



英權益期刊

M提案保護租客

三藩市選民在去年十一月通過了M提案，該提案已於同年十二月立刻生效。提案修訂了三藩市租務條例，清楚界定業主那些行為構成「騷擾」及有那些解決方法。

明文規定受禁止的行為包括：

- 房東中斷、中止或不提供必需的服務
- 房東不維修保養樓房
- 沒有妥善地完成維修和保養
- 濫用業主入屋權利
- 利用欺詐、恐嚇或強制行動意圖逼遷
- 以金錢利誘，加上要脅或恐嚇手段作逼遷行徑
- 在接到租客書面通知不再考慮任何條件搬遷後，仍繼續以金錢利誘來逼遷
- 藉語言或肢體動作向租客做出人身安全恐嚇
- 違犯反歧視法，包括實質或猜想其種族、性別和性取向而來的歧視
- 干擾租客「清靜使用和享受」權利（依加州法例定義）
- 拒絕接受或承認租客的合法租金
- 拒絕兌現租金支票超過30日
- 侵犯租客的隱私權
- 強向租客索取有關其私隱的資料
- 其他重複的或故意的忽視行為，可導致或意圖使到租客遷出，或令他放棄應有權利

如業主違犯了M提案，可以有多個處理方法，包括：

- 租客可向租務仲裁委員會，按服務減少的程度來申請減租
- 租客可向業主提出民事訴訟，要求金錢賠償
- 租客可申請禁制令，阻止業主的某些不當行為
- 地方檢控官可以輕罪起訴業主，罰款不超過一千元或監禁不超過六個月

請注意這是一項新法例，尚未經法庭的考驗。最近有一項法庭裁決禁止執行該提案的若干條文，但未知能否獲通過。如你認為業主的行為是應受M提案禁制的，你要將之詳細記錄下來，並諮詢熟識三藩市租務法的律師。

Proposition M Protects Tenants

Voters in San Francisco approved Proposition M in November of last year and it took effect in December. It modifies the San Francisco Rent Ordinance, clarifying what actions by a landlord constitute “harassment” and what remedies are available.

There is a long list of prohibited actions including:

- Interruption, termination, or failure to provide required services
- Failure to repair and maintain
- Failure to adequately complete repairs and maintenance
- Abuse of landlord’s right of access
- Use of fraud, intimidation, or coercion in an attempt to force a tenant to vacate
- Attempting to force a tenant to vacate by offering payments along with threats or intimidation
- Continuing to offer payments to vacate after receipt of written notice saying that tenant does not wish to consider any further offers
- Threatening tenants with physical harm by word or gesture
- Violating any law which prohibits discrimination based on actual or perceived race, gender, sexual orientation, etc.
- Interfering with tenant’s “quiet use and enjoyment” (as defined by California Law)
- Refusal to accept or acknowledge receipt of a tenant’s lawful rent payment
- Refusal to cash a rent check for over 30 days
- Interference with a tenant’s right to privacy
- Requesting information that violates a tenant’s right to privacy
- Other repeated acts or omissions that cause, are likely to cause, or are intended to cause an occupant to vacate or waive rights

If a landlord violates the provisions of Proposition M, a variety of remedies are available, including:

- Tenant can petition the Rent Board for a rent reduction based on decrease in services
- Tenant can bring a civil action against the landlord for money damages



La Proposición M protege a los inquilinos

Los votantes de San Francisco aprobaron la Proposición M en noviembre del año pasado la cual entró en vigor en diciembre. La proposición modifica la Ordenanza de Renta de San Francisco y aclara cuáles acciones de un propietario constituyen “acoso” y los recursos que están disponibles.

