

BÁO CÁO ĐIỀU TRA



CITY OF OAKLAND
Office of the City Auditor

NGÀY: 24 tháng 8 năm 2023

KÍNH GỬI: Thị Trưởng Thao, Chủ Tịch Hội Đồng Thành Phố Bas, các Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố, Nhân Viên Quản Lý Hành Chính của Thành Phố Johnson, Luật Sư Thành Phố Parker và các Cư Dân Oakland

NGƯỜI GỬI: Kiểm Toán Viên Thành Phố Courtney Ruby, CPA, CFE

CHỦ ĐỀ: **CHỨNG MINH CÁO BUỘC CỦA NGƯỜI BÁO CÁO SAI PHẠM:** Các Mối Quan Ngại của Cộng Đồng Về Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh Vì Lợi Ích Cộng Đồng Chinatown Dẫn đến Khuyến Nghị cho Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh Vì Lợi Ích Cộng Đồng của Oakland

BỐI CẢNH

Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng

Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng (Community Benefit District, CBD), còn gọi là Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh, là hình thức đối tác giữa các cơ quan chính phủ và thành viên trong cộng đồng của một khu vực địa lý cụ thể. Các thành viên của CBD, chủ yếu là các chủ sở hữu bất động sản và doanh nghiệp, bỏ phiếu về việc nộp thuế đặc biệt để tài trợ cho các dịch vụ bổ sung ngoài các dịch vụ đã được cung cấp bởi các cơ quan chính phủ có thẩm quyền đối với khu vực đó. An toàn công cộng, tiếp thị, làm đẹp và bảo trì đô thị là ví dụ về các dịch vụ bổ sung được CBD tài trợ. Chính quyền địa phương thu tiền thuế cho CBD thông qua quy trình thu thuế bất động sản và chuyển số tiền thuế thu được cho CBD.

Số tiền thuế tính cho các bất động sản cụ thể sẽ khác nhau và có thể phụ thuộc vào các đặc điểm của bất động sản, bao gồm khu quy hoạch (ví dụ: thương mại hay nhà ở), mặt tiền tòa nhà, quy mô lô đất và diện tích tòa nhà.

Tại California, CBD tuân thủ các luật và yêu cầu hoạt động của Tiểu Bang và địa phương.

Thành Lập Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng tại Oakland

Hai luật riêng cho phép chính quyền địa phương thành lập các CBD tại California: Luật Khu Cải Thiện Kinh Doanh và Khu Đỗ Xe năm 1989 (Bộ Luật Đường Phố và Đường Cao Tốc, Mục 36500 trở đi) và Luật Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh và Bất Động Sản năm 1994 (Bộ Luật Đường Phố và Đường Cao Tốc, Mục 36600 trở đi). Cả hai luật này đều cho phép các thành phố, quận và cơ quan quản lý chung được thành lập CBD và áp thuế hàng năm trong ranh giới khu vực tương ứng.

Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng

Pháp Lệnh của Oakland Số 12190, Bộ Luật Thành Phố do Thành Phố Oakland ban hành (City of Oakland enacted Municipal Code, OMC) đã luật hóa Pháp Lệnh Khu Vực Quản Lý Cải Thiện Kinh Doanh của Thành Phố Oakland, qua đó cho phép thành lập CBD tại Oakland. Việc thành lập CBD tại Oakland yêu cầu Hội Đồng Thành Phố trước tiên phải xem xét “kế hoạch quản lý”¹ cho CBD mới, đồng thời gửi thông báo về dự định tới mỗi chủ sở hữu bất động sản trong các khu vực được đề xuất, cũng như tới mỗi phòng thương mại và tổ chức kinh doanh trong các khu vực được đề xuất. Tiếp theo, Hội Đồng Thành Phố phải tiến hành các phiên điều trần công khai để nghiên cứu kỹ các khoản thuế được đề xuất ít nhất 45 ngày sau khi gửi thông báo về khoản thuế được đề xuất tới các chủ sở hữu bất động sản. Ít nhất bảy ngày trước phiên điều trần công khai, Thành Phố cũng phải công bố Nghị Quyết về Dự Định trên tờ báo được lưu hành phổ biến trong Thành Phố. Tại phiên điều trần công khai, Hội Đồng Thành Phố sẽ xem xét các ý kiến phản đối khoản thuế được đề xuất và thống kê phiếu biểu quyết. Nếu ý kiến phản đối chiếm đa số, Thành Phố sẽ không được áp đặt khoản thuế đó đối với các bất động sản trong khu vực. Nếu ý kiến phản đối không chiếm đa số và các chủ sở hữu bất động sản chiếm tổng cộng ít nhất 30 phần trăm tổng số thuế sẽ thu được từ khu vực được đề xuất, hãy gửi lại văn bản kiến nghị ủng hộ CBD thì sau phiên điều trần công khai, Hội Đồng Thành Phố phải tiến hành xem xét và phê duyệt khu vực chính thức.

Căn cứ theo Bộ Luật Đường Phố và Đường Cao Tốc của Tiểu Bang, Mục 36500 và cũng như theo quy định trong Bộ Luật Thành Phố, hội đồng tư vấn do Hội Đồng Thành Phố chỉ định sẽ xem xét ngân sách và chính sách của khu vực CBD hàng năm trong phạm vi các giới hạn của kế hoạch quản lý và phải đảm bảo nộp báo cáo hàng năm cho Thành Phố Oakland. Nội dung sau đây sẽ cung cấp thêm thông tin trong mục về quản lý CBD.

Thành Lập Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng Chinatown

Năm 2020, Phòng Thương Mại Chinatown Oakland (Oakland Chinatown Chamber of Commerce, OCCC) đã chỉ đạo việc tiếp cận cư dân và người bán, nghiên cứu khả thi và phát triển kế hoạch quản lý tạo cơ sở hình thành CBD cho Chinatown. Để thúc đẩy nỗ lực này,

¹ Kế hoạch quản lý là các tài liệu chính thức cho biết ranh giới của các khu vực được đề xuất, bao gồm cả danh sách các lô đất bị ảnh hưởng, số tiền thuế được đề xuất; tóm tắt các hoạt động, nội dung cải thiện và/hoặc dịch vụ sẽ được tài trợ bằng tiền thuế được đề xuất; thời gian được đề xuất áp dụng cho khu vực được đề xuất; số tiền tăng thuế hàng năm được đề xuất và mọi khoản tiền tối đa hàng năm; và ngân sách năm thứ nhất được đề xuất để chi trả cho các hoạt động, nội dung cải thiện và/hoặc dịch vụ sẽ được cung cấp theo đề xuất.

OCCC đã thuê một công ty tư vấn, New City America, công ty chuyên thành lập và quản lý CBD. New City America đã hợp tác với OCCC và Ủy Ban Thường Trực CBD Chinatown Oakland để chỉ đạo việc phát triển CBD và hoàn thiện kế hoạch quản lý. Ủy Ban Thường Trực được thành lập thông qua hoạt động tiếp cận cộng đồng của OCCC và các tổ chức cộng đồng khác, với thành phần bao gồm các thành viên trong cộng đồng Chinatown, trong đó có chủ sở hữu bất động sản, cư dân, doanh nghiệp, cũng như thành viên của OCCC và các tổ chức cộng đồng.

Ủy Ban Thường Trực đã hợp tác với New City America để quy định cơ cấu, phương hướng, ngân sách và mục tiêu cho CBD. Mục đích của Ủy Ban là thu hút các bên liên quan tham gia quá trình nghiên cứu, tiếp nhận các quan điểm, xác định ranh giới CBD, các dịch vụ và nội dung cải thiện, đồng thời xây dựng công thức tính thuế. Theo New City America, Ủy Ban Thường Trực đã tổ chức ít nhất mười cuộc họp trong khoảng thời gian từ tháng 11 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021.

Sở Phát Triển Kinh Tế và Lực Lượng Lao Động của Thành Phố hỗ trợ kỹ thuật cho công việc xây dựng và quản lý liên tục chương trình CBD trên toàn thành phố. Vào ngày 1 tháng 6 năm 2021, Sở Phát Triển Kinh Tế và Lực Lượng Lao Động đã trình bày về CBD Chinatown lên Hội Đồng Thành Phố. Cuối cùng, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Nghị Quyết Số 88666 C.M.S., một Nghị Quyết về Dự Định để: 1) thành lập CBD Chinatown; 2) phê duyệt sơ bộ Kế Hoạch Quản Lý CBD Chinatown; 3) trực tiếp nộp hồ sơ mô tả ranh giới khu vực đánh thuế CBD Chinatown 2021 được đề xuất; 4) trực tiếp phân phát lá phiếu tới tất cả các chủ sở hữu bất động sản bị ảnh hưởng để họ có thể bỏ phiếu "Tán Thành" hoặc "Phản Đối" CBD Chinatown và khoản thuế được đề xuất, nhằm xác định ý kiến phản đối có chiếm đa số hay không; và 5) xếp lịch và thông báo cho các chủ sở hữu bất động sản về phiên điều trần công khai.

