



MNP/W PACT PARTNER

Presentación del arrendamiento Parte 2

1 de noviembre de 2023 a las 6:00 p. m.

Iglesia de la Resurrección
325 E 101st Street, New York, NY 10029

PRESENTADO POR:
THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT
BUILDING HOMES
RAISING UP COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



AGENDA

- Qué es el programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT)
- Quiénes somos
- Estado de la evaluación de necesidades del residente
- Presentación del arrendamiento
- Agenda de las próximas reuniones
- Preguntas y respuestas

¿Qué es PACT?

¿Qué es PACT?

Inversiones y mejoras de PACT

- La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) necesita \$78.3 mil millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el Gobierno federal solo proporcionó una parte de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los desarrollos están incluidos en la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) y se han convertido en un programa financiado por el Gobierno federal más estable, llamado Sección 8 basada en proyectos.
- El PACT consigue los fondos para completar reparaciones integrales mientras mantiene las viviendas asequibles de manera permanente y se asegura de que los residentes tengan los mismos derechos básicos que tienen en el programa de viviendas públicas.



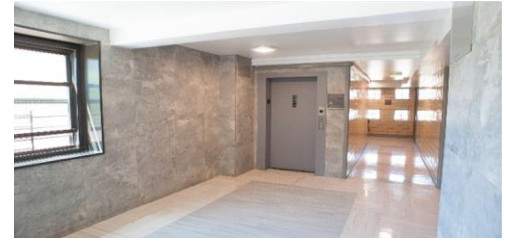
Renovación de un apartamento en Twin Parks West



Planes de mejoras del sitio en Baychester



Reparación del techo y del sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)



Renovación de la entrada de un edificio en Ocean Bay (Bayside)

Cómo trabaja PACT

El PACT depende de la colaboración de socios de desarrollo privados y sin fines de lucro, que se seleccionan según los comentarios de los residentes.

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan experiencia en el diseño y la construcción. Abordan todas las necesidades físicas en el desarrollo.

GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios de administración de la propiedad son responsables de las operaciones diarias y del mantenimiento de los edificios y los terrenos.

MEJORAS DE LOS SERVICIOS

Las asociaciones con los proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y los programas en el sitio a través de los comentarios de los residentes.

CONTROL PÚBLICO: LA NYCHA Y LOS RESIDENTES

Su desarrollo continuará bajo control público. Luego de la conversión, la NYCHA seguirá siendo la propietaria de las tierras y de los edificios, seguirá administrando el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y seguirá supervisando las condiciones en el desarrollo. De ser necesario, la NYCHA puede intervenir y resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

Protecciones para los residentes de PACT

- El **alquiler** será el **30 % de los ingresos de su hogar**.*
- Tendrá derecho a **organizarse**.
- Las **agrupaciones de residentes** seguirán recibiendo financiación.
- Tendrá derecho a **renovar sus contratos de arrendamiento**.
- Su solicitud **no será reevaluada** después de la conversión.
- Podrá **agregar a familiares** a sus contratos de arrendamiento.
- Seguirá teniendo **derechos de sucesión**.
- Podrá tener **audiencias de reclamo**.
- Tendrá la oportunidad de **postularse para puestos de trabajo** creados por PACT.

*Se aplican excepciones para miembros de hogares que pagan un alquiler fijo, que son actualmente inquilinos participantes de la Sección 8 o que son una familia mixta, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

Quiénes somos

Quiénes somos

Equipo de desarrollo, contratista general y empresa de administración de la propiedad

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

Arquitectos, arquitecto paisajista y consultor sobre sostenibilidad

**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

Cronograma del proyecto

Predesarrollo para 2023 y principios de 2024

Participación de los residentes, diseño, encuestas e inspecciones de apartamentos y de la propiedad

Evaluación de las necesidades de servicios sociales Verano de 2023

Los proveedores de servicios sociales realizan encuestas a los residentes.

Unidades modelo Otoño/invierno de 2023

Unidades modelo terminadas para que los residentes las exploren y den su opinión.

Inspecciones de las unidades Verano de 2023

Plan de servicios sociales Otoño de 2023

Evaluación de necesidades desarrollada para el plan de servicios sociales.

Firma de contratos de arrendamiento Otoño/invierno de 2023

Se invitará a los residentes a firmar nuevos contratos de arrendamiento.

Transición de la administración y conversión Primavera de 2024

Los nuevos equipos de administración y seguridad asumen las operaciones diarias.

Construcción 2024-2026

Renovación de apartamentos, mejoras de seguridad y accesibilidad, mejoras en elevadores, calefacción y techos.

