

Senior Rights Bulletin

San Francisco

Boletín para los Derechos de Personas de Edad Avanzada



SPRING 2007 | PRIMAVERA 2007 | 二零零七年春季

[Asian Law Caucus | Asian Pacific Islander Legal Outreach | La Raza Centro Legal | Legal Assistance to the Elderly]

於2007年 成為美國公民！

你有沒有想過要成為美國公民呢？如果你符合資格，現提出申請可能是好時機，今年稍後，申請入籍的費用將會提高，升幅很可能達數百元。而在明年，入籍試將會改變，並可能會更加困難。

大多數人都不需要律師協助申請入籍，但在申請前得到良好的建議是很重要的。三藩市有多間機構提供免費的入籍試學習班。一些印在背頁名單上的法律服務組織，也會提供免費資訊和法律輔導。

成為公民可以令人得到更多的法律保障、更大的安全感及投票權。如你沒有準備好接受考試，現在是開始學習的時候了。如你快將符合資格，也應尋求更多諮詢和開始準備應試。

申請成為公民的基本要求：

- 你必須是永久居民已五年。（如你是跟公民結婚，則只需三年）
- 在過去五年，你必須親身在美國超過一半的時間。（如你是跟公民結婚，則只需三年）
- 在大部份個案，你需要通過一個用英語進行的面試。（部份耆英如果因為身體殘障而不能學習或溝通，或成為美國永久居民超過十五年，則可能獲豁免部份或全部的面試要求）

尚有其他規則。

Become a United States Citizen in 2007!

Have you been thinking about becoming a U.S. citizen? If you meet the requirements for citizenship, now may be a good time to apply. Later this year, the fees for applying for citizenship will increase by over \$250. And next year, the test will be changed and may become more difficult.

Most people will not need an attorney to apply for citizenship. But it is important to get good advice before applying. A number of San Francisco organizations offer free classes to prepare for the test. Some of the legal services organizations listed on the back page will also provide free information and legal assistance.

Becoming a citizen will give you more legal protections, greater security, and the right to vote. If you are not ready to take the test, now is the time to start studying. If you are getting close to qualifying, you should get advice and start to prepare now.



CONTINUED ON PAGE 3

¡Conviértase en Ciudadano de los Estados Unidos en el 2007!

¿Ha estado pensando en convertirse en ciudadano de los Estados Unidos? Si usted llena los requisitos para la ciudadanía, puede que sea un buen momento para aplicar. Más tarde en el año las tarifas para aplicar por la ciudadanía van a aumentar, probablemente a cientos de dólares. Y el próximo año el examen va a cambiar y puede que sea más difícil.

La mayoría de la gente no va a necesitar a un abogado para aplicar por la ciudadanía. Pero es importante que obtenga buen consejo antes de llenar su aplicación. Un buen número de organizaciones en San Francisco ofrecen clases gratis de preparación para el examen. Algunos de los servicios legales listados en la parte trasera de esta página también le darán información y asistencia legal gratuita.

CONTINUA EN LA PÁGINA 2

市長紐森來信

Office of the Mayor
City & County of San Francisco



Gavin Newsom

親愛的三藩市耆英們，

三藩市以長者們在社會上所擔當的角色而感到自豪。我們致力維護你們的權利，及保證你們生活在安全和公平的環境裡。

市府設有多種服務和項目保障長者的權益。編印此小冊的四個組織是屬於保護閣下權益的一個市府網絡。

最佳的保障是提高警覺及掌握知識。這些知識可以讓你計劃一個更穩健的未來。當你越明白你的權利，也將可就你個人和你的家庭做出更安全的選擇。

我們希望《耆英權益彙編》創刊號及未來的期刊，可以協助你明白自身的權益，及知悉可以保障你權益的各項計劃及組織。

三藩市市長艾雲·紐森

Dear San Francisco Senior,

San Francisco is proud of the important role that elders play in our community. We are deeply committed to protecting your rights and to ensuring that you live in a safe and fair environment.

