**MASARYK TOWERS BOARD OF DIRECTORS**

# REGULAR MEETING WITH “OPEN” SESSION

# FEBRUARY 15, 2023

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

**ATTENDANCE:**

Directors present: De Los Santos, Pisan Duong, Carolyn English, Frank Fernandez. Raquel Keating, Bernice McCallum, Laura Pagan, Margarita Perez, Ted Reich, Jose Rivera, Christine Walford (arrived late @7:27 pm), Michelle Zheng.

Board members absent: Jose Rivera, Yvonne Talton.

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, and called the meeting to order with a quorum of directors present at 7:10 pm. Smiler also explained the compliance of the board of directors with the new requirement of having all regular board meetings open to shareholders.

Approximately 7 shareholders logged in through Zoom.

1. **Minutes, attendance, and quorum**

* **December 21, 2022 meeting #1 minutes**

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

**Roll call vote on the motion with 11 directors present constituting a quorum: Yes 8; Abstain 3.**

**Minutes approved.**

* **December 21, 2022 meeting #2 minutes**

Motion to accept minutes as presented made by Perez and seconded by Keating.

**Roll call vote on the motion with 11 directors present: Yes 9; No 0; Abstain 2.**

**Minutes approved.**

***See attendance and vote sheet on page 3.***

1. **Management report by Mr. Magidson, manager**
2. Protective face masks, COVID-19 home test kits and hand sanitizers are still available to shareholders at no charge in the management office. COVID-19 testing, and treatment are still available at the van on Columbia Street daily.
3. Construction project: While NYC Department of Buildings has completed inspection of the new gas lines and have authorized Con Ed to proceed with installation of gas meters they have not done so. The delay by Con Edison is being blamed on the lack of proper business account for the gas service to the boiler room. They are treating it as a “new account” and demanding another deposit in the amount of $200,000. Management if working to avoid this demand. Once Con Edison accomplishes that, it should be followed by the “commissioning” of the boilers at which time the system will be turned on. Sometime after that we will change the system over from Con Ed steam. One building at a time. The same switch over will be done with the hot water system.
4. Annual Shareholder’s income affidavit form has been received from HPD. Printing of the 1100+ copies will be done shortly and distributed.

**Minutes of Masaryk Towers Board of Directors Meeting, February 15, 2023 Page 2 of 3**

1. **At 7:22 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/or Mr. Smiler responding. Questions included:

* What is the status of the laundry rooms?

*Response*: Nothing has changed. Management is soliciting bids from laundry room service companies.

* As last month an update was requested on the legal case against the resident in 77 Columbia Street who has been creating problems (the resident’s name was mentioned).

*Response*: Both Mr. Magidson and Attorney Smiler responded that there is a court date set for later this month. If shareholders have any new information, please discuss it with the manager.

* How does the delay by Con Ed affect each shareholder?

*Response*: Since the boiler project continues to be delayed, we continue to rely on Con Ed for steam service, paying more for their steam than if we were manufacturing our own.

* What are the plans for the grounds between 77, 81, 85 and 87 after the boiler room is completed?

*Response:* Reconstruction if the area will commence in the next couple of weeks restoring the walkways, curbs, fences to the original configuration. We don’t have an firm plans otherwise, except that the water feature will be upgraded. A new water spray fixture and a new soft surface (such as in the children’s play area) surrounding the spray will be installed. The Board and Management will be soliciting ideas from shareholders as warmer weather approaches.

**At 7:38 pm with no further questions forthcoming, Mr. Smiler closed the open session and thanked those who submitted questions.**

**The executive session was called to order by the president at 7:45 pm.**

1. **Board Committees**

Ms. McCallum spoke of the importance of functioning board committees. More than half of the members have volunteered to work on at least one committee. The others also have to do so. The committees must get other shareholders involved. The committees are: Maintenance; Security; Financial; Newsletter; Construction and Grounds; Activities; Health, Education; Human Services and CAP; Election

1. **Resignation**

Ms. McCallum reported that board member Xiao Wen Liu submitted his resignation effective January 6, 2023. He wrote that due to personal reasons he is not able to continue the duties of a board member.

1. **Filling board vacancy due to resignation**

As per the Corporation by-laws, Article III, Section 2, Vacancies:

“Any vacancy occurring in the Board of Directors by reason of … resignation …may be filled for the unexpired term by a majority vote of the remaining Directors … .

