

San Francisco

Senior Rights Bulletin

Bản Tin về Quyền Lợi của Người Cao Niên

MÙA HẠ (SUMMER) 2017

Asian Americans Advancing Justice – Asian Law Caucus ▪ Asian Pacific Islander Legal Outreach
La Raza Centro Legal ▪ Legal Assistance to the Elderly



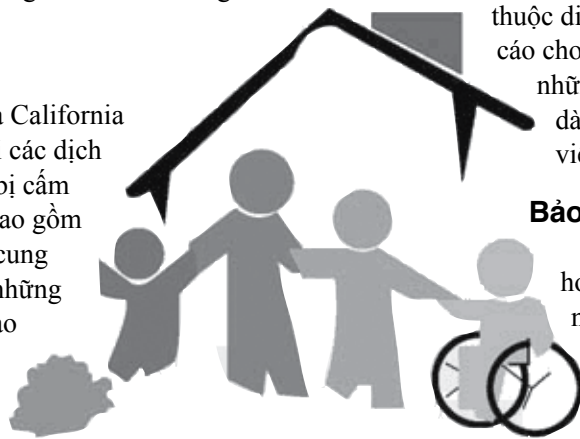
Quyền Lợi về Nhà Ở

Biết các Dấu Hiệu về Phân Biệt Nhà Ở

Điều quan trọng đối với tất cả mọi người, đặc biệt là những người cao niên, phải biết rằng có một bộ luật bảo vệ họ khỏi sự phân biệt đối xử về nhà ở. Hiểu rõ sự kỳ thị nhà ở như thế nào có thể là bước đầu tiên để bảo đảm rằng mọi người có thể tìm được một căn nhà và tận hưởng nhà của họ trong môi trường không có sự phân biệt đối xử.

Phân biệt nhà ở là gì?

Cả luật lệ liên bang và luật về nhà ở công bằng của California đều cho rằng phân biệt đối xử không chỉ là việc từ chối các dịch vụ dựa trên các đặc điểm được bảo vệ, chẳng hạn như bị cấm cho thuê một đơn vị vì lý do tuổi của bạn, nhưng còn bao gồm việc được đối xử một cách khác nhau bởi các cơ quan cung cấp nhà ở, hàng xóm, hoặc các cơ quan cho vay nợ vì những đặc điểm này. Các đặc tính được pháp luật liên bang bảo vệ bao gồm chủng tộc/màu da, tuổi tác, nguồn gốc quốc tịch, tôn giáo, giới tính, khuyết tật và tình trạng gia đình (sự hiện diện của trẻ em dưới 18 tuổi trong gia đình). Luật California mở rộng các loại này bao gồm tình trạng hôn nhân, khuynh hướng tính dục (sexual orientation), nhận dạng giới tính, tuổi tác, nguồn thu nhập hoặc bất kỳ lý do tùy tiện nào không liên quan đến khả năng trả tiền thuê nhà của bạn hoặc là người thuê nhà tốt.



Vi những luật lệ này, chủ nhà không thể hỏi bạn về tình trạng nhập cư của mình, đưa ra nhận xét thô lỗ về một nhóm chủng tộc với bạn, hoặc ngăn cản bạn thuê hoặc sống trong một đơn vị cụ thể do tuổi tác hoặc tàn tật của mình.

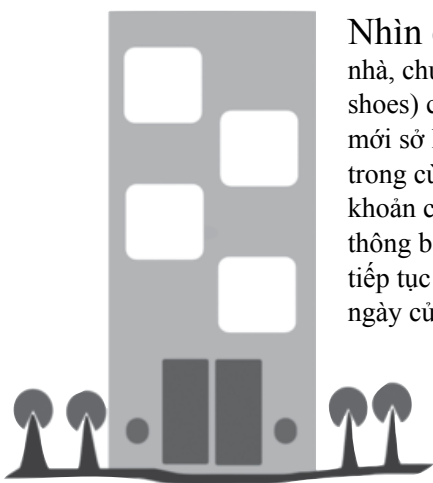
Ở một số quận hạt, chủ nhà cũng không thể từ chối cho thuê bởi vì bạn thuộc diện thuê nhà theo chương trình Section 8. Các quảng cáo cho các đơn vị tư nhân không thể đưa ra các ưu tiên cho những người thuê nhà, bằng cách nói các điều như “chỉ dành cho các sinh viên”, “chỉ dành cho chuyên viên làm việc” hoặc “chỉ dành cho cặp vợ chồng” mà thôi.