Finalización del proyecto Primavera de 2026

Finaliza la construcción y el equipo de administración de la propiedad continúa con el manejo de la propiedad.

Calendario de las reuniones de residentes

Reunión	Tema	Fecha
1	Inicio del proyecto: introducción para los socios de PACT	Febrero de 2023
2	Inicio de diseño/inspecciones de las unidades/alcance del trabajo	Abril de 2023
3	Sesión de diseño intensiva y encuestas a los residentes	Mayo de 2023
4	Inspecciones de los estándares de calidad de las viviendas (HQS) y seguimiento de la sesión de diseño intensiva	Junio de 2023
5	Presentación del equipo de administración y del arrendamiento	Septiembre de 2023
6	Presentación del arrendamiento	Noviembre de 2023
7	Plan de servicios sociales	Diciembre de 2023
8	Planos del diseño final	Enero de 2024
9	Presentación de contratación local	Febrero de 2024
10	Plan de transición, presentación de la Sección 8 (presentada en conjunto con la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York [NYCHA])	Marzo de 2024

TENGA EN CUENTA QUE EL CALENDARIO EXACTO ESTÁ SUJETO A MODIFICACIONES

Evaluación de necesidades del residente

¿Qué es una evaluación de necesidades del residente?

- Recopila comentarios de los residentes sobre servicios, recursos y necesidades de programas.
- Informa sobre la creación del plan de servicios sociales y la selección de cualquier proveedor de servicios sociales adicional.
- Sus respuestas son voluntarias, pero se agradecen para garantizar que podamos prestar los mejores servicios posibles al edificio.
- Puede completar la encuesta con un socio del programa PACT o por su cuenta.

Estado y calendario actuales

Gaylord White Houses: más del 44 % completo
Metro North Plaza: más del 46 % completo

- LSA/AAFE empezará llamando a las puertas y colocando carteles en el vestíbulo durante el día.
- Las encuestas también se realizarán algunas noches y fines de semana. Faltan determinar las fechas y los horarios.
- Los encuestadores también recorrerán el edificio para conocer a los residentes.

**MNP/W
PACT**

**METRO NORTH PLAZA AND GAYLORD WHITE HOUSES SITES
RESIDENT SURVEY**

YOUR RESPONSES ARE CONFIDENTIAL AND ARE SOLELY FOR THE PURPOSE OF UNDERSTANDING
RESIDENT OPINIONS ABOUT SOCIAL SERVICES PROVIDED AT YOUR DEVELOPMENT.

Thank you for taking the time to participate in this survey.

PART I. Contact

The PACT Partner Team will be conducting more inspections and repairs in apartments to prepare for Housing Quality Standard (HQS) repairs. Please let us know how best to reach you for scheduling. This information is optional to provide and will not be shared with anyone outside the development team.

Name: _____

Address: _____ Apartment number: _____

Who should we contact to coordinate with your household?

Best Phone Number to use: _____

Best Email to use: _____

Best time to Contact: ☐ Morning ☐ Afternoon ☐ Evening

Presentación del equipo de administración de la propiedad

Tras la conversión,
Wavecrest Management será el
agente de administración de Metro
North Plaza.

Es posible que conozca algunos de
los miembros del equipo que en
este momento están en el lugar.

Los miembros del equipo de
Wavecrest se pueden identificar
por tarjetas de identificación o ropa
con este logo:



Ray Nolasco
Administrador de la propiedad



Josh Lu
Administrador de cumplimiento
de la vivienda

Descripción de la transición de la administración

- ❑ **Como parte de la conversión del PACT, los residentes deben firmar nuevos contratos de arrendamiento.**
- ❑ Los residentes de Metro North harán una transición de la Sección 9 (viviendas públicas) a la Sección 8.
- ❑ El Departamento de Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA hará lo siguiente:
 - ✓ Volverá a certificar a los residentes.
 - ✓ Determinará el porcentaje de alquiler mensual de los residentes.
 - ✓ Procesará los vales de la Sección 8.
 - ✓ Procesará solicitudes para agregar/eliminar miembros del hogar mediante el Portal autogestionado de NYCHA.
- ❑ En nuestras oficinas, habrá miembros del equipo de Wavecrest para ayudar a los residentes con el portal.
- ❑ Se realizará la transición de reparaciones, pagos de alquiler, etc. al nuevo equipo de administración de la propiedad: Wavecrest Management.

