



BRIGHTON TOWERS NEWSLETTER

APRIL 15, 2020

Уважаемые Shareholders,

12/12/19 наш кооператив провел ежегодные выборы, и ваши голоса были услышаны! Результаты голосования были окончательно подтверждены 1/7/20 и 1/9/20 Rich Zeitz, Julian Friedkiss, Craig Houser и Paul Pozin стали исполнительными директорами нашего совета директоров. Спасибо всем за ваше доверие и убедительную поддержку подавляющим большинством голосов.

Одним из наших главных обещаний было остановить финансовое кровотоечение и начать выведение нашего кооператива на устойчивый финансовый путь. Мы расскажем вам что мы обнаружили в нашем финансовом положении и над чем мы работали в последние несколько месяцев.

Мы рассмотрели и оценили все текущие проекты и запросили копии контрактов на работы по Local Law 11 (ремонт фасадов), и на обновление сауны, community комнаты, работы по электрике, коробки для кондиционеров и другие проекты. К большому нашему удивлению, предыдущий Борд (президент и казначей) сказали нам, что по многим крупным проектам не было никаких контрактов! Предыдущие борд получал предложения от компаний, и просто оплачивал их счета. Так не может продолжаться!

В дальнейшем, для каждого проекта должен

быть письменный контракт, где перечисляются обязанности подрядчика, объем выполняемых работ, подтверждение страхового покрытия и дата завершения. Кроме этого, предыдущий Совет Директоров не показывал эти работы в протоколах своих собраний. Они не смогли показать, что сравнивали цены с другими строительными компаниями.

КАПИТАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

Ознакомившись с финансовыми отчетами мы выяснили, что приблизительно \$9,500,000 было потрачено на разные проекты с 2016 по 2019 год.

В 2016 году бывший Совет Директоров решил то балконы нуждаются в ремонте и взяли дополнительные \$6,000,000 в долг у банка. Эти деньги были получены специально для балконных работ ремонта крыши 50 дома. Но почему-то эти деньги начали уходить на другие работы: работы по сауне, community комнате, внутреннему освещению, комнате для тенниса, перемещению прачечной из одной комнаты в другую, кафельному полу в коридоре, работы на стенах между зданиями. (Только 4-5 человек имели доступ к комнате тенниса.)

В конечном результате средства взятые на балконы были потрачены, но работы не завершены.

Часть этих средств были использованы для новых бойлеров и ремонта стен, но имеющаяся документация. ограничена. Это затруднило контроль потраченных денег.

Сейчас мы в процессе получения конкурентных предложений от новых инженеров-строителей и архитекторов, чтобы убедиться, действительно ли все террасы должны быть заменены или отремонтированы, и в какой степени ремонт необходим для безопасности и в соответствии с законами.

В отличие от предыдущего Совета Директоров, мы будем информировать вас о предстоящих крупных проектах и их стоимости.

Это ВАШ кооператив и ВАШИ деньги - вы имеете полное право знать, как эти деньги расходуются. В настоящее время у нас \$1,000,000 неоплаченных счетов, с 2018 и 2019 года. Это необъяснимо и является результатом безответственного финансового управления. Мы также расследуем некоторые сомнительные финансовые операции возможного неправильного управления, которые мы обнаружили с момента избрания нас в Совет директоров. В настоящее время мы проводим консультации с адвокатами, для определения наилучшего курса действий.

ПАРНАЯ/САУНА

Строительство сауны было начато 6 лет назад, и должно было стоить \$250,000. К сожалению, после разговоров с поставщиками, мы узнали, что из-за неправильного расчета стоимость уже дошла до \$450,000, и 40% работы еще не завершено. Наша проверка показала, что только \$154,000 счетов было оплачено и \$158,000 ещё не оплачено. Для завершения сауны потребуется потратить еще \$138,000. В настоящее время мы эту работу остановили. Мы будем держать вас в курсе событий.

COMMUNITY КОМНАТА

Эта комната уже обошлась нам \$375,000, и не все счета еще оплачены и работа незакончена. Чтобы закончить эту комнату, ещё понадобится около \$20,000. Эта комната будет готова

примерно через 3 месяца. (1 месяц от начала до завершения работ, и 2 месяца для получения необходимых документов на пользование комнатой). Мы будем держать вас в курсе событий.

ПРЕМИИ

В декабре 2019 года, несмотря на все задолженности кооператива, предыдущий Совет директоров выплатил \$21,800 бонусов. Мы оцениваем тяжелую работу наших рабочих, но финансовое положение кооператива не оправдывало такой большой суммы.

