



遺產計劃：為未來之需作出安排

如果有一天出事了，你不能照顧自己和替自己做決定，你怎麼辦呢？你希望誰替你做治療上或財務上的決定呢？你希望法庭委任的人替你做出這些決定嗎？

遺產計劃很多時被視為富人、病人或思量身後事人才會做的；其實，寫好遺產計劃是不分年齡、健康狀況和財富的。

遺產計劃書將列明當你不能自理之時，你希望得到什麼樣的照顧，以及指示在你身故後如何分配遺產。如果你出事了而沒有遺產計劃書，法院和州法例將替你作出這些重大決定。

以下是任何人都應考慮的幾種基本遺產計劃書：

- **醫療授權代理人書：**如你不能為自己的治療作出決定時，這文件將賦予你指定的代理人替你作出選擇，告訴你的醫生和家人，你原本希望得到哪一類或不希望哪種方式的治療、檢驗和護理。
- **財務授權代理人書：**如果你不能自理財務，獲得你授權和信任的代理人便可以替你作出財務安排。

下轉第二頁

Estate Planning: Preparing for Your Future Needs

What if something happened to you tomorrow and you were no longer able to take care of yourself or make decisions for yourself? Who would you want to make decisions for your health? Or your finances? Would you want the court to choose someone to make those decisions for you?

Often, estate planning is viewed as something that is only relevant to the wealthy, those who are sick, or concerning matters after death. However, creating an estate plan is important regardless of one's age, health, or wealth.

An estate plan is a map with directions that explain how you would like to be cared for if you were to become incapacitated and no longer able to care for and make decisions for yourself, and how you would like your property and assets distributed after your death. Should something happen to you and you do not have an estate plan in place, the court and state laws will make these important decisions for you.

The following are basic estate planning documents everyone should consider:

- **Durable Power of Attorney for Health:** If you are unable to make medical decisions for yourself, this document gives authority to someone you have chosen to make health care decisions on your behalf and gives notice to your family, doctors, and hospitals about the treatment, tests, and care you would or would not want.
- **Durable Power of Attorney for Finances:** If you become incapacitated and are unable to handle your finances, you can give a trusted person authority to take care of your finances and property with a durable power of attorney for finances.
- **Will:** Creating a will allows you to bequeath specific gifts and make last wishes, including funeral and burial requests.
- **Living Trust:** Placing property in a living trust allows you to keep your estate information confidential and avoid the delay of probate court.

While it is important for everyone, regardless of age and health, to consider an estate plan, it is even more so for elders to consider doing so while still in good health and capable of making decisions on your own.



Planificación hereditaria: Preparándose para sus necesidades futuras

¿Qué tal si le pasara algo mañana y ya no pudiera cuidarse a sí mismo o tomar decisiones? ¿A quién le gustaría que tomara decisiones de su salud o de sus finanzas? ¿Le gustaría que

la corte designara a alguien a tomar esas decisiones por usted?

Frecuentemente, la planificación hereditaria se considera algo que solo es relevante para los ricos, enfermos, o después de la muerte. Sin embargo, es importante hacer un plan sin importar su edad,

salud, o bienes.

Una plan hereditario es un mapa con direcciones que explica cómo le gustaría que lo cuidaran en caso que sufriera una incapacidad que no le permitiera cuidarse o tomar decisiones por sí mismo, y cómo disponer de su propiedad y bienes después de su muerte. Si algo le llegara a pasar y no tiene un plan en orden, la corte y leyes estatales tomarán estas decisiones importantes por usted.

Los siguientes documentos son básicos en una planificación hereditaria que todos deberían considerar:

- **Carta poder para cuidados médicos:** Si no es capaz de tomar decisiones médicas para usted mismo, este documento autoriza a alguien que usted haya elegido a tomar decisiones médicas en su nombre, y notifica a sus familiares, doctores y hospitales acerca de los tratamientos, pruebas y cuidados que usted quisiera y no quisiera.
- **Carta poder para finanzas:** Si llega a estar incapacitado y no puede manejar sus asuntos financieros, con este documento usted puede dar a una persona de confianza la autoridad para el manejo de sus bienes y finanzas.
- **Testamento:** un testamento le permite legar artículos específicos y dejar por escrito sus últimos deseos, incluyendo arreglos funerarios y entierro.
- **Fidelcomiso en vida:** El poner sus bienes en un fideicomiso en vida le permite mantener su información de patrimonio confidencial y evitar retrasos del juzgado testamentario (sucesiones)

Es importante para todos, sin importar edad y salud, considerar un plan hereditario, y aún más para personas mayores que lo tomen en cuenta mientras todavía gozan de buena salud y tienen la capacidad de tomar sus propias decisiones.

