**MASARYK TOWERS BOARD OF DIRECTORS**

# REGULAR MEETING WITH “OPEN” SESSION

# JUNE 21, 2023

**Held in the Masaryk Community Center and via Zoom**

**ATTENDANCE:**

Directors present: Robert Caballero, Rosa De Los Santos, Pisan Duong, Carolyn English, Raquel Keating, Bernice McCallum, Laura Pagan, Margarita Perez, William Ramirez, Ted Reich, Jose Rivera, Yvonne Talton, Michelle Zheng.

Board members absent: Frank Fernandez, Christine Walford.

Also present: Mitch Magidson and Yik Kuan Ng of Metro Management, Attorney Scott Smiler.

**THE FIRST PART OF THIS MEETING WAS OPEN TO ALL SHAREHOLDERS’ PARTICIPATION ON ZOOM, AS ADVERTISED ON NOTICES POSTED IN EACH BUILDING LOBBY.**

1. **Masaryk Towers Corporation attorney, Scott Smiler** opened the meeting, welcomed the Zoom attendees, explained the agenda, and ground rules for the conduct of the meeting. He turned the meeting over to the president who called the meeting to order and called for a role call for attendance and approval of minutes.

1. **Attendance, quorum, and minutes**
* **May 17, 2023, meeting minutes**

Motion to accept minutes as presented made by Ramirez and seconded by Pagan.

**Roll call vote on the motion with 13 directors present, constituting a quorum.**

**Vote on the motion: Yes 12; Abstain 1. Minutes approved.**

* **May 23, 2023, meeting minutes**

Motion to accept minutes as presented made by Caballero and seconded by Ramirez.

**Roll call vote on the motion with 13 directors present.**

**Vote on the motion: Yes 11; Abstain 2. Minutes approved.**

***See attendance and vote sheet on page 4.***

1. **Management report by Mr. Magidson, manager**

Covid-19 home testing kits and face masks are still available in the management office.

The construction project is almost completed. All the construction fencing has been removed. Restoration of our stock of wrought iron fencing continues. The soft surface for the sprinkler area will be delivered and installed in the next 2-3 weeks.

Waiting for Xinos Restoration/Lawless & Mangione Local Law 11-mandated façade inspection report.

The new boilers are online, and the heat and hot water is being produced internally. Our steam account with Con Edson is being closed tomorrow.

The lobby monitors have been off-line for some time during the construction period. Our consultant/system operator will be scheduling an evaluation and upgrading of the system.

The 2-BR apartment lottery application period ended on June 2, 2023. HPD is compiling the submission list.

**Minutes of Masaryk Towers Board of Directors Meeting, June 21, 2023 Page 2 of 4**

1. **At 7:16 pm Mr. Smiler opened the meeting for written questions from the Zoom and telephone audience via the “chat” function.**

Questions were submitted with Mr. Magidson and Mr. Smiler responding. Questions taken from Zoom Chat voice record, included:

* When is the board going to stop security from allowing outsiders to enter Masaryk through the Pitt Street gate just to walk through?

 *Response by Magidson:* It is not so much a problem of security allowing outsiders to enter, but people walking in behind legitimate Masaryk residents. Without getting into a scuffle with unauthorized entrants, people should notify the security worker on duty if they feel that the person or persons entering are doing so to create problems.

* When will the lobby monitors be repaired and Wi-Fi installed for our Masaryk community which was promised since its installation?

 *Response by Magidson*: During the years of construction the equipment on site disturbed the signal for the lobby monitors and became unusable. I have been in touch with our consultant/operator but he is away for the next week or so. He will come here when he returns.

* Since the grounds are being reconstructed, would it be possible for building 71-73 to have wrought iron fencing as the other buildings have?

 *Response by Magidson*: Yes. And we will be erecting fencing in most other areas.

* What is the current update on getting new elevators installed since it is difficult to get replacement parts?

 *Response by Magidson*: We are working with both HPD and HDC on financing the millions of dollars needed. It seems that HDC is the entity that will most likely be working with us but there is no commitment at this time.

* Why is the attorney chairing this meeting and not the board president?

 *Response by Smiler*: Ms McCallum is chairing the meeting. She asked me to manage the Q&A, Mr. Magidson is responding to the questions related to management and others may respond to questions related to other matters.

* Would it be possible to get surveillance cameras installed on individual floors for personal and package safety?

 *Response by Magidson:* That would be a tremendous expense in labor and equipment. You are talking about a couple of hundred cameras and all the recording units plus people to monitor the recordings. Many apartments already have doorbell cameras which seem to do a decent job. I would urge more people to purchase these.

