

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

Стаття 1. Загальна організація

1.1 Назва організації – Асоціація орендарів за адресою Буш-стріт, 1760.

1.2 ТА є офіційною Радою мешканців згідно з правилами HUD для громадськості житловий комплекс/субсидоване житло для літніх людей та людей з інвалідністю за адресою Буш-стріт, 1760, Сан-Франциско, Каліфорнія, 94109.

1.3 ТА є некорпоративною некомерційною асоціацією, організованою виключно для благодійних та освітніх цілей, як описано в розділі 501(c)(3) Внутрішнього кодексу

Податковий кодекс або відповідний розділ будь-якого майбутнього федерального податкового кодексу.

1.4 Офіційна адреса ТА: 1760 Bush Street, Сан-Франциско, Каліфорнія, 94109.

1.5 Офіційними мовами Угоди про технічне обслуговування є англійська, російська та китайська. Протоколи, резолюції, порядок денний та повідомлення перекладаються кожною офіційною мовою в тій мірі, в якій це можливо. що переклади доступні.

Стаття 2 - Мета

2.1 Мета ТА полягає в представленні інтересів літніх та інвалідних орендарів державного житла (Демонстраційний проект переобладнання RAD для допомоги в оренді) за адресою Буш-стріт, 1760, Сан-Франциско Франциско з питань спільногого інтересу, покращувати умови проживання в державному житлі для літніх людей та осіб з інвалідністю, залучати мешканців до вирішення питань житлової політики та управління, проводити програми з навчання лідерським якостям та здійснювати інші благодійні заходи. та соціальну діяльність, яку визначить Правління та членство.

Стаття 3. Ради мешканців-філій

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

3.1 ТА є Радою мешканців, пов'язаною з Загальноміською радою у справах людей похилого віку/інвалідів, якщо загальне членство не припинить членство $\frac{3}{4}$ голосів присутніх на засіданні.

За винятком випадків, передбачених цим Статутом, ТА веде свої справи таким чином, щоб зберегти своє право на членство в CCS/D.

Стаття 4 - Членство

4.1 Членами ТА є ті мешканці житлового комплексу ТА, які досягли 18 років, є головами домогосподарства у своєму житлі або орендарями, що підписали угоду у своєму житлі, і не були виключені з членства, якщо їх не буде знову прийнято. (Усі мешканці можуть брати участь, і кожен мешканець, зазначений у договорі оренди, може голосувати.)

4.2 Члени можуть бути виключені з певної причини більшістю $\frac{3}{4}$ голосів членів. Члени можуть бути повторно прийнято простою більшістю голосів членів на зборах.

4.3 Невідповідність вимогам для членства в CCS/D не позбавляє члена права служити посадовою особою ТА, але делегування ТА до CCS/D повинно виключати посадових осіб, які не відповідають вимогам CCS/D. ВИМОГИ ДО ВІДПОВІДНОСТІ.

Стаття 5 -- Посадові особи та Рада

5.1 Справи ТА ведуться, управляються та контролюються її Радою під контролем загальних членів. Члени можуть делегувати свої повноваження посадовим особам або комітетам, як вважають за потрібне. Окрім посадові особи виконують свої функції відповідно до нагляду за діяльністю Правління та загальним членством.

5.2 Посадовими особами ТА є президент, віце-президент, секретар, скарбник та сержант по зброї та такі офіцери, яких члени Ради час від часу забезпечують. складається з посадових осіб та включає непарну кількість членів.

5.3 Президент головує на всіх зборах загальних членів та Ради директорів , а також стежить за виконанням усіх рішень та проектів ТА. Президент контролює управління справами ТА.

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

5.4 Віце-президент допомагає президенту та виконує його/її обов'язки в рамках його/її компетенції.
відсутність або інвалідність.

5.5 Секретар веде протоколи засідань Правління та членів,
може розвішувати оголошення про збори, вести список членів та вести облік асистентів з питань діяльності
ділові справи.