Hay una larga lista de acciones prohibidas que incluyen:

- La interrupción, terminación o falta de provisión de servicios
- Falta de reparación o mantenimiento
- Falta de finalizar reparaciones y hacer un mantenimiento adecuado
- Abuso al derecho de acceso por un propietario
- Uso del fraude, intimidación o coerción como intento para obligar a un inquilino a que abandone la vivienda
- Intento de obligar a un inquilino a que abandone la vivienda ofreciendo pagos junto con amenazas o intimidación
- Ofreciendo pagos continuamente para animar un inquilino a desocupar después de que el arrendador haya recibido un aviso escrito por el inquilino que no consideraran otras ofertas

- Amenazando inquilinos, por palabra o gesto, con daño físico
- Violando cualquier ley que prohíbe la discriminación basada en una realidad o percepción de raza, genero, orientación sexual, etc.
- Interfiriendo con los “derechos al disfrute reservados” de una unidad del inquilino (como se define por la ley de California)
- Rechasando el pago de renta o no reconociendo un recibo de un pago de renta
- Denegación a cobrar un cheque de renta por más de 30 días
- Interfiriendo con el derecho de la privacidad de un inquilino
- Pedir información que viola el derecho de privacidad de un inquilino
- Otros actos repetidos u omisiones que causan, o son susceptibles de causar, o sean intencionados para causar que un inquilino abandone o renuncie a sus derechos

Si un propietario viola las provisiones de la Proposición M, una variedad de remedios están disponibles, estos incluyen:

Inside | Adentro | 內頁提要

- 2 Consumer Rights 消費者權益
Derechos del consumidor
- 3 Immigrant Rights 移民權益
Derechos del inmigrantes
- 4 Senior Profile 人物介紹
Una persona de edad avanzada

消費者權益

與長者有關之消費者債務問題

國家當前的經濟危機對年長消費者的打擊沉重，在危機出現之前，他們許多是靠固定收入維生，租金、食物和醫藥費上的開銷升幅，已使他們難以應付，現在問題可能變得更壞。有些消費者會以為一張信用卡便可以幫忙解決上升的生活開支；在謹慎的規劃下，這也許是對的。但有些時候，低收入長者會出現還款困難情況，而一些信用卡公司會在沒有任何理由下調高利率；如果遲交款或欠款，信用卡公司還可以加收遲交費用、索取超額費用或類似附加罰款。

消費者必須提防信用卡合約的條文，以避免額外附加費或利率調升所帶來的麻煩。如果連續多期遲交款或欠款，信用卡帳戶可能會被移往「收帳程序」。然後，收帳公司將會對帳戶持有人展開追收欠款行動。如發生此類情況，消費者應立即尋求幫助。

須知收帳公司的行為是受規章和法例規管的，例如：收帳公司不能使用恐嚇或粗言穢語，一般也不能在早上八時前或晚上九時後來電。但如果收帳公司沒有收到還款，是有權提出訴訟，由法院下令從帳戶持有人的其他資產中取回欠款。因此問題發生後應立即尋求幫助，拖得越久，問題越變得複雜。

幸好，在三藩市有多間機構可以幫助長者面對信用卡或同類消費貸款問題。他們可以與相熟的社區中心聯絡及向社工講述狀況，也可以聯絡本通訊內所列出的社區機構，這些機構可以長者的母語提供幫助，講解可選擇的應對方法。

Proposition M Protects Tenants

CONTINUA DE LA PAGINA 1

- El inquilino puede sumeter una petición con la Junta de Alquiler y pedir una reducción de su renta basado en disminuyimiento en servicios
- El inquilino puede sumeter una acción civil en contra el propietario para los daños del dinero
- El inquilino puede solicitar un mandato judicial que prohíbe un comportamiento específico del propietario
- El Fiscal del Distrito puede enjuiciar al dueño por un delito menor, que puede ser castigado por una multa no mayor de \$1,000 o una sentencia no mayor de seis meses

Por favor tenga en cuenta que esta ley es muy nueva y no ha sido probada en los tribunales. Una decisión de la corte reciente, que puede o no entrar en vigor, bloquea varias acciones aprobadas por los votantes. Si usted cree que su propietario está comportándose en forma prohibida por la Proposición M, usted puede documentar este comportamiento como mejor pueda y consultar con un abogado que esté familiarizado con la ley para propietarios e inquilinos y la Ordenanza de Alquiler de San Francisco.