* Can we be provided with the meeting agenda a few days early so we can address some issues we have?

 *Response by Smiler:* For those of you who have participated in these meetings previously, you know that we have been following the same pattern at each meeting. We have the opening by the president, followed by approval of minutes, the management report, followed by the Q&A session for approximately 15 minutes. The executive session for the board members follows.

* Can we have open meetings because half of Masaryk are seniors who don’t know or have Zoom?

 *Response by Smiler:* We have discussed this several times and have found that the Zoom format has given shareholders an efficient way of posing their questions and concerns without and receiving responses without disruption. Also, we regularly advise participants that this is not the only venue for dealing with your concerns. The management office is open Monday through Friday, and you can take your concerns there. Board officers and members can be found on the benches and gladly discuss matters of concern. For those who are not familiar with using Zoom, management could set up a training session for a group of shareholders.

Mr. Smiler then turned to a written list of questions that were submitted. Several of which were already asked and answered in this session.

**Minutes of Masaryk Towers Board of Directors Meeting, June 21, 2023 Page 3 of 4**

* Why are shareholders not receiving monthly financial reports?

 *Response by Smiler*: Shareholders are entitled to receive the Annual Financial Report, which is available in the management office upon request. Monthly reports are not available to shareholders.

* Three questions related to board committees were submitted.

 *Response by Smiler:* The board does have several committees which function from time-to-time as needed. Made up of board members, they sometimes request shareholder participation. Some of the current functioning committees with post notices of their meetings and will be open to shareholder participation.

* Three questions related to the 15-minute Q&A period were submitted.

 *Response by Smiler:* This 15-minute period has been sanctioned, authorized, and permitted, if not encouraged by HPD in terms of virtual board meetings. As per the new law, virtual meetings are authorized with open session, and closed executive session.

* Candidate’s night in preparation for the board election?

 *Response by Smiler:* Until the pandemic hit, we have candidate’s night in preparation for the annual election. For the several years since, the candidates running for the board’s open seats were offered the opportunity to submit a one-page bio or resume to be included in the election mailing to the shareholders. Some candidates have submitted such and some have opted not to. We will probably continue this practice this year.

* Notification to shareholders of dangerous situations in the buildings?

 *Response by Smiler:* If such a situation occurs on your floor, adjoining apartments or in your building, security will notify you and those possibly affected. We want to avoid creating panic.

 **At 7:36 pm** Mr. Smiler closed the open session and thanked those who participated and submitted questions.

**The executive session was called to order by the president at 7:40 pm.**

1. **Masaryk staff doing work for shareholders.**

Following up on a question posed by a shareholder during the Q&A session, Magidson presented his response to the situation of Masaryk staff employees doing work (e.g., washing apartment windows) for shareholders, either during their work hours, or on their own time for monetary remuneration or not.

 Some maintenance employees have responded to residents’ private requests to clean their windows or do other jobs. This has been going on for years. This has been discussed with our attorney and the super. This practice is intolerable and cannot continue, not during working hours or off, on Masaryk’s time or their own. All the employees have been notified of this.

1. **Reports and extensive discussion of fencing, trees, shrubbery and benches.**
2. **Report from Election Committee by Michelle Zheng.**

The committee (Zheng, Caballero & Reich) met twice in person and by text messages. We discussed the election mailing package and voting incentives. We want to make the voting procedures – by absentee ballot or in-person voting – simpler and clearer for the shareholders. Last year’s instruction sheet was too complicated and difficult to understand. The type size was too small. We therefore presented a draft of a revised, redesigned instruction sheet to management and our attorney. We also propose to use colored envelopes to make the mailing more visible and submission of the absentee ballot simpler.

We also discussed using a monetary incentive for shareholders to vote.

We propose that the board adopt our written submission in general, as it would be too complicated to discuss the exact wording of the instruction sheet.

Some details were discussed.

**Minutes of Masaryk Towers Board of Directors Meeting, June 21, 2023 Page 4 of 4**

Candidate’s night: Should we have an in-person meeting or continue the past practice of including candidate’s bios/resumes in the election mailing.

As the result of the report and discussion, two motions were made and voted.

**MOTION** by Ramirez and seconded by Zheng:

**“Resolved, the board of directors accepts a simplified voting instruction sheet and series of three envelopes for the 2023 annual shareholders meeting and election as proposed and submitted by the election committee, subject to the approval of legal, Election Services United and HPD; further, that a voting incentive be established for this election: three (3) raffles prizes of one-month base apartment maintenance charge to be drawn only if a voting quorum is achieved.”**

With 13 directors present, the motion was approved.

