Starting May 7, 2025, you'll need a REAL ID (or a U.S. passport) to fly within the U.S. or enter

federal buildings. You can tell you have a REAL ID by the gold bear and star in the top right corner. Regular licenses still work for driving and banking, but cannot be used for federal purposes.

Immigration matters. You do not need to be a U.S. citizen, but you must have legal status. This includes Green Cards, work authorization, DACA, TPS, or a valid visa with an I-94. The DMV checks these documents federally. Temporary status limits how long your REAL ID is valid. Undocumented residents cannot get a REAL ID, but



may qualify for an AB 60 license, which cannot be used for flying or federal entry.

For seniors, if you already have a passport or don't plan to fly, a REAL ID is optional. But if you travel, getting one is wise. Keep your immigration and ID papers up-to-date, and bring originals to the DMV.

Bottom line: REAL ID makes travel easier but relies on valid immigration paperwork.

LANDLORDS REQUIRED TO PROVIDE WORKING STOVE AND REFRIGERATOR TO TENANTS

On January 1, 2026, California Assembly Bill 628 (AB 628) will take effect. This law requires a landlord include a working stove and refrigerator in covered rental units and applies to leases that are new, amended, or renewed after the effective date of January 1, 2026. **If these amenities are not in good working order, a tenant may seek a reduction in rent until the landlord fixes them.**

AB 628 makes changes to California's definition of "tenantability"—a legal term that sets the basic standard for a dwelling to be fit enough for human occupancy, including the range of services provided to the tenant. **In other words, these are your rights as a tenant.**

AB 628 recognizes that a dwelling without a stove upon which a tenant can prepare food and a refrigerator in which to store perishable items is not "tenantable." **Landlords charge incredibly high rents throughout the entire state of California and treat these basic appliances as optional amenities.**

AB 628 does not apply to all rental units, including permanent supportive housing, single-room occupancy hotels, residential hotels, and units with shared kitchens. **Before you take action to enforce this law, be sure the law applies to your dwelling!**

As a tenant, the State of California grants you these rights. It is up to you to hold landlords accountable if they fail to guarantee them to you. **We at Legal Assistance to the Elderly are here to help you get what is rightfully yours.**



IMMIGRANT TENANTS AND TENANTS' RIGHTS TO PRIVACY AT HOME



All tenants, regardless of immigration status, have a right to privacy in their homes. Landlords may only enter a unit in case of emergency, to make necessary or agreed upon repairs, to show the unit to prospective buyers or new tenants, upon abandonment or surrender of the premises, or pursuant to court order. Except in cases of emergency, entry must occur during normal business hours unless you agree to a different time. The landlord must

also provide 24 hours' written notice of entry.

California also has laws that protect immigrant tenants. Landlords can't ask current/prospective tenants about immigration or citizenship status. There are narrow exceptions to this rule for tenants living in federally subsidized housing and such tenants should seek legal advice if they have questions. Furthermore, landlords can't harass you or try to make you leave by threatening to report you, your family, or friends to ICE.

Finally, landlords cannot consent to law enforcement -- including ICE -- conducting a warrantless search of your home. Your home is a private space, and you do not have to let law enforcement into your home if they do not have a valid judicial warrant. A valid judicial warrant is issued by a court and signed by a state or federal judge -- NOT an immigration officer.

If you are a San Francisco tenant with legal questions, ALC may be able to provide you with advice. You can call (415) 896-1701.

MEDICARE'S RETREAT FROM TELEHEALTH: THE LIFE-THREATENING IMPACT ON CALIFORNIANS WHO CAN'T LEAVE HOME

Medicare is at risk of ending coverage for most home-based virtual visits, effective January 30, 2026. For those relying on virtual visits because leaving their homes is physically impossible, the change would mean routine physician or specialist consultations may no longer be covered by Original Medicare when conducted virtually. There would be limited exceptions for end stage renal disease, diagnosis of acute stroke, mental health treatment, as well as for some rural patients.

For people who are home-bound because of mobility issues, chronic

illness, or disability, virtual care is not a luxury—it is often their only access to medical attention. If virtual visits are no longer covered, and these patients cannot go in-person or cannot afford to self-pay, they face deferred or forgone care.

Even those who are financially able to pay out of pocket could find that their providers may have policies that state they are unwilling to accept self-pay. Patients and their legal advocates may need to request that these providers make reasonable accommodations under disability law to grant patients

the "privilege" of self-paying for the virtual visits.

When medical care depends on the ability to leave home, home-based Californians will be left behind, unable to obtain the most basic antibiotics or routine medicines even under dire circumstances. For advocates and attorneys serving older Californians and persons with disabilities, this change demands proactive attention.



WILL INCOMING CHANGES TO MEDICARE AND MEDI-CAL AFFECT YOU?



Medicare and Medi-Cal are essential for older adults throughout California, but the recent passing of HR1, once known as the "One Big, Beautiful Bill Act," will transform how those benefits are accessed. Medicare is health insurance for adults 60-years-old and older. Medi-Cal is health insurance for low-income people. Many qualify for both.

Immigrants: Before HR1, immigrants who had lived in the U.S. legally for 5+ years and turned 65 could buy into Medicare.

While most of those people will continue to be able to participate, HR1 disqualifies some immigrants from Medicare, such as most immigrants with temporary protected status, refugees, and asylees. If you fall into any of these categories, you may be disenrolled in January of 2027.

Homeowners: Before HR1, the value of your home was not counted to determine whether you were eligible for Medi-Cal. On January 1, 2028, Medi-Cal recipients with homes valued over \$1 million will lose Medi-Cal coverage. This will not

affect Medicare.