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2021, Hội Đồng Thành Phố đã cân nhắc và cuối cùng phê duyệt thành lập CBD Chinatown, kế hoạch quản lý của khu vực này và khoản thu thuế đặc biệt khoảng \$1,309,837 mỗi năm trong khoảng thời gian 10 năm hay lên tới khoảng \$16 triệu trong toàn bộ thời gian hoạt động của CBD. Thời gian áp dụng khoản thuế này là từ ngày 1 tháng 7 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2031 và các dịch vụ lợi ích đặc biệt có liên quan được cung cấp từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2031 (Nghị Quyết Số 88781 C.M.S). Ranh giới địa lý của CBD bao gồm khoảng 52 khu phố với 1,293 lô đất (1,277 lô chịu thuế) của 1,033 chủ sở hữu bất động sản.

Trong cuộc họp ngày 26 tháng 7 năm 2021, Hội Đồng Thành Phố cũng: 1) ủy quyền cho Nhân Viên Quản Lý Hành Chính của Thành Phố ký kết hợp đồng với bất kỳ tổ chức phi lợi nhuận nào gồm chính những đối tượng chịu thuế và được chỉ định bởi các chủ sở hữu bất động sản bị ảnh hưởng, để tiến hành hoặc ký hợp đồng vệ sinh, an ninh, tiếp thị và quảng bá hoặc các hoạt động và nội dung cải thiện khác cho CBD Chinatown và 2) cũng chỉ định Hội Đồng Quản Trị cho tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định đó làm Hội Đồng Tư Vấn. Nghị quyết của Hội Đồng cũng nêu rõ trong Hội Đồng Tư Vấn phải có ít nhất một người được cấp phép kinh doanh trong khu vực nhưng không phải chủ sở hữu bất động sản và một thành viên của tổ chức phi lợi nhuận phục vụ cộng đồng trong khu vực.

Hội Đồng Tư Vấn chịu trách nhiệm đảm bảo nộp báo cáo mỗi năm đối với các khoản thuế sẽ được áp đặt. Báo cáo sẽ giải trình chi phí của các nội dung cải thiện và hoạt động, đồng thời có

thể bao gồm những thay đổi được đề xuất đối với ranh giới, phương pháp áp thuế và bất kỳ thay đổi nào về phân loại bất động sản. Hội Đồng Thành Phố có thể phê duyệt báo cáo do Hội Đồng Tư Vấn nộp hoặc có thể sửa đổi báo cáo đó theo các giới hạn được quy định trong Bộ Luật Thành Phố Oakland.

Theo nội dung mô tả trực tuyến, CBD Chinatown “...tập trung vào việc hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ, cư dân của Chinatown Oakland và cộng đồng Chinatown nói chung. Mục đích chính của [CBD] là giúp Chinatown Oakland sạch hơn, an toàn hơn và năng động hơn cho cộng đồng”. CBD Chinatown tự hào khi có “Hội Đồng Quản Trị đa dạng, gồm các thành viên trong cộng đồng Chinatown Oakland, từ chủ sở hữu bất động sản, chủ doanh nghiệp nhỏ, tổ chức phi lợi nhuận, cư dân, thành viên đội tuần tra tình nguyện cho đến các thành viên cộng đồng nói được cả tiếng Anh và tiếng Trung”.

Quản Lý Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh Vì Lợi Ích Cộng Đồng Chinatown năm 2021 (CBD Chinatown)

Theo Bộ Luật Thành Phố Oakland, Nhân Viên Quản Lý Hành Chính của Thành Phố quản lý CBD bằng cách thực hiện các dịch vụ được tài trợ bằng tiền thuế hoặc ký hợp đồng với tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định gồm chính những đối tượng chịu thuế. Đối với CBD Chinatown, Thành Phố đã ký hợp đồng với Hội Đồng Cải Thiện Kinh Doanh Chinatown Oakland (Oakland Chinatown Improvement Council, OCIC), một tổ chức phi lợi nhuận của California, để thực hiện các dịch vụ CBD được xác định trong kế hoạch quản lý. Ngoài ra, căn cứ theo Mục 36650 của Bộ Luật Đường Phố và Đường Cao Tốc California, Hội Đồng Thành Phố cũng đã chỉ định OCIC làm Hội Đồng Tư Vấn cho CBD, chịu trách nhiệm xét duyệt ngân sách và chính sách của khu vực hàng năm theo các giới hạn của kế hoạch quản lý, đồng thời đảm bảo nộp các báo cáo cần thiết mỗi năm tài chính. Báo cáo cần thiết bao gồm báo cáo tài chính, mọi thay đổi được đề xuất đối với ranh giới của khu vực, mọi đề xuất tăng hoặc giảm dịch vụ và tác động tài chính tương ứng từ bất kỳ thay đổi nào được đề xuất như vậy. Như đã nêu ở trên, mỗi năm, Hội Đồng Thành Phố có thể phê duyệt báo cáo do Hội Đồng Tư Vấn nộp hoặc có thể sửa đổi và phê duyệt báo cáo đã sửa đổi.

Vào ngày 26 tháng 1 năm 2022, Thành Phố Oakland đã ký kết thỏa thuận giải ngân với OCIC, trong đó tổ chức phi lợi nhuận mới này sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc xây dựng, triển khai, chỉ đạo và thực hiện kế hoạch quản lý của khu vực. Thỏa thuận nêu rõ trách nhiệm của Thành Phố, bao gồm quản lý chung để điều phối việc thu thuế hàng năm thông thường với Quận, hỗ trợ chung và làm rõ cho OCIC, chỉ đạo việc giải ngân tiền tài trợ cho OCIC và là đầu mối liên lạc với nhiều cơ quan và sở của Thành Phố.

Như nêu trên đây, Hội Đồng Thành Phố đã cho phép triển khai CBD Chinatown vào ngày 26 tháng 7 năm 2021. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2021, tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định để vận hành CBD là OCIC đã triệu tập một cuộc họp nhằm mục đích thành lập Hội Đồng Quản Trị cho tổ chức phi lợi nhuận mới. Tại cuộc họp này, mọi người đã được yêu cầu tự ứng cử và sau đó tự chỉ định vào Hội Đồng với yêu cầu duy nhất được nêu là “có mối liên hệ với Chinatown”, tham dự các cuộc họp và tham gia một ủy ban của Hội Đồng. Điều lệ thành lập cho tổ chức phi lợi nhuận mới đã được nộp cho Tổng Thư Ký Tiểu Bang California vào ngày 28 tháng 9 năm 2021.

Lịch Sử Điều Tra và Các Cáo Buộc

Bắt đầu từ tháng 1 năm 2022, Văn Phòng Kiểm Toán Viên của Thành Phố đã nhận được vô số cáo buộc về việc thành lập và vận hành CBD Chinatown. Các cáo buộc tập trung vào việc thành lập Hội Đồng Quản Trị của CBD Chinatown và việc biểu quyết của Hội Đồng Quản Trị của CBD Chinatown, như được tổng hợp dưới đây.

- Cáo buộc liên quan đến việc thành lập Hội Đồng Quản Trị:
 - Việc thành lập Hội Đồng Quản Trị không minh bạch và không có quy trình công bằng, khách quan và được xác định, đồng thời khác với thông lệ tốt nhất để xây dựng hội đồng của tổ chức phi lợi nhuận.
 - Hội Đồng Quản Trị tự chỉ định không được xác minh để đảm bảo các thành viên của Hội Đồng có lợi ích trong CBD Chinatown và thành phần của Hội Đồng đáp ứng các yêu cầu đã nêu trong quy chế của CBD Chinatown.
- Các cáo buộc liên quan đến tính liêm chính, minh bạch và biên bản ghi chép của số phiếu biểu quyết của Hội Đồng Quản Trị:
 - Có một số phiếu của những người không thuộc Hội Đồng Quản Trị vẫn được tính là phiếu chính thức.
 - Một số phiếu có thể đã không được kiểm đếm và ghi chép chính xác.
 - Một số hoạt động và phí tổn phát sinh mà không có phê duyệt được ghi chép bằng văn bản.

