

San Francisco

# Senior Rights Bulletin

## Bản Tin về Quyền Lợi của Người Cao Niên



MÙA ĐÔNG (WINTER) 2011

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

### Quyền Lợi của Người Thuê

#### Rệp: Một Vấn Nạn Đang Gia Tăng

Rệp giường trở thành một vấn đề khá thông thường trong các khách sạn và tình trạng sinh hoạt đông đúc. Theo Web site của Sở Y Tế Công Cộng San Francisco, “Nếu phát hiện ra có rệp, quý vị sẽ có vết sưng ngứa ngứa ở chỗ bị rệp cắn. Quý vị cũng có thể thấy những con rệp sống hoặc chết. Hãy tìm vết máu hoặc phân (các vết đen nhỏ) trên nệm, khăn trải giường, hoặc bao gối.” Tài liệu giải thích rằng “rệp giường là côn trùng nhỏ hút máu người... và những súc vật khác. Chúng là loài ký sinh trùng. Con rệp lớn dài ¼ inch... Chúng không có cánh và thân mình dẹp cho đến khi chúng ăn. Sau khi hút máu, mình chúng trở thành tròn.”

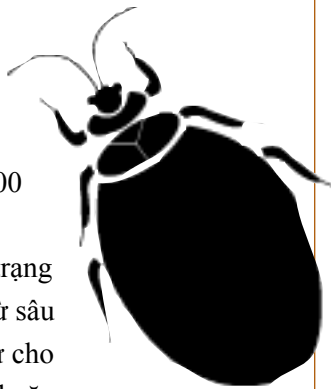
Nếu phát hiện có rệp, quý vị cần hành động ngay. Hãy thông báo cho chủ nhà hoặc người quản lý nơi cư trú, diễn tả vấn đề thật chi tiết và yêu cầu họ có ngay hành động thích ứng. Nếu thông báo bằng lời, quý vị nên theo dõi bằng một bản mô tả chi tiết của vấn đề và yêu cầu họ hành động.

Phải chắc chắn là có ghi ngày tháng trong bản này và giữ một bản sao cho mình. Điều này cho phép quý vị trưng ra bằng chứng những gì đã xảy ra trong sự việc mà người chủ nhà không hồi đáp, hoặc trả lời không thỏa đáng.

Chủ nhà của quý vị nên liên lạc với công ty kiểm tra súc vật gây hại và bắt đầu giải quyết trong vòng ba ngày. Nếu cần thì chuyển qua phòng khác. Thông thường, quý vị cần cộng tác với chủ nhà. Vì nệm, giường, đi văng, và những đồ đạc khác của quý vị có thể bị lây lan, chúng sẽ cần được kiểm tra và nếu cần thì giải quyết hoặc vứt đi và thay thế. Quần áo của quý vị sẽ cần được giặt giữ cẩn thận bằng nước nóng và sấy bằng máy sấy khô. Quý vị có thể yêu cầu chủ nhà chi trả cho các chi phí liên hệ, nhưng nhiều người cũng từ chối làm như vậy. Trong trường hợp này, quý vị có thể thưa kiện chủ nhà đòi bồi thường tại Small Claims Court.

Nếu chủ nhà không trả lời trong thời gian thích hợp, hoặc trả lời không thỏa đáng, quý vị nên nộp đơn kiện lên Phòng Bảo Vệ Môi Trường của Sở Y Tế Công Cộng San Francisco. Có thể gọi số (415) 252-3800 hoặc lên gặp trực tiếp tại số 1390 Market, Suite 210.

Nếu quý vị có trở ngại về vấn đề hít thở hoặc tình trạng sức khỏe khác mà có thể trở thành xấu hơn do thuốc trừ sâu bọ, hãy nói chuyện với bác sĩ của quý vị. Nếu chần chừ cho phép kiểm tra phòng của quý vị vì sự ồn ào huyền ảo hoặc quý vị không giữ gìn sạch sẽ, hãy tìm sự cố vấn về pháp lý.



#### Lá thư Chủ Bút

Thưa quý độc giả, tôi hân hạnh thông báo cùng quý vị là ngân quỹ đã được cung cấp đầy đủ trở lại cho Senior Rights Bulletin của chúng ta! Vì vậy, chúng tôi sẽ tiếp tục mang đến những thông tin về pháp lý quan trọng để giúp quý vị điều chỉnh cuộc sống tại San Francisco. Chúng tôi xin đặc biệt cảm tạ các Viên Chức Thành Phố của chúng ta về quyết định sáng suốt của họ trong việc yểm trợ cho chương trình này.