Transición de la administración: descripción de nuevos contratos de arrendamiento

- ❑ Los residentes actuales de Metro North, con contrato de arrendamiento, automáticamente califican para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❑ El porcentaje de alquiler que le corresponde como inquilino será el 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar.
- ❑ A los inquilinos que paguen un alquiler fijo se les aumentará el alquiler un 30 % durante un período de aumento gradual de cinco años.
NOTA: Esto no aplica a la gran mayoría de los residentes.
- ❑ Los residentes firmarán un contrato de arrendamiento de un año y se les otorgará una renovación automática en la primera recertificación anual.
- ❑ Los cargos adicionales por servicios públicos y aire acondicionado permanecerán iguales.
- ❑ Los residentes nuevos de Metro North Plaza Houses se derivarán de las listas de espera de la Sección 8 de la NYCHA administradas por el Departamento de Arrendamiento de Viviendas de la Sección 8 de la NYCHA.

Introducción a los contratos de arrendamiento

INTRODUCCIÓN A LA FIRMA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

- ☐ Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre un arrendador y un inquilino durante un período determinado.
- ☐ En los contratos de arrendamiento, se explican las responsabilidades tanto del arrendador como del inquilino.
- ☐ En los contratos de arrendamiento, también se explican los derechos del inquilino.

Como parte del proceso de conversión, los hogares deberán firmar un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 basada en proyectos del PACT para asegurarse de que su apartamento siga siendo asequible para ellos. Esta es una parte fundamental de la conversión de Metro North PACT.

Los residentes de Metro North Plaza harán una transición de la Sección 9 (viviendas públicas) a la Sección 8 de bonos basados en proyectos. Los hogares continuarán pagando el alquiler con solo el 30 % de sus ingresos.

Introducción a los contratos de arrendamiento

INTRODUCCIÓN A LA FIRMA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- ❑ La NYCHA redactó el contrato de arrendamiento del PACT y se les informó al respecto a los residentes, los abogados y las partes interesadas. Además, lo revisó la Legal Aid Society, una organización independiente de servicios legales.
- ❑ Muchos de los derechos y las protecciones del programa PACT se documentan en el contrato de arrendamiento del PACT; por lo tanto, firmar este nuevo contrato de arrendamiento les da a los miembros de hogares la garantía de que continuarán siendo inquilinos en virtud de un contrato de arrendamiento que protege sus derechos de residentes (los mismos derechos básicos que tienen en el programa de viviendas públicas).
- ❑ Durante los próximos meses, les brindaremos a los residentes más información acerca del contrato de arrendamiento y las actividades de divulgación para que firmen sus nuevos contratos de arrendamiento.

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 1 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INFORMACIÓN DE LA VIVIENDA

La página 1 del contrato de arrendamiento del PACT estará completa parcialmente con la información de su vivienda que la NYCHA tiene archivada, incluido su número de caso de la Sección 8.

- ☐ Durante la cita para la firma de su contrato de arrendamiento, confirme que toda la información en esta página sea correcta.
- ☐ La fecha de entrada en vigencia de su contrato de arrendamiento del PACT será la fecha de conversión del PACT, que se espera que sea a principios de 2024.

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

RESIDENTIAL APARTMENT LEASE - [DEVELOPMENT]
PERMANENT AFFORDABILITY COMMITMENT TOGETHER (PACT) LEASE

PACT Partner and Tenant make this apartment lease agreement ("Lease") as follows:

PACT Partner Name: _____

PACT Partner Address for Notices: _____

PACT Property Manager Name: _____

PACT Property Manager's Address: _____

Development: _____

Address of "Leased Premises" (including Apt No.): _____

Tenant's Name (person/people signing lease): _____

Section 8 Case Number: _____

Effective Date of Lease: _____, 20__ or the date of the FSV HAP Contract (as defined below) for the Development, whichever is later.

1 of 13

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 2 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: SECCIÓN 8 Y PORCENTAJE DE ALQUILER DEL RESIDENTE

La página 2 del contrato de arrendamiento del PACT contiene información acerca de la Sección 8 y del alquiler mensual.

- ☐ Los residentes actuales de Metro North automáticamente califican para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ☐ Esta página ya contendrá el monto de su alquiler, determinado por la Oficina de Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA. Su alquiler será el 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar.
- ☐ A los residentes que actualmente paguen un alquiler fijo se les ajustará el alquiler a un 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar durante un período de aumento gradual de cinco años.

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

1. **HEADINGS:** Paragraph headings are only for ready reference to the terms of this Lease. In the event of a conflict between the text and a heading, the text controls.

2. **MONTHLY RENT TO THE PACT PARTNER:**

The monthly "Contract Rent" to the PACT Partner is determined by the New York City Housing Authority ("NYCHA") in accordance with the U.S. Department of Housing and Urban Development ("HUD") requirements for a tenancy under the Section 8 Voucher program.