**MOTION** by Pagan and seconded by Perez:

**“Resolved, the board of directors authorizes the inclusion of bios/resumes of the candidates in this year’s election to fill vacancies in the election package. These documents may be submitted by each candidate as a one-page, 8-1/2 x 11 inch, ‘camera-ready’ sheet to be reproduced as submitted. Multi-language translation is the candidate’s responsibility. Further, there will be no ‘candidates’ night’ in any form or venue.”**

With 13 directors present, the motion was approved.

**ATTENDANCE AND VOTE SHEET - MASARYK BOARD OF DIRECTORS MEETING, JUNE 21, 2023**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Attendance @7:06pm | 5/17/23 Meeting Minutes | 5/23/23 Meeting Minutes |
| Caballero | **✓** | Yes | Yes |
| De Los Santos | ✓ | Yes | Yes |
| Duong | **✓** | Yes | Yes |
| English | ✓ | Yes | Abstain |
| Fernandez | x | x | x |
| Keating | ✓ | Yes | Yes |
| McCallum | ✓ | Yes | Yes |
| Pagan | ✓ | Yes | Yes |
| Perez | ✓ | Yes | Yes |
| Ramirez | ✓ | Yes | Yes |
| Reich | ✓ | Yes | Yes |
| Rivera | ✓ | Abstain | Abstain |
| Talton | ✓ | Yes | Yes |
| Walford | x | x | x |
| Zheng | ✓ | Yes | Yes |
| **VOTE** | **Present: 13** | **Yes: 12****No: 0** | **Yes: 11****No: 0** |
|  |  | **Abstain: 1** | **Abstain: 2** |

**No other motions were made, or votes taken.**

**The meeting adjourned at 9:00 pm**

**Minutes submitted by Ted Reich, secretary.**

**JUNTA DIRECTIVA DE LAS TORRES MASARYK**

**REUNIÓN ORDINARIA CON SESIÓN “ABIERTA”**

**21 DE JUNIO DE 2023**

**Celebrado en el Centro Comunitario Masaryk y a través de Zoom**

**ASISTENCIA:**

**Directores presentes: Robert Caballero, Rosa De Los Santos, Pisan Duong, Carolyn English, Raquel Keating, Bernice McCallum, Laura Pagán, Margarita Pérez, William Ramírez, Ted Reich, José Rivera, Yvonne Talton, Michelle Zheng.**

**Miembros de la junta ausentes: Frank Fernández, Christine Walford.**

**También presentes: Mitch Magidson y Yik Kuan Ng de Metro Management, el Abogado Scott Smiler.**

**LA PRIMERA PARTE DE ESTA REUNIÓN ESTUVO ABIERTA A LA PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS ACCIONISTAS EN ZOOM, COMO SE ANUNCIA EN LOS AVISOS PUBLICADOS EN EL VESTIBULO DE CADA EDIFICIO.**

**1. El Abogado de Masaryk Towers Corporation, Scott Smiler, abrió la reunión, dio la bienvenida a los asistentes de Zoom, explicó la agenda y las reglas básicas para la realización de la reunión.  Entregó la reunión al presidente, quien llamó a la reunión a la orden y pidió una llamada de rol para la asistencia y probación de las actas.**

**2. Asistencia, quórum y actas**

**• Acta de la reunión del 17 de Mayo de 2023**

**Moción para aceptar las actas presentadas por Ramírez y secundadas por Pagán.**

**Votación nominal sobre la moción con la presencia de 13 directores, lo que constituye quórum.**

**Votación de la moción: Sí 12; Abstenerse 1. Acta aprobada.**

**• Acta de la reunión del 23 de Mayo de 2023**

**Moción para aceptar las actas presentadas por Caballero y secundada por Ramírez.**

**Votación nominal sobre la moción con 13 directores presentes.**

**Votación de la moción: Sí 11; Abstenerse 2. Acta aprobada.**

**Véase la hoja de asistencia y votación en la página 4.**

**3. Informe de gestión del Sr. Magidson, Gerente**

**Los kits de prueba casera y las mascarillas faciales de Covid-19 todavía están disponibles en la oficina de administración.**

**El proyecto de construcción está casi terminado. Se han eliminado todas las vallas de construcción. Continúa la restauración de nuestro stock de vallas de hierro forjado. La superficie blanda para el área de rociadores se entregará e instalará en las próximas 2 a 3 semanas.**