Bảo vệ cho chính bạn khỏi sự phân biệt

Sự phân biệt nhà ở có thể xảy ra một cách tinh tế hoặc có thể được thực hiện ngay. Nếu bạn đã có kinh nghiệm trải qua về kỳ thị nhà ở, hãy liên hệ với bất kỳ tổ chức nào được liệt kê ở trang cuối của bản tin này để tìm ra sự hỗ trợ và phương kế. Hãy chắc chắn là giữ bất kỳ tài liệu nào mà bạn nhận được từ chủ nhà hoặc nhân viên quản lý nhà và cố gắng nói chuyện với hàng xóm của bạn hoặc các nhân chứng khác để lấy lời khai của họ. Mọi người xứng đáng được quyền sống trong nhà của mình mà không bị phân biệt đối xử.

Quyền Lợi của Người Thuê

Họ Đang Bán Tòa Nhà của Tôi. Các Quyền của Tôi là Gì?



Nhìn chung, khi một chủ sở hữu mới mua một tòa nhà, chủ nhà mới “giữ nguyên tình trạng” (stands in the shoes) của người chủ cũ. Điều này có nghĩa là người chủ mới sở hữu tòa nhà cùng với tất cả các người thuê nhà trong cùng các điều kiện như với chủ nhà cũ. Các điều khoản của thuê nhà cũng giống như trước đây. Trừ khi có thông báo khác được ghi bằng văn bản, người thuê nên tiếp tục trả số tiền thuê giống như trước vào cùng một ngày của mỗi tháng và tiếp tục sống như người đó.

Thông thường, chủ sở hữu mới muốn thay đổi, nhưng đôi khi những thay đổi này không hợp pháp. Nếu bạn được bảo vệ bởi Luật Quy Định Thuê Nhà ở San Francisco, có những giới hạn nghiêm ngặt về cách một chủ sở hữu mới có thể

thay đổi việc thuê nhà của bạn như thế nào. Theo Quy Định Thuê Nhà này, chủ nhà không thể buộc bạn ký hợp đồng thuê nhà “có tính khác biệt về vật chất” (materially different) với hợp đồng hiện tại của bạn. Nếu bạn có một thỏa thuận bằng lời nói hoặc một hợp đồng một trang (one-page lease) với chủ sở hữu cũ, hợp đồng thuê nhà 10 trang (ten-page lease) mà chủ nhà mới muốn bạn ký là “có tính khác biệt về vật chất”!

Có thể hợp đồng cũ của bạn nói là “không có thú vật” (no pets), nhưng chủ cũ cho phép bạn có một con mèo trong nhiều năm. Người chủ mới có thể không vào nhà và buộc bạn phải tống khứ con vật cưng của mình - chủ cũ “cho miễn” (waived) điều khoản ép buộc “không có thú vật” và chủ nhà mới phải tôn trọng việc miễn trừ này. Điều này cũng áp dụng cho các người cùng phòng.

