

9/5/2020

亲爱的邻居们，大家好！

以下文件是 8 月 29 日星期六上午 10:00 在 GoToMeeting.com 平台上虚拟举行的 Villages at Heritage Springs HOA Master Board 会议的回顾。这些不是正式的会议记录，而是来自 50 多位业主的真实记录，他们见证了这次会议上业委会的讨论、行为和投票。

我们 50 多位业主在这次会议上观察到的情况是非常令人不安的。

- 业委会主席 Ron Beilke 继续滥用 HOA 借记卡，进行大量昂贵的非协会性消费，而这些消费是无法解释的。Derek Lee（业委会财务）和 JoAnn Aguilar（业委会秘书）忽略或滥用他们在业委会的职位，包括在借记卡上提供检查和平衡，使这种消费得以实现。
- 当面对这种花钱和欺骗问责机制的模式时，Ron、Derek 和 JoAnn 没有任何解释。Ron 先是假装他的笔记本电池用完了，然后强迫投票，以此来逃避进一步的讨论。然后，Ron、德里克和乔安投票决定维持同样的糟糕的借记卡政策，这样 Ron 就可以在没有监督的情况下继续花你们的钱。
- 紧接着，Ron、Derek 和 JoAnn 投票实施了一项额外的政策，允许向业委会成员报销，但没有提供明确的限制参数、时间框架或审批程序。他们实施了另一种方式，让 Ron 在他们已经投票保护的系统之上，继续花你的钱。
- Ron 和他的业委会大多数人阻止了任何进展，以解决 Ron 的利益冲突：现场 HOA 办公室（我们支付他女儿的租金）和 1200 平方英尺的储存设施在 Ron 的妻子的名义。到目前为止，还没有提供任何证据或访问核实任何 Ron 的公开口头索赔：这些问题。
- Ron Beilke 和他的业委会盟友投票反对通过基本的业委会成员道德约束准则。

请阅读总结项目以获得这些结论的证据。我们相信您会同意，业主应该知道这些信息，业委会必须为他们的行为负责，并承担责任。

如果您有疑问或后续问题，我们鼓励您与提供此回顾的邻居交谈，或通过电子邮件，或在邻里社交媒体平台 NextDoor 上（搜索 Villages at Heritage Springs Villages）。

您在 Heritage Springs Villages 的邻居

业主回顾：HERITAGE SPRINGS VILLAGES 的 HOA MASTER 业委会会议

2020 年 8 月 29 日，星期六，上午 10:00

会议由 Premiere Management 的 Patty Rosia 在 GoToMeeting.com 平台上虚拟举行。所有在的业委会成员都出席了会议。Ron Beilke（主席），Derek Lee（财务主管），JoAnn Aguilar（秘书），John Park（副主席），Jennifer Yoon（业委）

50 多位业主出席

本次总结涵盖了会议讨论的七个关注话题。

1. 业主发言
2. 向财务主管提出的问题：支出、偿还和资金转移。
3. 选举检查员
4. 物业借记卡的验证程序
5. "预算外费用"的偿还情况
6. 利益冲突, 房产协会内部办公室和仓库
7. 通过道德约束约束政策

1. 业主发言 [约上午 10 时 15 分至 10 时 45 分]

业主们获准发言。在出席高峰期，有 50 多名业主参加了会议。在业主论坛中，许多人就几个问题进行了发言。

- 16 位业主站出来声援聘请独立的第三方选举监督员的要求。有几位成员表示愿意协助补贴这样的检查员。一些人陈述了他们的亲身经历，称 Ron Beilke 和/或他的妻子 Lily Martini 让他们参与试图篡改以前的业委会选举。
- 提出增加财务透明度的呼吁，并要求业委会在本次会议上就此进行投票，以表明对财务诚信的承诺。
- 调查目前的利益冲突和财务单据的缺失问题，呼吁 Ron Beilke 对目前物业 HOA 租用仓库进行解释，但目前仓库以他的妻子的名字进行租赁，并且限制任何其他业委会成员实地访问核查。

2. 向财务主管提出的问题：支出、偿还和资金转移。[约上午 10 时 50 分至 11 时]

John Park(副会长)直接向 Derek Lee(业委会财务主管)提出关于业委会协会财务、支出和报销做法的问题。Derek 表现出对 HOA 的开支始终严重缺乏了解和亲自参与。Derek 在整个会议中都没有开启会议视频（Ron Beilke 和 JoAnn Aguilar 也是一样）。他只有在回答 John 或业委

Jennifer Yoon 的问题时才会发言，或表达他的赞成/反对票，而他的赞成/反对票总是与 Ron Beilke 一致，凡是 John 或 Jennifer 提出的议案他都一致反对。

给 Ron 妻子的礼品卡报销：Derek 不知道业委会到底购买了多少张 Target 的礼品卡作为六月份毕业生游行的礼物。有一笔 1000 美元的报销款被特别描述为这些用途（礼品卡），它被批准并发给 Lily Kim Martini（Ron 的妻子），Derek 说他从未见过收据。

