



特刊：災難中長者應變之道

SPECIAL ISSUE: PREPARING SENIORS FOR A DISASTER

EDICIÓN ESPECIAL: PREPARANDO A PERSONAS MAYORES PARA UN DESASTRE



AP Photo/Rich Pedroncelli

趁災提價：  
消費者如何自我保護

2017年的北灣大火令人痛心，在那柏、聖他路莎及其外圍社區受到天災無情的摧殘，來自全州的搶救人員湧到災場救火和盡量減低大火造成的破壞。這場天災所造成的人命和財產損失是顯然而見的，但公眾可能忽略了大火所造成的隱閉性破壞影響：漫天要價。

大火後，數以千計民眾失去了家園而需要馬上在鄰近的北灣社區找新居所，他們大多成為租客。部份業主則趁火打劫，佔盡無助災民的便宜。有些地方租金迅速上升了兩成之多，超出正常市場波動幅度，反映出部分業主的不良意圖。

幸好有加州法例規定保障了北灣的災民，以至全州人民，在州政府因自然或人為災害而宣佈某地為災區後，任何人將租金價格調升至高於災難前的一成則屬違法，最高刑罰為監禁一年以及罰款一萬元。對於其他物品如食品，保護期為宣佈災區後三十天內，而對於重建措施服務和緊急醫療服務則是一百八十天。

當在你的社區發生災難後，明白作為加州人的權益可有助自保，不被無良業主和其他不法商人趁機壓榨。如果你認為曾在災難中遇到非法抬價，請向本小冊背面上的法律援助團體尋求幫助，或查詢在三藩市的相關服務機構，你有可能因財物損失或超額收費而得到賠償。

制定災害應變計劃

以下是有關制定緊急情況或災難應變計劃的詳細信息。

建立能提供支持的人脈網絡

如果你在災難期間需要幫助，請列出將成為你計劃一部分的家人或朋友的名單。請務必與他們討論你的計劃，並要求他們屆時為你提供支援。包括與你住在不同的地區，並且不會受到災難影響的朋友或親戚。確保每個人都知道你離家後的計劃，以及你將會去的地方。將這份清單的副本保存在緊急包中，並定期更新。你人脈網絡裡的某個人應該知道你的存放應急物資的位置。

制定通訊計劃

如果你沒和你的朋友或家人在一起，你們也需要能夠互相聯繫，這在緊急情況下可能非常困難。考慮在狀況發生時，每個家庭成員都撥打電話或通過電子郵件聯繫同一位朋友或親戚。考慮選擇超出居住區域內的聯繫人，緊急情況下彼此聯繫並採取相應措施。如果電話不通，你的計劃應包括一個可靠的會面點。

下轉第三頁

Disasters and Excessive Prices: How to Protect Your Rights as a Consumer

The North Bay fires of 2017 were heart-breaking to watch. Communities in Napa, Santa Rosa, and outlying areas were devastated by this natural disaster while aid and rescue crews streamed in from throughout the state to try and stem the fire's growth and destruction. But as much as this disaster was costly in life and property, it also caused a far lesser known and far less observed secondary effect: price gouging.

Immediately after the fires, thousands of people who had lost their homes went looking for housing wherever they could find it in the immediate North Bay area. Most ended up renting housing. Some landlords, however, began to take advantage of burdened and vulnerable tenants who had no place to go. Rents shot up by more than 20% in some places, a level far exceeding ordinary market influences and showing bad faith on the part of landlords.

Fortunately for the victims of the North Bay fires and for all California residents, state law makes it a misdemeanor punishable by a year in jail and or \$10,000 fine to raise prices more than 10% above their pre-disaster level when the governor or other designated public official declares a state of emergency based on natural or manmade disaster. The law sets a time period when this prohibition is in effect for food and other goods of 30 days after the declaration and for reconstruction and emergency medical services of 180 days.

In the event of a disaster in your community, knowing your rights as a resident of California will help you defend yourself and watch out for landlords or other sellers taking unfair advantage of consumers. If you think you have been a victim of price gouging during a disaster, please contact one of the legal organizations listed on the back page of this bulletin for a referral to resources in San Francisco. You may be able to collect damages for lost property and excessive payments.