**Esperando el informe de inspección de fachadas exigido por Xinos Restoration/Lawless & Mangione Local Law 11.**

**Las nuevas calderas están en línea y el calor y el agua caliente se producen internamente. Nuestra cuenta de vapor con Con Edson se cerrará mañana.**

**Los monitores del vestíbulo han estado fuera de línea durante algún tiempo durante el período de construcción. Nuestro consultor/operador del sistema programará una evaluación y actualización del sistema.**

**El período de solicitud de lotería de apartamentos de 2 dormitorios finalizó el 2 de Junio de 2023. HPD está compilando la lista de presentaciones.**

**Actas de la reunión de la Junta Directiva de Masaryk Towers, 21 de Junio de 2023 Página 2 de 4**

**4. A las 7:16 p.m., el Sr. Smiler abrió la reunión para preguntas escritas de la audiencia de Zoom y teléfono a través de la función de "chat".**

**El Sr. Magidson y el Sr. Smiler respondieron, las preguntas tomadas del registro de voz de Zoom Chat incluyeron:**

**• ¿Cuándo va a impedir la junta que la seguridad permita que los forasteros entren a Masaryk a través de la puerta de Pitt Street solo para pasar?**

**Respuesta de Magidson: No es tanto de un problema de seguridad que permite la entrada de personas ajenas, sino de personas que entran detrás de los residentes legítimos de Masaryk. Sin involucrarse en una pelea con personas no autorizada, las personas deben notificar al trabajador de seguridad de turno si consideran que la persona o personas que ingresan lo hacen para crear problemas.**

**• ¿Cuándo se repararán los monitores del vestíbulo y se instalará Wi-Fi para nuestra comunidad Masaryk, como se prometió desde su instalación?**

**Respuesta de Magidson: Durante los años de construcción, el equipo en el sitio alteró la señal para los monitores del vestíbulo y quedó inutilizable.  He estado en contacto con nuestro consultor/operador, pero el estará fuera durante la próxima semana más o menos. El vendrá aquí cuando regrese.**

**• Dado que los terrenos están siendo reconstruidos, ¿sería posible que el edificio 71-73 tuviera cercas de hierro forjado como los otros edificios?**

**Respuesta de Magidson: Sí. Y estaremos erigiendo cercas en la mayoría de las otras áreas.**

**• ¿Cuál es la actualización actual sobre la instalación de nuevos ascensores, ya que es difícil obtener piezas de repuesto?**

**Respuesta de Magidson: Estamos trabajando con HPD y HDC para financiar los millones de dólares necesarios. Parece que HDC es la entidad que probablemente trabajará con nosotros, pero no hay compromiso en este momento.**

**• ¿Por qué el abogado preside esta reunión y no el presidente de la junta?**

**Respuesta de Smiler: La Sra. McCallum preside la reunión. Ella me pidió que administrara las preguntas y respuestas, el Sr. Magidson está respondiendo a las preguntas relacionadas con la administración y otros pueden responder a las preguntas relacionadas con otros asuntos.**

**• • ¿Sería posible instalar cámaras de vigilancia en pisos individuales para la seguridad personal y del paquete?**

**Respuesta de Magidson: Eso sería un gasto tremendo en mano de obra y equipo. Estás hablando de un par de cientos de cámaras y todas las unidades de grabación más personas para monitorear las grabaciones. Muchos apartamentos ya tienen cámaras de timbre que parecen hacer un trabajo decente. Insto a más personas a comprarlos.**

**• ¿Se nos puede proporcionar la agenda de la reunión unos días antes para que podamos abordar algunos problemas que tenemos?**

**Respuesta de Smiler: Para aquellos de ustedes que han participado en estas reuniones anteriormente, saben que hemos estado siguiendo el mismo patrón en cada reunión. Tenemos la apertura por parte del presidente, seguida de la aprobación de las actas, el informe de gestión, seguido de la sesión de preguntas y respuestas de aproximadamente 30 minutos. Sigue la sesión ejecutiva para los miembros de la junta sigue.**

**• ¿Podemos tener reuniones abiertas porque la mitad de Masaryk son personas mayores que no saben o no tienen Zoom?**

**Respuesta de Smiler: Hemos discutido esto varias veces y hemos descubierto que el formato Zoom ha brindado a los accionistas una forma eficiente de plantear sus preguntas e inquietudes sin interrupciones y recibir respuestas sin interrupciones. Además, regularmente informamos a los participantes que este no es el único lugar para tratar sus inquietudes. La oficina de administración Actas de la reunión de la Junta Directiva de Masaryk Towers, 21 de Junio de 2023 Página 3 de 4**