**Therefore, a motion was made by Perez and seconded by De Los Santos nominating shareholder Robert Caballero of 77 Columbia to fill the unexpired 2-year term.**

**No other nominations were made.**

**Vote on the motion: Yes: 9; No: 1; Abstain: 1.**

**Robert Caballero is elected to fill the unexpired 2-year term which runs through 2024.**

**Minutes of Masaryk Towers Board of Directors Meeting, February 15, 2023 Page 3 of 3**

**VOTE SHEET - MASARYK BOARD OF DIRECTORS MEETING**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 12/21/22 Mtg. #1 Mins. & Attendance @7:15pm | 12.21.22 Mtg. #2 Mins. & Attendance |  |
| De Los Santos | Yes | Yes |  |
| Duong | Abstain | Yes |  |
| English | Yes | Yes |  |
| Fernandez | Abstain | Abstain |  |
| Keating | Yes | Yes |  |
| McCallum | Yes | Yes |  |
| Pagan | Yes | Yes |  |
| Perez | Yes | Yes |  |
| Ramirez | Abstain | Abstain |  |
| Reich | Yes | Yes |  |
| Rivera | Absent | Absent |  |
| Talton | Absent | Absent |  |
| Walford | Absent | Absent | Arrived late @7:27 pm |
| Zheng | Yes | Yes |  |
| **VOTE** | **Yes: 8** | **Yes: 9** |  |
|  | **Abstain: 3** | **Abstain: 2** |  |

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

**The meeting adjourned at 8:15pm**

**Minutes submitted by Ted Reich, secretary**

**JUNTA DIRECTIVA DE MASARYK TOWERS**

**REUNIÓN ORDINARIA CON SESIÓN “ABIERTA”**

**15 DE FEBRERO DE 2023**

**Se lleva a cabo en el Centro Comunitario Masaryk y a través de Zoom**

**ASISTENCIA:**

**Directores presentes: De Los Santos, Pisan Duong, Carolyn English, Frank Fernández. Raquel Keating, Bernice McCallum, Laura Pagan, Margarita Perez, Ted Reich, José Rivera, Christine Walford (llegó tarde a las 7:27 pm), Michelle Zheng.**

**Miembros de la junta ausentes: José Rivera, Yvonne Talton.**

**También presentes: Mitch Magidson y Yik Kuan Ng de Metro Management; 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 PIBLICADOS EN EL VESTìBULO 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, y llamó a la reunión al orden con un quórum de directores presentes a las 7:10 p. m. Smiler también explicó el cumplimiento de la junta directiva con el nuevo requisito de tener todas las reuniones regulares de la junta abiertas a los accionistas.**

**Aproximadamente 7 accionistas iniciaron sesión a través de Zoom.**

**2. Actas, asistencia y quórum**

**•   21 de Diciembre de 2022 reunión #1 minutos**

**Moción para aceptar  actas presentadas por Pagan y secundadas por English.**

**Votación nominal sobre la moción con 11 directores presentes que constituyen quórum: Sí 8; Abstención 3.**

**Acta aprobada.**

**• 21 de Diciembre de 2022 reunión #2 minutos**

**Moción para aceptar las actas presentadas por Pérez y secundada por Keating.**

**Votación nominal sobre la moción con 11 directores presentes: Sí 9; ningún 0; abstenerse 2.**

**Acta aprobada.**

**Vea la hoja de asistencia y votación en la página 3.**

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

**R. Las máscaras faciales protectoras, los kits de prueba casera COVID-19 y los desinfectantes para manos aún están disponibles para los accionistas sin cargo en la oficina de administración. Las pruebas  de**

**COVID-19 todavía están disponibles en la camioneta en Columbia Street todos los días.**

**B. Proyecto de construcción: Si bien el Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York ha completado la inspección de las nuevas líneas de gas y ha autorizado a Con Ed a proceder con la instalación de medidores de gas, no lo ha hecho. La demora de Con Edison se atribuye a la falta de una cuenta comercial adecuada para el servicio de gas a la sala de calderas. Lo estan tratando  como una “cuenta nueva” y exigiendo otro depósito por un monto de $200,000.  Gestión si trabaja para evitar esta demanda. Una vez que Con Edison logre eso, debe ser seguido por la "puesta en marcha" de las calderas, momento en el cual se encenderá el sistema. Algún tiempo después de eso, cambiaremos el sistema de vapor de Con Ed. Un edificio a la vez. El mismo cambio se realizará con el sistema de agua caliente.**

**C. Se ha recibido del HPD el formulario de declaración jurada anual de ingresos del accionistas. La impresión de más de 1100 copias se realizará en breve y se distribuirá.**

**Acta de la reunión de la Junta Directiva de Masaryk Towers, 15 de febrero de 2023 Página 2 de 3**

**4. A las 7:22 p. m., el Sr. Smiler abrió la reunión para preguntas escritas de la audiencia telefónica y de Zoom  a través de la función de "chat".**