Inside | Contenido | 內頁提要

2 & 3

Tenant Rights
Derechos del inquilino
租客權益54rf

過度堆積雜物可能危及 你的居住權

無制節地囤積和雜亂堆放物品，在醫學和法理上均被認定為精神失常的一種，很多患者在被他人投訴之前，並不知道自己出了問題。

強迫性囤積物品是指過度存放東西或私人物品，並且在清理之時，均會感到極度的痛苦，以至無法捨棄。無制節囤積會導致生活行動受阻礙，讓煮食、打掃衛生、洗澡和睡覺均受到影響。

過度堆積是指對收集物品的一種失常狀態，這通常是無制節囤積的徵狀之一。無制節囤積者會對所收集的物品產生強迫性的保存慾望，至於過度堆積者通常只會任之堆放。

如果你是租客，業主有權給你三日清除滋擾通知，因為過度囤積或堆放物品會被視作為對你本人、樓宇及鄰居的火警和健康威脅。作為租客，你可以在限期前清理和整頓地方，以解除通知書的警告。如果你沒有清理地方，業主可以向法院提出「非法佔據」訴訟，結局是由縣警執行遷移令。

如果你居住在自己物業內，法院可以委任一名專員來保障你的權益，清理和整頓地方。為了你個人的安全起見，你也可能被要求遷離單位，轉移到護理院居住。

為免接到業主的三日通知書，你應與三藩市成人保障服務處聯絡，了解協助長者和殘障人事的提前應對服務。該服務可以提供顧問諮詢、應急庇護所或在家保障服務，目的是希望避過被遷遷出現。

如果你是三藩市居民而接到三日通知書或任何法律投訴，請與律師與法律服務機構聯絡。你也可以致電本小冊內列出的機構尋求協助。

遺產計劃

上接第一頁

- **遺囑：**訂立遺囑可以處理好身後贈予，以及包括葬禮安排等遺願。
- **生前信託：**將財產放入生前信託可以讓你保密與遺產相關的資料，避免冗長的遺產法庭處理程序。

遺產計劃對任何人，不分年齡和健康都很重要，對長者尤然；因為可以在你健康之時，由自己好好安排一切。

When Hoarding and Cluttering Put Your Occupancy At Risk

Hoarding and cluttering are two different mental disorders that are related from the point of view of the legal and medical fields. Many people who suffer from these disorders do not realize it until they start receiving complaints.

Compulsive hoarding is the excessive accumulation of possessions or personal belongings and the inability to discard them without suffering great distress. Hoarding can impair mobility and interfere with basic activities such as cooking, cleaning, showering, and sleeping.

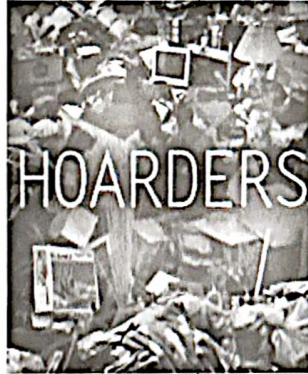
Cluttering is a disorderly state of collecting items. Cluttering is often a symptom of hoarding. While a hoarder obsesses about his/her stuff and is compelled to collect it, a person who clutters just lets items pile up.

If you are a tenant, your landlord can give you a three-day notice based on a nuisance because hoarding and cluttering can be considered a fire or health hazard for you, the unit, and surrounding neighbors. As a tenant you have the right to "cure" the notice by cleaning and organizing the place before the expiration of the notice. If you fail to clean the place, then the landlord can legally file an unlawful detainer complaint that ends with an eviction being conducted by the sheriff.

If you are the owner of your residence, a conservator can be appointed by the probate court to protect your interest and have the place cleaned and organized. You might also be removed from the unit and placed in an assisted living facility for your own protection.