从 HOA 储备金转账到营运基金（借记卡）。John Park 问及 6 月份有两笔 1000 美元的资金从 HOA 储备金转到 "营运账户"（即 Ron Beilke 一个人持有、使用和记录的借记卡）。Derek 承认对这些转账毫不知情。Ron Beilke 表示，这些转账都是他一个人执行的。John Park 引用了民法的规定，要求在转账时必须附上一份书面通知，说明从储备金中借款的意图，而作为财务主管，Derek Lee 应该授权这样做。Derek 承认，这种书面通知没有 Ron 从 HOA 储备金到借记卡的多次、定期转账执行过。

3. 第三方选举监察人 [约上午 11 时 20 分至 11 时 35 分]

Ron 表示，他认为目前的选举程序已经足够，但 Jennifer Yoon 召集了 "她的团体" 的人将这一议程推向前进。Jennifer 纠正了 Ron 将问题定格为 "他的团体与她的团体"，指出他们作为业委会成员所有业主的重要代表来进行讨论。为选举检查员设定了预算：不超过 3000 美元，另外两个投标将与 Jennifer 准备的供应商一起考虑。考虑到即将到来的选举，业委会和管理层同意在一周内完成选举监察人的选择。

业委会一致投票决定为即将到来的主委员会选举聘请独立的第三方选举监察人，费用不超过 3000 美元。

4. 贷记卡验证程序 [大约上午 11:55-下午 12:10]

当 Ron 转入下一个事务时，他向电话中的业主们特别说明了目前的借记卡验证政策，该政策自 2020 年 3 月开始实施。

- 在 HOA 借记卡上购物的收据（Ron 单独持有，并有访问权）要提交给业委会秘书 JoAnn Aguilar 每月审查，不迟于月末后 7 天。
- 作为审查的一部分，业委会秘书负责标记任何有问题或需要进一步调查的支出。这些标记的项目将提交给管理层，以便在随后的业委会会议上进行审查。

- 秘书对收据的批准签字表明：所有的购买都已被核实，确认与协会有关，没有任何东西值得业委会进一步审查或问责。

Ron 告诉业主们，制定这项政策是为了解决他们对财务责任的各种问题。他表示，这些疑虑应该完全得到满足，因为业委会采取这些措施是为了 "做它一直以来所做的事"，在使用 HOA 借记卡（只有他一个人可以使用）时对财务负责。

JoAnn Aguilar，业委会秘书负责审查 Ron 的借记卡支出，被问及并多次确认。

- 她已经进行了审查 所有借记卡消费 自 2020 年 3 月 1 日
- 在整个时间段内，她没有发现任何可疑或有关的交易。
- 她已经签字批准了这一时间段内的所有费用。

这时在视频会议上，John 对着他的网络摄像头举起了一份打印出来的文件，上面有 HOA 借记卡上的交易清单（只有 Ron 一个人有权限）。

- 两台电视，468 元
- 1 套院子的家具-600 美元
- 电动滑板车-400 美元
- 戴森真空吸尘器 - \$328.49
- 啤酒、詹姆森威士忌、灰皮诺白葡萄酒。
- 亚马逊 Echo Dot 和 2 个亚马逊 Fire TV 棒。
- 迷你冰箱--150 美元
- 衣服
- 泡沫滚筒+教学视频

当被要求解释她核实购物是否与业委会有关的过程时，JoAnn 无法给出任何见解或解释，只是重复她的一般性声明，即她审查收据并签署与业委会有关的购物。

Jennifer 指出，JoAnn 的审查是 HOA 借记卡上的问责机制（Ron 有唯一的权限），但她没有注意到任何有问题的费用，而且她签字批准了所有的费用，这意味着对支出的问责实际上并没有得到执行，因为费用没有被提交给业委会/业主们审查。

Jennifer 问到最近的其他借记卡消费，JoAnn 已经审查、批准，但没有提出来询问。

- 车库系统装置
- 装饰用的火炬（已购买 4 个，其中 2 个在装饰 Ron 的前院）。
- 国际旅行的数字翻译机
- 餐桌套件
- 名牌地毯

- 个人用餐

这时，Ron 打断了讨论，肯定地说，这些东西是他买的。Jennifer 澄清说，她的问话是针对 JoAnn 的，她在业委会的职责是让 Ron 对他的购买行为负责。Ron 试图结束讨论，动议投票继续使用目前的借记卡系统，声称他的笔记本电脑电池电量已降至 16%，即将关闭。他声称自己作为业委会主席和会议主持人有权结束讨论。Jennifer 首先提出了一个备选动议：完全取消借记卡系统。

取消借记卡系统的备选动议。

Jennifer 强调了目前围绕借记卡的是一套坏的系统。业委会秘书和财务主管自己也承认，并且在这次会议上也清楚地证明了这一点，他们没有履行受托责任，控制 HOA 主席的借记卡消费。之前对借记卡缺乏控制，导致一度超过一个月的消费超过 7000 元，并且有很多个人消费，包括奢侈的餐饮。这些用借记卡支付的非协会消费，直接从 HOA 银行资金中提取，是 "钱花了，我们拿不回来"。