Một số người mua không muốn trở thành chủ nhà. Họ chỉ muốn những người thuê nhà dọn ra và họ bán lại tòa nhà càng nhiều càng tốt. Những nhà đầu cơ bất động sản loại này sử dụng nhiều phương pháp khác nhau để loại bỏ người thuê, và các quyền mà người thuê có được có thể khác biệt trong các tình huống khác nhau. Nếu chủ sở hữu cố gắng buộc bạn dọn ra - bằng cách yêu cầu bạn di chuyển, cung cấp cho bạn tiền hoặc gửi thông báo cho bạn - hãy luôn luôn tìm gặp một luật sư! Nếu bạn được yêu cầu điền vào bản “Chứng Thư Thương Lượng” (Estoppel Certificate) hoặc “Bản Câu Hỏi cho Người Thuê Nhà” (Tenant Questionnaire) hoặc ký bất kỳ giấy tờ nào khác từ chủ nhà, đừng nên làm như vậy mà cần có luật sư để tham khảo.

Trục Xuất Dựa trên Giới Hạn Số Người Ở

San Francisco là một thành phố sinh sống đắt đỏ. Trong vài năm qua, tỷ lệ thị trường thuê nhà trên khắp thành phố đã tăng vọt lên mức không thể lường trước được. Đối với những người sống trong căn hộ studio hoặc căn hộ một phòng ngủ trong thành phố này, họ có khuynh hướng cho thuê một phần chỗ ở của họ cho những người dân San Francisco khác đang phấn đấu trong hy vọng là có khả năng chịu đựng nổi với tiền thuê nhà cao. Chúng tôi kiếm tiền và đang trong quá trình muốn giúp đỡ ai đó tìm kiếm nhà ở.

Tuy nhiên, chủ nhà thường không hài lòng với quyết định này và có những luật lệ được áp dụng. Thứ nhất, người thuê nhà có thể bị trục xuất vì vượt quá giới hạn số người cư ngụ. Luật San Francisco quy định số lượng người thuê tối đa cho mỗi loại đơn vị. Trong căn hộ studio, người thuê được giới hạn cho hai người;

trong một phòng ngủ là ba người; và trong hai phòng ngủ, cho bốn người. Người thuê nhà không được vượt quá các giới hạn này, đây là những giới hạn cụ thể tương tự như quy định bởi các luật lệ về sức khỏe và nhà ở của San Francisco và California. Người thuê nhà phải yêu cầu xin thêm một người khác vào ở và phải được ghi trong văn bản, và nếu chủ nhà không trả lời trong vòng 15 ngày, chủ nhà được xem là đã chấp nhận cho thêm người cư ngụ.

Tuy nhiên, nếu người thuê nhà không tuân thủ luật lệ, chủ nhà phải gửi cho người thuê một thông báo với mười ngày để “điều chỉnh hoặc từ bỏ” (cure or quit) việc vi phạm mức giới hạn người ở. Sau đó, người thuê có thể thương lượng với những người cư ngụ vượt quá giới hạn để giảm bớt số lượng người thuê trong đơn vị. Nếu người thuê có thông báo từ bỏ có thể bỏ bớt những người thuê khác khỏi đơn vị của mình thì người đó phải chứng minh sự tuân thủ luật lệ và hợp đồng cho thuê. Nếu không, chủ nhà có thể bắt đầu xúc tiến việc trục xuất đối với người thuê bằng cách gửi thư hầu tòa (summons) và khiếu nại đến người thuê nhà.





An Toàn Internet

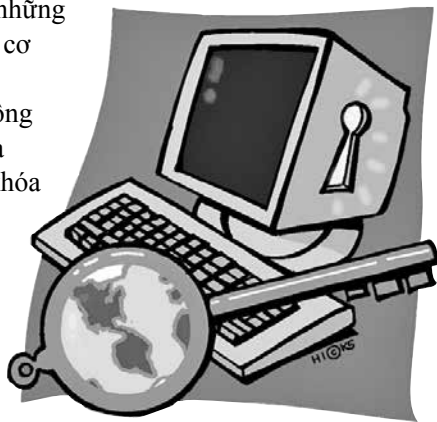
An Toàn Internet cho người Mỹ Lớn Tuổi: Các Đề Nghị của Bộ Nội An Hoa Kỳ

Chúng ta đều biết rằng Internet đã mang lại cho chúng ta rất nhiều lợi ích, chẳng hạn như email, tin nhắn điện tử và các trang web cá nhân. Chúng cho phép chúng ta kết nối và liên hệ với gia đình và bạn bè.