Mục Tiêu Điều Tra

Mục tiêu điều tra là để chứng minh hoặc bác bỏ các cáo buộc thông qua việc giải đáp những câu hỏi sau:

- Những câu hỏi liên quan đến việc thành lập Hội Đồng Quản Trị:
 - Hội Đồng Quản Trị có được thành lập theo quy trình công bằng, khách quan và được xác định, phù hợp với thông lệ tốt nhất để xây dựng hội đồng cho tổ chức phi lợi nhuận hay không?
 - Thành phần của Hội Đồng Quản Trị có được xác minh đầy đủ để xác định liệu các thành viên có lợi ích trong CBD và thành phần thành viên có đáp ứng các yêu cầu đã nêu trong quy chế của CBD Chinatown hay không?
- Vấn đề liên quan đến tính liêm chính, minh bạch và biên bản ghi chép của số phiếu của Hội Đồng Quản Trị:

- Có phải một số phiếu của những người không thuộc Hội Đồng Quản Trị vẫn được tính là phiếu chính thức không?
- Có phải một số phiếu được đếm và ghi chép không chính xác không?
- Có phải một số hoạt động và phí tổn phát sinh mà không có phê duyệt được ghi chép bằng văn bản không?

Để đạt được những mục tiêu này, chúng tôi đã hoàn tất công việc được tổng hợp trong mục “Phương Pháp Luận” của báo cáo này ở trang 20.

Đây là cuộc điều tra quan trọng vì Thành Phố Oakland sở hữu nhiều bất động sản trong CBD và do đó, là bên liên quan trực tiếp của CBD Chinatown. Ngoài ra, Thành Phố còn là cơ quan chủ quản của CBD Chinatown. Cuối cùng, Thành Phố có lợi ích khi đảm bảo các cư dân, doanh nghiệp và chủ sở hữu bất động sản của Thành Phố được CBD của Thành Phố phục vụ theo cách công bằng và bình đẳng.

Kết Luận Điều Tra

Cuộc Điều Tra Đã Chứng Minh Năm Cáo Buộc

- Cuộc điều tra đã chứng minh hai cáo buộc liên quan đến việc thành lập Hội Đồng Quản Trị.
 1. Hội Đồng Quản Trị không được thành lập trên cơ sở các tiêu chuẩn có căn cứ đích xác, ví dụ như thông lệ tốt nhất về tổ chức hoặc quy chế, đồng thời không hợp lý.
 2. Hội Đồng Quản Trị không được xác minh để đảm bảo các thành viên trong Hội Đồng có lợi ích trong CBD Chinatown. Các yêu cầu về thành phần đã xác định được nêu trong quy chế của CBD Chinatown đã được thông qua hai tháng sau khi các thành viên của Hội Đồng tự ứng cử và tự xác nhận.
- Cuộc điều tra đã chứng minh ba cáo buộc liên quan đến tính liêm chính, minh bạch và biên bản ghi chép của số phiếu của Hội Đồng Quản Trị.
 3. Cuộc điều tra đã chứng minh được rằng có thể có một số phiếu của những người không thuộc Hội Đồng Quản Trị và vẫn được tính là phiếu chính thức. Ngoài ra, không có các biện pháp kiểm soát để đảm bảo tính liêm chính, minh bạch và biên bản ghi chép của số phiếu.
 4. Cuộc điều tra đã chứng minh cáo buộc về việc có thể có một số phiếu đã được đếm và ghi chép không chính xác.
 5. Một vài hoạt động và phí tổn của CBD phát sinh ngoài quy trình của Hội Đồng được cho phép (hoặc không có phê duyệt của Hội Đồng được xác định và ghi chép phù hợp).

Mục Kết Quả Điều Tra bên dưới trình bày chi tiết cơ sở để đưa ra những kết luận điều tra này.

Kết Quả Điều Tra

Hội Đồng Quản Trị Không Được Thành Lập Trên Cơ Sở Các Tiêu Chuẩn Có Căn Cứ Đích Xác, Ví Dụ Như Thông Lệ Tốt Nhất về Tổ Chức hoặc Quy Chế

Việc Thành Lập Hội Đồng Quản Trị “Tạm Thời” Không Hợp Lý

Tư vấn New City America của CBD Chinatown đã tổ chức một cuộc họp vào ngày 24 tháng 9 năm 2021 cho cả người tham gia trực tiếp và trực tuyến để thành lập Hội Đồng Quản Trị tạm thời. Tại cuộc họp, New City America đã nêu rõ tính cấp bách của việc thành lập Hội Đồng Quản Trị trong thời gian sớm nhất có thể để đảm bảo triển khai thuận tiện việc thu thuế bất động sản cần thiết nhằm cung cấp dịch vụ đã nêu trong kế hoạch quản lý CBD. Mặc dù New City America đã nêu rõ mục đích giới hạn này của Hội Đồng Quản Trị nhưng dự kiến này không bắt buộc vì không có chỉ định “tạm thời” nào trong luật về tổ chức phi lợi nhuận. Sau khi thành lập, Hội Đồng Quản Trị sẽ được trao quyền để ra quyết định thay mặt cho các doanh nghiệp, cư dân và chủ sở hữu bất động sản nộp thuế cho CBD trong phạm vi các giới hạn của kế hoạch quản lý.

Mặc Dù Tham Gia Từ Đầu trong Những Khía Cạnh Chính của CBD nhưng Ủy Ban Thường Trục Không Thông Báo Việc Thành Lập Hội Đồng Quản Trị và Tư Vấn Không Làm Theo Phạm Vi Dịch Vụ

Như đã nêu trong mục Bối Cảnh trên đây, Ủy Ban Thường Trục đã chỉ đạo việc phát triển CBD và hoàn thiện kế hoạch quản lý CBD. Về cơ bản, Ủy Ban Thường Trục đã xây dựng CBD và thiết lập các hoạt động trong tương lai của CBD theo các yêu cầu thành lập CBD của Thành Phố.

Với vai trò thiết yếu của Ủy Ban Thường Trục đối với CBD và giá trị tiềm năng khi họ tiếp tục lãnh đạo, sẽ là hợp lý khi yêu cầu một số vị trí trong Hội Đồng dành cho các thành viên của Ủy Ban Thường Trục. Tuy nhiên, New City America đã không mời các thành viên của Ủy Ban Thường Trục tham gia Hội Đồng Quản Trị ban đầu. Chúng tôi tin rằng sự thiếu sót này đã ảnh hưởng đến khả năng Hội Đồng ban đầu có thể hoàn thành trách nhiệm một cách đầy đủ và minh bạch hơn, đồng thời đã gây ra chia rẽ nghiêm trọng trong cộng đồng giữa những người đã nỗ lực ban đầu để thiết lập CBD và những người chịu trách nhiệm quản trị và quản lý hoạt động hàng ngày của CBD. Thêm vào đó, trong phạm vi dịch vụ của mình, New City America phải hợp tác với OCCC và đội ngũ lãnh đạo của CBD để xác định các chủ sở hữu bất động sản lớn và nhỏ, cùng các thành viên quan trọng khác trong cộng đồng, để mời họ tham gia Hội Đồng. Điều này đã không diễn ra.

Hội Đồng Quản Trị Được Thành Lập thông qua Quy Trình Tự Chỉ Định của Tư Vấn thay vì Thông Lệ Phổ Biến của Tổ Chức Phi Lợi Nhuận và CBD, đồng thời Hội Đồng Có Quá Nhiều Thành Viên

Thay vì làm theo các thông lệ phổ biến của CBD (xem thông tin ở phần sau của báo cáo) hoặc các thông lệ tốt nhất của tổ chức phi lợi nhuận để định hướng cho việc thành lập Hội Đồng Quản Trị, New City America đã tiến hành quy trình tự chỉ định, qua đó mời các bên liên quan có lợi ích đến cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021. Trong cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021, New City America đã hỗ trợ quy trình cho 48 người tham dự cuộc họp lần lượt tự giới thiệu bản thân, nêu rõ các mối liên hệ của họ, tự ứng cử và ngay sau đó tự ứng cử làm thành viên của Hội Đồng Quản Trị. New City America chỉ nói yêu cầu để trở thành thành viên của Hội Đồng Quản Trị “tạm thời” là “có mối liên hệ với Chinatown”, tham dự các cuộc họp và tham gia một ủy ban của hội đồng.

New City America đã sử dụng phương pháp này để thành lập các Hội Đồng CBD khác tại Oakland. Tuy nhiên, theo New City America, tư vấn này chưa từng thấy Hội Đồng Quản Trị nào được thành lập với số nhiều thành viên như Hội Đồng tự chỉ định của CBD Chinatown.