5.6 Скарбник веде фінансовий облік за необхідності, звітує перед Радою щодо технічних витрат
фінансовий стан, а також надавати щомісячні та щоквартальні звіти по бухгалтерських книгах.

5.7 Сержант за зброєю повинен підтримувати порядок на нарадах, зберігати та зберігати військові документи.
майно, а також виконувати інші церемоніальні функції, які визначить Рада.

5.8 Жодна особа не може обіймати дві посади одночасно, але функції вакантної посади можуть
бути призначеним іншому посадовцю до заповнення вакансії.

Стаття 6 -- Добір, заміщення та звільнення посадових осіб

6.1 Будь-який член, який не є співробітником Житлового управління Сан-Франциско (SFHA),
будівельна компанія або її підрядники можуть бути висунуті, балотуватися та обіймати посади
будь-яку посаду протягом терміну їхнього повноважень.

6.2 Посадові особи обираються загальними членами кожні три роки. Кожна посадова особа обирається на трирічний
термін, починаючи одразу після обрання. Особа може
не може балотуватися на більше ніж дві посади одночасно. До проведення виборів особа
балотуючийся на дві посади, повинен вказати, яку з них він має намір прийняти у разі успіху
обох рас.

6.3 Секретар, який закінчує свою посаду, відповідає за забезпечення отримання членами
письмове повідомлення про збори членів, на яких мають бути висунуті кандидатури, за п'ятнадцять-тридцять днів
зроблено та проведено вибори. У повідомленні про зустріч з висування кандидатур має бути зазначено, що
будь-який член ТА (за винятком SFHA, забудовників та обох їхніх підрядників) може балотуватися на посаду,
та вкажіть час, дату та місце проведення зборів з висунення кандидатур.

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

6.4 На загальних зборах членів, де мають бути отримані висунуті кандидатури або проведені вибори, головує незалежна третя сторона, яка не проживає в будівлі. Головуючий

Посадова особа оголошує початок зборів та початок прийому висунутих кандидатур або проведення виборів , залежно від обставин.

На виборчих зборах кожному кандидату надається рівна можливість звернутися до членів об'єднання до голосування, незалежно від кількості посад, на які він претендує. Усі оскаржувані вибори вирішуються таємним голосуванням. Вибори проводяться в

відповідно до правил HUD, статуту та норм CCS/D, а також цього статуту.

6.5 Обраним вважається будь-який кандидат, який отримав просту більшість поданих голосів. Якщо жоден кандидат на посаду не отримав простої більшості поданих голосів, кандидат з найменшою кількістю голосів виключається, і проводиться ще один тур голосування, доки один з кандидатів не отримає просту більшість більшість. Нічия вирішується випадково.

6.6 Рада може призначити заміну на посади, що стають вакантними. Рада може також заповнювати вакансії , що виникають через брак кандидатів на загальних виборах.

6.7 Члени можуть відкликати посадову особу простою більшістю голосів, яка приймається таємне голосування. Вибори до відклікання можуть бути ініційовані поданням петицій, підписаних 15% мешканців. Призначена посадова особа може бути звільнена простою більшістю голосів, що залишилися Члени правління.

6.8 Рішення про невибір буде скасовано через будь-які порушення в процедурі, окрім випадків, коли це продемонстрував, що порушення могло вплинути на результат, за винятком того, що невиконання проведення таємного голосування анулює оскаржені вибори або відклікання. Жодна особа не може оскаржувати результати виборів через порушення, якщо заперечення не було подано до виборів . проведено/голосування подано, окрім випадків, коли це практично неможливо.

Стаття 7 -- Збори

7.1 Усі зустрічі , на яких розглядаються будь-які питання, відбуватимуться за адресою: Буш-стріт, 1760, Сан-Франциско, Каліфорнія 94109 Голосування за дорученням заборонено .

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

7.2 Загальні збори членів можуть скликатися Правлінням або 10 постійними членами.

Рада та її члени повинні збиратися принаймні раз на квартал. Засідання Ради можуть бути скликані президентом або будь-якими трьома членами правління.

7.3 Як загальні збори, так і засідання Правління вимагають письмового повідомлення про дату проведення за 14 днів.