One of the three options below will be checked by the PACT Partner prior to Tenant signing the Lease:

___ A. Unit on Section 8 Project-Based Housing Assistance Payment ("HAP") Contract. See Subparagraph 2.a.

___ B. Unit not on Section 8 Project-Based HAP Contract because a rent election has been made. See Subparagraph 2.b.

___ C. Tenant is Section 8 Tenant-Based participant unit not on Section 8 Project-Based HAP Contract. See PACT Residential Lease Rider (Tenant-Based Section 8 Participant).

a. **ONLY IF 2(A) IS CHECKED:** Unit on Project-Based HAP Contract. Each month the PACT Partner and/or the PACT Property Manager will credit a housing assistance payment received from NYCHA, if any (the "monthly housing assistance payment") against the monthly Contract Rent. The amount of the monthly housing assistance payment will be determined by NYCHA in accordance with HUD requirements for a tenancy under the Section 8 Project-Based Voucher ("PBV") program and NYCHA's implementation of the Rental Assistance Demonstration ("RAD") program as implemented by Notice H 2019-09 PHF 2019-23 (September 5, 2019), as it may be amended from time to time (the "RAD Notice").

The remaining portion of the Contract Rent is the Tenant's portion of the rent. You as Tenant are responsible for paying to the PACT Partner this "Tenant's portion of the rent" which is an amount that is equal to thirty (30%) percent of your adjusted gross income as determined by NYCHA, exclusive of any allowance for tenant-paid utilities, if applicable as further set forth in accordance with

HUD PBV requirements. If you were a NYCHA public housing tenant residing at the Development, and if, at the initial conversion of the Development to project-based Section 8, your portion of the rent as calculated, represents an increase over what you paid for rent as a public housing resident because you were paying less than thirty (30%) percent of your adjusted gross income, and such increase is by more than the greater of ten (10%) percent or twenty-four (\$25.00) dollars, as determined by NYCHA, such increase will be phased-in over a 3-year period. Such phased-in increase will be calculated by NYCHA in accordance with the requirements set forth in the RAD Notice.

The Contract Rent is the sum of the monthly housing assistance payment plus Tenant's portion of the rent. The Tenant's portion of the rent is due and payable the first day of each month or at such other day each month as the PACT Partner and/or the PACT Property Manager may decide at the address above, or at a location designated by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager in writing. Notice from the PACT Partner to Tenant that rent is due is not required. The rent must be paid in full without deduction. The Tenant shall tender his/her portion of the rent by check or money order or as otherwise accepted by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager (which may include rent paid directly to the PACT Partner on the Tenant's behalf by public assistance, and will be accepted in accordance with the public assistance payment schedule).

TENANT'S PORTION OF THE RENT: The initial Tenant's portion of the rent shall be \$_____.

Monthly Housing Assistance Payment: The initial monthly housing assistance payment shall be \$_____.

Contract Rent for Apartment: The initial contract rent shall be \$_____.

b. **ONLY IF 2(B) IS CHECKED:** Unit not on Project-Based HAP Contract.

① **At Initial Conversion:** If at initial conversion, your Tenant's portion of the rent exceeds the Contract Rent as determined pursuant to the PBV program (the monthly housing assistance payment is equal to \$0), and you received the "Rent Election Form" attached to this Lease as a Rider and elected to pay the Contract Rent Amount as shown in the Rent Election Form and listed below which Contract

2 of 13

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 3 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: INFORMACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR

La página 3 del contrato de arrendamiento del PACT incluye a cada miembro de su hogar y la relación que tienen con la persona responsable del grupo familiar.

- ❑ Si presentó una solicitud ante la NYCHA para agregar o eliminar a miembros del hogar, traiga una copia de dicho documento a la cita para la firma de su contrato de arrendamiento.
- ❑ La Oficina de Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA será responsable de procesar estas solicitudes luego de la conversión del PACT, pero podemos ayudarlo con el seguimiento.

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

Rent Amount is lower than thirty (30%) percent of your adjusted gross income, then your unit will not be on the Project-Based HAP Contract; or

(i) **After Initial Conversion:** If you became a tenant after the initial conversion and the Leased Premises was terminated from the Project-Based HAP because your tenant's portion of the rent exceeds the Contract Rent as determined pursuant to the PSV program (the monthly housing assistance payment is equal to \$0 for at least 180 days), then you will pay the Contract Rent Amount shown below.