**• ¿Por qué los accionistas no reciben informes financieros mensuales?**

**Respuesta de Smiler: Los accionistas tienen derecho a recibir el Informe Financiero Anual, que está disponible en la oficina de administración ha pedido. Los informes mensuales no están disponibles para los accionistas.**

**• Se presentaron tres preguntas relacionadas con los comités de directorio.**

**Respuesta de Smiler: La junta tiene varios comités que funcionan de vez en cuando según sea necesario. Compuestos por miembros de la junta, en ocasiones solicitan la participación de los accionistas. Algunos de los comités en funcionamiento actuales con avisos de sus reuniones y estarán abiertos a la participación de los accionistas.**

**• Se enviaron tres preguntas relacionadas con el período de preguntas y respuestas de 15 minutos.**

**Respuesta de Smiler: Este período de 15 minutos ha sido sancionado, autorizado y permitido, si no alentado por HPD en términos de reuniones virtuales de la junta. Según la nueva ley, se autorizan reuniones virtuales con sesión abierta y sesión ejecutiva cerrada.**

**• ¿La noche de candidatos en preparación para la elección de la junta?**

**Respuesta de Smiler: Hasta que llego la pandemia, teníamos la noche de candidatos en preparación para las elecciones anuales. Durante varios años desde entonces, a los candidatos que se postulaban para los puestos vacantes de la junta se les ofreció la oportunidad de enviar una biografía o currículum de una página para incluirlos en el correo electoral a los accionistas. Algunos candidatos han presentado tal y algunos han optado por no hacerlo. Probablemente continuaremos con esta práctica este año.**

**• ¿Notificación a los accionistas de situaciones de peligro en los edificios?**

**Respuesta de Smiler: Si tal situación ocurre en su piso, apartamentos contiguos o en su edificio, la seguridad se lo notificará a usted y a los posibles afectados. Queremos evitar crear pánico.**

**A las 7:36 pm, el Sr. Smiler cerró la sesión abierta y agradeció a quienes participaron y enviaron preguntas.**

**La sesión ejecutiva fue llamada al orden por el presidente a las 7:40 pm.**

**5. Personal de Masaryk trabajando para los accionistas.**

**Siguiendo con una pregunta planteada por un accionista durante la sesión de preguntas y respuestas, Magidson presentó su respuesta a la situación de los empleados del personal de Masaryk que trabajan (por ejemplo, lavando las ventanas de los apartamentos) para los accionistas, ya sea durante su horario laboral o en su propio tiempo a cambio de una remuneración monetaria o no.**

**Algunos empleados de mantenimiento han respondido a las solicitudes privadas de los residentes para limpiar sus ventanas o realizar otros trabajos. Esto ha estado sucediendo durante años. Esto ha sido discutido con nuestro abogado y el super. Esta práctica es intolerable y no puede continuar, ni durante las horas de trabajo ni fuera de el en el tiempo de Masaryk o en el suyo propio. Todos los empleados han sido notificados de esto.**

**6. Informes y amplia discusión extensa sobre cercas, árboles, arbustos y bancos.**

**7. Informe del Comité Electoral por Michelle Zheng.**

**El comité (Zheng, Caballero & Reich) se reunió dos veces en persona y por mensajes de texto. Discutimos el paquete de correo electoral y los incentivos para votar. Queremos que los procedimientos de votación, ya sea en ausencia o en persona, sean más simples y claros para los accionistas. La hoja de instrucciones del año pasado era demasiado complicada y difícil de entender. El tamaño de letra era demasiado pequeño. Por lo tanto, presentamos un borrador de una hoja de instrucciones revisada y rediseñada a la gerencia y a nuestro Abogado. También proponemos utilizar sobres de colores para que el envío sea más visible y la presentación de la papeleta de voto en ausencia sea más sencilla.**

**También discutimos el uso de un incentivo monetario para que los accionistas voten.**

**Proponemos que la junta adopte nuestra presentación escrita en general, ya que sería demasiado complicado discutir la redacción exacta de la hoja de instrucciones.**

**Se discutieron algunos detalles.**

 **Algunos empleados de mantenimiento han respondido a las solicitudes privadas de los residentes para limpiar sus ventanas o realizar otros trabajos. Esto ha estado sucediendo durante años. Esto ha sido discutido con nuestro abogado y el super. Esta práctica es intolerable y no puede continuar, ni durante las horas de trabajo o fuera, en el tiempo de Masaryk o en el suyo propio. Todos los empleados han sido notificados de esto.**