Trong cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021 trong đó New City America dẫn dắt quy trình tự chỉ định để thành lập Hội Đồng Quản Trị, một số người tham gia đã bày tỏ mong muốn có đủ đại diện cho các chủ sở hữu bất động sản trong Hội Đồng. Một số người tham gia đã bày tỏ mong muốn có người bán và cư dân trong Hội Đồng mà không đề cập đến các chủ sở hữu bất động sản. Những người khác đã bày tỏ mong muốn đảm bảo các chủ sở hữu bất động sản lớn có tỷ lệ đại diện tương xứng hơn. New City America đã nỗ lực đáp ứng yêu cầu của những người tham gia khi nêu rõ rằng Hội Đồng cố định được thành lập sau này sẽ thực hiện các hành động thiết thực hơn để thay đổi phương hướng của Hội Đồng. New City America đã không đề cập đến đề xuất về thành phần của Hội Đồng.

Quy trình cuối cùng được sử dụng để chọn các thành viên Hội Đồng là không hợp lý, tùy tiện và đã diễn ra mà không xác định cơ cấu phù hợp với các thông lệ quản trị tốt nhất, không cân nhắc kinh nghiệm của Ủy Ban Thường Trực và đã tạo ra hoặc làm trầm trọng thêm tình trạng chia rẽ trong cộng đồng, chính là cộng đồng mà lẽ ra CBD phải phục vụ khi được thành lập. Mục đích chính của Hội Đồng ban đầu này là để tổ chức phi lợi nhuận hoạt động và thực hiện đúng chức năng, nhận các khoản phân phối tài trợ và thực hiện kế hoạch quản lý khu vực đã được xác định và cho phép. Không nhất thiết phải có Hội Đồng nhiều thành viên để thực hiện những trách nhiệm đó và không rõ vì sao quy trình thành lập Hội Đồng nhiều thành viên như vậy lại được phép diễn ra.

Các Thành Viên Tự Chỉ Định của Hội Đồng Quản Trị Không Được Xác Thực

Những người làm chứng ẩn danh đã bày tỏ mối quan ngại rằng quy trình tự chỉ định không bao gồm việc xác thực để đảm bảo các thành viên tự chỉ định đáp ứng các yêu cầu vốn đã lỏng lẻo do New City America quy định (gồm có mối liên hệ với Chinatown, tham dự các cuộc họp và tham gia một ủy ban của Hội Đồng). Cũng cần lưu ý là mặc dù có vẻ các thành viên đã đáp ứng yêu cầu trong Nghị Quyết của Hội Đồng ngày 26 tháng 7 năm 2021 được đề cập ở phần trước,

trong đó nêu rõ Hội Đồng Tư Vấn phải có ít nhất một người được cấp phép kinh doanh trong khu vực mà không phải là chủ sở hữu bất động sản, cũng như một thành viên của tổ chức phi lợi nhuận phục vụ cộng đồng trong khu vực; tuy nhiên, không có quy trình nào để đảm bảo Hội Đồng Tư Vấn đáp ứng những yêu cầu này.

Ngoài ra, trong quá trình điều tra, chúng tôi đã xem xét bảng phân công công việc của các thành viên trong Hội Đồng CBD. Chúng tôi phát hiện có nhiều vấn đề với thành phần thành viên, trong đó bao gồm tên, các mối liên hệ và địa chỉ không đầy đủ hoặc không xác định của thành viên Hội Đồng. Chúng tôi cũng phát hiện địa chỉ của một số thành viên Hội Đồng đã báo cáo ở bên ngoài khu vực.

Theo New City America, việc xác thực điều kiện hội đủ của các thành viên Hội Đồng tự chỉ định sẽ quan trọng khi thành lập Hội Đồng cố định. Việc New City America quá coi nhẹ tầm quan trọng của việc xác thực hợp lệ các thành viên Hội Đồng khiến niềm tin của cộng đồng dành cho CBD và quy trình quản trị giảm sút hơn nữa và một lần nữa lại dựa trên hứa hẹn lừa dối rằng Hội Đồng “tạm thời” có ít trách nhiệm được ủy thác hơn.

Quy Chế và Các Yêu Cầu đối với Thành Viên Hội Đồng Quản Trị Chỉ Được Phê Duyệt Hai Tháng Sau Khi Thành Lập Hội Đồng Quản Trị

Như nêu trên đây, kế hoạch quản lý CBD xác định các chi tiết của CBD nhưng không có thông tin cụ thể về cách thức hoạt động của CBD. Đối với các tổ chức, bao gồm cả CBD, “quy chế” sẽ quy định vấn đề này. Quy chế là các quy tắc bằng văn bản, được Hội Đồng Quản Trị của tổ chức thông qua để điều chỉnh cách thức vận hành tổ chức, đồng thời đặt ra những quy trình quan trọng để biểu quyết và ra quyết định. Quy chế sẽ duy trì hiệu lực sau khi hết nhiệm kỳ của các thành viên Hội Đồng riêng lẻ.

Hội Đồng Quản Trị đã phê duyệt quy chế của CBD Chinatown trong cuộc họp ngày 18 tháng 11 năm 2021, gần hai tháng sau khi thành lập Hội Đồng Quản Trị trong cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021; do đó, quy chế không có tính bắt buộc tại thời điểm các thành viên Hội Đồng tự chỉ định họ. Điều này nhấn mạnh chi tiết là không có vai trò, trách nhiệm hoặc yêu cầu nào được cân nhắc trước khi thành lập Hội Đồng.

New City America đã soạn thảo quy chế cho CBD Chinatown, trong đó quy định Hội Đồng Quản Trị sẽ có tối thiểu 7 và tối đa 50 thành viên. Quy chế quy định thêm rằng phải có ít nhất hai phần ba số thành viên trong Hội Đồng là “chủ sở hữu bất động sản” và nêu rõ số thành viên còn lại phải là thành viên “cộng đồng nói chung”, là các cá nhân hoặc người được chỉ định của các cá nhân sở hữu và điều hành doanh nghiệp đặt trong ranh giới của CBD và/hoặc là thành viên cộng đồng cư trú trong ranh giới của khu vực và/hoặc là các cá nhân “thể hiện mức độ quan tâm và quan ngại cao về phúc lợi” của CBD và hiểu mối liên hệ của CBD với cộng đồng để có thể hỗ trợ việc hoàn thành mục tiêu của CBD.

Quy mô của Hội Đồng Quản Trị được thành lập trong cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021 và vẫn duy trì hoạt động trong cuộc họp thông qua quy chế ngày 18 tháng 11 năm 2021 đáp ứng

các điều khoản đã nêu trong quy chế liên quan đến số lượng thành viên Hội Đồng. Tuy nhiên, New City America đã không tiến hành bất kỳ quy trình xét duyệt hoặc kiểm tra nào để đảm bảo các thành viên đáp ứng yêu cầu đã nêu trong quy chế.

Cũng cần lưu ý rằng trong cuộc họp ngày 18 tháng 11 năm 2021 được tiến hành bằng cả hai hình thức trực tiếp và trực tuyến, các thành viên Hội Đồng đã thể hiện mong muốn sửa đổi đáng kể quy chế. Một số thành viên không hài lòng với nội dung hiện tại của quy chế và một số thành viên khác muốn có những quy định mới. New City America đã nỗ lực đáp ứng yêu cầu của những người tham gia khi nêu rõ rằng một ủy ban phụ của Hội Đồng sau này sẽ thực hiện các hành động thiết thực hơn để thay đổi quy chế. Cuối cùng, Hội Đồng đã không chính thức cân nhắc các nội dung sửa đổi đối với quy chế. Thông thường, các quản lý của Hội Đồng sẽ dẫn dắt quy trình xây dựng và sửa đổi quy chế, chứ không phải tư vấn. Có vẻ như vai trò của New City America đã vượt quá vai trò của tư vấn và tác động đến những vấn đề quản trị.

Chỉ đạo quy trình với cảm giác cấp bách nhưng trước tiên lại không xác định nhu cầu về tổ chức cần có Hội Đồng ban đầu, New City America đã bỏ qua thông lệ tốt nhất và góp phần tạo ra quy trình hỗn loạn, gây bối rối liên tục, đồng thời khiến nhiều thành viên Hội Đồng và thành viên cộng đồng không hài lòng. Thông lệ tốt nhất dành cho tổ chức phi lợi nhuận được nhấn mạnh ở phần sau của báo cáo.

Vấn Đề Biểu Quyết trong Hội Đồng Quản Trị

Quy Chế của CBD Đã Đặt Ra Các Quy Tắc Cho Thành Viên Hội Đồng Quản Trị Biểu Quyết

Quy chế của CBD Chinatown nêu rõ cần có năm mươi phần trăm cộng thêm một thành viên Hội Đồng để Hội Đồng có thể cân nhắc tiến hành công việc. Quy chế cũng nêu rõ “mỗi Giám Đốc sẽ có một phiếu biểu quyết về mỗi vấn đề được trình lên Hội Đồng Quản Trị để xử lý...”