КРЕДИТНАЯ ЛИНИЯ

Наш кооп имеет кредитную линию на \$1,000,000. Предыдущий Совет директоров планировал взять \$750,000 из этой кредитной линии в ноябре 2019 для различных проектов. Мы рады сообщить, что после выборов нового Совета директоров это было сразу остановлено.

АДВОКАТ КООПЕРАТИВА

Мы заменили адвоката кооператива с Thomas Kerrigan на адвоката James Woods и так же Adam Leitman Bailey по специальным вопросам. Это будет значительно экономней для нашего кооператива.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНЕ КООПЕРАТИВА (By-Law Amendment)

Как многие из вас знают, разделы законодательства «Квалификация директоров» и «Отставка и отстранение» были недавно пересмотрены. Раньше в законе не требовалось, чтобы директор борда был владельцем квартиры, или даже жителем дома, **но в тоже самое время говорилось**, что если он перестает быть владельцем квартиры (или чей супруг перестает быть владельцем), то он

автоматически он уходит с борда. Наш адвокат рекомендовал внести уточнения в эти разделы.

Мы считаем, что директора борда должны быть владельцами квартир и постоянными жителями в нашем доме. На 2/25/20 заседании борда была принята поправка к этому разделу закона. Теперь там говорится, что для работы в совете директоров и чтобы оставаться там, **директор должен быть членом кооператива** (или супру-гом члена кооператива) в течение предыдущих 24 месяцев и постоянно проживать в нашем доме. Эта поправка уточняет, кто может избираться в Совет директоров **в будущем**. Вы получите копию этого нового закона с билами за Май.

МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНИЯ – ТКР

После встреч с ТКР мы узнали, что наш предыдущий контракт с ними был ограниченным, и заключался главным образом в бухгалтерских услугах. Мы верим, что для обслуживания нашего дома нам необходимы полные услуги менеджмента, чтобы все достаточно контролировалось. В феврале мы провели опрос нескольких компаний. ТКР была предоставлена возможность сделать свое предложение. После тщательных обсуждений, мы остановились на ТКР. Они смогли предложить наиболее оптимальные условия контракта в финансовом отношении и в плане обслуживания. Они предложили нам двух менеджеров которые будут обслуживать наш дом, и также старшего менеджера Howard Mandel, который будет посещать офис еженедельно, и обеспечивать надзор за крупными проектами.

ТКР хорошо знает наш дом и наши дела и поможет внести полезные советы. Например, одно из их предложений было предоставить членам борда доступ к камерам, чтобы помочь нам в нашей работе. Кроме того, они предложили дать доступ к камерам в лобби и прачечной всем проживающим. Эта идея нам

очень понравилась, но к сожалению наша система уже очень стара и не выдержит нагрузки.

ИНТЕРКОМ / ВХОДНАЯ СИСТЕМА - ДОМ 50

Мы искали предложения от разных компаний, и в итоге заключили договор на установку новой современной входной системы для 50-дома, где она была сломана уже в течение года. Стоимость новой системы составляет \$11,000, (в сравнении со стоимостью \$125,000, запланированной прошлым Советом директоров. Новая система с электронным экраном звонит на любой номер телефона, введенный в систему (мобильные и домашние телефоны).

Из-за коронавируса дата установки системы в 50том доме **была предварительно перенесена на Первое Мая**.

НОЧНАЯ ОХРАНА ЗДАНИЙ

Мы рассмотрели и сравнили цены разных компаний и ведём переговоры о новом контракте ночной службы охраны. Это может потенциально снизить наш расход на \$5 в час (\$20,000 в год). Мы так же рассматриваем идеи некоторых жильцов чтобы иметь одного охранника на оба здания - это бы сэкономило около нам ещё \$85,000 в год!

ПРАВИЛО ОТКРЫТЫХ ДВЕРЕЙ

Как вы знаете, в начале февраля мы установили Правило Открытых Дверей для менеджмент офиса, чтобы улучшить общение, обслуживание и отношения с жильцами. С тех пор мы получили много положительных отзывов от жильцов. Кроме этого, мы изменили часы работы офиса, включая вечерние часы и субботу. Это поможет тем, кому было сложно прийти в течение дня или в течение рабочей недели.