Our city has developed a number of services and programs to protect the rights of seniors. The four groups that have published this newsletter are a part of our city's network to protect your rights.

The best protection is often awareness and education. Knowledge will help you plan for a more secure future. The more you know about your rights, the better you will be able to make safe choices that benefit you and your family.

We hope that this first issue and future issues of the "Senior Rights Bulletin" will help you understand your rights and learn about programs and organizations that can help protect these rights.

Best wishes,

Gavin Newsom

Estimada Gente de Edad Avanzada de San Francisco,

San Francisco está orgulloso del importante papel que los ancianos desempeñan en nuestra comunidad. Estamos profundamente comprometidos a proteger tus derechos y a asegurarnos a que vivas en un ambiente seguro y justo.

Nuestra ciudad ha desarrollado un número de servicios y programas para proteger los derechos de las personas de edad avanzada. Los cuatro grupos que han publicado este boletín de noticias son parte de la red que protege tus derechos en nuestra ciudad.

La mejor protección a menudo consiste en tomar conciencia y educarnos. El conocimiento te ayudará a planear un futuro más seguro. Cuanto más sabes sobre tus derechos, estarás mejor capacitado para tomar las opciones más seguras que beneficiarán a ti y a tu familia.

Esperamos que este primer boletín y sus futuras ediciones te ayuden a entender tus derechos y aprendas sobre los programas y las organizaciones que pueden ayudar a proteger estos derechos.

Mis mejores deseos,

Gavin Newsom, Alcalde de San Francisco

Inside Adentro 內頁提要

Tenant Rights
Los Derechos del Arrendatario
租客權益

Beware of Identity Theft
Cuidese del Robo de Identidad

小心身份被竊

租客權益

問：新業主購了其所居住的房子—我有何權利？

長期租客通常在新業主買進他們的房子時都會有疑問。新業主可以加租嗎？新業主可以逼我遷嗎？新業主可以不准許繼續養寵物嗎？

一般來說，當新買家購買了物業，他便是繼承了舊業主。這即時說新業主是依據舊業主的條款接受所有舊租客。租約條文或月計租期都一如從前。除非有書面的通知，租客應繼續按既定的時日每月交付同樣的租金給新業主，並繼續居住如昔。

新業主經常都會想作出一些改變，有時這些改變是不合法的。如你是受到三藩市租務法例的保護，對於新業主可以如何改變你的租期是有嚴格規定的。在租務法例下，新業主不能要求你簽署一份本質上不同於現租約的新租約。

同樣情況適用於你與前業主的協議。如舊租約注明不准養寵物，但前業主容許你養小狗多年，新業主不能推翻這協議。舊業主對小狗沒有問題，則小狗便可以留下來。

不過，新業主也享有舊業主的權益。如果舊業主從沒有提高過租金，新業主可以要求加租。新業主可以把過去沒有提出的加幅都追加到你的租金上。

與新業主發展良好關係是好事，但這不等於你要放棄權益。如你對於某一狀況有疑問，應諮詢律師或三藩市租務仲裁局。



Conviértase en Ciudadano de los Estados Unidos

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

El convertirse en ciudadano le ofrecerá más protecciones legales, seguridad y el derecho a votar. Si no está listo para tomar el examen, ahora es un buen momento para empezar a estudiar. Si usted está próximo para calificar, debe obtener consejo y empezar a prepararse ahora.

Los requisitos básicos para aplicar por la ciudadanía son los siguientes:

- Debe ser un residente permanente legal por cinco años (tres años si está casado con un ciudadano).
- Debe haber estado presente físicamente por lo menos la mitad de los últimos cinco años (tres años si ha estado casado con un ciudadano).
- En algunos casos, se le requerirá que pase una entrevista en inglés. (algunas personas de edad avanzada pueden ser excusadas de algunos o todos los requisitos de entrevista si alguna incapacidad les previene aprender, comunicarse o si han sido residentes permanentes por más de quince años.

Algunas otras reglas son aplicables.

Tenant Rights

Question: A new owner bought my building—What are my rights?