Desastres y precios excesivos: cómo proteger sus derechos como consumidor

Fue doloroso ver los desastrosos fuegos del norte de la Bahía del 2017. Comunidades en Napa, Santa Rosa, y áreas aledañas fueron devastadas por este desastre natural mientras ayuda y equipos de rescate llegaron de todo el estado para tratar de contener el fuego que se propagaba rápidamente y la destrucción. A pesar que este desastre fue costoso en vidas y propiedades, también causó un efecto secundario mucho menos conocido y mucho menos observado: el abuso excesivo en el alza de precios.

Inmediatamente después de los fuegos, miles de personas que habían perdido sus casas empezaron a buscar viviendas en donde pudieran encontrar en el norte de la Bahía. La mayoría terminó por rentar casas. Sin embargo, algunos arrendadores empezaron a tomar ventaja de inquilinos agobiados y vulnerables que no tenían a donde ir. Las rentas subieron más de 20% en algunos lugares, excediendo las influencias de mercado ordinario y demostrando mala fe por parte de los arrendadores.

Afortunadamente para las víctimas de los fuegos en el norte de la Bahía y para todos los residentes de California, la ley decreta delito menor aumentar los precios más del 10% arriba del nivel previo a un desastre castigado con un año de cárcel y/o una multa de \$10,000 cuando el gobernador ha declarado estado de emergencia por desastres naturales o causados por el hombre. La ley estipula un periodo de tiempo en que esta prohibición entra en efecto—30 días después de la declaración de emergencia para comida y otros bienes, y 180 días para reconstrucción y servicios médicos de emergencia.

En caso de un desastre en su comunidad, el conocer sus derechos como residente de California le ayudará a defenderse y tener cuidado de arrendadores y otros vendedores que están tomando ventaja de los consumidores. Si cree que ha sido víctima de abuso de precios altos durante un desastre, comuníquese con alguna de las organizaciones legales que aparecen al reverso de este boletín para que le informen que recursos existen en San Francisco. Podría ser elegible a cobrar daños por propiedad perdida y pagos excesivos.



## 災難應急三步曲

緊急狀況和災難可能隨時發生而沒有先兆，這讓長者特別無助。假設生活中的必需品如：食水、天然氣、電力和電訊等突然中斷，你會如何應變呢？

早作綢繆，則可以在緊急狀況發生時將你的困難減低。若要做好準備，請採取以下措施：

### 災難應急三步曲

- 1. 掌握信息：**查核你社區內的安全隱患。對三藩市居民來說地震和火警是最大威脅，你可能要特別關注。
- 2. 定出方案：**撰寫一份應急方案並將之存在容易找到的地方。與家人熟讀方案，內容應包括逃生路徑、災難發生後的集合地點、緊急電話號碼清單、聯絡人名單，以及與家人和護理人員聯繫的方法。
- 3. 準備應用品：**準備一份災難應急包，並存放在容易找到的地方。應急包內應包括：
  - **水：**按每人每日一加侖計算，至少三天存量。
  - **食物：**以罐頭和風乾食品優先，不要那些需要煮的食品，要足夠三天的食用量。
  - **罐頭刀：**手動的。
  - **手電筒：**需備額外電池和燈泡。
  - **急救包：**創可貼、無菌紗布和膠帶，消毒膏等。
  - **藥品：**七天服用量。
  - **收音機：**電池或手動式的。
  - **個人文件：**出生證副本、保險書、護照、社安卡、銀行帳戶資料，以及其他難以重新領取的文件。
  - **現金和硬幣：**細鈔。
  - **應急毛毯：**每人一張。
  - **梳洗用品：**牙刷和牙膏、乳液、洗髮水等。
  - **瑞士軍刀**
  - **額外衣物和鞋子**

當你設計好方案及準備了應急包後，更重要的是維護好這應急包及做演習。每六個月與家人和朋友檢討你的災難應急方案，替換應急包內的所有過期物品。

## Three Steps to Disaster Preparedness

**E**mergencies or disasters can occur quickly and without warning, leaving seniors especially vulnerable. What would you do if your basic services—water, gas, electricity, or communications—were cut off?