та місце для всіх членів, крім випадків, коли надзвичайна ситуація вимагає швидших дій правління.

Замість повідомлення про кожне засідання, Рада може прийняти політику регулярних засідань у встановлений час і в певному місці, і для всіх засідань, що проводяться у

відповідно до політики. Коли Рада діє на екстрених засіданнях, її дії обмежені для подолання обставин, що становлять надзвичайну ситуацію, та звичайних операційних дій бути перенесеним на наступне чергове засідання, про яке буде повідомлено. Пропозиції, що потребують попереднього повідомлення, Висування кандидатур та проведення виборів не можуть проводитися на надзвичайній сесії. Оголошення мають бути розміщені у місцях загального користування забудови та можуть бути розподілені між кожним житловим блоком.

7.4 Усі засідання Ради є відкритими для всіх членів, за винятком SFHA, працівників

Забудовника або їхніх підрядників, а також тих, хто отримує компенсацію від SFHA за

особисті послуги, якщо Рада не проголосує за перехід до закритого засідання або за допуск SF HA,

Працівники забудовника або їхні підрядники, а також ті, хто отримує компенсацію від SFHA за особисті послуги. На закритому засіданні присутність обмежена особами, допущеними Радою або членами. Вибори до Ради не можуть проводитися в жодній частині закритого засідання або екстрених засідань. Усі загальні збори є відкритими для загальних членів. Засідання Ради можуть запрошувати загальних членів виступити або скликати повноцінне або частково закрите засідання. Доповідачі повинні зажекати, поки їх повідомить аудиторія, перш ніж брати участь у виступі.

7.5 Кворум для засідань Правління становить більшість членів Правління (3 з 5). Кворум для Загальні збори членів становлять 10% від загальної кількості членів. Після набуття кворуму збори можуть продовжувати свою роботу до перерви.

7.6 Рішення приймаються простою більшістю голосів, за винятком випадків, коли це суперечить Статуту або Правилам порядку Роберта не передбачено інше. Усі прості голоси та голосування у вигляді 2/3 голосів, передбачені цим Статутом, приймаються від присутніх та голосуючих.

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

7.7 Найновіша редакція Правил порядку Роберта є правилами порядку для зустрічей. Однак, коли питання зустрічі не є суперечливим, процедура може бути неформальні та офіційні пропозиції та голосування не потрібні, але протокол має відобразжати будь-які вжиті дії .

7.8 Президент або інша посадова особа, що головує на засіданнях, повинна:

- a. Переконатися, що присутні розуміють, що відбувається на зустрічах;
- b. Складати засідання, представити на затвердження порядок денний та представити протоколи попередніх засідань для віправлення та затвердження;
- c. Головувати на дебатах неупереджено, утримуватися від висловлювань за або проти спірних питань, не поступаючись місцем іншому посадовцю;
- d. Підтримуйте порядок і пристойність, обмежуйте дебати, які переростають у образливи образи, та надавайте всім членам, які бажають взяти участь у дебатах, достатню можливість для цього; У
- e. офіційних засіданнях чітко вкладіть пропозицію та поясніть, що означає голосування «за» чи «ні», перед голосуванням, а також оголошуйте результат після голосування.
- f. У неформальних засіданнях вкладіть консенсусне рішення зустрічі для включення до хвилини .

7.9 Наступні пропозиції потребують попереднього повідомлення на попередньо відбулося засіданні , щоб бути розглянутими враховується:

- a. клопотання про відкликання або звільнення з посади обраного посадовця;
- b. клопотання про виключення члена;
- c. пропозиції щодо внесення змін до статуту.
- d. Клопотання про відокремлення від CCSD.

У попередньому повідомленні має бути зазначено точну пропозицію, яку необхідно розглянути, та засідання, на якому пропозицію буде розглянуто. Коли попереднє повідомлення надається на засіданні Правління про дії, які мають бути розглянуті запропонованої на Загальних зборах, членів повідомляють про пропозицію поштою або окремі публікації з повідомленням про зустріч.