**Las preguntas se enviaron con la respuesta del Sr. Magidson y/o el Sr. Smiler respondiendo. Las preguntas incluyeron:**

**• ¿Cuál es el estado de los lavanderías?**

**Respuesta: Nada ha cambiado. La gerencia está solicitando ofertas de compañías de servicios de lavandería.**

**• Como el mes pasado, se solicitó una actualización sobre el caso legal contra el residente en 77 Columbia Street que ha estado creando problemas (se mencionó el nombre del residente).**

**Respuesta: Tanto el Sr. Magidson como el Abogado Smiler respondieron que hay una fecha en la corte fijada para finales de este mes. Si los accionistas tienen alguna información nueva, por favor discútala con el gerente.**

**• ¿Cómo afecta el retraso de Con Ed a cada accionista?**

**Respuesta: Dado que el proyecto de la caldera continúa retrasándose, seguimos confiando en Con Ed para el servicio de vapor, pagando más por su vapor que si estuviéramos fabricando el nuestro.**

**• ¿Cuáles son los planes para los terrenos entre 77, 81, 85 y 87 después de que se complete la sala de calderas?**

**Respuesta: Reconstrucción en el área comenzará en las próximas dos semanas restaurando las pasarelas, bordillos, cercas a la configuración original. No tenemos planes firmes de otra manera, excepto que  la fuente de agua se actualizará. Se instalará un nuevo rociador de agua y una nueva superficie blanda (como en el área de juegos para niños) alrededor del rociador. La Junta y la Gerencia solicitarán ideas de los accionistas a medida que se acerque un clima más cálido.**

**A las 7:38 pm sin más preguntas, el Sr. Smiler cerró la sesión abierta y agradeció a los qe enviaron preguntas.**

**La sesión ejecutiva fue llamada al orden por el presidente a las 7:45 pm.**

**5. Comités de la Junta**

**La Sra. McCallum habló de la importancia de que  los comités de la junta directiva funcionen. Más de la mitad de los miembros se han ofrecido como voluntarios para trabajar en al menos un comité. Los demás también tienen que hacerlo. Los comités deben involucrar a otros accionistas. Los comités son: Mantenimiento; Seguridad; Financiero; Boletín Construcción y Terrenos; Actividades; Educación para la salud; Servicios Humanos y CAP; Elección**

**6. Renuncia**

**La Sra. McCallum informó que el miembro de la junta Xiao Wen Liu presentó su renuncia a partir del 6 de enero de 2023. Escribió que, debido a razones personales, no puede continuar con los deberes de un  miembro de la junta.**

**7. Llenar vacante de la Junta por renuncia**

**Según los estatutos de la Corporación, Artículo III, Sección 2, Vacantes:**

**“Cualquier vacante que se produzca en la Junta Directiva en razón  de… renuncia… podrá ser cubierto por el periodo restante vencido por  la mayoría de votos de los Directores restantes….**

**Por lo tanto, Pérez hizo una moción y  fue secundada por De Los Santos la secundó nominando al accionista Robert Caballero de 77 Columbia para llenar el mandato no vencido de 2 años que se extiende hasta 2024.**

**No se hicieron otras nominaciones.**

**Votación sobre la moción: Sí: 9; No: 1; Abstención: 1.**

**Robert Caballero es elegido para ocupar el mandato no vencido de 2 años que se extiende hasta 2024.**

**馬薩里克大廈**

**董事例行會議及“公開”會議：2023年2月15日，星期三**

**地点：馬薩里克社區中心**

**出席：De Los Santos, Pisan Duong, Carolyn English, Frank Fernandez. Raquel Keating, Bernice McCallum, Laura Pagan, Margarita Perez, Ted Reich, Jose Rivera, Christine Walford (遲到 @7:27 pm), Michelle Zheng.  
缺席：Jose Rivera, Yvonne Talton.**

**非董事會出席者: Metro管理公司的Mitch Magidson****、Yik Kuan Ng；法律顧問Scott Smiler**

**正如每個棟大樓大廳張貼的通知所宣傳，本次會議的第一部分以 Zoom 視頻會議方式開放給所有股東參與。**

1. **馬薩里克大廈公司律師宣布會議開幕，歡迎 Zoom 與會者，解釋了議程和會議進行的基本規則，並在晚上 7 時 05 分，出席董事達到法定人數召集會議。Smiler 律師還解釋了董事會對所有例行董事會會議向股東開放的新要求遵守情況。大約 7 名股東通過 Zoom 登錄。**
2. **會議記錄、出席者和法定人數**