Consumer Rights

Consumer Debt and the Elderly

Elderly consumers have been hard hit by the economic crisis facing our nation. Prior to the crisis, many were already living on fixed incomes that do not keep pace with the rising costs of rent, food, and medications-and the problems may be getting worse. Some consumers thought that a credit card would help them meet the rising costs. With careful planning this may be true, but sometimes a low income senior has problems keeping up with the payments. Some credit card companies raise the interest rate without any reason. If a payment is late or missed, the credit card company can add late fees, charge over limit fees, or impose similar unexpected penalties.

Consumers need to be aware of the terms and conditions of the credit card agreement so they can avoid getting into trouble with additional fees and interest rate hikes. If several payments are late or missed, the credit card account may go into a process called "collection" and then a collection agency will try to get payment from the person named on the credit card. If that happens, consumers should seek help right away.

It is important to know that there are rules and laws to limit what a collection agency can do. For example, the collection agency cannot use threatening or profane language and it usually cannot call before 8:00 am or after 9:00 pm. But if the collection agency does not get payment for the debt, it has a right to file a lawsuit to get a court order to collect the money from other resources the credit card holder has. That is why it is important to get help as soon as the problem is discovered. The longer the credit card holder waits, the more complicated the problem can become.

Fortunately in San Francisco there are places elderly people can get help if they get into trouble with a credit card or similar consumer loan. They can contact a community center that they are familiar with and speak to a social worker. They can also contact any of the agencies that are listed on this newsletter. These agencies can help seniors in their own language and explain what options may be available.



Derechos del consumidor

La deuda del consumidor y las personas de edad avanzada

Los consumidores de edad avanzada han sido duramente afectados por la crisis económica que enfrenta nuestra nación. Antes de la crisis, muchos estaban viviendo con ingresos fijos sin poder responder al aumento de los costos de alquiler, el alimento, y los medicamentos - y los problemas pueden tornarse peor. Algunos consumidores pensaron que una tarjeta de crédito les ayudaría a pagar el aumento de los costos. Con planificación cuidadosa, esto podría ser cierto, pero algunas veces las personas de edad avanzada que tienen bajos ingresos experimentan problemas para

hacer estos pagos. Algunas compañías de tarjetas de crédito aumentan las tasas de interés sin ninguna razón. Si un pago se retrasa o no se hace, la compañía de crédito puede añadir recargos por la tardanza del pago, cobrar por exceso de límites o imponer sanciones similares inesperadas.

Los consumidores deben de ser conscientes de los términos y condiciones del acuerdo con la tarjeta de crédito para que puedan evitar problemas con tarifas adicionales y aumentos en las tasas de interés. Si varios pagos se han hecho tarde o que no se han hecho, la tarjeta de crédito podría entrar en un proceso llamado "cobro de deudas" y una agencia de cobros tratará de obtener el pago de la persona identificada en la tarjeta de crédito. Si esto ocurre, el consumidor debe buscar ayuda inmediatamente.

Es importante saber las reglas y leyes para limitar lo que una agencia de cobros puede hacer. Por ejemplo, la agencia de cobros no puede amenazar o utilizar lenguaje profano y usualmente no puede llamar antes de las 8 am o después de las 9 pm. Pero si la agencia de cobros no obtiene pago por la deuda, tiene derecho a presentar una demanda para obtener una orden de la corte para coleccionar el dinero de otros recursos que el titular de la tarjeta de crédito tenga. Es por esto que es importante obtener ayuda inmediatamente que se descubra que usted tenga un problema de deuda. Cuanto más se demore el titular de la tarjeta, más se complica el problema.