CBD Đã Tổ Chức Cuộc Họp Với Người Tham Gia Trực Tiếp và Trực Tuyến

Chúng tôi đã chứng kiến các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị đưa ra những quyết định quan trọng. Hầu hết các cuộc họp đều cho phép mọi người tham gia bằng cả hai hình thức trực tiếp và trực tuyến. Tại những cuộc họp này, Hội Đồng Quản Trị đã trình bày và cân nhắc các mục chính trong cuộc họp thông qua hình thức biểu quyết điểm danh. Trong một số trường hợp, không rõ liệu các thành viên có thực sự có mặt tại cuộc họp hay không. Chúng tôi cũng quan sát thấy những điểm trái quy tắc khác, bao gồm kiến nghị không rõ ràng và các trường hợp có khả năng cá nhân không xác định đã biểu quyết thay mặt cho các thành viên Hội Đồng. Những mối quan ngại này càng sâu sắc hơn khi thành viên tham gia trực tuyến. OCIC đã không thiết lập quy trình thỏa đáng để giải quyết vấn đề cố hữu này trong khi kiểm soát cuộc họp có người tham gia trực tuyến. Các cuộc họp diễn ra không theo trình tự và đôi khi thậm chí còn hỗn loạn.

Một Số Phiếu Có Thể Đã Không Được Đếm và Ghi Chép Chính Xác

Trong cuộc họp ngày 13 tháng 12 năm 2021 của Hội Đồng Quản Trị, Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị đã thông báo có một nhà tài trợ ẩn danh sẽ tặng \$75,000 cho CBD Chinatown để mua máy bay không người lái tài trợ cho Sở Cảnh Sát Oakland (Oakland Police Department, OPD) sử dụng. Cuộc họp đã tiến hành biểu quyết để xác định liệu CBD Chinatown có nên chấp nhận số tiền này và mua máy bay không người lái tài trợ cho OPD hay không.

Trong cuộc họp trực tuyến, hình thức biểu quyết điểm danh được sử dụng phổ biến với những điểm trái quy tắc, bao gồm kiến nghị không rõ ràng và nhiều trường hợp cá nhân không xác định đã biểu quyết thay mặt cho các thành viên Hội Đồng được nêu tên. Biên bản cuộc họp từ cuộc họp cho thấy Hội Đồng Quản Trị đã biểu quyết theo tỷ lệ 20-14 để “chấp nhận khoản tiền quyên góp tư nhân để mua máy bay không người lái” nhưng diễn biến thực tế của cuộc họp được ghi lại trong video cuộc họp lại không phản ánh rõ ràng kết quả đã nêu đó. Ngoài ra, có vẻ như có nhiều trường hợp cá nhân không xác định đã biểu quyết bằng lời nói thay mặt cho thành viên Hội Đồng được nêu tên. Những phiếu biểu quyết có vấn đề này được thực hiện thông qua nền tảng họp trực tuyến. Không có biện pháp kiểm soát nào để đảm bảo phiếu biểu quyết hợp lệ.

Ngoài ra, các thành viên đã chia sẻ mối quan ngại của họ rằng những máy bay không người lái này để sử dụng cho toàn thành phố. Có vẻ các thành viên Hội Đồng của CBD đã được yêu cầu thực hiện những việc bên ngoài phạm vi vai trò đã quy định hoặc hiểu biết về vai trò của họ. Chủ Tịch và một thành viên Ban Điều Hành của Hội Đồng đáng lẽ nên giải quyết thỏa đáng các mối quan ngại nhưng thay vào đó, cuộc họp đã được tiến hành với các thành viên không có đầy đủ thông tin và không hài lòng, đồng thời còn có yêu cầu biểu quyết.

Hội Đồng của tổ chức phi lợi nhuận là cơ quan quản trị nội bộ và do đó, cần có hệ thống thích hợp để ghi chép, theo dõi và xác minh các kiến nghị và phiếu biểu quyết của Hội Đồng. Chúng tôi khuyến nghị OCIC thiết lập hệ thống như vậy.

Việc Các Thành Viên Hội Đồng Biểu Quyết về Việc Tự Chỉ Định Mang Lại Cảm Giác Có Xung Đột Lợi Ích

Một cuộc bỏ phiếu khác của Hội Đồng Quản Trị cũng đáng lưu ý, không phải vì không minh bạch và rõ ràng về người biểu quyết và biểu quyết về vấn đề gì mà vì việc biểu quyết hoàn toàn không diễn ra. Không chỉ là cuộc họp thành lập Hội Đồng Quản Trị, cuộc họp ngày 24 tháng 9 năm 2021 cũng đáng lưu ý vì ngay sau quy trình các cá nhân tự chỉ định làm thành viên của Hội Đồng Quản Trị, chính họ cũng xác nhận việc tự chỉ định. Cách sắp xếp này mang lại cảm giác có xung đột lợi ích. Ngoài ra, do không có quy chế và không có bất kỳ tài liệu có căn cứ đích xác nào khác để thiết lập việc tự chỉ định nên không rõ lý do và thẩm quyền để diễn ra quy trình tự chỉ định và sau đó là biểu quyết để cho phép Hội Đồng tự chỉ định đó. Ở phần sau của báo cáo, chúng tôi nêu rõ quy trình tự chỉ định này bất thường và trái với thông lệ tốt nhất dành cho CBD và tổ chức phi lợi nhuận như thế nào.

Ngoài những điểm trái quy tắc trong việc biểu quyết mà chúng tôi quan sát được, tính hợp lệ của một số phiếu biểu quyết trong Hội Đồng Quản Trị cũng đáng ngờ.

CBD Phải Tuân Thủ Đạo Luật Brown (Brown Act) và Các Yêu Cầu Hẹp Minh Bạch

Sau khi xem xét chương trình họp và biên bản họp, chúng tôi thấy OCIC đã không tuân thủ Các Luật của Tiểu Bang và yêu cầu họp minh bạch.

Đạo Luật Ralph M. Brown (Bộ Luật Chính Quyền California 54950 trở đi hay “Đạo Luật Brown”) là một luật của California hợp thức hóa quyền của công chúng được phép tham dự và tham gia các cuộc họp công khai, đồng thời quy định các tham số về cách thức tiến hành cuộc họp công khai.

Việc Hội Đồng Thành Phố phê duyệt CBD Chinatown vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 đã yêu cầu và ưu tiên việc CBD tuân thủ Đạo Luật Brown. Cụ thể, kế hoạch quản lý nêu rõ: *"Không có quy tắc và quy định cụ thể cho Hiệp Hội Quản Lý Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng Chinatown Oakland được đề xuất, ngoại trừ việc Hiệp Hội này phải tuân thủ các quy định về cuộc họp công khai và hồ sơ công khai của Đạo Luật Ralph M. Brown và sẽ nỗ lực để công khai và minh bạch nhất có thể một cách hợp lý trước các đối tượng chịu thuế và công chúng nói chung của CBD"*.

Đạo Luật Brown nêu rõ các yêu cầu cụ thể cho các cuộc họp trực tuyến. Ví dụ: chương trình họp phải quy định các địa điểm họp từ xa và số thành viên cần thiết phải có mặt trong ranh giới của khu vực trong các cuộc họp. Có vẻ như CBD đã không đảm bảo tình hình tuân thủ các yêu cầu này.

Trong Đạo Luật Brown không đề cập đến các cuộc họp “kết hợp”, trong đó những người tham dự tham gia cuộc họp của Hội Đồng bằng cả hai hình thức là trực tiếp và trực tuyến, ngoại trừ theo các quy tắc hội nghị qua điện thoại thông thường, trong đó các địa điểm họp từ xa được công bố và chương trình họp được đăng tại mỗi địa điểm họp từ xa.

Trong suốt khoảng thời gian những hành động quan trọng được nhấn mạnh xuyên suốt báo cáo này, trong các năm theo lịch 2021 và 2022, luật pháp Tiểu Bang đã có những sửa đổi ảnh hưởng đến cuộc họp công khai do đại dịch COVID-19. Những sửa đổi này bao gồm Lệnh Hành Pháp N-29-20, có hiệu lực từ ngày 17 tháng 3 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2021 và Dự Luật Hạ Viện (Assembly Bill, AB) 361 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 và sẽ hết hiệu lực vào cuối ngày 31 tháng 12 năm 2023. Những sửa đổi này cho phép những quy tắc dễ dãi hơn và hợp lý hơn để tham gia cuộc họp trực tuyến nhưng các cuộc họp vẫn được kỳ vọng sẽ minh bạch và dễ tiếp cận cho công chúng.