The PACT Partner and Tenant agree that if at any time the PACT Partner or the PACT Property Manager notifies Tenant that they are eligible for the PSV program, the Tenant agrees to complete all documentation necessary to apply for assistance under the PSV program. If the Tenant does not complete the necessary documentation within thirty (30) days of written notification by the PACT Partner or the PACT Property Manager, Tenant agrees to pay the Contract Rent for Apartment as listed below.

The Tenant agrees to provide to the PACT Partner and/or the PACT Property Manager annually, no later than sixty (60) days from the PACT Partner's and/or the PACT Property Manager's written request, a certification of annual income and household size along with verification documentation. In order to verify Tenant's certification of annual income and household size, the PACT Partner and/or the PACT Property Manager may require Tenant to provide, and Tenant agrees to deliver, such documentation as would enable the PACT Partner and/or the PACT Property Manager to verify Tenant's income under the requirements of the PSV Program, including, without limitation, collective paystubs, completed federal and state income tax returns, and W-2 and 1099 forms (or their equivalent). If the Tenant fails to provide income documentation within the required time frame, Tenant agrees to pay the Contract Rent for Apartment as listed below.

The Contract Rent Amount is due and payable the first day of each month or at such other day each month as the PACT Partner and/or the PACT Property Manager may decide at the address above or at a location designated by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager in writing. Notice from the PACT Partner to Tenant that rent is due is not required. The rent must be paid in full without deductions. The Tenant shall tender his/her/their portion of the rent by check or money order or as otherwise accepted by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager (which may include rent paid directly to the PACT Partner on the Tenant's behalf by public assistance, and will be accepted in accordance with the public assistance payment schedule).

CONTRACT RENT FOR APARTMENT: The initial contract rent shall be \$ _____.

c. The PACT Partner, in consideration of the rent herein paid and Tenant's undertaking to comply with the Tenant's obligations in this Lease and with all of the rules and regulations of the PACT Partner, hereby leases to the Tenant and the Tenant hereby rents from the PACT Partner the Leased Premises for the Term specified above.

3. USE AND OCCUPANCY OF LEASED PREMISES:

a. The Leased Premises shall be the Tenant's only residence and except as otherwise permitted herein shall be used solely as a residence for the Tenant and the members of the Tenant's household (i.e., those members that were authorized members of the public housing household at the time of conversion or named in the signed application for Section 8 post conversion) who remain in continuous occupancy since the inception of the tenancy, since birth or adoption, or since authorization by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager and NYCHA. The members of the Tenant's household as authorized by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager and NYCHA are listed below. The Tenant shall obtain the prior written consent of the PACT Property Manager, or such PACT Property Manager's designee and NYCHA, before allowing any person to reside in the Leased Premises.

The Tenant and the members of the Tenant's household listed below shall have the right to exclusive use and occupancy of the Leased Premises:

Name:	Relation to Tenant:
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

3 of 13

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 5 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: DEPÓSITO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS

La página 5 del contrato de arrendamiento contiene información acerca del depósito de seguridad y los servicios públicos.

- ❑ El depósito de seguridad que tiene registrado con la NYCHA se transferirá a Wavecrest Management tras la conversión.
- ❑ La administración es responsable de los servicios públicos, y estos estarán incluidos en su alquiler.
- ❑ De acuerdo con las Reglas de Vivienda de la NYCHA, no se les permitirá a los residentes tener secadoras en los apartamentos.

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

specifically herein required to be posted shall be publicly posted in a conspicuous manner in the Management Office and in a prominent location in each building, and shall be furnished to the Tenant on request. The PACT Partner and/or the PACT Property Manager may not modify such schedule, policies, rules and regulations without the prior written consent of NYCHA. The PACT Partner and/or the PACT Property Manager shall give at least 30 days' prior written notice to the Tenant of any proposed modification. Such notice shall set forth the proposed modification and the reason therefor, indicate that the proposed modification is subject to NYCHA's prior written consent, and shall provide the Tenant an opportunity to present written comments (which notice and any comments shall be provided by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager to NYCHA). A copy of such notice of any such proposed modification shall be

i. delivered directly or mailed to the Tenant; or

ii. posted in at least 3 conspicuous places within the building in which the Leased Premises are located, as well as in a conspicuous place in the Management Office.