**6. Informes y discusión extensa sobre cercas, árboles, arbustos y bancos.**

**7. Informe del Comité Electoral por Michelle Zheng.**

**El comité (Zheng, Caballero & Reich) se reunió dos veces en persona y por mensajes de texto. Discutimos el paquete de correo electoral y los incentivos para votar. Queremos que los procedimientos de votación, ya sea en ausencia o en persona, sean más simples y claros para los accionistas. La hoja de instrucciones del año pasado era demasiado complicada y difícil de entender. El tamaño de letra era demasiado pequeño. Por lo tanto, presentamos un borrador de una hoja de instrucciones revisada y rediseñada a la gerencia ya nuestro abogado. También proponemos utilizar sobres de colores para que el envío sea más visible y la presentación de la papeleta de voto en ausencia sea más sencilla.**

**También discutimos el uso de un incentivo monetario para que los accionistas voten.**

**Proponemos que la junta adopte nuestra presentación escrita en general, ya que sería demasiado complicado discutir la redacción exacta de la hoja de instrucciones.**

**Se discutieron algunos detalles.**

**21 de junio de 2023 Página 4 de 4**

**Noche de candidatos: ¿Deberíamos tener una reunión en persona o continuar con la práctica anterior de incluir las biografías/currículums de los candidatos en el correo electoral?**

**Como resultado del informe y del debate, se formularon dos mociones que se sometieron a votación.**

**MOCIÓN de Ramírez y secundada por Zheng:**

**“Resuelto, la Junta Directiva acepta una hoja de instrucciones de votación simplificada y una serie de tres sobres para la junta anual de accionistas y elecciones de 2023 y la elección según lo propuesto y presentado por el comité electoral, sujeto a la aprobación legal, Elección Services United y HPD; además, que se establezca un incentivo al voto para esta elección: tres (3) premios de rifas de un mes de cargo de mantenimiento del apartamento base que se sortearán solo si se logra el quórum de votación.”**

**Con 13 directores presentes, la moción fue aprobada.**

**MOCIÓN de Pagan y secundada por Pérez:**

**“Resuelto, la junta directiva autoriza la inclusión de biografías/currículums de los candidatos en la elección de este año para llenar las vacantes en el paquete electoral. Cada candidato puede enviar estos documentos como una hoja de una página, 8-1/2 x 11 pulgadas, "lista para cámara" para ser reproducida tal como se envió. La traducción multilingüe es responsabilidad del candidato. Además, no habrá 'noche de candidatos' de ninguna forma o lugar”.**

**Con 13 directores presentes, la moción fue aprobada.**

**馬薩里克大廈董事會**

**定期召開“公開”會議**

**2023 年 6 月 21 日**

**通過 Zoom 在 Masaryk 社區中心舉行**

**出席人數：**

**出席董事：羅伯特·卡瓦列羅、羅莎·德洛斯桑托斯、皮桑·杜昂、卡羅琳·英格利希、拉奎爾·基廷、伯妮斯·麥卡勒姆、勞拉·帕根、瑪格麗塔·佩雷斯、威廉·拉米雷斯、特德·賴克、何塞·里維拉、伊馮·塔爾頓、米歇爾·鄭。**

**缺席的董事會成員：弗蘭克·費爾南德斯、克里斯汀·沃爾福德。**

**出席者還有：Metro Management 的 Mitch Magidson 和 Yik Kuan Ng、Scott Smiler 律師。**

**本次會議的第一部分向 ZOOM 的所有股東開放，正如各大樓大堂張貼的通知所公佈的那樣。**

**1. Masaryk Towers Corporation 律師 Scott Smiler 宣布會議開幕，對 Zoom 與會者表示歡迎，解釋了議程以及會議進行的基本規則。 他將會議轉交給總統，總統宣布會議開始，並要求召開角色召集會議並批准會議記錄。**