Afortunadamente en San Francisco hay lugares donde las personas de edad avanzada pueden obtener ayuda si se meten en problemas con una tarjeta de crédito o un préstamo similar para el consumidor. Pueden contactar a un centro comunitario con el cual están familiarizados y hablarle a una trabajadora social. Pueden también ponerse en contacto con cualquiera de las agencias identificadas en este boletín. Estas agencias pueden ayudar a las personas de edad avanzada en su propio idioma y explicarles las opciones disponibles.

移民權益

三藩市居民身分證計劃

三藩市早前通過法例，不論移民身分，三藩市居民都可獲簽發有相片的身分證。三藩市是全國首個批出此類計劃的城市。當使用銀行、商業或市政服務，及接受醫療照顧、報案或借閱圖書等，均需要身分或住址識別證明時，該身分證便可作為證明文件。身分證上還寫上緊急聯繫資料，持證人也可享受三藩市家庭遊樂、博物館或其他商戶的特惠優待。

申領身分證，請逕往三藩市市政廳之縣書記處辦理。

- 周一至周五，早上8時至下午4時，親臨市政廳預約登記。須提前卅日預約，不接受即日申請；或撥電311作預約。
- 到預約日期，請前往市政廳82號房間（位於地面靠近McAllister街入口）。填妥申請表、提供住址證明、繳費及即時拍照。
- 費用：
 - ▶ 兒童（13歲或以下）：\$5
 - ▶ 成人（14歲或以上）：\$15
 - ▶ 長者（62歲或以上）：\$5
 - ▶ 低收入成人：\$5（請帶備入息證明，包括參加糧食券、加州醫療保健卡 Medi-Cal、加州工作福利CalWORKS、公屋居住證、學童午餐減免，或公車生命線優惠計劃等證明。）
- 身分證明文件舉例：
 - ▶ 美國駕駛執照
 - ▶ 美國州身分證
 - ▶ 美國永久居民證（綠卡）
 - ▶ 外國駕駛執照
 - ▶ 其他國家簽發予公民的帶照片身分證明文件或護照
- 住址證明舉例：
 - ▶ 煤電費帳單
 - ▶ 銀行月結單
 - ▶ 糧單
 - ▶ 無家可歸者庇護中心發出的書面證明
 - ▶ 醫院、健康診所或社會服務機構的書面證明

Proposition M Protects Tenants

CONTINUED FROM PAGE 1

- Tenant can seek an injunction prohibiting specified behavior by the landlord
- The District Attorney can prosecute the landlord for a misdemeanor, punishable by a fine of not greater than \$1,000 or a sentence of not more than six months

Please note that this law is very new and untested in the courts. A recent court decision, which may or may not stand, blocks several sections approved by the voters. If you think your landlord is behaving in a manner prohibited by Proposition M, you should document the behavior as best you can and consult with an attorney familiar with landlord tenant law and the San Francisco Rent Ordinance.

Immigrant Rights

San Francisco Municipal Identification Program

San Francisco recently passed legislation that allows San Francisco residents to obtain a photo identification card regardless of one's immigration status. San Francisco is among the first in the nation to authorize this type of program. The identification card can be used as proof of identity and residency when accessing banks, businesses, and city services, such as obtaining health care, reporting a crime, and checking out library books. The card also lists an emergency contact and provides discounts on San Francisco family excursions, restaurants, museums, and businesses.

The City ID card can be obtained at the County Clerk's Office at San Francisco City Hall.