These changes will happen little by little, and there is a chance that California will step in and pay for what HR1 defunded. If you are concerned about your coverage, you can find out more about your situation by contacting Medicare Counseling (HICAP) at 1-800-434-0222. The counseling line can help you if you are over 65 and qualify for Medicare, if you are under 65 with a disability, or if you will soon qualify for Medicare.

PASE A LA PÁGINA 2 PARA ESPAÑOL

中文版請查閱第三頁

Tagalog on page 4

Vietnamese on page 5

REAL ID: LO QUE LOS ADULTOS MAYORES DE SAN FRANCISCO DEBEN SABER

Si ha visitado el DMV últimamente, es posible que haya oído hablar del REAL ID. Muchas personas mayores se preguntan: ¿Lo necesito? ¿Qué documentos debo llevar? ¿Importa mi estatus migratorio? Aquí tiene una guía sencilla.

Un REAL ID es una licencia de conducir o identificación de California que cumple con las normas de seguridad federales. A partir del 7 de mayo de 2025, necesitará un REAL ID (o un pasaporte estadounidense) para volar dentro de los Estados Unidos o entrar en edificios federales. Puede saber si tiene un REAL ID por el oso y la estrella dorados que aparecen en la esquina

superior derecha. Las licencias normales siguen siendo válidas para conducir y realizar operaciones bancarias, pero no pueden utilizarse para fines federales.

La inmigración es importante. No es necesario ser ciudadano estadounidense, pero sí tener un estatus legal. Esto incluye tarjetas de residencia, autorización de trabajo, DACA, TPS o una visa válida con un I-94. El DMV comprueba estos documentos a nivel federal. El estatus temporal limita la validez de su REAL ID. Los residentes indocumentados no pueden obtener un REAL ID, pero pueden optar a una licencia AB 60, que no se



puede utilizar para volar ni para entrar en edificios federales.

Para las personas mayores, si ya tienen un pasaporte o no tienen previsto volar, el REAL ID es opcional. Pero si viajan, es aconsejable obtenerlo. Mantenga al día sus documentos de inmigración e identificación, y lleve los originales al DMV.

En resumen: la REAL ID facilita los viajes, pero necesita tener documentación de inmigración válida para obtenerla.

ARRENDADORES OBLIGADOS A PROPORCIONAR ESTUFA Y REFRIGERADOR EN BUEN ESTADO A INQUILINOS

El 1 de enero de 2026 entró en vigor el Proyecto de Ley 628 de la Asamblea de California (AB 628). Esta ley exige que los arrendadores incluyan una estufa y un refrigerador en buen estado en las unidades de alquiler cubiertas. Se aplica a los contratos de arrendamiento nuevos, modificados o renovados después de la fecha de entrada en vigor del 1ero de enero de 2026. **Si estos servicios no funcionan correctamente, el inquilino puede solicitar una reducción del alquiler hasta que el arrendador los solucione.**

El AB 628 modifica la definición de «habitabilidad» de California, un término legal que establece el estándar básico para que una vivienda sea lo suficientemente adecuada para la ocupación humana, incluyendo la variedad de servicios que se ofrecen al inquilino. **En otras palabras, estos son sus derechos como inquilino.**

El AB 628 reconoce que una vivienda sin una estufa para preparar alimentos ni un refrigerador para almacenar alimentos perecederos no es «habitable». **Los propietarios cobran alquileres increíblemente altos en todo el estado de California y trataban a estos aparatos básicos como servicios opcionales.**

La AB 628 no aplica a todas las unidades de alquiler, incluyendo viviendas de apoyo permanente, hoteles de una sola habitación, hoteles residenciales y unidades con cocinas compartidas. **Antes de tomar medidas para aplicar esta ley, ¡asegúrese de que se aplique a su vivienda!**

Como inquilino, el Estado de California le otorga estos derechos. Es su responsabilidad exigir estos derechos a los arrendadores si no se los brindan. **Nosotros, en el programa de Asistencia Legal para Personas Mayores estamos aquí para ayudarle a obtener lo que le corresponde por derecho.**



INQUILINOS INMIGRANTES Y SU DERECHO A LA PRIVACIDAD EN EL HOGAR



Todos los inquilinos, independientemente de su estatus migratorio, tienen derecho a la privacidad en sus hogares. Los arrendadores solo pueden ingresar a una unidad en caso de emergencia, para realizar reparaciones necesarias o acordadas, para mostrar la unidad a posibles compradores o nuevos inquilinos, al abandonar o entregar la propiedad, o por orden judicial. Excepto en casos de emergencia, la entrada debe realizarse durante las horas hábiles, a menos que se acuerde un horario diferente. El arrendador también debe proporcionar

un aviso de entrada por escrito con 24 horas de anticipación.

California también cuenta con leyes que protegen a los inquilinos inmigrantes. Los arrendadores no pueden preguntarle a los inquilinos actuales o potenciales sobre su estatus migratorio o ciudadanía. Existen excepciones limitadas a esta regla para los inquilinos que viven en viviendas subsidiadas por el gobierno federal, quienes deben buscar asesoramiento legal si tienen preguntas. Además, los arrendadores no pueden acosarlo ni intentar obligarlo a irse amenazando con denunciarlo a usted, a su familia o a sus amigos ante ICE.

Finalmente, los propietarios no pueden consentir que las fuerzas del orden, incluido ICE, realicen registros sin orden judicial en su vivienda. Su hogar es un espacio privado y no tiene la obligación de permitir el acceso de las fuerzas del orden si no cuentan con una orden judicial válida. Una orden judicial válida es emitida por un tribunal y firmada por un juez estatal o federal, NO por un agente de inmigración.

Si usted es inquilino en San Francisco y tiene preguntas legales, ALC podría asesorarlo. Puede llamar al (415) 896-1701.