ОПЛАТА ЗА СДАЧУ В РЕНТ (Sublet Fee)

После наших проверок было обнаружено, что некоторые члены кооператива не платили положенную сумму за сдачу квартир в рент! Эта проблема была исправлена. Также некоторые владельцы квартир имеют задолжности. Эти вопросы решаются. Кроме того, мы в процессе проверки нарушений с нелегальной арендой.

ПРАЧЕЧНАЯ

Многие из вас спрашивали о контроле сбора выручки в прачечной. Мы рады сообщить, что мы внедрили строгие правила сбора денег. **Кассовые сборы всегда будут производиться в присутствии минимум 2 членов борда, один из которых должен быть казначей.**

ДЕПОЗИТЫ (ВСЕЛЕНИЯ, ВЫСЕЛЕНИЯ, РЕМОНТЫ)

Мы работаем над улучшением этого процесса, чтобы все депозиты были вовремя положены в банк, и велась правильная документационная отчетность и своевременное возвращение депозитов при соблюдении всех необходимых условий.

ТЕРРИТОРИЯ КООПЕРАТИВА

Вы помните сколько было мусора вокруг задний? Это было неприглядно, пожароопасно и привлекало крыс и мышей. Большая часть этого мусора уже убрана. Также вычищен мусор, который собирался годами в складских помещениях по всему зданию. К нашему удивлению, мы обнаружили случаи, когда некоторые жильцы использовали помещения для хранения личных вещей и даже не платили дому за это! Ситуация была исправлена.

Вы помните большой телевизор около лифта в вестибюле Дома 50 который показывал рекламу? У нас не было контракта с рекламной компанией, поэтому они ничего не платили

дому за рекламу. То же самое касается телевизоров в лифтах - мы обратились к компании с вопросом об оплате за долю дохода от рекламы дому. Их предложение не оказалось выгодным. Мы будем искать компании и людей, которые хотели бы заключить договор для их реклам с нашим кооперативом напрямую.

МЕСТА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ (Storage)

Мы завершили проверку помещения для хранения вещей и обнаружили, что около половины камер хранения и мест для велосипедов не оплачивались в течение длительного времени.

Некоторые пользовались бесплатно, а некоторые были просто заброшены, но под замками. Поэтому мы сможем предоставить в аренду для желающих более 30 камер хранения. Что составит дополнительный годовой доход более \$13,000, который был раньше просто потерян.

а) Хранение личных вещей в Гараже является нарушением пожарной безопасности. Пользователей гаражей попросили убрать свои вещи (коляски, тележки, шины...) Мы организовали дополнительные велосипедные места в рент в 50-м гараже (\$10 в месяц).

б) Дополнительные помещения для хранения вещей.

Мы рассматриваем предложение для создания дополнительных мест хранения в Доме-40. Многие выразили заинтересованность. Мы создали форму запроса, который поможет нам понять потребность и наиболее нужные размеры мест для хранения. Если вы не получили этот запрос, отправьте электронное письмо по адресу 4050brighton@gmail.com или позвоните по телефону 917-913-1122. Кроме этого, возможно заполнить форму запроса, расположенную рядом с **ящиком почты Президента** (рядом с почтовыми ящиками в каждом здании) и опустить в этот ящик.

с) Места для хранения крупных вещей.

После большой расчистки, теперь имеется 2 свободные комнаты в доме-40 которые могут сдаваться в рент для хранения более крупных предметов (мебели, бытовой техники, инструменты итд.). Дайте нам знать, если вы заинтересованы.

ГАРАЖ (ПАРКОВКА)

Мы проверяем гаражи и список очереди на получение места. Также проверяем, если все пользователи гаражей платят рент, и парковочное место было предоставлено по очереди. Недавно был создан Гаражный комитет который поможет с организацией и проверкой.

КОМИТЕТЫ

Помимо комитета по гаражу, мы создали из добровольцев дополнительные комитеты:

- Домовой комитет - занимается повседневным функционированием здания и территории (чистота, уход, мелкие починки).

- Комитет по строительству - это ресурс для борда по консультациям и общению с инженерами, архитекторами, подрядчиками, а также источник для идей, технических советов.

- Юридический комитет - занимается предварительным рассмотрением юридических вопросов, прежде чем обращаться к нашему адвокату.

- Комитет по разрешению конфликтов между соседями - помощь в решении вопросов между жильцами (жалобы, шум и т. д.)

- Комитет по законодательным актам кооператива - помогает с пересмотром наших внутренних правил и законодательств.