**2. 出席人數、法定人數和會議記錄**

**• 2023 年 5 月 17 日，會議紀要**

**接受拉米雷斯提出並由帕甘附議的會議記錄的動議。**

**本議案進行唱名表決，出席董事 13 人，構成法定人數。**

**對該動議進行表決： 是 12； 棄權 1. 會議記錄獲批准。**

**• 2023 年 5 月 23 日，會議紀要**

**動議接受由卡瓦列羅提出並由拉米雷斯附議的會議記錄。**

**本議案進行唱名表決，出席董事 13 名。**

**對該動議進行表決： 是 11； 棄權 2。會議記錄獲得批准。**

**請參閱第 4 頁的出席情況和投票表。**

**3. 經理Magidson先生作管理報告**

**管理辦公室仍備有 Covid-19 家庭檢測套件和口罩。**

**建設工程已基本完成。 所有建築圍欄均已拆除。 我們的鍛鐵圍欄庫存仍在繼續恢復。 噴水區域的軟表面將在接下來的 2-3 週內交付並安裝。**

**等待 Xinos Restoration/Lawless & Mangione 地方法 11 規定的外牆檢查報告。**

**新鍋爐已上線，正在內部生產熱量和熱水。 我們在 Con Edson 的 Steam 帳戶將於明天關閉。**

**施工期間，大廳監控器曾一度離線。 我們的顧問/系統操作員將安排系統評估和升級。**

**兩居室公寓抽籤申請期於 2023 年 6 月 2 日結束。HPD 正在編制提交清單。**

**Masaryk Towers 董事會會議紀要，2023 年 6 月 21 日 第 2 頁，共 4 頁**

**4. 晚上 7:16，Smiler 先生宣布會議開始，Zoom 和電話觀眾通過“聊天”功能提出書面問題。**

**問題已提交，Magidson 先生和 Smiler 先生做出了回應。 從 Zoom Chat 語音記錄中提取的問題包括：**

**• 董事會何時會阻止保安人員允許外人通過皮特街大門進入馬薩里克？**

 **馬吉德森的回應：與其說是允許外人進入的安全問題，不如說是有人走在合法的馬薩里克居民後面。 在不與未經授權的進入者發生扭打的情況下，如果人們認為進入的人這樣做是為了製造問題，應該通知值班的保安人員。**

**• 我們的Masaryk 社區自安裝以來就承諾，什麼時候會修復大堂監視器並安裝Wi-Fi？**

 **Magidson 的回應： 在施工期間，現場設備干擾了大廳監視器的信號，導致無法使用。 我已與我們的顧問/操作員取得聯繫，但他將在下週左右離開。 當他回來時，他會來到這裡。**

**• 由於場地正在重建，71-73 號樓是否可以像其他建築物一樣安裝鍛鐵圍欄？**

 **馬吉德森的回應：是的。 我們將在大多數其他區域架設圍欄。**

**• 由於很難獲得替換部件，目前安裝新電梯的最新情況是什麼？**

 **Magidson 的回應：我們正在與 HPD 和 HDC 合作，籌集所需的數百萬美元資金。 HDC 似乎是最有可能與我們合作的實體，但目前尚未做出任何承諾。**

**• 為什麼這次會議由律師而不是董事會主席主持？**

 **Smiler 回應：McCallum 女士主持會議。 她讓我來管理問答，Magidson 先生正在回答與管理相關的問題，其他人可能會回答與其他事項相關的問題。**

**• 是否可以在各個樓層安裝監控攝像頭以確保人身和包裹安全？**

 **Magidson 的回應： 這將是巨大的勞動力和設備費用。 您正在談論數百台攝像機和所有錄音設備以及監控錄音的人員。 許多公寓已經安裝了門鈴攝像頭，看起來效果還不錯。 我會敦促更多的人購買這些。**

**• 能否提前幾天向我們提供會議議程，以便我們解決一些問題？**

 **Smiler 的回應：對於那些以前參加過這些會議的人來說，您知道我們每次會議都遵循相同的模式。 我們先由總裁致開幕詞，然後批准會議記錄、管理報告，然後進行大約 30 分鐘的問答環節。 接下來是董事會成員的執行會議。**

**• 由於馬薩里克一半的人是不知道或沒有 Zoom 的老年人，我們可以舉行公開會議嗎？**

 **Smiler 的回應：我們已經多次討論過這個問題，發現 Zoom 格式為股東提供了一種有效的方式，可以在不中斷的情況下提出問題和疑慮，並獲得答复。 此外，我們定期建議參與者，這不是處理您的問題的唯一場所。 管理辦公室週一至週五開放，您可以在那裡提出您的疑慮。 董事會官員和成員坐在長椅上，愉快地討論關心的問題。 對於那些不熟悉使用 Zoom 的人，管理層可以為一組股東舉辦培訓課程。**