MEDICARE ABANDONA LA TELESALUD: EL IMPACTO POTENCIALMENTE MORTAL EN LOS CALIFORNIANOS QUE NO PUEDEN SALIR DE CASA

Medicare corre el riesgo de dejar de cubrir la mayoría de las visitas virtuales a domicilio a partir del 30 de enero de 2026. Para aquellas personas que dependen de las visitas virtuales porque les resulta físicamente imposible salir de casa, este cambio significaría que las consultas rutinarias con el médico o el especialista podrían dejar de estar cubiertas por Original Medicare cuando se realicen de forma virtual. Habría excepciones limitadas para la enfermedad renal en fase terminal, el diagnóstico de derrame cerebral agudo, el tratamiento de salud mental, así como para algunos pacientes de zonas rurales.

Para las personas que están confinadas en sus hogares debido a problemas de

movilidad, enfermedades crónicas o discapacidades, la atención virtual no es un lujo, sino que a menudo es su único acceso a la atención médica. Si las visitas virtuales dejan de estar cubiertas y estos pacientes no pueden acudir en persona o no pueden permitirse pagarlas de su bolsillo, se enfrentan a un aplazamiento o renuncia a la atención médica.

Incluso aquellos que pueden pagarlo de su bolsillo podrían encontrarse con que sus proveedores tienen políticas que establecen que no están dispuestos a aceptar el pago por cuenta propia. Es posible que los pacientes y sus defensores legales tengan que solicitar a estos proveedores que hagan adaptaciones razonables en virtud de la ley

de discapacidad para conceder a los pacientes el “privilegio” de pagar por cuenta propia las visitas virtuales.

Cuando la atención médica depende de la capacidad de salir de casa, los californianos que viven en sus hogares se quedarán atrás, sin poder obtener los antibióticos más básicos o los medicamentos de rutina, incluso en circunstancias extremas. Para los defensores y abogados que prestan servicios a los californianos de edad avanzada y a las personas con discapacidades, este cambio exige una atención proactiva.



¿LE AFECTARÁN LOS PRÓXIMOS CAMBIOS EN MEDICARE Y MEDI-CAL?

Medicare y Medi-Cal son esenciales para los adultos mayores en toda California, pero la reciente aprobación de la HR1, antes conocida como la “One Big, Beautiful Bill Act”, transformará la forma en que se accede a esos beneficios. Medicare es un seguro médico para adultos de 60 años o más. Medi-Cal es un seguro médico para personas de bajos ingresos. Muchas personas califican para ambos.

Inmigrantes: Antes de la HR1, los inmigrantes que habían vivido legalmente en los Estados Unidos durante más de 5 años y habían cumplido 65 años podían

adquirir Medicare. Si bien la mayoría de esas personas seguirán pudiendo participar, la HR1 descalifica a algunos inmigrantes de Medicare, como la mayoría de los inmigrantes con estatus de protección temporal, los refugiados y los asilados. Si usted entra en alguna de estas categorías, es posible que se le dé de baja en enero de 2027.

Propietarios de viviendas: Antes de la HR1, el valor de su vivienda no se tenía en cuenta para determinar si usted era elegible para Medi-Cal. El 1 de enero de 2028, los beneficiarios de Medi-Cal con viviendas valoradas en más de un millón

de dólares perderán la cobertura de Medi-Cal. Esto no afectará a Medicare.

Estos cambios se llevarán a cabo poco a poco, y existe la posibilidad de que California intervenga y pague lo que la HR1 ha dejado de financiar. Si le preocupa su cobertura, puede obtener más información sobre su situación poniéndose en contacto con el Servicio de Asesoramiento de Medicare (HICAP) en el 1-800-434-0222. La línea de asesoramiento puede ayudarle si tiene más de 65 años y cumple los requisitos para Medicare, si tiene menos de 65 años y una discapacidad, o si pronto cumplirá los requisitos para Medicare.



REAL ID：舊金山長者須知

若您近期曾造訪車輛管理局（DMV），或許聽過「真實身分證」（REAL ID）的相關資訊。許多長者常疑惑：我需要辦理嗎？該攜帶哪些文件？移民身分是否影響申請？以下提供簡明指南。

REAL ID是符合聯邦安全標準的加州駕駛執照或身分證明文件。自2025年5月7日起，您需持REAL ID（或美國護照）才能搭乘國內航機或進入聯邦政府建築物。若證件右上角印有金色熊與星徽圖案，即為

REAL ID。普通駕照仍可用於駕駛及銀行業務，但無法用於聯邦政府相關事務。

移民身分方面：你無需是美國公民，但須具備合法居留資格。適用文件包含：綠卡、工作授權、DACA、TPS、或附I-94表格之有效簽證。車輛管理局將進行聯邦層級文件核驗。臨時居留身分將限制REAL ID有效期限。無合法文件居民無法申辦REAL ID，但或可申請AB 60駕照（不可用於航空或聯邦機構）。



長者若已持有護照或無飛行需求，申辦REAL ID屬自願性質。但若需旅行，建議完成申辦。請確保移民及身分證明文件保持最新資料，並攜帶正本至車輛管理局辦理。

結論：REAL ID讓旅行更方便，但需要有效的移民文件。

移民租戶和租戶在家中的隱私權



所有租戶，無論其移民身分為何，都享有住宅隱私權。房東僅在以下情況下方可進入房屋：緊急情況、進行必要或雙方同意的維修、帶未來買家或新租戶看房、房屋被棄置或交還，或根據法院命令。除緊急情況外，房東必須在正常營業時間內進入房屋，除非您同意其他時間。房東也必須提前24

小時以書面形式通知您。

加州也有法律保護移民租戶。房東不得詢問現有或未來租戶的移民或公民身分。但居住在聯邦政府補貼住房中的租戶可有一些例外情況，如有疑問，此類租戶應尋求法律諮詢。此外，房東不得騷擾租戶，也不得威脅向美國移民及海關執法局（ICE）舉報租戶、其家人或朋友，以迫使租戶搬離。

