

# 1760 Bush Street 租户协会章程

## 第一条 一般组织

1.1 该组织的名称应为 1760 Bush Street Tenants Association。

1.2 TA 应根据 HUD 法规,成为面向公众的官方居民委员会

住房开发/补贴住房,为旧金山市布什街 1760 号 (加州 94109) 的老年和残疾租户提供住房。

1.3 TA 应为非注册的非营利性协会,专门为慈善和教育目的而组织,如《内部法》第 501(c)(3) 条所述。

税收法典,或任何未来联邦税法典的相应章节。

1.4 TA 的官方地址为 1760 Bush Street San Francisco, Ca. 94109。

1.5 TA 的官方语言为英语、俄语和中文。会议记录、决议、议程和通知应翻译成每种官方语言,并尽可能提供相应的翻译版本。

有翻译版本。

## 第 2 条 - 目的

2.1 电讯局长的目的是代表长者和残疾人士的公共房屋住户

(租赁援助示范 RAD 转换项目)位于圣路易斯布什街 1760 号

致力于改善老年人和残疾人公共住房的居住条件,让居民参与住房政策和管理事务,开展领导力培训项目,并承担其他慈善事业。

以及董事会和会员决定的社交活动。

## 第三条 附属居民委员会

# 1760 Bush Street 租户协会章程

3.1 TA 应为隶属于全市老年人/残疾人理事会的居民理事会,除非全体会员以出席会议的 $\frac{3}{4}$ 票表决终止隶属关系。

除本章程另有规定外,TA 应以下列方式开展其事务:

保持与 CCS/D 的附属资格。

## 第四条 会员资格

4.1 TA 的会员应为 TA 住宅开发项目的居民,年龄须年满 18 岁,为其所在单位的户主,或其所在单位的签约租户,且除非重新接纳,否则不会被开除会员资格。(所有居民均可参与,租约上列出的每个居民都可以投票。)

4.2 会员如有正当理由,经会员三分之二的投票,即可被开除。会员可以经会员会议上简单多数票表决后即可重新接纳。

4.3 不符合 CCS/D 会员资格并不意味着会员丧失担任TA 官员的资格,但 TA 对 CCS/D 的委派应排除不符合 CCS/D 要求的官员资格要求。

## 第五条 官员和董事会

5.1 TA的事务应由其董事会进行、管理和控制,并接受全体会员的监督。会员可酌情将其权力委托给官员或委员会。各官员应履行其职责,但须遵守

接受董事会和全体会员的监督。

5.2 TA 的官员包括主席、副主席、秘书、财务主管和警卫官,以及成员不时提供的军官。委员会由官员组成,其中成员人数为单数。

5.3 主席应主持全体会员和董事会的所有会议,并且确保TA的所有决议和项目得到实施。主席应监督TA的业务管理。

## 1760 Bush Street 租户协会章程

5.4 副会长协助会长工作,履行会长职责。

缺席或残疾。

5.5 秘书应记录董事会和会员会议的会议记录,

可以张贴会议通知、维护会员名单并保存 TA 的记录

商业事务。

5.6 财务主管应根据需要保存财务记录,并向董事会报告TA的

财务状况,并提供月度和季度分类账报告。

5.7 警卫长应维持会议秩序,保管和维护警卫证

财产,并履行委员会规定的其他礼仪职能。

5.8 任何人不得同时担任两个职务,但可以兼任空缺职务的职务。

被指派给另一名官员,直到空缺被填补。

### 第六条 官员的选拔、更换和免职

6.1 任何非旧金山住房管理局 (SFHA) 雇员的会员,

建筑开发公司或其承包商可以被提名、竞选和担任

任何职务,任期均有效。

6.2 主席团成员每三年由全体会员选举产生。每名主席团成员任期三年,自选举后立即开始。

不得同时竞选两个以上的职位。选举前,

竞选两个职位的人必须明确说明如果成功竞选,他或她打算接受哪个职位

两个种族。

6.3 卸任秘书应负责确保会员收到

提前提十五至三十天书面通知提名的会员会议

并举行选举。提名会议通知应说明, TA 的任何成员 (SFHA、开发商及其承包商除外) 均可竞选公职,

并给出提名会议的时间、日期和地点。

## 1760 Bush Street 租户协会章程

6.4 在接受提名或举行选举的全体会员大会上,应由不居住在该建筑物内的独立第三方主持。主持人

官员应宣布会议开始,并宣布接受提名或举行选举 (视情况而定)。

在选举会议上,无论竞选多少职位,每位候选人都应在投票前享有平等的机会向会员发表讲话。所有有争议的选举均应以秘密投票的方式进行。选举应在

符合 HUD 法规、CCS/D 章程和法规以及这些章程。

6.5 任何获得简单多数票的候选人均当选。如果没有候选人获得简单多数票,则得票最少的候选人将被淘汰,并进行另一轮投票,直到有一位候选人获得简单多数票。

多数决。平局将以随机方式决定。

6.6 董事会可任命空缺职位的替代者。董事会可  
还填补大选中因缺乏候选人而出现的空缺。

6.7 会员可以通过简单多数票罢免一名官员,该多数票由  
秘密投票。15% 的选民签名请愿书即可触发罢免选举。  
居民。一名任命的官员可以通过剩余居民的简单多数票被罢免  
董事会成员。

6.8 任何选举不得因程序不当而被推翻,除非  
证明违规行为可能影响了结果,但未能  
秘密投票将使有争议的选举或罢免无效。任何人不得质疑选举结果的违规行为,除非在选举开始前提出异议。  
举行/投票,除非这样做不切实际。

### 第七条会议

7.1 所有处理事务的会议均应在 1760 Bush Street 举行  
旧金山,CA 94109 不允许代理投票。

## 1760 Bush Street 租户协会章程

7.2 一般会员会议可由董事会或 10 名正式会员召开。

董事会和会员至少每季度召开一次会议。董事会会议可以由总裁或任何三名董事会成员决定。

7.3 股东大会和董事会会议均需提前 14 天以书面形式通知

并向所有成员开放,除非出现紧急情况需要董事会采取更迅速的行动。

董事会可以采取在固定时间和地点定期举行会议的政策,而不是每次会议都通知,并且对于在固定时间和地点举行的所有会议,只需提前 14 天以书面形式通知该政策即可。

按照政策。董事会在紧急会议上采取行动时,行动受到限制

处理构成紧急情况的情况,并应进行正常业务

推迟到下次定期通知的会议。需要提前通知的动议,

提名和选举不得在紧急会议上进行。通知应张贴

在开发项目的公共区域,并可分配给每个单元。

7.4 所有董事会会议均应向全体会员开放,但不包括 SFHA、开发商员工或其承包商以及因以下原

因从 SFHA 获得报酬的人员:

个人服务,除非董事会投票决定进入私人会议,或承认 Sf HA,

开发商的员工或其承包商,以及因个人服务而获得SFHA报酬的人员。非公开会议仅限董事会或会员允许的人员出席。董事会选举不得在非公开会议或紧急会议期间进行。所有全体会议均应向全体会员开放。董事会会议可邀请全体会员发言或召开全体会议或

部分闭门会议。发言者必须等待获得发言者认可后才能发言。

7.5 董事会会议的法定人数为董事会多数票 (5 人中的 3 人)。

全体会员大会占会员总数的10%。达到法定人数后,会议可继续进行会议事务,直至休会。

7.6 以简单多数票通过的行动,除非章程或罗伯特议事规则

另有规定。本章程规定的所有简单多数和 2 / 3 多数均由出席并参加投票的人员代表通过。

## 1760 Bush Street 租户协会章程

7.7 罗伯特议事规则的最新版本应为会议。然而,当会议事务没有争议时,程序可以非正式和正式的动议和投票是不需要的,但会议记录应反映任何采取的行动。

7.8 会议主席或其他主持人应:

- a. 确保出席者了解会议上发生的事情;
  - b. 召集会议、提交议程以供批准、提交前次会议记录以供修改和批准;
  - c. 公正地主持辩论,不发表支持或反对有争议的议题的言论,不将主席职务移交给其他官员;
  - d. 维持秩序和礼仪,限制演变为辱骂性的辩论,并给予所有希望参与辩论的成员合理的机会;在正式程序中,在投票前陈述动议并清楚地解释“赞成”或“反对”投票的含义,并在投票后宣布结果。
- 例如
- f. 在非正式程序中,说明会议的共识决定是否纳入分钟。

7.9 以下动议需要提前通知之前召开的会议

经过考虑的:

- a. 罢免或罢免民选官员的动议;
- b. 开除成员的动议;
- c. 修改章程的动议。
- d. 脱离 CCSD 的动议。

提前通知必须明确拟审议的动议以及审议该动议的会议。在董事会上提前通知拟采取的行动时,

大会提出的动议,应通过邮件或带有会议通知的个人帖子。

### 第8条 委员会

8.1 所有委员会均应由董事会多数票或全体会员票设立。

委员会成员应由主席任命,除非会员

## 1760 Bush Street 租户协会章程

指定不同的选举方法。主席可在任何委员会任职。如果委员会成员的任命需要会员批准，则会员

有权对每项任命进行单独考虑，而不应仅限于批准或不批准整个名单。

8.2 SFHA 的员工和承包商或其承包商不得在委员会任职。

8.3 除非会员另有指定，所有委员会成员均应为TA成员。但审计委员会可任命外部会计师和审计师。

委员会。

### 第九条财务

9.1 所有支票均须有两人签名。

其中一个不可用的情况。

9.2 会长负责监督TA的业务和资金管理。

9.3 当主席缺席或无法履行职责时，副主席可以主持会议。

9.4 购买某件物品，任何单笔超过100美元（不含税）的支出，均须经会长批准。任何250美元的支出，经董事会法定人数批准即可。任何超过250美元或以上的费用或项目，均须经出席会议的全体会员多数票批准。

9.5 所有支付给 1760 Bush Street Tenants Association 的支票均应填写在 Pay  
遵照1760年布什街租户协会的命令

9.6 邮寄给本 TA 的所有支票均应符合本细则第 1.3 节的规定。

9.7 1760 Bush Street Tenants Assoc收到的所有款项应由总裁或财务主管接收并存入银行账户。

## 1760 Bush Street 租户协会章程

9.8 1760 Bush Street 租户协会的个人支票,可开具给董事会或财务主管,用于报销所购物品或服务的费用。如无法提供所购物品或所提供的服务的收据,则应向财务主管提交由至少一名租户协会成员共同签署的书面财务报告。

董事会确信有关开支真实、正确。

9.9 根据 CFR 第 964.150 部分规定,由 HUD 法规授权的津贴,以及支付金额,需要 2/3 的会员投票批准。

9.10 提供翻译或口译服务的租户,若非居民委员会/TA 委员会成员,将获得会议口译或将通知翻译成各官方语言的津贴。口译员可通过电话或电话联系。

以满足会员或董事会的需要。

9.11 增加津贴需要 2/3 的会员投票通过。

### 第十条 修正案

10.1 本章程可以通过 15 名正式会员签名的请愿书来终止,或者由三名董事会成员提出,然后由正式成员多数票表决。

10.2 任何修正案不得与 HUD 管理官方认可的居民委员会或终止租户协会的非营利地位。

-结尾。

陈述:

这些章程禁止 SFHA、开发商或其承包商担任官员、提供任期为三年,没有任期限制,且需提前通知变更。

请注意,大多数条款由 HUD 法规和 CCS/D 要求决定。

这些章程经过会员多数投票程序,被认为是完整的  
此处所述,并通过即将于 2016 年 10 月进行的收购保持有效,不作任何修改,除非上述条款中另有明确规定,否则不得修改。

2014 年由辛西娅·莫里斯 (Cynthia Morris) 转录。