- Call 311 or make an appointment 30 days in advance at City Hall, Room 168, from Monday to Friday 8:00 am to 4:00 pm. Same day appointments are not available.
- On the day of the appointment, go to City Hall, Room 82 (on the ground floor/basement, near the McAllister Street entrance). Fill out an application, show proof of residency, pay the fee, and get your picture taken.
- Fees:
 - ▶ Child (13 years of age and younger): \$5
 - ▶ Adult (14 years of age and older): \$15
 - ▶ Senior (62 years of age and older): \$5
 - ▶ Low income adult: \$5 (bring proof of income, including enrollment in food stamps, Medi-Cal, CalWORKS, public housing, free and reduced school lunch, MUNI Lifeline program, etc.)
- Examples of proof of identity:
 - ▶ U.S. driver's license
 - ▶ U.S. state ID
 - ▶ U.S. permanent resident card (Green card)
 - ▶ Foreign driver's license
 - ▶ Photo ID card issued by another country to its citizens or nationals
- Examples of proof of residency:
 - ▶ Utility bill
 - ▶ Bank account statement
 - ▶ Employment pay stub
 - ▶ Written verification issued by a homeless shelter
 - ▶ Written verification issued by a hospital, health clinic, or social services agency



Derechos del inmigrantes

Programa municipal de identificación de la ciudad de San Francisco

San Francisco recientemente pasó legislación que le permite a sus residentes a obtener una identificación con fotografía independientemente del status migratorio de una persona. San Francisco es uno de los primeros en la nación de autorizar este tipo de programa. La tarjeta de identificación puede ser utilizada como prueba de identidad y residencia para el acceso de bancos, negocios y servicios de la ciudad como la obtención de cuidado médico, informe de un delito y prestar libros de la biblioteca. La tarjeta también identifica un contacto de emergencia y proporciona descuentos para excursiones familiares en San Francisco, restaurantes, museos y negocios.

La tarjeta de identificación de la ciudad puede ser obtenida en la Oficina del Secretario del Condado en la alcaldía de la Ciudad de San Francisco.

- Llame al 311 o haga una cita con 30 días de anticipación en la alcaldía, sala 168, de lunes a viernes de 8 am a 4 pm. Citas para el mismo día no son posibles.
- El día de la cita, vaya a la alcaldía, sala 82 (en la planta baja/sótano cerca de la entrada de la Calle McAllister). Llene una aplicación y presente prueba de residencia, pague la tarifa por el servicio y hágase tomar una foto.
- Tarifas:
 - ▶ Niños (13 años de edad y menores): \$5
 - ▶ Adultos (14 años de edad y mayores): \$15
 - ▶ Personas de edad avanzada (62 años de edad y mayores): \$5
 - ▶ Adulto con bajos ingresos: \$5 (traiga comprobante de bajos ingresos, incluyendo la inscripción de estampillas de comida, Medi-Cal, CalWORKS, vivienda pública, almuerzo gratis y reducido, Programa de MUNI Lifeline, etc.)
- Ejemplos de prueba de identidad:
 - ▶ Licencia de conducir de los Estados Unidos
 - ▶ Identificación estatal de los Estados Unidos
 - ▶ Tarjeta de residente permanente de los Estados Unidos (Tarjeta verde o green card)
 - ▶ Licencia de conducir de país extranjero
 - ▶ Tarjeta de identificación emitida por otro país para sus ciudadanos u otros nacionales
- Ejemplos de prueba de residencia:
 - ▶ Factura de servicios públicos
 - ▶ Estado de cuenta bancaria
 - ▶ Talón de pago de empleo
 - ▶ Verificación por escrito emitida por un refugio temporal
 - ▶ Verificación por escrito emitida por un hospital, clínica de salud o agencia de servicio social

For information, contact:
Para información, contacte:
詳情請聯繫：

Asian Law Caucus

亞洲法律聯會

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

Services available in Cantonese, Mandarin, Toishanese, Vietnamese, and English.
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。

API Legal Outreach

亞太裔法律外展

1188 Franklin, Suite 202
San Francisco, CA 94109
(415) 567-6255 | www.apilegaloutreach.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow, and Taiwanese.
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 | www.lrcf.org

Services available in English and Spanish.
Los servicios son disponibles en inglés y español.

LAE

耆英法律援助

Legal Assistance to the Elderly
995 Market, Suite 1400
San Francisco, CA 94103
(415) 538-3333 | info@laesf.org

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

Los servicios son disponibles en inglés, cantonés, mandarin y español.