КОРОНАВИРУС

Это безусловно сложное время. Совет директоров стремится обеспечить безопасность наших жильцов и вносит свой вклад в сокращение распространения вируса: санитарная обработка, увеличение дезинфекции в местах общего пользования. Мы купили санитайзер, маски и перчатки, для раздачи всем тем кто в этом нуждается, поставили санитайзеры около лифтов; Мы также создали видео о коронавирусе и о том как наш дом справляется с этой ситуацией. Это видео можно посмотреть здесь:

<https://4050brighton.wistia.com/medias/oiwqtgixck>.

ВЗГЛЯД НА БУДУЩЕЕ

Учитывая текущее финансовое положение кооператива, которое передано нам от старого борда мы рассматриваем и обсуждаем различные варианты средств для необходимых работ. Мы начали консультироваться с банками о стоимости рефинансирования нашего долга. Сейчас банковские проценты очень низкие и мы могли бы воспользоваться этим. У нас просто нет другого выхода, так как нет достаточного количества нужных средств. Многие спрашивают, будут ли повышения Maintenance и Assessments. В отличии от предыдущего борда, мы будем информировать вас о дальнейших решениях.

В конце 2019 года предыдущий Борд утвердил assessment в размере \$5,400,000 который должен был вступить в силу в Марте 2020. Это мы остановили, но мы понимаем, что деньги будут необходимы, и теперь изучаем все возможные варианты финансирования нашего кооператива.

ИДЕИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Мы открыты для любых идей и предложений, которые могут помочь увеличить доходы

кооператива или сократить расходы. Примеры некоторых предложений мы слышали от вас:

- Гараж - повысить оплату, ближе к ценам в этом районе.
- Увеличение флип тах за продажу квартир,
- Увеличение платы за спортзал,

И многие другие

На данный момент мы не утвердили эти предложения, но понимаем, что любые изменения могут помочь улучшению нашего финансового положения.

ОТКРЫТАЯ ВСТРЕЧА «СОСТОЯНИЕ КООПЕРАТИВА»

Мы планировали провести открытое собрание 04/30/2020. Из-за ситуации с коронавирусом мы не сможем этого сделать. **Мы будем информировать вас по видео и в посменном виде.**

ОСНОВНЫЕ ДЕТАЛИ ЭТОГО ПИСЬМА:

- Мы рассмотрели все завершённые и текущие проекты и обнаружили, что многие из наших крупных проектов имели очень мало подтверждающей документации, а в некоторых случаях вообще не было контрактов.
- Мы остановили все текущие строительные проекты, которые ежемесячно обходились нам в огромные деньги.
- Внесли изменения в разделы Законодательства кооператива: «Квалификация директоров» и «Отставка и отстранение».
- Ввели правила открытых дверей для офиса, чтобы улучшить общение, доверие, обслуживание и отношения с жильцами.
- Пересмотрели договор с ТКР. Они предложили нам двух менеджеров по работе с жильцами, которые будут обслуживать офис.
- Мы находимся в процессе внедрения правил в отношении депозитов, для обеспечения их

своевременного возврата при выполнении всех необходимых условий.

- Внедрили строгие правила сбора наличных денег в прачечной, чтобы обеспечить надлежащий учет.
- Устанавливаем новую современную домофонную систему парадного входа в Дом 50, чтобы заменить сломанную.
- Ведём переговоры с новой службой ночной охраны. Это приведет к ежегодной экономии для кооператива в размере около \$20,000 в год и, возможно, еще \$85,000 в год за счет исключения одного охранника при установке домофона в Доме 50.
- Сформировали несколько комитетов для помощи борду.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С самого первого дня, когда нас утвердили в новый Совет Директоров, мы усердно работали. Мы планируем проводить **открытые встречи несколько раз в год со всеми, чтобы держать вас в курсе текущих новостей и событий.** На рассмотрение и решение проблем, уходит очень много времени. Мы просим у вас терпения и продолжаем работать над исправлением положения которое мы унаследовали.

Мы знаем, чтобы изменить наше финансовое положение потребуется время, но мы искренне верим, что новый борд обладает знаниями и опытом, чтобы выполнить данную работу! При правильном финансовом управлении, мы уверены, что сможем поставить наш кооператив на лучший финансовый путь. В этом году у нас впереди много задач, но мы с большим оптимизмом смотрим в будущее нашего кооператива и чрезвычайно рады тому, чего мы достигли за столь короткий период времени.

С уважением,

Rich, Julian, Craig and Paul