Long-term tenants often have questions when a new owner buys their building: “Can the new owner raise the rent? Can the new owner evict me? Can the new owner tell me I can’t keep my pet?”

In general, when a new owner buys a building, she “stands in the shoes” of the old owner. This means that the new owner takes the building with all of the tenants under the same conditions as the old owner. The terms of the lease or month-to-month tenancy is the same as before. Unless notified otherwise in writing, a tenant should continue to pay the same rent (to the new owner) on the same day of each month and keep living as they have been.

Often a new owner wants to make changes—sometimes these changes are not lawful. If you are covered by the San Francisco Rent Ordinance, there are strict limits as to how a new owner can change your tenancy. Under the Rent Ordinance, a landlord cannot make you sign a lease that is “materially different” than your current lease.

The same is true for agreements you worked out with your former owner. Perhaps your old lease said “no pets,” but the former owner let you have “Fido” as a pet for many years. The new owner may not overturn your arrangement with your old owner. If keeping “Fido” was okay with your former owner, “Fido” can stay.

But the new owner is also entitled to the rights of the former owner. If the old owner never raised the rent, the rent increases can be claimed later. The new owner can impose all of those reserved increases and raise your rent.

It is good to develop a positive relationship with your new landlord. But this does not require you to give up your rights in the process. If you have questions about your specific situation you should consult an attorney or the San Francisco Rent Board.

Derecho del Arrendatario

Pregunta: Un nuevo propietario compró mi edificio—¿Cuáles son mis derechos?

Muchas veces los arrendatarios que han vivido mucho tiempo en el mismo edificio tienen preguntas cuando un nuevo propietario compra el edificio en que viven: “¿Puede el nuevo propietario subir el arriendo? ¿Puede el nuevo propietario expulsarme del edificio? ¿Puede el nuevo propietario decirme que no puedo vivir con mi mascota?”

En general, cuando un nuevo propietario compra un edificio mantiene las reglas del dueño antiguo. Esto quiere decir que el nuevo dueño asume a todos los arrendatarios bajo las mismas condiciones que el dueño antiguo. Los términos del arriendo son los mismos. A menos que se le notifique por escrito, el arrendatario debe continuar pagando el mismo arriendo (al nuevo dueño), el mismo día del mes y debe seguir viviendo en su lugar como lo ha estado haciendo.

Con frecuencia el dueño nuevo quiere hacer cambios—a veces estos cambios no son legales. Si usted está cubierto por la Ordenanza de Arriendos de San Francisco, existen límites estrictos sobre cómo un propietario nuevo puede cambiar los términos de su arriendo. Bajo la Ordenanza de Arriendos, el propietario no puede forzarlo a firmar un contrato de arriendo que sea materialmente diferente a los términos de arriendo que usted tiene en el momento.

Lo mismo es cierto para los acuerdos que usted tenía con el dueño antiguo. Probablemente su contrato viejo decía que no se permitían animales pero el dueño antiguo le dejó vivir con “Fido” por muchos años. El nuevo propietario no puede ignorar su arreglo con el dueño viejo. Si para el dueño viejo estaba bien que usted viviera con “Fido” en el edificio entonces “Fido” puede quedarse.

Sin embargo, el propietario nuevo también cuenta con los mismos derechos del dueño antiguo. Si el dueño viejo nunca subió el arriendo, los aumentos del arriendo pueden ser reclamados más tarde. El dueño nuevo puede imponer todos estos aumentos en reserva y subir su arriendo.

Es bueno que usted desarrolle una relación positiva con el nuevo propietario de su edificio. Esto no quiere decir que usted pierda sus derechos en el proceso. Si usted tiene preguntas específicas a su situación puede consultar a un abogado o la Junta de Arriendos de San Francisco.