Internet cũng cung cấp một cách mua sắm dễ dàng, lên kế hoạch đi du lịch, và quản lý tài chính. Tuy nhiên, với những tiện nghi gia tăng này cũng làm cho nguy cơ tăng lên.

Giống như bất kỳ môi trường công cộng nào khác, Internet đòi hỏi sự nhận thức và thận trọng. Cũng như khi bạn sử dụng ổ khóa để ngăn chặn bọn tội phạm ra khỏi nhà bạn, bạn cũng cần có các biện pháp an toàn để bảo vệ máy điện toán của mình. Nhiều tội phạm xảy ra trong đời sống thực tế bây giờ được thực hiện qua Internet. Trộm cắp, lạm dụng và nhiều thứ nữa có thể và đang được thực hiện trên online. Nhiều kẻ lừa đảo nhắm mục tiêu vào những người Mỹ lớn tuổi thông qua các email và trang web cho các khoản đóng góp từ thiện, dịch vụ hẹn hò, bán đầu giá, chăm sóc sức khỏe và thuốc men theo toa.

Để giúp bảo vệ cho chính mình khi sử dụng điện thoại di động thông minh hoặc bất kỳ máy điện toán nào:



- Bảo vệ thông tin cá nhân của bạn. Không cung cấp tuổi, địa chỉ email, ngày sinh, số an sinh xã hội, thông tin về bảo hiểm hoặc thông tin cá nhân khác của bạn chỉ vì email hoặc trang web yêu cầu điều này.
- Không tham gia các cuộc thi hoặc gia nhập câu lạc bộ trực tuyến. Họ sẽ thường hay hỏi về thông tin cá nhân.
- Không chấp nhận các giải thưởng trên mạng. Bạn được yêu cầu cung cấp thông tin cá nhân, bao gồm số tài khoản ngân hàng để khai lãnh một giải thưởng. Đây là một **ÂM MƯU**.
- Không mở các tài liệu đính kèm trong email hoặc nhấn (click) vào bất kỳ đường liên kết nào từ các người gửi mà không biết. Điều này có thể khiến máy điện toán của bạn gặp trục trặc như virus.
- Hãy coi chừng các email yêu cầu bạn cập nhật thông tin. Hầu hết các công ty hợp pháp sẽ không làm điều này thông qua email. Nếu đó là một công ty bạn nhận ra và có giao dịch với họ, như ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm của bạn, điều này sẽ an toàn hơn khi tự mình GỌI cho họ và cho biết là bạn đã nhận được một email hỏi về thông tin và kiểm tra xem họ cần những gì của bạn.

Sử dụng máy điện toán và Internet là một điều tốt, nhưng chỉ sử dụng nó một cách thông minh và an toàn. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập vào trang web của Bộ Nội An Hoa Kỳ tại website www.dhs.gov/stopthinkconnect.

San Francisco Senior Rights Bulletin được ấn hành với sự trợ giúp của Sở Dịch Vụ Người Già và Người Lớn, Thành Phố và Quận Hạt San Francisco.

Chủ bút: Flora Kuang

Người trình bày: Elaine Joe

Nhà in: Chimes Printing

Được in bằng mực đậu nành trên giấy tái chế

Các thông tin được cung cấp ở đây chỉ là tổng quát và không có mục đích cố vấn pháp lý. Nếu quý vị có những câu hỏi về tình trạng của mình, xin hãy tham khảo với một luật sư.

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:



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. Nếu quý vị đã nhận được một Bản Tin bằng thư tín, thì không cần ghi danh lại.

Tên _____

Địa chỉ _____ Phòng# _____

San Francisco, CA Zip Code _____

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



55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111

(415) 896-1701 • www.advancingjustice-alc.org



1121 Mission Street
San Francisco, CA 94103

(415) 567-6255 • www.apilegaloutreach.org