By planning ahead, you can eliminate many hardships that may arise if an emergency occurs. To be prepared, take the following steps:

### Three Steps to Preparedness

- 1. Be informed:** Consider risks that threaten your community. Particular threats for San Francisco residents are earthquakes and fires. You will want to be prepared.
- 2. Make a plan:** Write an emergency plan and keep where it is easy to find. Go over this with your family. Include information such as escape routes, a central location to meet, list of emergency numbers, whom to call in an emergency, and a communication plan for family or care providers.
- 3. Get a kit:** Prepare a disaster kit and keep it accessible. The kit should include the following:
  - **Water:** one gallon per person, per day for 3 days.
  - **Food:** preferably canned or dried foods that do not need to be cooked, 3-day supply
  - **Can opener:** manual opener
  - **Flashlights:** with extra batteries and bulbs
  - **First aid kit:** band aids, sterile gauze and tape, antiseptic cream, etc.
  - **Medications:** 7-day supply
  - **Radio:** battery operated or hand crank
  - **Personal documents:** copies of birth certificate, insurance policy, passport, social security card, financial account info, any other hard-to-replace documents
  - **Cash and coins:** small bills
  - **Emergency blanket:** one for each person



## Tres pasos de preparación en caso de desastres

**E**mergencias o desastres pueden ocurrir rápidamente y sin aviso, dejando a personas mayores especialmente vulnerables. ¿Que haría si sus servicios básicos—agua, gas, electricidad, comunicaciones—fueran cortados?

Si planea con anticipación, puede eliminar muchas dificultades que pueden surgir si una emergencia ocurriera. Para estar preparado, siga los siguientes pasos:

### Tres pasos de preparación

- 1. Esté informado:** Considere los riesgos que amenazan su comunidad. Amenazas particulares en San Francisco son temblores y fuegos—prepárese para éstos.
- 2. Haga un plan:** escriba un plan de emergencia y téngalo a la mano. Revíselo con su familia. Incluya información como rutas de escape, lugar designado dónde verse, lista de números de emergencia, a quien llamar en una emergencia, y un plan de comunicación para la familia o persona que le cuida.
- 3. Paquete de emergencia:** prepare un paquete para casos de desastre y manténgalo accesible. Debe incluir:
  - **Agua:** un galón por persona, por día para 3 días
  - **Comida:** de preferencia comida enlatada o seca que no necesite cocinarse, reserva para 3 días
  - **Abrelatas:** abridor manual
  - **Linterna:** con baterías y bulbos extras
  - **Botiquín de primeros auxilios:** curitas, gazas y cintas esterilizadas, crema antiséptica, etc.
  - **Medicinas:** reserva para 7 días
  - **Radio:** de baterías o manual
  - **Documentos personales:** copias de actas de nacimiento, póliza de seguro, pasaporte, tarjeta de seguro social, información de cuentas financieras, y otros documentos difíciles de reemplazar.

CONTINUED ON PAGE 3

CONTINÚA EN PÁGINA 3

## Making Plans in Case of a Disaster

**T**he following offers details on making plans in preparation for an emergency or disaster.

### Create a Personal Support Network

If you will need help during a disaster, make a list of family or friends who will be part of your plan. Make sure to talk with them about your plan and ask them to be part of your support network. Include friends or relatives who live in a different area than you and will not be impacted by the disaster. Make sure everyone knows how you plan to leave your home and where you plan to go. Keep a copy of this list in your emergency kit and update it regularly. Someone in your network should know where you keep your emergency supplies.

### Develop a Communication Plan

If you are not with your friends or family, you will need to be able to contact each other, which can be very difficult in an emergency. Consider a plan where each family member calls or emails the same friend or relative. Consider using an out-of-area contact. Agree on and practice methods for contacting each other in an emergency. Your plan should include a reliable meeting place in case telephones are not working.

### If You Have to Evacuate

Plan your escape route in advance and practice it. Make sure you have several possible destinations in different directions. If your building has an elevator, be prepared for it not to be working. If there are stairs or other escape routes, practice using them. If you need assistance leaving your unit when the elevator is out of service, be sure that is part of your plan. Your plan should also include your pets or service animals.