最後，房東無權同意執法部門

（包括移民及海關執法局）在沒有搜查令的情況下搜查您的住所。您的住所是私人空間，如果沒有有效的司法搜索令，您沒有義務允許執法部門進入您的住所。有效的司法搜索令由法院簽發，並由州或聯邦法官簽署——而非移民官員。

如果您是舊金山的租戶，且有法律上的問題，ALC 或許可以為您提供建議。您可以致電 (415) 896-1701。

MEDICARE 的放棄遠端醫療：對無法出門的加州居民造成生命威脅

2025 年 10 月 1 日，聯邦醫療保險（Medicare）可能自2026年1月30日起終止對多數居家遠端診療的給付。對於因身體狀況無法離家而仰賴遠端診療的患者，此變革意味著原有聯邦醫療保險將不再給付透過遠端方式進行的常規醫師或專科醫師諮詢。但對末期腎病、急性中風診斷、心理健康治療，以及部分鄉村地區患者設有限定例外。

對於因行動不便、慢性病或殘

疾而居家療養的人群，遠端醫療絕非奢侈品——這往往是他們獲得醫療照護的唯一途徑。若遠端診療不再受保，且這些患者無法親赴診所或無力自費支付，將面臨延遲或放棄治療的困境。

即使有能力自費支付的患者，也可能遭遇醫療機構以政策為由拒絕接受自費診療。患者及其法律倡導者或需依據殘疾人權益法要求這些機構作出合理調整，方能賦予患者自費進行

遠端診療的「特權」。

當醫療照護取決於能否

離家就醫時，居家生活的加州居民將被遺棄，即使在危急狀況下也無法取得最基本的抗生素或常規藥物。對於服務加州長者及身心障礙者的倡議者與律師而言，這項變革亟需主動關注。



MEDICARE 和 MEDI-CAL 即將發生的變化會影響到您嗎？



聯邦醫療保險（Medicare）與加州醫療補助（Medi-Cal）對全加州長者至關重要，但近期通過的HR1法案（原稱「一項宏偉法案」）將徹底改變這些福利的申領方式。聯邦醫療保險為60歲及以上成人提供醫療保障，加州醫療補助則面向低收入群體，許多人同時符合這兩項資格。

移民群體：在HR1法案實施前，合法居留美國滿5年以上

且年滿65歲的移民可自費加入聯邦醫療保險。儘管多數人仍可繼續參與，但HR1法案將使部分移民喪失聯邦醫療保險資格，例如多數持有臨時保護身分者、難民及庇護申請人。若您屬上述任一類別，可能於2027年1月遭取消保險資格。

屋主：在HR1法案實施前，房屋價值不計入加州醫療補助資格審核。自2028年1月1日起，房屋價值超過100萬美元的加州醫療補助受助人將喪失該福

利，此變動不影響聯邦醫療保險。

上述變革將逐步實施，且加州政府可能介入補足HR1法案削減的經費。若您對自己的健保存有疑慮，可致電聯邦醫療保險諮詢專線（HICAP）1-800-434-0222查詢個人狀況。此諮詢服務適用於：年滿65歲且符合聯邦醫療保險資格者、未滿65歲之殘障人士，或即將符合聯邦醫療保險資格者。

房東有義務為房客提供可正常使用的爐灶和冰箱

2026 年 1 月 1 日，加州議會第 628 號法案（AB 628）將正式生效。該法案要求房東在適用範圍內的出租房屋內配備可正常使用的爐灶和冰箱，並適用於 2026 年 1 月 1 日生效日期之後簽訂、修訂或續約的租賃合約。如果這些設備不能正常使用，房客可以要求房東降低租金，直到房東修復為止。

AB 628 法案修改了加州「適宜居住性」的定義——這是一個法律術語，規定了房屋是否適合人類居住的基本標準，包括在租戶提供的服務範圍內。換句話說，這些就是您作為租戶的權利。

AB 628 法案認定，沒有爐灶供租戶烹調食物，也沒有冰箱供租戶存放易腐物品的房屋不屬於「適宜居住」的房屋。在加州，房東普遍收取極高的租金，並將這些基本家庭電器視為可有可無的設備。

AB 628 法案並非適用於所有出租房屋，包括永久支持住房、單房旅館、住宅式旅館以及共用廚房的房屋。在您採取行動執行此法案之前，請務必確認此法案是否適用於您的住所！

作為租戶，加州法律賦予您這些權利。如果房東未能保障您的權益，您可追究其責任。長者法律援助中心竭誠幫助您維護您的合法權益。



REAL ID: ANG KAILANGANG MALAMAN NG MGA MATATANDA SA SAN FRANCISCO

Kung kamakailan ka lang bumisita sa DMV, marahil ay narinig mo na ang tungkol sa REAL ID. Maraming nakatatanda ang nagtatanong: Kailangan ko ba ito? Anong mga dokumento ang dapat kong dalhin? Mahalaga ba ang status ng imigrasyon? Narito ang isang simpleng gabay.

Ang REAL ID ay isang lisensya sa pagmamaneho o ID mula sa California na sumusunod sa pederal na pamantayan sa seguridad. Simula Mayo 7, 2025, kakailanganin mo ng REAL ID (o pasaporte ng U.S.) para lumipad sa loob ng U.S. o makapasok sa mga pederal na gusali. Malalaman mong REAL ID ito dahil sa gintong oso at bituin sa itaas na kanang sulok. Ang mga regular na lisensya

ay maaari pa ring gamitin sa pagmamaneho at pagbabangko, ngunit hindi na para sa mga pederal na layunin.