Please contact Adult Protective Services (APS) of the City of San Francisco *before* the landlord gives you a three-day notice to learn about the free early intervention program to assist seniors and adults with disabilities. The goal is to prevent eviction by providing emergency shelter/in-home protection and counseling services. You can call the 24-hour hotline at (415) 557-5230 for assistance.

If you receive a three-day notice or any other legal complaint and you are a resident of San Francisco, please contact a lawyer or a legal organization. You can call any of the agencies listed on the last page of this bulletin for legal help.



La acumulación compulsiva y desorden excesivo pueden poner en riesgo su alquiler

La acumulación compulsiva y el desorden excesivo son dos diferentes trastornos mentales que están relacionados desde el punto de vista legal y médico. Muchas personas que padecen de estos desórdenes no se dan cuenta hasta que empiezan a recibir quejas.

La acumulación compulsiva (Síndrome de Diógenes) es acumular en forma obsesiva posesiones y objetos personales (incluyendo basura y desperdicios domésticos) y no tener la habilidad de deshacerse de ellos sin sufrir una gran aflicción. También impide movilidad e interfiere con actividades básicas como cocinar, limpiar, bañarse y dormir.

El desorden excesivo es recolectar todos los objetos acumulados y tenerlos

amontonados por toda la casa—esto es un síntoma de acumulación compulsiva. Mientras que un acumulador compulsivo se obsesiona con sus cosas y se ve obligado a coleccionarlas, una persona desordenada de forma excesiva deja que las cosas se amontonen fuera de control.

Si usted es un inquilino, el dueño le puede dar una notificación de tres días por perturbar la seguridad ya que la acumulación compulsiva y el desorden excesivo pueden ser considerados un riesgo para usted, la unidad y vecinos alrededor. Como inquilino,

usted tiene el derecho de rectificar la notificación limpiando y organizando su vivienda antes de que expire la notificación. Si usted no cumple y no limpia el lugar, el dueño puede legalmente presentar una orden de retención que terminará en un desalojo conducido por el sheriff.

Si usted es el propietario de su vivienda, el tribunal de sucesiones puede asignar a un procurador para proteger su interés y limpiar y ordenar el lugar. También lo pueden sacar de la vivienda e instalarlo en una casa de asistencia para su propia protección.

Comuníquese con las oficinas de protección de adultos (Adult Protective Services—APS) de la ciudad de San Francisco para obtener información del programa gratuito de intervención de asistencia para personas de la tercera edad y adultos discapacitados *antes de que reciba* una notificación de tres días. La meta es prevenir un desalojo proporcionando servicios de asesoría/terapia y refugio/protección de emergencia. Para asistencia las 24 horas, puede llamar al número de emergencia—(415) 557-5230.

Si usted es residente de San Francisco y recibe una notificación de tres días o cualquier otra queja legal, comuníquese con un abogado. Para asistencia legal puede llamar a cualquiera de las agencias enlistadas en la última página de este boletín.

租客權益

解決輕微糾紛

如果你跟本地的店家或服務提供者有涉及細小金額的糾紛，以下一些方式或可以助你解決問題：

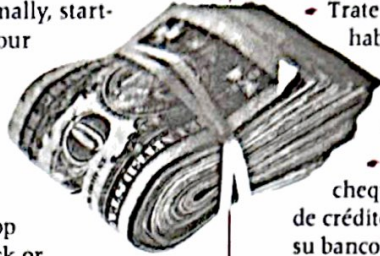
- 嘗試非正式的私了，先接觸你原先涉事者；如果解決不了，便要求與其上司、經理或老闆對話。
- 如果可以，通知銀行取消相關支票或信用卡付款（這可能涉及銀行手續費用）
- 向店家或服務提供者發出正式要求信，明確你要求什麼，以及如果要求不被接受你將採取何種手段。記得保存副本。
- 如果對方提出和解，認真考慮對方開出的條件。
- 如果沒有收到對方的回應或不滿意回應，可以向小額錢債法庭提出申訴，該法庭受理一萬以下的案件，控辯雙方均不容許由律師代表出庭。
- 你可以考慮到評分網站發表負面批評，或向更佳商業局（Better Business Bureau）作出投訴。

Tenant Rights

Resolving a Minor Dispute

If you are having a dispute with a local merchant or service provider over a relatively small amount of money, here are some steps you can take to resolve the matter:

- Try to resolve it informally, starting with whoever is your initial contact. If that does not work, ask to speak with the supervisor, manager, or owner.
- If it is still possible, stop payment on your check or rescind your credit card payment (this may involve a bank charge).
- Send the merchant or provider a formal demand letter, clearly stating what you want and what you intend to do if your demands are not met. Be sure to keep a copy of the letter.
- If you are given a settlement offer, seriously consider a compromise.
- If there is no response or if the response is inadequate to your demands, file an action in Small Claims Court. You can sue in Small Claims for up to \$10,000; neither party can be represented by an attorney.
- You may also wish to consider posting a negative review on Yelp (or similar website) or filing a complaint with the Better Business Bureau.



Derechos del inquilino

Resolviendo pequeñas disputas

Si usted tiene una disputa de dinero con un vendedor o proveedor de servicio que envuelva una cantidad de dinero relativamente pequeña, siga los siguientes pasos para resolver el asunto:

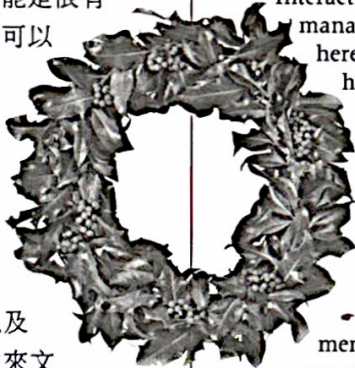
- Trate de resolverlo informalmente hablando con la persona que inicialmente le atendió. Si no tiene resultado, pida hablar con el supervisor, gerente, o dueño.
- Si es posible, cancele el pago de cheque o anule el pago de su tarjeta de crédito (esto puede envolver cargos de su banco).
- Mandé una carta formal al vendedor o proveedor, especificando claramente lo que quiere y lo que intenta hacer si no cumplen con su petición. Guarde una copia de la carta.
- Si le ofrecen una compensación, considere seriamente llegar a un acuerdo.
- Si no le responden o la respuesta no es la adecuada a sus demandas, ponga un reclamo ante la corte de reclamos menores (Small Claims Court). Puede presentar una demanda de hasta \$10,000 en esta corte; ninguna persona puede ser representada por un abogado.
- También considere poner una crítica negativa en Yelp (o sitios similares del Internet) o poner una queja a la asociación de negocios responsables (Better Business Bureau).

租客權益

明白你的權利！

節日將致，請確保了解自身權益。與業主或物業經理打交道可能是很有壓力的，以下一些小建議可以幫你做好準備：

- 給業主提出投訴或要求務必要是書面的。
 - 如果不懂英語，請找人協助翻譯文件。
 - 保存所有租金收據，以及與業主或物業經理的往來文件。
 - 將文件編列妥當以利便日後查閱。
 - 最後，天天廣結善緣，向你的鄰居或業主微笑或問好。
- 新年新情誼！



Tenant Rights

Know Your Rights!

This holiday season and beyond, make sure you know your rights. Interacting with your landlord or manager can become stressful, so here are some tips to adopt if you have not already:

- Always issue complaints or requests to the landlord in writing.
- Ask someone to help translate English documents if you don't understand.
- Keep copies of rent payment receipts and any written correspondence(s) between you and your landlord or manager.
- File everything away so it is easily accessible when needed.
- Finally, plant the seed of good will by doing little things everyday, whether it is smiling or saying hello to your neighbors and/or landlord.

New year, new relationships!

Derechos del inquilino

¡Conozca sus derechos!

En estas fiestas navideñas y después, asegúrese de conocer sus derechos. La interacción con el dueño o administrador de su vivienda puede ser estresante, así que le ofrecemos esto consejos para que los ponga en práctica, si es que aún no lo ha hecho:

- Siempre ponga sus quejas o peticiones al dueño por escrito.
- Pida que alguien le ayude a traducir documentos en inglés si no entiende.
- Guarde copias de los recibos de los pagos de renta y toda correspondencia escrita entre usted y el dueño o administrador.
- Archive todos documentos para tenerlos a la mano cuando los necesite.
- Finalmente, siembre la semilla de la buena voluntad con pequeños detalles, ya sea sonriendo o saludando a sus vecinos y dueño o administrador.

¡Año nuevo, nuevas relaciones!