Sau khi AB 361 có hiệu lực vào ngày 1 tháng 10 năm 2021, Hội Đồng phải đưa ra những kết luận khẩn cấp chính quy chứng minh cho cơ sở pháp lý để tiếp tục các cuộc họp trực tuyến mà không công bố các địa điểm họp từ xa của các thành viên Hội Đồng. Sau khi xem xét chương trình họp và biên bản họp của CBD, chúng tôi thấy CBD đã không tuân thủ AB 361. Ngoài ra, luật pháp Tiểu Bang không đề cập đến các cuộc họp kết hợp, trong đó một số người tham dự tham gia trực tiếp và một số người tham gia trực tuyến. Nếu không tuân thủ các quy tắc này thì các phiếu được biểu quyết trực tuyến kể từ khi AB 361 có hiệu lực vào tháng 10 năm 2021 sẽ vô hiệu. Với việc tình trạng khẩn cấp chấm dứt tại Tiểu Bang California có hiệu lực vào ngày 28 tháng 2 năm 2023 và AB 2449 được thông qua, các quy tắc về tham gia từ xa (hội nghị qua điện thoại) thậm chí còn hạn chế hơn.

Một Số Hoạt Động và Phí Tồn của CBD Đã Phát Sinh Ngoài Tiêu Chuẩn Có Căn Cứ Xác Định (Hoặc Không Có Phê Duyệt của Hội Đồng Được Xác Định và Ghi Chép Phù Hợp).

CBD đã ký kết hợp đồng với công ty luật Devaney Pate Morris & Cameron, LLP ở San Diego. Trong quá trình điều tra, chúng tôi đã yêu cầu được cung cấp bản sao tất cả thông báo và chương trình hợp của Hội Đồng Quản Trị CBD Chinatown, trong đó đặc biệt chú ý đến các cuộc họp đã phê duyệt hợp đồng. Khi xem xét tài liệu cuộc họp, chúng tôi không thấy có văn bản ghi chép quá trình Hội Đồng Quản Trị cân nhắc và phê duyệt cách thu xếp này. Cũng không có văn bản ghi chép quá trình cạnh tranh để chọn công ty luật.

Hội Đồng CBD nên ghi chép lại quá trình cân nhắc và phê duyệt các hợp đồng quan trọng sử dụng quỹ của CBD. Theo thông lệ tốt nhất, Hội Đồng của các tổ chức công, bao gồm cả CBD, nên làm theo quy chế và các luật về đạo đức của địa phương và Tiểu Bang. Ví dụ: CBD nên tiết lộ công khai tất cả hợp đồng quan trọng. Trong khi xem xét trang web của CBD dành cho hợp đồng, chúng tôi chỉ thấy có một hợp đồng được đăng công khai, đó là hợp đồng cho Dịch Vụ Chăm Sóc An Toàn, Vệ Sinh và Tòa Nhà Cộng Đồng.

Cải Thiện Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng của Oakland

Thành Phố và cư dân trong đó tin tưởng các CBD trong nhiều khu vực của Oakland sẽ cung cấp các dịch vụ bổ sung mà rất nhiều người cần. Mặc dù báo cáo này xác định các lĩnh vực cần cải thiện cho CBD Chinatown nhưng trong bối cảnh bao quát hơn, báo cáo này có thể hỗ trợ Thành Phố cải thiện quy trình tổng thể của CBD và cung cấp thông tin cho các nhà lập chính sách biết một số thông lệ tốt nhất của CBD.

Có Những Thông Lệ Tốt Nhất Để Chọn tổ chức phi lợi nhuận Quản Lý CBD

Như nêu trên đây, các tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định cho CBD chịu trách nhiệm xây dựng, triển khai, chỉ đạo và thực hiện kế hoạch quản lý của khu vực. Việc CBD Chinatown có cung cấp dịch vụ cho cư dân, người bán và du khách thành công hay không phụ thuộc vào năng lực thành thạo của tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định; do đó, chọn tổ chức phi lợi nhuận là công việc quan trọng.

Chính sách của Hội Đồng Thành Phố tại Thành Phố San Diego quy định các yêu cầu sau đây đối với việc chọn tổ chức phi lợi nhuận quản lý CBD:

- Cơ sở để chọn tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định quản lý CBD sẽ là mức độ liên quan của tổ chức đó trong các vấn đề của doanh nghiệp nhỏ trong khu vực, thành tích đã chứng minh và mức độ đại diện trong công việc.
- tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định sẽ là một tổ chức phi lợi nhuận của California, được thành lập hợp pháp, trong đó thành viên bao gồm tất cả các doanh nghiệp trong khu vực.

- tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định sẽ bầu ra Hội Đồng tại cuộc họp thành viên hàng năm được triệu tập cho mục đích đó và sẽ thực hiện các biện pháp không phân biệt đối xử để đảm bảo Hội Đồng phản ánh tính đa dạng về đạo đức và kinh doanh trong cộng đồng. Thông báo về cuộc họp và lá phiếu sẽ được gửi tới tất cả các doanh nghiệp thành viên đủ điều kiện.

Trong bộ luật các quy định của mình, Washington, D.C. cũng đặt ra các yêu cầu tương tự cho tổ chức phi lợi nhuận quản lý các khu vực cải thiện kinh doanh (Business Improvement District, BID):

“Mỗi BID sẽ được tổ chức dưới hình thức tổ chức phi lợi nhuận theo luật của Khu Vực và phải tuân thủ tất cả các luật và quy định hiện hành của Khu Vực và liên bang. Mỗi chủ sở hữu của bất động sản chịu thuế và mỗi người thuê thương mại trong BID, cho dù chủ sở hữu hay người thuê thương mại đó là chủ sở hữu hoặc người thuê thương mại tại thời điểm thành lập BID hoặc tại bất kỳ thời điểm nào sau đó khi BID đã tồn tại, sẽ là thành viên của hiệp hội BID từ thời điểm hiệp hội BID đó được đăng ký căn cứ theo tiểu chương này và cho đến thời điểm quyền sở hữu hoặc hợp đồng thuê của thành viên đó trong khu vực BID chấm dứt hoặc tổ chức BID chấm dứt hay giải thể”.

Ngoài ra, Washington, D.C. còn yêu cầu đơn đăng ký thành lập CBD phải bao gồm:

- Danh sách các thành viên ban đầu của Hội Đồng, những người này phải đáp ứng các tiêu chí đã được thiết lập để đủ tiêu chuẩn làm thành viên Hội Đồng.
- Điều lệ thành lập được thông qua và quy chế được thông qua của tổ chức phi lợi nhuận muốn đăng ký làm tổ chức của CBD, trong điều lệ hoặc quy chế đó phải bao gồm: *“Tên và địa chỉ của các giám đốc ban đầu và quy định nêu rõ nhiệm kỳ của các giám đốc ban đầu sẽ kết thúc tại thời điểm giám đốc mới được bầu, căn cứ theo bộ luật các quy định của DC. Trong mọi trường hợp, nhiệm kỳ đó sẽ không quá 120 ngày sau khi BID được Thị Trường đăng ký...”*

Bộ Luật Thành Phố Oakland không đặt ra những tiêu chí như vậy đối với tổ chức phi lợi nhuận quản lý CBD. Những vấn đề được nêu bật trong báo cáo này và tầm quan trọng của CBD trong thành công của các khu vực thương mại tại ở Oakland, cả ở hiện tại và trong tương lai, đều cho thấy Thành Phố phải cân nhắc đặt ra những yêu cầu cao hơn đối với các tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định quản lý CBD trong Thành Phố.

Có Sẵn Thông Lệ Tốt Nhất Để Hỗ Trợ Thành Lập Hội Đồng của tổ chức phi lợi nhuận

Hội Đồng Quản Trị cho các tổ chức phi lợi nhuận có ba nghĩa vụ pháp lý chính, được gọi là “nghĩa vụ cản trở”, “nghĩa vụ trung thành” và “nghĩa vụ tuân thủ”. Nghĩa vụ cản trở yêu cầu các thành viên Hội Đồng phải quản lý tài sản của tổ chức phi lợi nhuận. Nghĩa vụ trung thành yêu cầu các thành viên đảm bảo mục đích thứ nhất và quan trọng nhất đối với hoạt động và quyết định của họ là nhằm thúc đẩy sứ mệnh của tổ chức phi lợi nhuận; nghĩa vụ tuân thủ yêu cầu họ tuân thủ các sứ mệnh, quy chế của tổ chức và các quy định pháp lý.