消費者權利

小心身份被竊

去年，一名七十二歲的老年華裔移民，拿著一滿膠袋的文件走進地方一個老人法律服務辦公室。她說自己的銀行戶口被沒收了超過三千元。律師發現在她名下有長長一疊沒有付的帳單和追債信，包括一份超過一萬六千元的裁判書。這位老人家名下有超過十張信用卡，信貸金額超過五萬元。她的身份被盜用已經是從 2002 年便開始。

因為這位老人家不懂英語，她從來不知道自己收到訴訟文件。而由於她沒有回應出庭，於是被法庭自動宣判了。這位老人家也漫不經心的把信用卡帳單丟掉，還以為都是廣告。她沒有理由會以為自己會收到帳單的，因為她從來都沒有申請過信用卡。她也沒有注意到法庭的判決受權在她的戶口扣除了三千元。

在這個案中，律師成功把一萬六千元的法庭判決和其他帳單取消掉，但不幸的是從她戶口中扣除的三千元，因為發現不及時而沒法追回。

身份盜竊是增長最快的罪行，受害者經過數個月甚至數年都完全不發覺。不懂英語的耆英特別容易受害，但事實上任何人都可能被盜用身份。

能防範身份被盜的幾個方法：

- 不要向你不認識或不信任的人或機構提供如社安號碼等個人資料。
- 小心那些自稱是推銷員或慈善機構打電話要求電話付款。如有興趣，可以要求他們郵寄更多資料。使用支票付款購物或捐獻。
- 翻查你的信用紀錄。致電 (877) 322-8228，可以要求取得一份免費的信用紀錄。紀錄上將列出你名下的所有信用卡，你有權每年從信用機構取得一份免費的紀錄。
- 如你懷疑有人未經同意而使用你的私人資料，請即尋求法律協助。
- 如你收到不明白的帳單或收費通知時，請即求助。

Become a United States Citizen

CONTINUED FROM PAGE 1

Basic requirements to apply to become a citizen:

- You must be a legal permanent resident for five years (three years if you are married to a citizen).
- You must have been physically present in the United States for at least half the past five years (three years if you are married to a citizen).
- In most cases, you will be required to pass an interview conducted in English. (Some seniors may be excused from some or all of the interview requirements if a disability prevents them from learning or communicating or if they have been a permanent resident for more than fifteen years).

Some other rules apply.

Consumer Rights

Beware of Identity Theft

Last year, a 72-year-old Chinese immigrant walked into a local senior legal services office carrying a plastic bag filled with a jumble of papers. She explained that she went to her bank and found that over \$3,000 had been seized from her account. Attorneys found a long list of outstanding bills and collection notices, including a judgment for over \$16,000. The senior had over 10 credit accounts opened under her name that totaled over \$50,000. The identity theft had been going on since 2002.

Since the senior could not read English, she never realized that she had received notices of a lawsuit. A judgment was entered by "default" because she failed to respond to the notices. The senior had simply thrown away credit card bills and statements thinking that they were advertisements. She had no reason to think that they were bills, since she had never applied for a credit card. Also the failure to recognize a judgment allowed the collection agency to seize \$3,000 from her account.

In this case, the attorneys were able to set aside the \$16,000 judgment and the other bills. Unfortunately, the \$3,000 seized from her bank account was irrecoverable because it was not discovered in time.

Identity theft is one of the fastest growing types of crime. Victims of identity theft often remain completely unaware of the crime for months or sometimes for years. Non-English speaking seniors are often at special risk but anyone can be a victim of identity theft.

Some steps you can follow to avoid identify theft:

- Do not give personal information such as your Social Security number to people or institutions you do not know or do not trust.
- Be careful about sales people or charities that call you at home and ask for payment over the phone. If you are interested, ask for information by the mail. Mail a check if you want to buy something or make a donation.
- Check on your credit history. You can ask for a free copy of your credit report by calling (877) 322-8228. Your report will inform you about any credit cards in your name. You are entitled to one free copy from each credit agency once every year.
- If you suspect that someone may be using your personal information without your permission then ask for legal help immediately.
- If you receive bills or charges that you do not understand, ask for help.