Mahalaga ang imigrasyon. Hindi mo kailangang maging mamamayan ng U.S., ngunit dapat mayroon kang legal na katayuan. Kasama rito ang Green Cards, pahintulot sa trabaho, DACA, TPS, o balidong visa na may I-94. Sinusuri ng DMV ang mga dokumentong ito sa pederal na antas. Nililimitahan ng pansamantalang katayuan kung gaano katagal balido ang iyong REAL ID. Ang mga residente na walang dokumento ay hindi makakakuha ng REAL ID, ngunit maaaring maging karapat-dapat sa lisensyang AB 60, na hindi maaaring gamitin para sa paglipad o pagpasok sa mga



pederal na gusali.

Para sa mga nakatatanda, kung mayroon ka nang pasaporte o hindi mo balak sumakay ng eroplano, opsyonal ang REAL ID. Ngunit kung maglalakbay ka, mabuting kumuha nito. Panatiliing napapanahon ang iyong mga papeles sa imigrasyon at ID, at dalhin ang mga orihinal sa DMV.

Sa madaling sabi: Pinapadali ng REAL ID ang paglalakbay ngunit nakasalalay ito sa balidong papeles sa imigrasyon.

KINAKAILANGANG MAGBIGAY ANG MGA LANDLORD NG GUMAGANANG KALAN AT REFRIGERATOR SA MGA NANGUNGUPAHAN

Sa Enero 1, 2026, magkakabisa na ang California Assembly Bill 628 (AB 628). Inaatasan ng batas na ito ang isang landlord na isama ang isang gumaganang kalan at refrigerator sa mga sakop na unit at ito ay kapit sa mga bago, binago, o ni-renovate na paupahan pagkatapos ng epektibong petsa na Enero 1, 2026. **Kung hindi gumagana ang mga kagamitang ito, maaaring humingi ng bawas sa upa ang isang nangungupahan hanggang sa ayusin ito ng landlord.**

Gumagawa ng mga pagbabago ang AB 628 sa California tungkol sa kahulugan ng «kakayahang magpaupa»—isang legal na termino na nagtatakda ng pangunahing pamantayan sa isang tirahan para maging sapat na angkop para tirhan ng tao, kabilang ang hanay ng mga serbisyong ibinibigay sa nangungupahan. **Sa madaling salita, mga karapatan mo ito bilang nangungupahan.**

Kinikilala ng AB 628 na ang isang tirahan na walang kalan kung saan maaaring maghanda ng pagkain ang isang nangungupahan at walang refrigerator kung saan makakapag-imbak ng mga pagkaing nabubulok ay hindi “maaaring paupahan.” **Naniningil ng napakataas na upa ang mga landlord sa buong estado ng California at itinuturing ang mga pangunahing kagamitang ito bilang mga opsyonal na amenity.**

Hindi kapit sa lahat ng paupahang unit ang AB 628, kabilang ang permanent supportive housing, mga single-room occupancy hotel, mga residential hotel, at mga unit na may shared kitchen. **Bago ka gumawa ng aksyon para ipatupad ang batas na ito, tiyaking naaangkop ang batas sa iyong tirahan!**

Bilang isang nangungupahan, binibigyan ka ng Estado ng California ng mga karapatang ito. Ikaw ang magpapasya kung papanagutin mo ang mga landlord kung hindi nila naibibigay ang mga ito sa iyo. **Nandito kami, ang Legal na Tulong sa mga Matatanda para tulungan kang makuha kung ano ang nararapat para sa iyo.**



MGA KARAPATAN NG IMIGRANTENG NANGUNGUPAHAN AT MGA NANGUNGUPAHAN SA PAGKAPRIBADO SA TAHANAN



Ang lahat ng mga nangungupahan, anuman ang estado sa imigrasyon, ay may karapatan sa pagkapribado ng kanilang mga tahanan. Maaari lamang pumasok ang mga landlord sa isang unit kung may emergency, para gumawa ng kinakailangan o napagkasunduang pagkukumpuni, para ipakita ang unit sa mga prospective na mamimili o mga bagong nangungupahan, sa pag-alis o pag-iwan sa lugar, o alinsunod sa utos ng hukuman. Maliban kung emergency, maaari lamang pumasok sa mga normal na oras ng negosyo maliban kung sumang-ayon ka sa ibang oras. Dapat ding magbigay ang landlord ng 24 na

oras na nakasulat na paunawa ng pagpasok.

Mayroon ding mga batas ang California na nagpoprotekta sa mga imigranteng nangungupahan. Hindi maaaring magtanong ang mga landlord sa kasalukuyan/prospective na mga nangungupahan tungkol sa estado sa imigrasyon o citizenship. May mga mahigpit na pagbubukod sa panuntunang ito para sa mga nangungupahan na naninirahan sa pabahay na may subsidiya ng pederal at ang mga naturang nangungupahan ay dapat humingi ng legal na payo kung mayroon silang mga katanungan. Higit pa rito, hindi ka maaaring guluhin ng mga landlord o subukan kang paalisin sa pamamagitan ng pagbabanta na isusumbong ka, ang iyong pamilya, o mga kaibigan sa ICE.

Panghuli, hindi maaaring pumayag ang mga landlord sa mga tagapagpatupad ng batas--kasama ang ICE -- na magsagawa ng walang warrant na paghahanap sa iyong tahanan. Ang iyong tahanan ay isang pribadong espasyo, at hindi mo kailangang papasukin ang mga tagapagpatupad ng batas sa iyong tahanan kung wala silang valid na hudisyal na warrant. Ang isang valid na hudisyal na warrant ay ibinibigay ng isang hukuman at nilagdaan ng isang hukom ng estado o pederal -- HINDI isang opisyal ng imigrasyon.