Nhiều tổ chức chuyên nghiệp có thông lệ tốt nhất để thành lập Hội Đồng Quản Trị. Một ví dụ là Viện Quản Lý Tổ Chức của Phòng Thương Mại Hoa Kỳ, với thông lệ tốt nhất để tuyển chọn các thành viên cho Hội Đồng Quản Trị của tổ chức phi lợi nhuận như sau:²

- Tìm kiếm các quan điểm và kỹ năng cụ thể.
- Xây dựng bộ tài liệu tuyển chọn, trong đó có những thông tin quan trọng.
- Đặt ra kỳ vọng đối với thành viên.
- Đảm bảo không có xung đột lợi ích.
- Đào tạo và định hướng cho các thành viên về vai trò và trách nhiệm của họ, bao gồm cả vai trò và trách nhiệm theo pháp luật và được ủy thác.

Ngoài ra, các thông lệ tốt nhất của tổ chức phi lợi nhuận yêu cầu cần nhắc cam kết, động lực của nhóm, mức độ nắm rõ thành phần, kỹ năng và chuyên môn của các thành viên triển vọng của Hội Đồng.

Như nêu trên đây, Washington, D.C. đặt ra các yêu cầu đối với Hội Đồng CBD và các thành viên trong bộ luật các quy định của Khu Vực, bao gồm cả các yêu cầu về thành viên và tiêu chuẩn thành viên. Tại Oakland, các yêu cầu đó do CBD tự quyết định, có nghĩa là Thành Phố không đảm bảo tiêu chuẩn nhất quán giữa các CBD.

Không rõ New City America có áp dụng bất kỳ thông lệ tốt nhất nào trên đây trong hoặc trước khi tạo điều kiện cho quy trình tự chỉ định của Hội Đồng Quản Trị hay không. Thay vào đó, New City America đã bày tỏ ý kiến rằng họ cần tập trung chủ yếu vào việc thành lập hội đồng tự chỉ định để đảm bảo thực hiện kịp thời thỏa thuận giải ngân với Thành Phố Oakland. Như nêu trên đây, yêu cầu duy nhất để trở thành thành viên của Hội Đồng Quản Trị là “có mối liên hệ với Chinatown”, tham dự các cuộc họp và tham gia một ủy ban của Hội Đồng.

Theo một bài viết vào tháng 9 năm 2017 do Diligent Corporation³ tài trợ trên toàn quốc: “các tổ chức phi lợi nhuận có ngân sách trên \$10 triệu có trung bình 18 thành viên hội đồng, còn các tổ chức phi lợi nhuận có ngân sách dưới \$1 triệu có khoảng 14 giám đốc trong hội đồng”. Cần cần nhắc số lượng thành viên khi xây dựng Hội Đồng của CBD sao cho vừa hiệu quả vừa hoạt động được trong phạm vi tài sản giới hạn của tổ chức.

² Viện Quản Lý Tổ Chức được thành lập để nâng cao hiệu suất riêng lẻ, nâng cao tiêu chuẩn chuyên môn và công nhận tổ chức, phòng thương mại và các chuyên gia phi lợi nhuận khác chứng minh được hiểu biết thiết yếu về thực tiễn quản lý tổ chức phi lợi nhuận. Đây là chương trình phát triển chuyên môn của Phòng Thương Mại Hoa Kỳ.

³ Diligent Corporation (Diligent) là một phần mềm dưới dạng một công ty dịch vụ, cho phép thành viên hội đồng của các hiệp hội, tổ chức chính quyền và nhóm phi lợi nhuận chia sẻ và hợp tác về thông tin.

Như nêu trên đây, công ty tư vấn New City America đã tạo điều kiện cho việc xây dựng CBD Chinatown, tuyên bố rằng Hội Đồng Quản Trị gồm 48 thành viên tự chỉ định của CBD Chinatown là hội đồng đồng nhất mà công ty tư vấn này từng thấy. Thêm vào đó, sau khi xem xét các CBD khác của Oakland, chúng tôi thấy rằng chỉ CBD Chinatown có Hội Đồng nhiều hơn hai mươi thành viên.

Có Sẵn Thông Lệ Tốt Nhất Để Cung Cấp Thông Tin cho Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng

Trong một dự án nghiên cứu của nhà nghiên cứu Carol J. Becker từ Đại Học Minnesota có tiêu đề: “Trách Nhiệm Giải Trình Dân Chủ và Khu Vực Cải Thiện Kinh Doanh”, một cuộc khảo sát toàn quốc đã được tiến hành với 1,741 CBD trong năm 2008 và năm 2011. Những người trả lời khảo sát đã xác định các phương pháp để thành lập Hội Đồng Quản Trị. Theo những người trả lời khảo sát, cách phổ biến nhất để chọn thành viên Hội Đồng CBD là bầu chọn trong khu vực CBD (86/213 người). Khảo sát nêu rõ *“đây là phương pháp hiệu quả để đảm bảo trách nhiệm giải trình. Trách nhiệm giải trình dân chủ không được thực hiện qua chính phủ mà trực tiếp từ các thành viên BID”*.

Việc tự ứng cử và tự chỉ định có thể dẫn đến những mối quan ngại trong cộng đồng CBD rằng CBD sẽ phục vụ và bảo đảm lợi ích của chính mình mà không quan tâm đến lợi ích của cộng đồng. Thông tin chung sau khi xem xét những khó khăn của các CBD trên toàn quốc cho thấy việc tự phục vụ và vì lợi ích riêng sẽ là những mối quan ngại khi sử dụng CBD và đề xuất các cơ chế giải trình trách nhiệm để bảo vệ chống lại những sự cố đó sẽ được thảo luận trong phần sau của báo cáo này.

Khảo sát được đề cập trên đây đã xác định các phương pháp khác để thành lập Hội Đồng CBD:

- Do các hội đồng quản trị hiện tại của tổ chức lựa chọn (80/213 người).
- Do thị trưởng chỉ định (49/213 người).
- Do hội đồng thành phố chỉ định (47/213 người).
- do các cấp chính quyền khác chỉ định (19/213 người).
- do viên chức được bầu đảm nhiệm (17/213 người); và
- Khuyến nghị của CBD và cuối cùng được chính quyền địa phương phê duyệt (28/213 người).

Phương pháp tự chỉ định được CBD Chinatown sử dụng không được nhiều người tham gia khảo sát xác định là phương pháp chỉ định.

Cơ Chế Để Đảm Bảo Trách Nhiệm Giải Trình trong Khu Vực Vì Lợi Ích Cộng Đồng

Mục đích của khảo sát nêu trên đây là để nghiên cứu về trách nhiệm giải trình dân chủ và CBD. Báo cáo đề xuất một số cơ chế đem lại ưu đãi rõ ràng để CBD chịu trách nhiệm giải trình trước cộng đồng. Đây là điều quan trọng vì Thành Phố dựa vào việc hiệp hội vừa vận hành vừa giám sát CBD. Các tổ chức phi lợi nhuận không chịu sự điều chỉnh của thị trường tư nhân và cũng không do chính phủ trực tiếp kiểm soát. Thay vào đó, các hiệp hội này là hình thức đối tác công-tư và cần cân nhắc kỹ càng khi thành lập các hiệp hội này để đảm bảo kết hợp các biện pháp kiểm soát sao cho thích hợp để các tổ chức quản lý CBD có thể cung cấp những dịch vụ cần thiết trong khi vẫn chịu trách nhiệm giải trình trước những người đã thành lập nên hiệp hội và những người tài trợ cho hiệp hội.

Nghiên cứu nêu trên đã đề xuất các cơ chế chịu trách nhiệm giải trình, bao gồm (**hiện trạng trong CBD Chinatown và/hoặc Thành Phố Oakland được gạch chân**):

- Các thành viên Hội Đồng quản trị CBD được bầu trực tiếp bởi thành viên CBD hoặc do chính quyền chỉ định. Các thành viên Hội Đồng của CBD Chinatown CBD tự ứng cử và tự chỉ định, khác với thông lệ tốt nhất đối với cả tổ chức phi lợi nhuận và CBD.
- Quy trình cho phép lại của CBD. Nhiều CBD được yêu cầu phải cho phép lại theo định kỳ đối với các hợp đồng hoặc nguồn tài trợ của họ. Hội Đồng Thành Phố đã cho phép CBD Chinatown hoạt động trong 10 năm và Chính Quyền Thành Phố đã ký hợp đồng với CBD Chinatown trong khoảng thời gian mười năm tùy thuộc vào kết quả xem xét và phê duyệt báo cáo hàng năm được gửi cho Thành Phố.
- Quy mô CBD. CBD là chương trình cộng đồng trực tiếp phục vụ nhóm cử tri. Nếu phát hiện có điều gì đó không như ý, các doanh nghiệp có thể nhanh chóng trao đổi với các thành viên Hội Đồng của CBD về những mối quan ngại của họ. Một vài ví dụ trong báo cáo xác định những thời điểm các mối quan ngại của các thành viên Hội Đồng của CBD Chinatown hoặc thành viên trong cộng đồng không được giải quyết, bị coi nhẹ tối đa hoặc tư vấn đã sử dụng thẩm quyền ở mức độ có vẻ không phù hợp.
- CBD báo cáo cho chính quyền. CBD phải cung cấp cho chính quyền thông tin về kết quả hoạt động, báo cáo tài chính, kiểm toán tài chính và ngân sách. Theo OMC của Oakland, CBD Chinatown phải cung cấp thông tin này cho Thành Phố hàng năm.
- Chính quyền áp thuế thay mặt cho CBD. Thành Phố Oakland đã cho phép số tiền thuế hàng năm, xác định mức tăng hàng năm tối đa mỗi năm (5 phần trăm) và mọi thay đổi được đề xuất phải được trình lên Hội Đồng Thành Phố để được cho phép trước khi nộp ngân sách hàng năm của CBD.