Derechos del Consumidor

Cuídese del Robo de Identidad

El año pasado, una inmigrante china de 72 años llegó a una oficina local de servicios legales llevando con ella una bolsa plástica llena de papeles. Ella explicó que había ido a su banco y descubrió que desaparecieron \$3,000 dólares de su cuenta. Los abogados encontraron una larga lista de cuentas pendientes, avisos de cobro, incluyendo una sentencia por \$16,000. Esta persona tenía más de 10 cuentas de crédito a su nombre que sumaban más de \$50,000. El robo de identidad empezó en el año 2002.

Ya que esta persona no podía leer en inglés, no se dio cuenta que había recibido avisos acerca de una demanda. El juicio se había resuelto por "omisión" porque ella nunca había respondido a los avisos. Ella no tenía ninguna razón de pensar que eran cuentas, ya que nunca en su vida había aplicado para obtener una tarjeta de crédito. Ya que ella no dio seguimiento a la sentencia del juicio esto le dio derecho a la agencia de recolección de tomar \$3,000 dólares de su cuenta.

En este caso los abogados fueron capaces de esclarecer la sentencia de \$16,000 y las otras cuentas. Desafortunadamente, los \$3,000 dólares que fueron tomados de su cuenta de banco no pudieron ser recuperados ya que esta situación no fue descubierta a tiempo.

El robo de identidad es uno de los tipos de crímenes con mayor crecimiento. Con frecuencia las víctimas de robo de identidad ignoran el crimen por meses y algunas veces por años. Los inmigrantes de mayor edad que no hablan inglés están especialmente en riesgo pero cualquier persona puede ser víctima del robo de identidad.

Algunos de los pasos que usted puede seguir para evadir el robo de identidad:

- No comparta información personal como su número de seguro social con personas o instituciones a las cuales no conoce o no confía en ellas.
- Sea cuidadoso cuando vendedores o personas que trabajan con organizaciones caritativas lo llamen a su casa y le pidan un pago por el teléfono. Si está interesado pida la información por correo. Mande un cheque por correo si quiere comprar algo o hacer una donación.
- Revise su historia de crédito. Puede pedir una copia de su reporte de crédito al llamar al (877) 322-8228. Su reporte le informará sobre las tarjetas de crédito que están a su nombre. Tiene derecho a recibir una copia gratis de cada agencia de crédito una vez al año.
- Si usted sospecha que alguien puede estar usando su información personal sin su permiso pida ayuda legal inmediatamente.
- Si usted recibe cuentas o cobros que no entiende pida ayuda.



Asian Law Caucus

939 Market, Suite 201 / San Francisco 94103
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

The Asian Law Caucus helps San Francisco seniors protect their rights under the law. We provide free legal services for San Francisco seniors with a focus on immigration, housing, consumer, and civil rights. We also provide assistance on senior law issues.

We can provide assistance in Cantonese, Mandarin, Toishanese, Vietnamese, Japanese, and English. Call us to make an appointment. We can meet you at our downtown office or at our Chinatown clinic. We can also help seniors with some issues by telephone.

亞洲法律聯誼會

亞洲法律聯誼會協助三藩市的耆英維護他們的法律權益。我們的免費法律服務範圍主要包括：移民、住屋、消費及民權。此外，我們也會就耆英相關的法律問題提供協助。

我們可以用廣東話、普通話、台山話、越南話、日語或英文提供服務。請來電預約會面，或親臨我們市中心或華埠的辦公室。就某些類別的問題，我們也可以為耆英在電話解答。



Asian Pacific Islander Legal Outreach (aka Nihonmachi Legal Outreach)

1188 Franklin, Suite 202 / San Francisco 94109
(415) 567-6255

Our Senior Law Project advances the independence and dignity of older persons by securing legal rights, protections and entitlements. Our legal service includes, but is not limited to: elder abuse, long term care, estate planning, wills, powers of attorney, trust, Medi-Cal, SSI, Social Security, taxes, conservatorships, consumer fraud, and immigration.

San Francisco seniors and disabled persons are provided services free of charge. Services are available in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow and Taiwanese.