Kung isa kang nangungupahan sa San Francisco na may mga legal na katanungan, maaaring makapagbigay ng payo ang ALC sa iyo. Maaari kang tumawag sa (415) 896-1701.

ANG PAG-ALIS NG MEDICARE MULA SA TELEHEALTH: ANG EPEKTO AT BANTA SA BUHAY NG MGA TAGA-CALIFORNIA NA HINDI MAKAKAALIS NG BAHAY

Nanganganib na wakasan ng Medicare ang saklaw para sa karamihan ng mga virtual na pagbisita sa bahay, epektibo Enero 30, 2026. Para sa mga umaasa sa virtual na pagbisita dahil hindi nila kayang umalis ng kanilang mga tahanan, ang pagbabagong ito ay nangangahulugan na ang kanilang mga rutinang konsultasyon sa doktor o espesyalista ay maaaring hindi na masaklaw ng Original Medicare na isinasagawa nang virtual. Magkakaroon ng limitadong eksepsiyon para sa may mga end-stage renal disease, diagnosis ng acute stroke, paggamot sa kalusugang pangkaisipan, pati na rin para sa ilang pasyenteng nasa kanayunan.

Para sa mga taong nakatali sa bahay dahil sa suliranin sa paggalaw, malalang karamdaman, o kapansanan, ang virtual na

pangangalaga ay hindi luho—madalas ito ang kanilang tanging paraan para makakuha ng medikal na atensyon. Kung hindi na masasaklaw ang mga virtual na pagbisita, at hindi makapunta nang personal ang mga pasyenteng ito o hindi kayang magbayad nang sarili, haharap sila sa naantala o hindi natuloy na pangangalaga.

Kahit yaong may kakayahang magbayad nang direkta ay maaaring matuklasan na ang kanilang mga tagapagbigay ay may patakaran na hindi sila handang tumanggap ng sariling bayad. Maaaring kailanganin ng mga pasyente at ng kanilang mga legal na tagapagtanggol na humiling na gumawa ang mga tagapagbigay ng makatwirang akomodasyon alinsunod sa batas sa kapansanan upang mabigyan ang mga pasyente ng “pribilehiyo” na magbayad

nang sarili para sa mga virtual na pagbisita.

Kapag ang pagkuha ng serbisyong medikal ay nakasalalay sa kakayahang makalabas ng bahay, ang mga Californian na nananatili sa tahanan ay maiiwan, hindi makakakuha kahit ng pinakapayak na antibiotics o karaniwang gamot—kahit sa mga sitwasyong kritikal. Para sa mga tagapagtugayod at abogado na naglilingkod sa mga nakatatandang Californian at mga taong may kapansanan, ang pagbabagong ito ay nangangailangan ng maagap at masusing atensiyon.



MAKAKAAPEKTO BA SA IYO ANG MGA PAPARATING NA PAGBABAGO SA MEDICARE AT MEDI-CAL?

Mahalaga ang Medicare at Medi-Cal para sa mga nakatatanda sa buong California, ngunit ang kamakailang pagpasa ng HR1, na mas kilala bilang “One Big, Beautiful Bill Act,” ay magbabago sa paraan ng pag-access sa mga benepisyonang iyon. Ang Medicare ay seguro sa kalusugan para sa mga may edad 60 pataas. Ang Medi-Cal ay seguro sa kalusugan para sa mga taong mababa ang kita. Marami ang kwalipikado sa pareho.

Mga Imigrante: Bago ang HR1, ang mga imigrante na ligal na nanirahan sa U.S. nang higit sa 5 taon at umabot sa edad na 65 ay maaaring sumali sa Medicare. Bagaman karamihan sa kanila

ay patuloy na makakalahok, inaalís ng HR1 ang karapatan sa Medicare ng ilang imigrante, tulad ng karamihan sa mga may pansamantalang protektadong katayuan, mga refugee, at mga asylee. Kung kabilang ka sa alinman sa mga categoryang ito, maaari kang matanggal sa Enero 2027.

Mga may-ari ng bahay: Bago ang HR1, hindi binibilang ang halaga ng iyong bahay para matukoy kung kwalipikado ka sa Medi-Cal. Sa Enero 1, 2028, mawawalan ng Medi-Cal coverage ang mga tumatanggap ng Medi-Cal na may bahay na nagkakahalaga ng higit sa \$1 milyon. Hindi nito maaapektuhan ang Medicare.

Unti-unti mangyayari ang mga pagbabagong ito, at may posibilidad na sasaluhin ng California sa pagbabayad para sa mga inalisang pondo ng HR1. Kung nag-aalala ka tungkol sa iyong coverage, maaari kang makakuha ng karagdagang impormasyon tungkol sa iyong sitwasyon sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa Medicare Counseling (HICAP) sa 1-800-434-0222. Makakatulong sa iyo ang counseling line kung ikaw ay higit sa 65 at kwalipikado para sa Medicare, kung ikaw ay wala pang 65 at may kapansanan, o kung malapit ka nang maging kwalipikado para sa Medicare.



REAL ID: NGƯỜI CAO TUỔI Ở SAN FRANCISCO CẦN BIẾT

Nếu bạn đã ghé thăm DMV gần đây, có thể bạn đã nghe nói về REAL ID. Nhiều người cao tuổi thắc mắc: Tôi có cần nó không? Tôi cần mang theo những giấy tờ gì? Tình trạng nhập cư có ảnh hưởng không? Dưới đây là hướng dẫn đơn giản.