Trân trọng, *Christopher Punongbayan*

### Quyền Lợi của Khách Hàng

#### Làm Sao để Tránh các Lừa Gạt về Tài Chánh



Sự lạm dụng tài chánh đối với người già là một tội phạm liên quan đến việc sử dụng tiền bạc hoặc tài sản sai trái thông qua hành động bất lương hoặc bán báo cáo không trung thực. Người lạm dụng có thể là bất cứ ai, nhưng phần lớn là những cá nhân lợi dụng, mục tiêu chủ yếu là nhắm vào những người già (người chăm sóc bệnh nhân, “các bạn tốt” mới), những doanh nhân hoặc người chuyên môn vô đạo đức, hoặc người thân trong gia đình (bao gồm các con trai, con gái, cháu, và người phối ngẫu).

#### Mười điểm gợi ý để tránh sự lạm dụng tài chánh đối với người già\*

1. Chọn người chăm sóc sức khỏe một cách cẩn thận và kiểm tra lý lịch của họ dù rằng người này đến từ một cơ quan.
2. Kiểm kê tất cả nữ trang và vật dụng quý giá.
3. Dùng máy cắt vụn mọi thứ có tên, địa chỉ, hoặc bất cứ thứ khác có ghi các chi tiết về lý lịch của quý vị.
4. Bảo vệ những thư từ đi và đến của quý vị.
5. Kiểm tra tín dụng của quý vị ít nhất là hai hoặc ba lần một năm.
6. Lắp đặt trong điện thoại phần nhận diện người gọi (caller I.D.) để biết cú gọi nào là của tư nhân hoặc không rõ xuất xứ và đừng sợ gác máy điện thoại hoặc thì thầm bên tai quý vị bằng điện thoại.
7. Nên nhớ: quý vị sẽ KHÔNG BAO GIỜ, CHẴNG BAO GIỜ trúng xổ số ở nước ngoài.
8. Đề nghị ngân hàng của quý vị gửi một bản sao báo cáo tài chánh hàng tháng cho người thân đáng tin cậy hoặc kế toán viên hoặc luật sư của quý vị.
9. Đừng nghĩ rằng người làm việc trong nhà của quý vị là có giấy phép hành nghề. Kiểm tra và đồng thời lấy ba bản ước tính bằng văn bản và một bản hợp đồng.
10. Làm thêm phương tiện để bảo vệ, như cửa lưới có khóa hoặc giằng xích bảo vệ an toàn tại cửa trước của quý vị.



#### Nên nhớ LỪA GẠT!\*\*

- S** Xây ra chung quanh quý vị với gia đình và bạn bè. Đừng tự cô lập mình.
- C** Người chăm sóc sức khỏe: Kiểm tra lý lịch của người chăm sóc sức khỏe, cho dù người này đến từ một cơ quan.
- A** Yêu cầu sự giúp đỡ của các người chuyên môn như luật sư, bác sĩ, nhân viên xã hội, kế toán viên, và nhân viên ngân hàng. Lập sổ sách có các chi phiếu và số tiền còn lại.
- M** Giữ an toàn các thông tin cá nhân của quý vị.

\* Từ Paul Greenwood, phụ tá Công Tố Viên và chủ tịch Elder Abuse Prosecutions cho Phòng Công Tố Viên San Diego.

\*\* Từ Cynthia Healy, chủ tịch và sáng lập viên Security Financial Advisors, Inc. tại Monterey.



## Quyền Lợi của Người Thuê

### Quyền Lợi Của Người Thuê Trong Các Đơn Vị Bất Hợp Pháp



“Nếu tôi ở trong một đơn vị hợp lệ không hợp pháp, tôi còn có các quyền lợi hay không?” Câu trả lời là CÓ!

#### Đơn vị không hợp pháp là gì?

Một “đơn vị hợp lệ” (in-law unit) là một đơn vị thứ hai được xây dựng thêm cho căn nhà. Các loại hợp lệ thông thường bao gồm các đơn vị được biến đổi trong tầng hầm hoặc nơi để xe. Một đơn vị là “bất hợp pháp” (illegal) nếu cư ngụ trong tình trạng

không được phép của thành phố. Thí dụ, tầng hầm được sửa đổi mà không có phép của thành phố bao gồm nhà bếp và phòng tắm bị xem là không hợp pháp nếu cho thuê. Đây là các dấu hiệu khác mà một đơn vị cho thuê bị xem là không hợp pháp:

- Không có ít nhất là hai lối ra/lối vào
- Không buồng tắm
- Không nhà bếp

#### Quyền lợi của tôi là gì?

Nếu quý vị là người thuê nhà trong một đơn vị bất hợp pháp, nó vẫn phải thích hợp để ở và có những tiện nghi cần thiết như máy sưởi, điện, hệ thống nước nóng và lạnh, và bảo đảm về thời tiết. Quý vị cũng cần phải được thông báo riêng bằng văn bản trước khi có việc trục xuất. Quý vị cũng có các quyền khác theo luật kiểm soát thuê mướn của San Francisco nếu nhà được xây trước năm 1979. Như vậy, chủ nhà phải tuân theo các giới hạn về việc tăng giá thuê, và chủ nhà không thể trục xuất quý vị mà không có lý do hợp lệ, cũng được gọi là “lý do chính đáng”. Quý vị cũng có thể được trả tiền tái định cư nếu lý do chính đáng không do lỗi của quý vị. Cho dù đơn vị là bất hợp pháp, người thuê có thể liên lạc với Hội Đồng Thuê Mướn để khiếu nại và hỏi các câu hỏi.

#### Những vấn đề gì có thể xảy ra?

Nếu nghĩ rằng đơn vị quý vị ở là bất hợp pháp, đừng báo cáo việc này đến Sở Thanh Tra Nhà. Điều này có thể dẫn đến việc trục xuất. DBI có thể truy tố chủ nhà vi phạm luật nhà đất. Nếu đơn vị xây không đúng luật, nó có thể bị phá hủy hoặc gỡ bỏ không cho sử dụng là nơi cư trú. Đây là lý do chính đáng cho việc trục xuất, nhưng người thuê cũng có quyền như sự giải thích ở trên. Nếu muốn kiểm tra xem đơn vị mình ở có bất hợp pháp hay không, quý vị có thể liên lạc với Sở Thanh Tra Nhà tại số (415) 558-6088 và yêu cầu duyệt lại giấy phép xây cất.

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: Chimes Printing

Printed with soy based inks on recycled paper

## Chân Dung Người Thuê

### Miguel

Miguel (tên được thay đổi để bảo vệ sự bí mật) đến La Raza Centro Legal nhờ giúp đỡ bảo vệ quyền lợi của ông để được ở lại trong apartment chịu sự kiểm soát của luật thuê mướn do ông thuê. Miguel và mẹ ông đã cùng dọn đến một apartment vào năm 1980, khi Miguel được 16 tuổi. Là một thiếu niên vào lúc đó, Miguel không ký hợp đồng.



Mới đây, mẹ của ông qua đời, sau đó, chủ nhà nộp đơn theo điều luật Costa Hawkins (Luật California đòi hỏi các thành phố có sự ổn định về thuê nhà được phép tăng giá thuê của một đơn vị lên theo giá thị trường khi đơn vị đó đang bỏ trống) kiện lên Hội Đồng Thuê Mướn San Francisco và cho rằng Miguel không phải là người thuê ban đầu và như vậy phải trả tiền thuê theo thời giá. Sau vài tháng, La Raza Centro Legal giúp Miguel thu thập các tài liệu khác nhau nhằm chứng minh sự cư trú của ông trong apartment bằng cách sử dụng các hóa đơn cũ, thẻ học bạ lúc học ở trung học, hóa đơn và hồ sơ bệnh viện, thẻ căn cước đã hết hạn, và một biên nhận từ năm 1985 khi Miguel đã trả tiền thuê trực tiếp cho chủ nhà trước đây. Tất cả những bằng chứng này kết hợp lại được trưng ra trong phiên tòa của Hội Đồng Thuê Mướn, chứng tỏ rằng Miguel là người đồng thuê nhà và ông có thể phản bác khiếu kiện của chủ nhà. Kết quả là, Miguel vẫn có thể duy trì căn apartment với giá biểu hiện hành, và cho phép ông được ở lại trong căn nhà của ông.

Những dịch vụ pháp lý bằng tiếng Việt được cung cấp miễn phí cho cư dân San Francisco từ 60 tuổi trở lên. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc:

ASIAN LAW CAUCUS



MEMBER OF ASIAN AMERICAN CENTER FOR ADVANCING JUSTICE

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

API Legal Outreach

1121 Mission Street  
San Francisco, CA 94103  
(415) 567-6255  
www.apilegaloutreach.org

Quý vị muốn có một Bản Tin được gửi đến nhà không? Hãy để lại danh tánh và chúng tôi sẽ xếp quý vị trong danh sách thư từ của chúng tôi.



Tên \_\_\_\_\_

Địa chỉ \_\_\_\_\_ Phòng # \_\_\_\_\_

San Francisco, CA Zip Code \_\_\_\_\_

[ Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111 ]