### Resources for Older Americans

- **FEMA:** [www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375](http://www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375)
- **Institute on Aging:** [blog.ioaging.org/aging/ooow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/](http://blog.ioaging.org/aging/ooow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/)
- **California Department of Aging:** [www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster\\_Preparedness/Disaster\\_Tip\\_Sheets](http://www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster_Preparedness/Disaster_Tip_Sheets)
- **San Francisco Department of Emergency Preparedness:** [www.sf72.org](http://www.sf72.org)



## 三藩市租金管制 下自然災難租戶權利

在三藩市，業主不能在沒有「正當理由」的情況下驅逐房客。雖然根據「租務條例」，業主有16個驅逐租客的「正當理由」，但自然災害並不屬於其中之一。如果租戶由於火災、地震或其他自然災害而被迫搬出單位，租戶有權按照與離開前相同的條款和條件搬回同一單元。如果租客必須暫時離開讓單位以便進行維修，則房東必須在完成維修後的30天內將該單位提供給同一租戶。租客在收到房東通知後的30天內可決定接受或拒絕。如果被接受，租戶有45天的時間準備搬回原單位。

值得注意的是，租戶可能需要承擔業主為使受損單位重新宜居而付出的裝修費用，但前提是房東不能通過保險或其他方式收回該筆開支。但是，房東只能在向租戶發出合法加租通知後，才能將這些費用轉嫁給租戶。

試圖重新租出這類單位，但拒絕原租戶返回的房東可能會被裁定惡意逼遷租戶。如果自然災害影響您居住的出租屋，請聯繫本小冊背面列出的組織，以了解您的權利和可利用的資源。

## 制定災害應變計劃

上接第一頁

### 如果你必須撤離

提前計劃你的逃生路線並且演習。確保你有不同方向的幾個可能的目的地。如果你的建築物有電梯，應考慮到它極可能會停止運作。如果有樓梯或其他逃生路線，請時時加演練。如果你在電梯停用時需要幫助才能離開，請確保這是你計劃的一部分。你的計劃還應該包括你的寵物或導盲犬。

### 美國長者可用資源

- FEMA: [www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375](http://www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375)
- 老齡服務所: [blog.ioaging.org/aging/oow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/](http://blog.ioaging.org/aging/oow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/)
- 加州長者部: [www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster\\_Preparedness/Disaster\\_Tip\\_Sheets](http://www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster_Preparedness/Disaster_Tip_Sheets)
- 三藩市災難應急部: [www.sf72.org](http://www.sf72.org)

## Three Steps to Disaster Preparedness

CONTINUED FROM PAGE 2

- **Toiletries:** toothbrush and toothpaste, lotion, shampoo, etc.
- **Swiss Army knife**
- **Extra set of clothes and shoes**

After you have created a plan and prepared a kit, it is important to maintain your kit and practice your plan. Review your plan every 6 months with your family and friends and check your disaster supplies to refresh all expiring items.

## Tres pasos de preparación en caso de desastres

CONTINÚA DE LA PÁGINA 2

- **Dinero al contado:** billetes en denominación pequeña y cambio
- **Cobija:** una para cada persona
- **Artículos de tocador:** cepillo y pasta de dientes, crema, champú, etc.
- **Navaja suiza**
- **Un cambio extra de ropa y zapatos**

Una vez que tenga un plan y haya preparado un paquete de emergencia, es importante que lo mantenga y practique su plan. Revise su plan cada 6 meses con su familia y amistades, y chequee los comestibles para reemplazar los artículos vencidos.

## Tenants' Rights After a Natural Catastrophe Under San Francisco Rent Control

In San Francisco, landlords cannot evict tenants without "just cause" in a rent controlled unit. While there are 16 "just cause" reasons for landlords to evict a tenant under the Rent Ordinance, experiencing a natural disaster is not one of them. If a tenant is forced to vacate a unit because of a fire, earthquake, or other natural disaster, the tenant has the right to move back into the same unit under the same terms and conditions that were in place prior to leaving. If the tenant must temporarily leave the unit for repairs, the landlord is required to offer the unit to the same tenant within 30 days of completing the repairs. The tenant then has 30 days from receiving the landlord's offer to accept or reject. If accepted, the tenant has 45 days from getting the offer to move back into the unit.

Notably, the tenant might be responsible for the cost of capital improvements that were needed to make the damaged unit habitable for living, but only if the landlord did not receive reimbursement for the cost by insurance or by any other means. However, the landlord can only pass these costs onto the tenant if the landlord served the tenant with a legal rent increase notice.