REAL ID là giấy phép lái xe hoặc thẻ căn cước của California đáp ứng tiêu chuẩn an ninh liên bang. Từ ngày 7 tháng 5 năm 2025, bạn sẽ cần REAL ID (hoặc hộ chiếu Hoa Kỳ) để bay trong nước Mỹ hoặc vào các tòa nhà liên bang. Bạn có thể nhận biết REAL ID qua hình con gấu và ngôi sao màu vàng ở góc trên bên phải. Giấy phép

lái xe thông thường vẫn có thể sử dụng cho việc lái xe và giao dịch ngân hàng, nhưng không thể dùng cho mục đích liên bang.

Vấn đề nhập cư. Bạn không cần phải là công dân Hoa Kỳ, nhưng phải có tình trạng hợp pháp. Điều này bao gồm Thẻ Xanh, giấy phép lao động, DACA, TPS hoặc visa hợp lệ kèm theo I-94. DMV sẽ kiểm tra các tài liệu này theo quy định liên bang. Tình trạng tạm thời sẽ giới hạn thời hạn hiệu lực của REAL ID. Người cư trú không có giấy tờ hợp lệ không thể xin REAL ID, nhưng có thể đủ điều kiện để xin giấy phép AB 60, không thể sử dụng để bay hoặc vào



các cơ sở liên bang.

Đối với người cao tuổi, nếu bạn đã có hộ chiếu hoặc không có kế hoạch đi máy bay, thẻ REAL ID là tùy chọn. Tuy nhiên, nếu bạn có kế hoạch đi du lịch, tốt hơn hết là nên làm thẻ trước. Hãy giữ các giấy tờ nhập cư và giấy tờ tùy thân của bạn cập nhật, và mang theo bản gốc đến DMV.

Tóm lại: Thẻ REAL ID giúp việc đi lại dễ dàng hơn nhưng phụ thuộc vào giấy tờ nhập cư hợp lệ.

CHỦ NHÀ ĐƯỢC YÊU CẦU CUNG CẤP BẾP VÀ TỦ LẠNH Ở TÌNH TRẠNG HOẠT ĐỘNG TỐT CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Dự Luật 628 của Đại Hội Đồng California (AB 628) sẽ có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026. Luật này yêu cầu chủ nhà phải lắp bếp và tủ lạnh ở tình trạng hoạt động tốt trong các căn hộ cho thuê có liên quan và áp dụng cho các hợp đồng thuê mới, được sửa đổi hoặc gia hạn hiệu lực sau ngày 1 tháng 1 năm 2026. **Nếu những tiện nghi này không hoạt động tốt, người thuê nhà có thể yêu cầu giảm tiền thuê cho đến khi chủ nhà sửa chữa.**

AB 628 thay đổi định nghĩa của California về “điều kiện cho thuê”—một thuật ngữ pháp lý đặt ra tiêu chuẩn cơ bản cho một ngôi nhà đủ điều kiện để con người sinh sống, bao gồm cả phạm vi dịch vụ cung cấp cho người thuê nhà. **Nói cách khác, đây là quyền của quý vị với tư cách là người thuê nhà.**

Đạo luật AB 628 công nhận rằng một ngôi nhà không có bếp để người thuê có thể chế biến thức ăn và tủ lạnh để bảo quản các loại thực phẩm dễ hỏng thì không được coi là “có thể cho thuê”. **Chủ nhà tính tiền thuê nhà cực kỳ cao trên toàn tiểu bang California và coi những thiết bị cơ bản này là tiện nghi tùy chọn.**

Đạo luật AB 628 không áp dụng cho tất cả các căn hộ cho thuê, bao gồm nhà ở hỗ trợ lâu dài, khách sạn chỉ có một phòng, khách sạn dân cư và các căn hộ có bếp dùng chung. **Trước khi thực hiện hành động thực thi luật này, hãy chắc chắn rằng luật này áp dụng cho nơi ở của quý vị!**

Nếu quý vị là người thuê nhà, Tiểu Bang California cấp những quyền này cho quý vị. Quý vị có thể lựa chọn yêu cầu chủ nhà chịu trách nhiệm nếu họ không đảm bảo điều kiện này cho quý vị. **Tại Legal Assistance to the Elderly, chúng tôi luôn sẵn sàng giúp quý vị có được những gì xứng đáng.**



NGƯỜI THUÊ NHÀ NHẬP CƯ VÀ QUYỀN RIÊNG TƯ TẠI NHÀ CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ



Tất cả người thuê nhà, bất kể tình trạng nhập cư ra sao, đều có quyền riêng tư trong nhà của mình. Chủ nhà chỉ được vào căn hộ trong trường hợp khẩn cấp, để thực hiện các sửa chữa cần thiết hoặc theo nội dung đã thỏa thuận, để giới thiệu căn hộ cho người mua tiềm năng hoặc người thuê mới, khi bỏ hoang hoặc giao lại cơ sở hoặc theo lệnh của tòa án. Ngoại trừ trường hợp khẩn cấp, việc ra vào căn hộ phải diễn ra trong giờ làm việc bình thường, trừ khi quý vị đồng ý vào thời gian khác.

Chủ nhà cũng phải thông báo bằng văn bản trước 24 giờ về việc vào căn hộ.

California cũng có luật bảo vệ người thuê nhà nhập cư. Chủ nhà không được hỏi người thuê nhà hiện tại/tiềm năng về tình trạng nhập cư hoặc tư cách công dân của họ. Có một số ngoại lệ nhỏ cho quy tắc này dành cho những người thuê nhà sống trong nhà ở được liên bang trợ cấp và những người thuê nhà đó nên tìm kiếm tư vấn pháp lý nếu họ có thắc mắc. Hơn nữa, chủ nhà không thể quấy rối hoặc cố gắng đuổi quý vị ra khỏi nhà bằng cách đe dọa sẽ báo cáo quý vị, gia đình hoặc bạn bè của quý vị với ICE.