**斯邁勒先生隨後轉向提交的書面問題清單。 其中一些問題已經在本次會議中被提出和回答。**

**Masaryk Towers 董事會會議紀要，2023 年 6 月 21 日 第 3 頁，共 4 頁**

**• 為什麼股東沒有收到月度財務報告？**

 **Smiler 的回應：股東有權收到年度財務報告，可根據要求在管理辦公室索取。 股東無法獲得月度報告。**

**• 提交了三個與董事會委員會相關的問題。**

 **Smiler 的回應：董事會確實有幾個委員會，它們根據需要不時發揮作用。 他們由董事會成員組成，有時要求股東參與。 目前的一些運作委員會會張貼會議通知，並將向股東開放。**

**• 提交了與15 分鐘問答時間相關的三個問題。**

 **Smiler 的回應：如果 HPD 在虛擬董事會會議方面不鼓勵的話，這 15 分鐘的時間已經得到批准、授權和允許。 根據新法律，虛擬會議被授權分為公開會議和閉門執行會議。**

**• 為董事會選舉做準備的候選人之夜？**

 **Smiler 回應：在大流行爆發之前，我們有候選人之夜，為年度選舉做準備。 此後的幾年裡，競選董事會空缺席位的候選人有機會提交一頁簡歷或簡歷，並將其包含在發送給股東的選舉郵件中。 有些候選人已經提交了此類申請，有些則選擇不提交。 今年我們可能會繼續這種做法。**

**• 向股東通報建築物內的危險情況？**

 **Smiler 的回應：如果這種情況發生在您的樓層、相鄰的公寓或您的大樓內，保安將通知您和可能受影響的人。 我們希望避免製造恐慌。**

 **晚上 7:36，Smiler 先生結束了公開會議，並對參與並提交問題的人們表示感謝。**

**總統於晚上 7 點 40 分召開執行會議。**

**5. Masaryk 員工為股東工作。**

**在問答環節中，針對一位股東提出的問題，馬吉德森對馬薩里克員工為股東做工作（例如清洗公寓窗戶）的情況做出了回應，無論是在工作時間還是在自己的時間獲取金錢報酬。**

 **一些維護人員回應了居民的私人要求，要求清潔窗戶或做其他工作。 這種情況已經持續多年了。 這已經與我們的律師和主管討論過。 這種做法是無法容忍的，不能繼續下去，無論是在工作時間還是下班時間，無論是馬薩里克的時間還是他們自己的時間。 所有員工均已獲悉此事。**

**6. 關於柵欄、樹木、灌木叢和長凳的報告和廣泛討論。**

**7. 選舉委員會的報告，鄭小姐。**

**委員會（Zheng、Caballero 和 Reich）舉行了兩次面對面會議和短信會議。 我們討論了選舉郵寄套餐和投票激勵措施。 我們希望使股東的投票程序（通過缺席投票或親自投票）變得更簡單、更清晰。 去年的說明書太複雜，難以理解。 字體尺寸太小。 因此，我們向管理層和我們的律師提交了一份經過修訂、重新設計的說明表草案。 我們還建議使用彩色信封，使郵寄更加明顯，並使缺席選票的提交更加簡單。**

**我們還討論了使用金錢激勵股東投票。**

**我們建議董事會一般採納我們的書面意見，因為討論說明書的確切措辭太複雜。**

**討論了一些細節。**

**Masaryk Towers 董事會會議紀要，2023 年 6 月 21 日 第 4 頁，共 4 頁**

**候選人之夜：我們應該舉行面對面會議還是繼續過去在選舉郵件中包含候選人簡歷/簡歷的做法。**

**根據報告和討論的結果，提出並表決了兩項議案。**

**拉米雷斯提出的動議並得到鄭的附議：**

**“董事會決定，接受選舉委員會提議和提交的 2023 年年度股東大會和選舉的簡化投票指示表和一系列三個信封，但須獲得法律、選舉服務聯合組織和 HPD 的批准； 此外，為本次選舉設立投票激勵措施：只有達到投票法定人數，才能抽取三 (3) 份為期一個月的基本公寓維護費的抽獎獎品。”**

**會議出席董事 13 人，會議審議通過該議案。**

**Pagan 提出的議案並得到 Perez 的附議：**

**“董事會決定，授權將候選人的個人簡介/簡歷納入今年的選舉，以填補選舉方案中的空缺。 這些文件可以由每位候選人提交一頁、8-1/2 x 11 英寸、“可拍照”的文件，以便按提交時復制。 多語言翻譯是候選人的責任。 此外，不會有任何形式或地點的‘候選人之夜’。”**

**會議出席董事 13 人，會議審議通過該議案。**