A landlord who attempts to re-rent a unit but refuses to allow the original tenant to return could be conducting a wrongful eviction of the tenants. Please contact the organizations listed on the back page of this bulletin to learn about your rights and resources when natural disasters affect the rental housing you live in.



## Derechos de inquilino después de una catástrofe natural bajo control de rentas de San Francisco

En San Francisco, los arrendadores no pueden desalojar a inquilinos sin "causa justificada" en una unidad de control de renta. Bajo la Ordenanza de Renta, existen 16 razones de "causa justificada" para desalojar inquilinos, pero un desastre natural no es una de ellas. Si un inquilino es forzado a desalojar una unidad por causa de un fuego, temblor u otro desastre natural, el inquilino tiene derecho de regresar a la misma unidad bajo los mismos términos y condiciones que existían antes de irse. Si el inquilino tiene que salirse temporalmente de su unidad por reparaciones, el arrendador tiene que ofrecer la unidad al mismo inquilino dentro de 30 días después de completar las reparaciones. El inquilino tiene 30 días para aceptar o rechazar la oferta, y 45 días para regresar a la unidad.

Cabe mencionar, que el inquilino puede ser responsable por los costos de reparaciones de la unidad, si el arrendador no recibe reembolso por estos gastos de un seguro u otros medios. El arrendador solo puede pasar estos costos al inquilino por medio de una notificación legal de aumento de renta.

Un arrendador que intente rentar la unidad a otra persona y no permita que el inquilino original regrese, podría estar llevando a cabo un desalojo ilegal. Comuníquese con las organizaciones al reverso para informarse de sus derechos y recursos cuando desastres naturales afectan la unidad rentada donde vive.

## Haciendo planes en caso de desastre

**D**etalles para hacer planes en preparación para una emergencia o desastre.

### Forme una red de apoyo personal

Si va a necesitar ayuda en un desastre, haga una lista de familias y amistades que van a ser parte de su plan. Asegúrese de hablar con ellos de su plan y pídale ser parte de su red de apoyo. Incluya amigos o familiares que viven en un área diferente de usted y que no van a ser afectados por el desastre. Asegúrese que todos sepan cómo planea dejar su casa y a dónde planea ir. Guarde una copia de esta lista en su paquete de emergencia y póngala al día regularmente. Alguien de su red debería saber dónde guarda su abastecimiento de emergencia.

### Desarrolle un plan de comunicación

Si no está con sus amigos o familia, va a tener que poder ponerse en contacto con ellos, lo cual puede ser muy difícil en una emergencia. Considere un plan donde cada familiar llama o manda mensaje al mismo amigo o pariente, y que sea un contacto fuera del área. Pónganse de acuerdo y practiquen los métodos de comunicarse en una emergencia. Su plan deber incluir un punto de encuentro en caso que no sirvan los teléfonos.

### En caso de evacuación

Planee su ruta de escape por adelantado y practíquela. Asegúrese de tener varios posibles destinos en diferentes direcciones. Si su edificio tiene un elevador, esté preparado a que no esté trabajando. Si hay escaleras y otras rutas de escape, practique a usarlas. Si necesita ayuda para dejar su unidad cuando el elevador no sirve, asegúrese sea parte de su plan. También incluya a sus mascotas o animales de servicio en su plan.

### Recursos para personas mayores

- **FEMA (Agencia Federal de Emergencia):** [www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375](http://www.fema.gov/media-library/assets/documents/90375)
- **Institute on Aging (Instituto sobre la vejez):** [blog.ioaging.org/aging/oow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/](http://blog.ioaging.org/aging/oow-to-plan-for-emergency-preparedness-for-seniors-in-the-san-francisco-bay-area/)
- **California Department of Aging (Departamento de la vejez):** [www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster\\_Preparedness/Disaster\\_Tip\\_Sheets](http://www.aging.ca.gov/ProgramsProviders/AAA/Disaster_Preparedness/Disaster_Tip_Sheets)
- **San Francisco Department of Emergency Preparedness (Departamento de Preparación de Emergencia de San Francisco):** [www.sf72.org](http://www.sf72.org)