6. SECURITY DEPOSIT:

a. **At Initial Conversion:** The balance of any security deposit currently held by NYCHA for You shall be transferred to the PACT Partner, and you will not be required to pay any additional security, even if you transfer to another unit at this Development.

b. **After Initial Conversion:** If you are a new Tenant, any required security deposit is limited to the lesser of (i) one month of the Tenant's portion of the rent in the amount of \$ _____, and (ii) the Contract Rent.

c. If required by law, the amount held as the security deposit will be held in an account bearing interest at the banking institution's prevailing rate. An annual payment of accrued interest will be made by the banking institution to the Tenant, less 1% interest of the security on deposit, to be tendered by the banking institution to the PACT Partner. The PACT Partner may use or apply all or any part of the deposit as may be required to pay for damage to the Leased Premises during the term of this Lease. If Tenant carries out all of Tenant's obligations under this Lease, and if the Leased Premises is returned to the PACT Partner at the expiration of the lease term in the same condition as when rented by Tenant,

ordinary wear and tear excepted, Tenant's security deposit will be returned in full to Tenant, with accrued interest thereon, within fourteen (14) days of Tenant vacating. Tenant shall not use the security deposit to pay the last month's rent of the Lease term. The PACT Partner may use the security deposit in full or in part, if necessary, as may be permitted by law.

7. **SUBLETTING/ASSIGNMENT:** Tenant shall neither assign the Leased Premises in whole or in part nor sublet the Leased Premises in whole or in part without the written consent of the PACT Partner, nor permit anyone not specifically indicated in this Lease to occupy the Leased Premises. A sublet or assignment without consent shall constitute a breach of a substantial obligation of this Lease.

8. **SERVICES:** The following services and utilities are the responsibility of (Tenant to be checked by the PACT Partner before signing).

PACT Partner: ☐ Heat ☐ Hot water ☐ Gas
☐ Electricity ☐ Other
Tenant: ☐ Heat ☐ Hot water ☐ Gas ☐ Electricity ☐ Other

9. **PACT PARTNER'S INABILITY TO PROVIDE SERVICE:** If the PACT Partner is unable to provide certain services as a result of circumstances which are not the fault of the PACT Partner, Tenant's obligations under this Lease, including the obligation to pay rent, shall remain in effect, except as otherwise permitted by law.

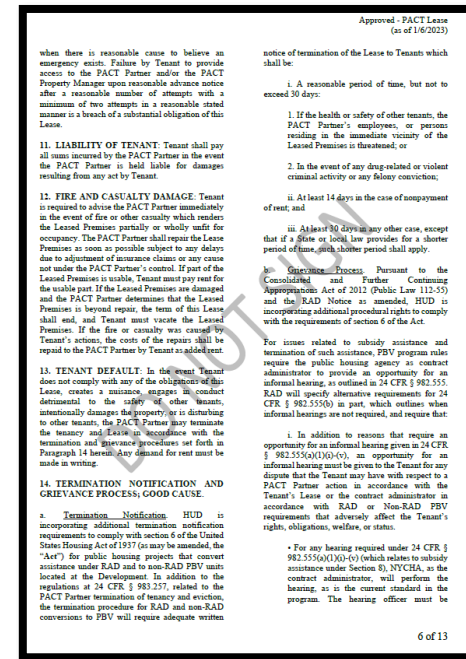
10. **ACCESS:** The PACT Partner and/or the PACT Property Manager, upon reasonable advance notice to the Tenant, shall be permitted to enter the Leased Premises during reasonable hours for the purposes of performing routine inspection and maintenance, making improvement or repair, or for showing the Leased Premises for re-leasing or to prospective mortgagees. A written statement specifying the purpose of the PACT Partner's or the PACT Property Manager's entry, delivered to Leased Premises at least 2 days before such entry, shall be considered reasonable advance notice. If the Tenant fails to permit such entry to the Leased Premises after such notice has been given, the PACT Partner and/or the PACT Property Manager may enter the Leased Premises at any time thereafter without further notification. The PACT Partner and/or the PACT Property Manager may enter the Leased Premises at any time without prior notice to Tenant

5 of 13

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINAS 6 Y 7 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: PROCESO DE RECLAMO Y EL ROL DE LA NYCHA EN METRO NORTH

- ❑ En las páginas 6 y 7 del contrato de arrendamiento del PACT, se incluye información acerca del proceso de reclamo y el rol de la NYCHA en Metro North.
- ❑ El proceso de reclamo de la NYCHA por problemas con el alquiler se mantendrá igual luego de la conversión del PACT.
- ❑ Los residentes pueden iniciar un reclamo por reparaciones y mantenimiento mediante Wavecrest Management.
- ❑ Wavecrest Management debe tener la autorización de la NYCHA para iniciar acciones legales contra un residente. Priorizamos a los residentes que están atravesando dificultades.
- ❑ Los residentes presentarán recertificaciones anuales y provisionales de ingresos y de cambios en el hogar ante el Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA.
- ❑ Los residentes nuevos se derivarán de las listas de espera de la Sección 8 administradas por el Arrendamiento de Viviendas de la Sección 8 de la NYCHA.



Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 8 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: ELIMINACIÓN DE RESIDUOS, MASCOTAS Y RESPONSABILIDADES DE LOS RESIDENTES

La página 8 del contrato de arrendamiento contiene información acerca de las responsabilidades de los residentes, entre las que se incluyen las siguientes:

- ☐ Se deben eliminar los residuos y desechos en las áreas designadas. No se permite dejar basura en el pasillo ni arrojarla por la ventana.
- ☐ Se permiten mascotas (un perro o un gato), de acuerdo con la Política de Mascotas de la NYCHA.
- ☐ Los residentes actuales deben registrar a sus mascotas en la NYCHA antes de la conversión.
- ☐ Si cumplen con los requisitos antes mencionados, los residentes nuevos también podrán tener mascotas.
- ☐ ¡No se deben manipular los nuevos detectores de humo y monóxido de carbono!
- ☐ Los residentes deben avisarle a la administración si hay pintura descascarada y si hay niños menores de 10 años que residan en una unidad que pueda requerir seguridad en las ventanas.
- ☐ NO se permiten secadoras en las unidades.

the Tenant or a member of the Tenant's household did or failed to do.

(B) During the initial lease term or during any extension term, other good cause includes:

(1) Disturbance of neighbors,

(2) Destruction of property, or

(3) Living or housekeeping habits that cause damage to the Leased Premises or the Development.

(C) After the initial Lease term, such good cause includes the Tenant's failure to accept the PACT Partner's offer of a new Lease or revision.

15. LEGAL FEES:

In the event either the PACT Partner or Tenant incurs legal fees and/or court costs in the enforcement of any of the PACT Partner's or Tenant's rights under this Lease or pursuant to law, neither party shall be entitled to the repayment of such legal fees and/or court costs.

16. RE-ENTRY: If Tenant is evicted by legal action, the PACT Partner may enter the Leased Premises without being liable for re-entry and may re-rent the Leased Premises.

17. WINDOW CLEANING: Tenant shall not allow any windows to be cleaned from the outside unless such service is provided by the PACT Partner.

18. COMMON AREAS: Tenant shall not place baby carriages, bicycles or any other property in or on fire escapes, roofs, side-walks, entrances, driveways, elevators, stairways, halls or any other public areas. Public access ways shall be used only for entering and leaving the Leased Premises and the building. Only those elevators and passageways designated by the PACT Partner can be used for deliveries.

19. GARBAGE AND REFUSE: Garbage and recyclable items must be brought to the basement or other area designated by the PACT Partner in such a manner that the PACT Partner may direct. Carpets, rugs, or other articles shall not be hung or shaken out of any window or balcony of the building. Tenant shall not sweep or throw or permit to be swept or thrown any dirt, garbage or other substances out of

the windows or into any of the halls, elevators, elevator shafts or any other public areas. Tenant shall not place any articles of refuse outside the Leased Premises or outside the building except in safe containers and only at places designated by the PACT Partner. Tenant shall be liable to Owner for any violations issued to the PACT Partner as a result of Tenant's failure to properly recycle or other violation of law.

20. PETS:

a. The PACT Partner shall have a pet policy that (i) at a minimum authorizes for all residents the number and kinds of pets as is currently allowed by NYCHA for its residents, namely registration of one dog or cat under 25 pounds with (either full blood or mixed breed) Doberman Pinscher, Pit Bull and Rottweiler specifically prohibited and reasonable quantities of other pets such as small caged birds (parakeets, canaries), fish and small caged animals (hamsters, gerbils, guinea pigs), and (ii) does not charge pet fees in excess of any pet fees charged by NYCHA for its residents. All pets must be maintained in accordance with the NYC Health Code and the House Rules. The PACT Partner does not waive the right to deny or object to any other pet belonging to Tenant or any other Tenant.

b. If Tenant has a dog or cat legally registered with NYCHA or reasonable quantities of other pets such as small caged birds (such as parakeets, canaries), fish and small caged animals (such as hamsters, gerbils, guinea pigs) as of the date of the conversion of the Development, Tenant shall be permitted to keep such dog or cat or other animals on the Leased Premises.

c. Assistance Animals: An assistance animal must be registered with the PACT Property Manager before bringing it into the Leased Premises, and documentation setting forth the need for an assistance animal may be required.

d. In no event shall any dog, cat or other animal be permitted in any elevator or in any public portion of the building unless carried or on a leash. Failure to comply with this provision shall be grounds for termination of the tenancy and Lease.