Khuyến Nghị

Với kết quả điều tra đã nêu trong báo cáo và tầm quan trọng của CBD để hỗ trợ sự an toàn và thành công của các khu vực thương mại quan trọng của Oakland, chúng tôi khuyến nghị Hội Đồng Thành Phố sửa đổi OMC 4.48 để hướng dẫn nhiều hơn cho các tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định quản lý CBD và hội đồng tư vấn được chỉ định cho CBD (thường là Hội Đồng Quản Trị của tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định vận hành CBD) gia tăng trách nhiệm giải trình.

Chúng tôi khuyến nghị Hội Đồng Thành Phố:

1) Sửa đổi quy trình ký hợp đồng chỉ định các tổ chức phi lợi nhuận quản lý CBD để đưa vào nhiều hướng dẫn hơn, ví dụ như các nội dung theo yêu cầu của Thành Phố San Diego và Washington, D.C., bằng cách yêu cầu những tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định:

- a) Chứng minh lịch sử tham gia các vấn đề của doanh nghiệp nhỏ và cộng đồng trong phạm vi khu vực tương ứng của họ.
- b) Chứng minh trạng thái là tổ chức phi lợi nhuận được thành lập hợp pháp của California, trong đó thành viên bao gồm tất cả các bên chịu thuế trong phạm vi CBD.
- c) Gửi thông báo về tất cả các cuộc họp và lá phiếu cho tất cả thành viên (các bên chịu thuế trong phạm vi CBD).
- d) Kèm theo bản sao điều lệ được thông qua và quy chế được thông qua trong đơn đăng ký thành lập CBD.
- e) Thông qua quy chế bao gồm tên và địa chỉ của các Giám Đốc ban đầu, trong đó có cả nhiệm kỳ kèm ngày hết hạn và khung thời gian cần bầu chọn chính thức các Giám Đốc mới (ví dụ như trong vòng 120 ngày).
- f) Đặt ra các yêu cầu đối với thành viên Hội Đồng và điều kiện.
- g) Bầu chọn thành viên Hội Đồng tại các cuộc họp hàng năm được triệu tập cho mục đích đó và thông báo tên, địa chỉ của các thành viên Hội Đồng CBD được bầu chọn đã nộp cho Sở Phát Triển Kinh Tế và Lực Lượng Lao Động.
- h) Chứng minh các biện pháp không phân biệt đối xử để đảm bảo Hội Đồng phản ánh tính đa dạng về đạo đức và kinh doanh/cộng đồng trong khu vực của họ.
- i) Chứng minh hệ thống quản trị thỏa đáng để giải thích và ghi lại tất cả các hành động của Hội Đồng, đồng thời đảm bảo có thể xác thực công khai phiếu biểu quyết, tuân thủ Đạo Luật Ralph M. Brown và các luật, quy định hiện hành khác của Tiểu Bang và địa phương.

- j) Cung cấp xác nhận chính thức hàng năm về việc tuân thủ tất cả các yêu cầu của thỏa thuận giải ngân, cũng như Đạo Luật Ralph M. Brown và các luật, quy định hiện hành khác của Tiểu Bang và địa phương.
- k) Thông báo cho Văn Phòng Phát Triển Kinh Tế và Lực Lượng Lao Động về những thay đổi đối với thành viên Hội Đồng.

2) Giới hạn số lượng thành viên của Hội Đồng tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định của CBD không quá 20 thành viên Hội Đồng, do ngân sách khu vực của CBD còn hạn chế, cũng như trách nhiệm theo quy tắc của họ được đưa vào kế hoạch quản lý khu vực được Hội Đồng Thành Phố cho phép.

3) Yêu cầu tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định hiện tại của CBD Chinatown là OCIC:

- a) Chính thức bầu chọn các thành viên Hội Đồng và giới hạn số lượng thành viên Hội Đồng không qua 20 thành viên.
- b) Cung cấp danh sách tên và địa chỉ của các thành viên Hội Đồng và thông báo cho Thành Phố nếu có thay đổi đối với thành viên Hội Đồng.
- c) Xác minh và ghi chép lại việc Hội Đồng Quản Trị tuân thủ các yêu cầu về thành phần được nêu trong quy chế của OCIC.
- d) Đảm bảo OCIC tuân thủ các yêu cầu lựa chọn cạnh tranh khi chọn nhà thầu và tất cả các hợp đồng quan trọng đều được đăng tải công khai.

Chúng tôi khuyến nghị Chính Quyền Thành Phố hợp tác với Văn Phòng Luật Sư Thành Phố để:

4) Tổ chức và triển khai việc đào tạo cho tất cả thành viên Hội Đồng của CBD tại Oakland để đảm bảo các thành viên đều hiểu rõ về vai trò và trách nhiệm của mình, các yêu cầu của Tiểu Bang và Thành Phố mà CBD phải tuân thủ (bao gồm cả các luật về đạo đức), cũng như mối quan hệ giữa CBD và Thành Phố.

Các Bước Tiếp Theo

Hội Đồng Thành Phố nên sớm cân nhắc các khuyến nghị trong báo cáo này tại một cuộc họp công khai. Sau khi Hội Đồng Thành Phố đã xác định quy trình hành động, Chính Quyền Thành Phố nên gửi văn bản báo cáo về việc tổ chức đào tạo cho các CBD tại Oakland và lịch thực hiện đề xuất. Văn Phòng Kiểm Toán Viên Thành Phố sẽ báo cáo công khai về tình hình của các khuyến nghị trong vòng một năm, do đó Hội Đồng Thành Phố và Chính Quyền Thành Phố có đủ thời gian để hành động.

Phương Pháp Luận

Văn Phòng đã tiến hành điều tra để tìm ra những kết quả và rút ra những kết luận trong báo cáo này. Văn Phòng đã hoàn thành công việc sau đây:

- Tham dự và xem xét các cuộc họp của hội đồng CBD Chinatown
- Xem xét hồ sơ của CBD Chinatown
- Xem xét các thành viên hội đồng của CBD Chinatown
- Xem xét hồ sơ lập pháp của Thành Phố
- Xem xét các thông lệ tốt nhất của CBD và tổ chức phi lợi nhuận
- Phỏng vấn người làm chứng
- Xem xét đội ngũ nhân viên Thành Phố hiện tại
- Phỏng vấn các bên bị ảnh hưởng và người làm chứng
- Xem xét Bộ Luật Thành Phố của Oakland
- Xem xét luật về Tổ Chức Phi Lợi Nhuận của California
- Hỏi ý kiến chuyên gia pháp lý
- Xem xét hồ sơ do người làm chứng cung cấp
- Phỏng vấn các thành viên hội đồng của CBD Chinatown
- Nghiên cứu các thông lệ hàng đầu



WHISTLEBLOWER HOTLINE

Đệ Trình Than Phiền

Hãy gọi cho **ĐƯỜNG DÂY NÓNG ĐỂ BÁO CÁO SAI PHẠM**
1-888-329-6390 (Có sẵn dịch vụ thông dịch)

GỬI BÁO CÁO TRỰC TUYẾN
www.OaklandAuditor.com/Whistleblower

Văn Phòng Kiểm Toán Viên Thành Phố

1 Frank H. Ogawa Plaza • 4th Floor, City Hall • Oakland, CA 94612

(510) 238-3378

CityAuditor@OaklandCA.gov



[OaklandAuditor](https://www.facebook.com/OaklandAuditor)



[OaklandAuditor](https://www.instagram.com/OaklandAuditor)



[@OaklandAuditor](https://twitter.com/OaklandAuditor)



<https://www.linkedin.com/company/office-of-the-city-auditor-oakland-ca/>

Đăng Ký Nhận Thông Tin Cập Nhật qua Email

www.OaklandAuditor.com hoặc

Nhấn AUDITOR gửi đến 22828