Cuối cùng, chủ nhà không thể đồng ý cho cơ quan thực thi pháp luật -- bao gồm cả ICE -- tiến hành khám xét nhà quý vị nếu không có lệnh của tòa án. Nhà quý vị là không gian riêng tư và quý vị không phải cho lực lượng thực thi pháp luật vào nhà nếu họ không có lệnh khám xét hợp lệ. Lệnh khám xét hợp lệ là lệnh do tòa án ban hành và có chữ ký của thẩm phán tiểu bang hoặc liên bang -- KHÔNG phải của viên chức di trú.

Nếu quý vị là người thuê nhà ở San Francisco và có thắc mắc về pháp lý, ALC có thể tư vấn cho quý vị. Quý vị có thể gọi đến số (415) 896-1701.

MEDICARE RÚT KHỎI DỊCH VỤ THĂM KHÁM TỪ XA: TÁC ĐỘNG ĐE DỌA TÍNH MẠNG VỚI NGƯỜI DÂN CALIFORNIA KHÔNG THỂ RỜI KHỎI NHÀ

Chương trình Medicare có nguy cơ ngừng chi trả cho hầu hết các cuộc thăm khám từ xa tại nhà, có hiệu lực từ ngày 30 tháng 1 năm 2026. Đối với những người phụ thuộc vào các cuộc thăm khám từ xa vì việc ra khỏi nhà là điều không thể thực hiện được về mặt thể chất, sự thay đổi này có nghĩa là các cuộc thăm khám định kỳ với bác sĩ hoặc chuyên gia có thể không còn được Medicare chi trả khi thực hiện từ xa. Sẽ có một số trường hợp ngoại lệ hạn chế cho bệnh nhân mắc bệnh thận giai đoạn cuối, chẩn đoán đột quỵ cấp tính, điều trị sức khỏe tâm thần, cũng như một số bệnh nhân ở vùng nông thôn.

Đối với những người bị giới hạn tại nhà do vấn đề di chuyển, bệnh mãn tính

hoặc khuyết tật, chăm sóc từ xa không phải là một tiện ích—đó thường là cách duy nhất để họ tiếp cận dịch vụ y tế. Nếu các cuộc thăm khám từ xa không còn được bảo hiểm, và những bệnh nhân này không thể đến khám trực tiếp hoặc không đủ khả năng tự chi trả, họ sẽ phải đối mặt với việc trì hoãn hoặc bỏ qua việc điều trị.

Ngay cả những người có khả năng tài chính để tự chi trả cũng có thể phát hiện ra rằng các nhà cung cấp dịch vụ y tế có thể có chính sách từ chối chấp nhận thanh toán tự chi trả. Bệnh nhân và các nhà bảo vệ pháp lý của họ có thể cần yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ y tế thực hiện các điều chỉnh hợp lý theo luật về khuyết tật để cho phép bệnh

nhân được “quyền” tự chi trả cho các cuộc thăm khám trực tuyến.



Khi việc chăm sóc y tế phụ thuộc vào khả năng ra khỏi nhà, những người California sống tại nhà sẽ bị bỏ lại phía sau, không thể tiếp cận được các loại kháng sinh cơ bản hoặc thuốc thông thường ngay cả trong tình huống khẩn cấp. Đối với các nhà tư vấn và luật sư phục vụ người cao tuổi và người khuyết tật ở California, sự thay đổi này đòi hỏi sự quan tâm chủ động.

NHỮNG THAY ĐỔI SẮP TỚI VỀ MEDICARE VÀ MEDI-CAL CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUÝ VỊ KHÔNG?

Medicare và Medi-Cal là những chương trình bảo hiểm y tế thiết yếu cho người cao tuổi trên toàn bang California, nhưng việc thông qua HR1, trước đây được gọi là “Đạo luật Một Dự luật Lớn và Đẹp”, sẽ thay đổi cách thức tiếp cận các lợi ích này. Medicare là bảo hiểm y tế cho người từ 65 tuổi trở lên. Medi-Cal là bảo hiểm y tế cho người có thu nhập thấp. Nhiều người đủ điều kiện tham gia cả hai chương trình.

Người nhập cư: Trước HR1, những người nhập cư đã sống hợp pháp tại Mỹ trên 5 năm và đủ 65 tuổi có thể tham gia Medicare. Mặc dù phần lớn

những người này vẫn có thể tiếp tục tham gia, HR1 loại trừ một số người nhập cư khỏi Medicare, chẳng hạn như hầu hết những người có tình trạng bảo vệ tạm thời, người tị nạn và người được cấp quy chế tị nạn. Nếu bạn thuộc một trong các nhóm này, bạn có thể bị hủy đăng ký vào tháng 1 năm 2027.

Chủ nhà: Trước HR1, giá trị ngôi nhà của bạn không được tính vào việc xác định xem bạn có đủ điều kiện tham gia Medi-Cal hay không. Vào ngày 1 tháng 1 năm 2028, những người nhận Medi-Cal có ngôi nhà trị giá trên \$1 triệu sẽ mất quyền lợi Medi-Cal. Điều này

sẽ không ảnh hưởng đến Medicare.



Các thay đổi này sẽ diễn ra dần dần, và có khả năng California sẽ can thiệp và chi trả cho những khoản mà HR1 cắt giảm. Nếu bạn lo lắng về bảo hiểm của mình, bạn có thể tìm hiểu thêm về tình trạng của mình bằng cách liên hệ với Dịch vụ Tư vấn Medicare (HICAP) qua số 1-800-434-0222. Dịch vụ tư vấn này có thể hỗ trợ bạn nếu bạn trên 65 tuổi và đủ điều kiện tham gia Medicare, nếu bạn dưới 65 tuổi và có khuyết tật, hoặc nếu bạn sắp đủ điều kiện tham gia Medicare.



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 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.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: December 20, 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。