Стаття 8 - Комітети

8.1 Усі комітети створюються більшістю голосів Правління або загальним складом членів.

Члени комітету призначаються президентом, якщо тільки членство

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

визначає інший метод відбору. Президент може бути членом будь-якого комітету. Якщо призначення членів комітету вимагає схвалення членства, членство мають право розглядати кожне призначення окремо та не обмежуються схваленням або відхиленням цілого списку.

8.2 Працівники та підрядники SFHA, або їхні підрядники, не можуть бути членами комітетів.

8.3 Якщо членство не визначить інше, всі члени комітету є членами ТА. Однак, Аудиторська комісія може призначати зовнішніх бухгалтерів та аудиторів.

Комітет.

Стаття 9 -- Фінанси

9.1 На всіх чеках потрібні два підписи. Три підписи повинні зберігатися у файлі. випадки, коли один з них недоступний.

9.2 Президент контролює управління справами та коштами ТА.

9.3 Віце-президент може вести справи, якщо Президент відсутній або не може виконувати свої функції.

9.4 Будь-які окремі витрати на суму понад 100,00 доларів США без урахування податків на придбання певного товару повинні бути затверджені Президентом. Будь-які витрати на суму 250 доларів США можуть бути затверджені кворумом Правління. Будь-які витрати або витрати, що перевищують 250 доларів США або більше, повинні бути затверджені більшістю загальних членів, присутніх на зборах.

9.5 Усі чеки, що виписуються на користь Асоціації орендарів за адресою Буш-стріт, 1760, мають бути вписані в платіжній книзі. до Наказу Асоціації орендарів вулиці Буш від 1760 року

9.6 Усі чеки, надіслані до цього ТА, повинні відповідати роздилу 1.3 цього Статуту.

9.7 Усі кошти, отримані Асоціацією орендарів за адресою Буш-стріт, 1760, повинні бути отримані Президентом або Скарбником та зараховані на банківський рахунок.

Статут Асоціації орендарів будинку на вулиці Буш, 1760

9.8 Особистий чек Асоціації орендарів будинку за адресою Буш-стріт, 1760, може бути виданий для відшкодування вартості придбаних товарів або послуг , якщо особа подає квитанцію Раді або скарбнику. Якщо особа не може подати квитанцію за придбані товари або надані послуги , вона повинна подати скарбнику письмовий фінансовий звіт, підписаний принаймні одним членом Ради, що відповідні витрати є правдивими та правильними.

9.9 Стипендії, дозволені правилами HUD відповідно до CFR відповідно до частини 964.150 та для сплати потрібно 2/3 голосів членів комісії.

9.10 Орендарі, які забезпечують письмовий або усний переклад і не є членами Ради мешканців/Ради ТА, отримують винагороду за переклад на засіданнях або переклад повідомлень кожною офіційною мовою. Перекладачі можуть бути доступні телефоном або за телефоном... забезпечення відповідності потребам членів або Правління.

9.11 Збільшення стипендій вимагає 2/3 голосів членів.

Стаття 10 - Поправки

10.1 Цей Статут може бути скасований петицією, підписаною 15 постійними членами, або вноситься трьома членами Правління, а потім більшістю голосів постійних членів.

10.2 Жодна поправка не може суперечити правилам HUD, що регулюють офіційно визнані Ради мешканців або припинити некомерційний статус Асоціації орендарів.

-Кінець.

Заява:

Ці статути забороняють SFHA, забудовнику або їхнім підрядникам виконувати обов'язки посадових осіб, надавати на трирічний термін повноважень, не містять обмежень щодо терміну повноважень та вимагають попереднього повідомлення про зміни.

Зверніть увагу, що більшість умов визначаються правилами HUD та вимогами CCS/D.

Цей статут визнано завершеним завдяки процедурі голосування більшістю членів описані в цьому документі та залишаються чинними без змін до майбутнього викупу в жовтні 2016 року, і не можуть бути змінені, окрім випадків, спеціально зазначених у вищезазначених статтях.

Транскрипція 2014 року, Сінтія Морріс.