亞太裔法律外展

我們的耆英法律計劃透過維護法律權益，提升長者們的獨立自主與尊嚴。法律服務項目包括但不限於：老人虐待、長期護理、遺產計劃、遺囑、委託人、信託、加州醫療補助、生活補助金、社會安全金、代理人資格、消費詐騙和移民等。

三藩市的耆英或殘障人士可以得到免費服務。我們使用廣東話、普通話、越南話、日語、菲律賓話、韓語、潮州話和台灣話。



La Raza Centro Legal

474 Valencia, Suite 295 / San Francisco 94103
(415) 575-3500

La Raza Centro Legal seeks to build community strength by promoting and facilitating immigrants, communities of color, low-income people, LGBTQ members, seniors, youth, and women to build their own leadership capacity, confront injustice, and actively participate in the creation of a just and inclusive society.

Our Senior Law Project provides free legal services in the areas of civil rights, elder/senior law, immigration & naturalization, tenants rights, public benefits, and consumer fraud. Our Elder/Senior Law clinic occurs every Wednesday afternoon. Call for an appointment.

La Raza Centro Legal construye fuerza en la comunidad al promover y facilitar a los inmigrantes, comunidades de color, personas de bajo ingreso, miembros de la comunidad lesbiana, gay, bisexual, y transgenero, personas de edad avanzada, jóvenes y mujeres para que fortalezcan su capacidad de liderazgo, confronten la injusticia y participen activamente en la creación de una sociedad justa y participativa.

Nuestro Proyecto Legal para Personas de Edad Avanzada proporciona servicios legales gratuitos en las áreas de los derechos civiles, la ley que impacta a las personas de edad avanzada, inmigración y naturalización, derechos del arrendatario, beneficios públicos y fraude al consumidor. Nuestra Clínica Legal para Personas Ancianas ocurre las tardes del día miércoles. Llame por una cita.

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

Editor: Gen Fujioka

Designer: Elaine Joe

Printer: Sequoyah Graphics

(union bug)



Legal Assistance to the Elderly

995 Market, Suite 1400 / San Francisco 94103
(415) 538-3333 | info@laesf.org

LAE provides advice and representation to tenants facing eviction or other housing problems; elders confronted with abuse; homeowners facing foreclosure; recipients with problems concerning Social Security, SSI or other government benefits; consumers in conflict with creditors; patients experiencing problems with skilled nursing facilities or denied health care coverage; elders with no other options needing help with a simple will or planning for incapacity.

San Francisco seniors and disabled persons are provided services free of charge. Services are available in English, Cantonese, Mandarin, Tagalog and Spanish.

耆英法律援助

「耆英法律援助」可以代表或提供諮詢服務給遇到以下狀況的各種耆英：面對逼遷或其他住屋問題；被虐待；住屋被銀行沒收的業主；遇到困難的社會安全金、生活補助金或其他政府福利的接受者；債權人發生糾紛的消費者；與醫護機構發生問題或被拒絕護理的病人；沒有其他選擇而需要安排簡單遺囑或預早安排無能自顧狀況的長者

三藩市的耆英或殘障人士可以得到免費服務。我們使用英語、廣東話、普通話、菲律賓話和西班牙語。

LAE (Asistencia Legal para los Ancianos) proporciona consejo y representacion legal a inquilinos que enfrentan el desalojo u otros problemas de vivienda, ancianos que confrontan el abuso, dueños de casa que tienen que hacer frente a la ejecución de una hipoteca, personas que experimentan problemas con el Seguro Social, SSI, u otros beneficios del gobierno, consumidores en conflicto con sus acreedores, pacientes con problemas de cobertura médica, ancianos sin otra opción y que necesitan ayuda con un simple testamento o que están planeando para su incapacidad. Las personas de edad avanzada e incapacitadas de San Francisco reciben servicios gratuitos. Los servicios son disponibles en inglés, cantonés, mandarín, tagalog y español.



San Francisco Senior Rights Bulletin