我們使用英語、廣東話、普通話和西班牙語。

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

Los servicios legales de las organizaciones listadas arriba se proveen gratis para residentes de San Francisco que tienen 60 o más años. Por favor vea la descripción de la agencia para más detalles.

六十歲以上的三藩市居民均可得到以上機構的免費法律服務，詳情請向有關機構查詢。

Senior Profile | El perfil de una persona de edad avanzada | 人物介紹

Ligia Sequiera

Ms. Ligia Sequiera is a 75-year-old woman who is an inspiration to all during hard times. She and her son rented a garage below a house. They lived without electricity and a kitchen and had to shower under a nozzle in a common room.

In September they came to La Raza Centro Legal, Inc. to improve their deplorable housing conditions. La Raza immediately assisted by contacting San Francisco City Housing inspectors who came to assess her circumstances.

As of February 2009, Ms. Sequiera's case is ongoing and she continues living in the same home, but she is now receiving assistance from local organizations such as St. Peter's Housing Committee, 30th Street Senior Center, and Adult Protective Services. The San Francisco Rent Board has demanded that the landlord provide adequate living accommodations, including bathroom and kitchen facilities.

Ms. Sequiera greatly appreciates all of the assistance provided and continues to fight for a just resolution to her case. Please contact La Raza Centro Legal at (415) 553-3411 for more information.

La Sra. Ligia Sequiera es una mujer de 75 años la cual es una inspiración para todos durante tiempos difíciles. Ella y su hijo arriendan un garaje debajo de una casa. Viven sin electricidad y sin una cocina y se duchan con una boquilla en un salón común.

En septiembre llegaron a la Raza Centro Legal, Inc. para mejorar sus condiciones de vivienda deplorables. La Raza inmediatamente los asistió contactando a los inspectores de vivienda de la Ciudad de San Francisco quienes llegaron a evaluar sus circunstancias.

En febrero 2009, el caso de la Sra. Sequiera está en proceso y ella continua viviendo en la misma casa pero ahora recibe asistencia de organizaciones locales como el Comité de Vivienda San Pedro, el Centro para Personas de

Edad Avanzada de la Calle 30, y los Servicios de Protección al Adulto. La Junta de Alquiler de San Francisco ha exigido que el propietario proporcione vivienda adecuada, incluyendo un baño y cocina.

La Sra. Sequiera agradece enormemente a todos la asistencia prestada y continua luchando por una resolución justa para su caso. Por favor contacte a la Raza Centro Legal para mayor información al (415) 553-3411.

“Thank God for the assistance everyone has provided to me.”

“感謝神讓我得到眾人的幫助”



在這艱難時期，現年七十五歲的沙奎利娜女士的個案可說是人們的鼓舞和支持。她和兒子租住一個車庫單位，沒有電力供應也沒有廚房，只能使用公共浴室的水龍頭洗澡。

去年九月，她們前來 La Raza Centro 法律援助會求助以改善居住環境，該會立即找到三藩市市府的房屋檢查員，幫她評估居住狀況。

至今年二月，沙奎利娜女士的個案仍在處理當中。雖然她仍是居住在同一單位，但已得到地區組織，如：聖彼得住屋委員會、卅街耆英中心、成人保護服務等的援手。三藩市租務仲裁委員會已要求業主為她提供適當居住條件，包括浴室和廚房設施。

沙奎利娜女士對這些幫忙深表感激，並會繼續努力尋求合理的解決方案。詳情請聯絡 La Raza Centro 法律援助會，電話：(415) 553-3411。

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: Christopher Punongbayan

Designer: Elaine Joe

Printer: Dakota Press

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.

¿Deseas que te enviemos una copia del boletín a tu casa?

Mádanos una nota y te pondremos en nuestra lista de envíos.

希望本小冊寄到你家中嗎？請填妥以下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。

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 / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111]



San Francisco Senior Rights Bulletin