* **2022年12月21日會議記錄（會議一）**

**Pagan動議批准秘書呈現的會議記錄，English附議。**

**對議案進行唱名投票，有 11 名董事出席達到法定人數：**

**贊成：8；反對：0 ；棄權：3。記錄通過。**

* **2022年12月21日會議記錄（會議二）**

**Perez動議批准秘書呈現的會議記錄，Keating附議。**

**對議案進行唱名投票，有 11 名董事出席達到法定人數：**

**贊成：9；反對：0 ；棄權：2。記錄通過。**

***（详情请见第三页投票表）***

1. **經理Magidson先生的管理報告**
   * **管理辦公室仍向股東免費提供防護口罩、新冠肺炎自家測試套件和洗手液。哥倫比亞街的醫療車子每天仍在進行新冠肺炎檢測和治療。**
   * **建設項目：雖然紐約市建築局已完成對新燃氣管道的檢查並已授權 Con Ed 電氣公司繼續安裝燃氣表，但他們尚未完成工作。 Con Ed 公司的延誤被歸咎於缺乏適當的商業賬戶來為鍋爐房提供燃氣服務。他們將其視為一個“新賬戶”，並要求再支付 200,000 美元的存款。管理層正努力避免這項需求。一旦 Con Ed 公司完成了這項工作，接下來就是鍋爐的“調試”，屆時系統將被打開。之後的某個時候，我們將把系統從 Con Ed 蒸汽轉換過來。一次轉換一棟樓。熱水系統也將進行相同的切換。**
   * **已從 HPD 收到年度股東收入宣誓書。 1100 多份的印刷將很快完成並分發。**
2. **下午 7 時 22 分斯邁勒先生通過“聊天”功能開始了 Zoom 參與者的書面提問環節。**

**收到了一些問題，經理 Magidson 先生和/或 Smiler 先生做出了回應。問題包括:**

* **洗衣房的進展如何？**

**回應：暫時沒有進展。管理層正在向洗衣房服務公司招標。**

* **如上個月要求，提供哥倫比亞街 77 號居民製造問題的法律案件最新情況（提到了居民的名字）。**

**回應：Magidson 先生和 Smiler 律師都回應說，開庭日期定在本月晚些時候。如果股東有任何新的信息，請與經理討論。**

* **Con Ed 的延遲對每個股東有何影響？**

**回應：由於鍋爐項目繼續延遲，我們繼續依賴 Con Ed 提供蒸汽服務，與我們自己製造相比，他們為他們的蒸汽的費用更高。**

* **鍋爐房建成後，77、81、85、87之間的場地規劃如何？**

**回應：該地區將在接下來的幾週內開始重建，將人行道、路緣、圍欄恢復到原來的配置。除了噴水裝置，我們沒有其他明確的計劃。將安裝一個新的噴水裝置和一個圍繞噴水裝置新的軟地面（如在兒童遊樂區）。隨著天氣變暖，董事會和管理層將徵求股東的意見。回應：這已經與一些股東討論過，我們正在等待建議的會議日期。**

**晚上 7 點 38 分，在沒有其他問題的情況下結束了公開會議，並在晚上 7 點 45 分召集行政會議。**

1. **董事會委員會**

**McCallum 女士談到了董事會委員會正常運作的重要性。超過一半的成員自願在至少一個委員會中工作。其他人也必須這樣做。委員會必須讓其他股東參與進來。這些委員會是：維修； 安全；財務；時事通訊； 建築和場地；活動；健康教育；社區服務和 CAP；選舉**

1. **辭職**

**McCallum 女士報告說，董事會成員劉曉文(譯）已於 2023 年 1 月 6 日遞交辭呈。他寫道，由於個人原因，他無法繼續履行董事會成員的職責。**

1. **因離職填補董事會空缺**

**根據公司章程，第三條，第二節，職位空缺：**

**“董事會因……辭職而出現的任何空缺……可以由其餘董事的多數票……填補未滿任期。**

**因此，Perez 動議，De Los Santos 附議，提名 77 哥倫比亞的股東羅伯特·卡瓦列羅（Robert Caballero）填補未滿的 2 年任期。**

**沒有其他提名。**

**投票：贊成 - 9； 反對 - 1； 棄權 - 1。**

**羅伯特·卡瓦列羅當選，以填補到 2024 年未到期的 2 年任期。**

***沒有提出其他動議，也沒有進行投票。***

**會議於晚上8 時 15 分休會。**

**會議記錄由秘書Ted Reich提交。**