Jennifer 的建议。取消借记卡系统，实行报销制度。收据将在每月的财务审查会议上提交给业委会审查。

一旦获得业委会批准，收据将提交给管理层，以削减开支。

报销支票需要两个人签字。Jennifer 指出，这是组织的普遍做法。

John Park 和 Jennifer Yoon 投票赞成取消借记卡制度，实行报销制度。Ron Beilke、Derek Lee 和 JoAnn Aguilar 投了反对票。

投票维持现有的借记卡使用规则

Ron 继续对他的原动议进行投票——尽管没有解释或进一步审查目前的系统未能提供有意义的问责，但仍要维持目前的借记卡使用规则。

Ron Beilke、Derek Lee 和 JoAnn Aguilar 投票赞成维持现有的借记卡系统。John Park 和 Jennifer Yoon 投了反对票。

5. 报销 "预算外支出 "费用 [约中午 12 时 10 分至 12 时 15 分]

Ron 提到一项州法律作为法律先例，规定业委会成员 "在与业委会有关的业务中发生的费用 "可以得到报销。当 John 问及这项政策的具体规定时，Ron 拒绝详细说明，包括涵盖费用的时间范围或批准/核实程序。他表示，"业委会将批准决定 "哪些费用有资格报销，这将是足够的监督。John 和 Jennifer 表示强烈反对实施这一政策的建议，将其比作业委会给自己开了一张 "空白支票"。

Ron Beilke、Derek Lee 和 JoAnn Aguilar 投了赞成票，批准新政策，允许报销业委会成员的实付费用，没有明确的规定或限制。John Park 和 Jennifer Yoon 投了反对票。

6. 利益冲突。利益冲突：房屋协会内部办公室和储藏设施 [约中午 12 时 15 分至 12 时 45 分]

背景：业主们要求解决两个长期存在的利益冲突问题，这两个问题将在这次业委会会议上解决

1. Ron Beilke 的女儿拥有被指定为 HOA 办公室的房产，并继续将该房产作为其主要住所。她是受益人，由 HOA 和管理公司支付 3000 美元的租金和所有水电费。Ron 在 8/22 在游泳池举行的竞选会议上表示，他将采取行动放弃其家庭成员对该物业的使用权，并将找到另一种安排。他没有提供具体步骤的时间表。

2. HOA 正在支付一个 1200 平方英尺的大型仓储设施的 1 年租赁费（每月租赁费 1050 美元），是以 Ron 的妻子（Lily Martini）的名义租用的。Ron 在未经业委会批准的情况下，以她的名义签署了这份合同，并且从未提供证据或访问权限来核实它的用途。在 8/15 会议上，Ron 给出了口头解释和自写的清单，声称存储设施仅用于存储物业 HOA 活动用品/节日装饰品。他没有提供任何有意义的证据来证明他的说法，存储设施没有被用于任何非物业的目的，没有任何人访问验证这一点，也没有任何具体步骤的时间表。他表示，他将与业委会找到的另一个存储解决方案来进行合作。

在业委会会议上，由于家庭关系，Ron 回避了讨论，留下 JoAnn 和 Derek 讨论 John 和 Jennifer 关于这些问题的问题和后续行动。在这两种情况下，Jennifer 提出的动议与 Ron 在 8/22 日提出的步骤一致，如上所述。

John Park 和 Jennifer Yoon 对两项动议都投了赞成票。JoAnn Aguilar 和 Derek Lee 对这两项动议投了反对票，结果是 2-2 陷入僵局，在核实 Ron 的解释或解决利益冲突方面没有进展。

JoAnn 和 Derek 没有提出有意义的讨论或替代政策。JoAnn 似乎难以理解这些议案；在对 Jennifer 关于现场办公的提议投反对票后，JoAnn 提出了与她刚才投反对票的议案基本相同的议案。当这一点得到澄清并再次进行投票时，JoAnn 再次投了反对票。Derek 除了投 "反对票" 外，没有参与任何讨论。

7. 通过道德约束政策 [约中午 12:45-12:50]

Jennifer 提出了一项动议，要求业委会起草并通过一项道德约束政策。她解释说，这种道德约束政策旨在声明和提醒他们作为业委会成员的角色/责任。这是一种承诺，即他们“将根据国家法律做正确的事情和期望的事情”。Jennifer 引用了行业惯例、协会建议和我们 HOA 审计师的建议，即采用道德约束政策。Jennifer 观察到，基于业委会成员在本次会议中的行为，表明业委会内部存在“混乱”，即他们的角色和责任。

Jennifer：“道德约束政策概述了对我们的期望，以及如何以专业的方式做出回应，以做对协会有利的事情，而不是对个人有利的事情。我们必须这样开始思考。如果你不开始这样思考，如果你没有做对协会最有利的事情，那么你应该下台。我认为你应该辞职，或者不参加业委会的竞选。”

John Park 和 Jennifer Yoon 投票赞成通过业委会道德约束政策。Ron Beilke、Derek Lee 和 JoAnn Aguilar 投了反对票。通过道德约束政策的动议没有通过。