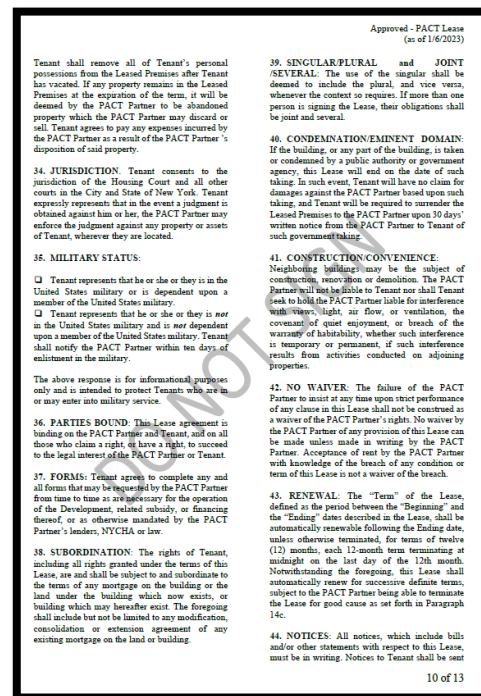
21. SMOKE AND CARBON MONOXIDE ALARMS: Tenant acknowledges that the Leased Premises being rented has smoke and carbon monoxide alarms in proper working order as required by law.

Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 10 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RECERTIFICACIÓN DE INGRESOS

La página 10 del contrato de arrendamiento contiene información acerca de la duración del contrato de arrendamiento y de la recertificación de ingresos.

- ☐ De conformidad con el programa PACT, su contrato de arrendamiento se renovará de manera automática.
- ☐ El Departamento de Arrendamiento de Viviendas de la NYCHA le avisará por escrito cuando sea el momento de recertificar sus ingresos y la composición del hogar como inquilino de la Sección 8.
- ☐ Puede solicitar una recertificación provisional si sus ingresos se modifican durante el año.
- ☐ En nuestras oficinas, habrá personal predispuesto a ayudar a los residentes con sus recertificaciones.



Introducción a los contratos de arrendamiento

PÁGINA 12 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: POLÍTICA DE FUMADORES

La página 12 del contrato de arrendamiento del PACT contiene información acerca de la Política de Fumadores.

- ☐ En 2018, la NYCHA lanzó la iniciativa Libre de Humo para ayudar a que los hogares y los lugares de trabajo sean ambientes más saludables para los residentes y los trabajadores, mediante una menor exposición al tabaquismo pasivo y apoyo para aquellos residentes que fuman y quieren dejar de hacerlo.
- ☐ Estamos comprometidos con esta iniciativa. Metro North tendrá una política 100 % Libre de Humo.
- ☐ Esto significa que fumar (cigarrillos, cigarrillos electrónicos, pipas, marihuana, etc.) está prohibido en todas las unidades, las áreas comunes y el terreno.

Approved - PACT Lease
(as of 1/6/2023)

is not required to reimburse NYCHA for undercharges caused solely by NYCHA's failure to follow HUD's procedures for computing contract rent or monthly housing assistance payments.

48. **ENTIRE AGREEMENT:** The PACT Partner and Tenant have read this Lease and agree that it and the Riders set forth below contain the entire understanding of the parties regarding the rental of the subject Leased Premises. The Lease can only be changed in writing. The writing must be signed by both the PACT Partner and Tenant.

49. **RIDERS:** The following Riders are attached to and are part of this lease:

- a. Window Guard Notice;
- b. Lead-Based Paint Development Disclosure Summary
- c. Lead Paint Hazards in the House (Sp. and Eng.)
- d. Lease Commencement Occupancy Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards Regarding Child;
- e. PACT Residential Lease Rider;
- f. PACT Residential Lease Rider for Tenant-Based Section 8 Participants (check here if applicable);
- g. Rider for Tax-Exempt Bond Financing (check here if applicable);
- h. Tenancy Addendum - Section 8 Project Based Voucher Program HUD-52530-c (check here if applicable);
- i. Tenancy Addendum - Section 8 Tenant Based Voucher Program HUD-52641-a (check here if applicable);
- j. Rental Calculation Election Form (check here if applicable);
- k. Inmate/Allerpete Manager's Form; and
- l. Appliance Agreement (check here if applicable)

To the extent any provisions of the Riders conflict with any other provisions in the Lease, the provisions of the Riders shall prevail. Any other terms in the Lease not in conflict with the provisions of the Riders remain in full force and effect.

50. **SEVERABILITY:** In the event that any provision of this Lease shall violate any requirement of law, then such provision shall be deemed void, the applicable provision of law shall be deemed substituted, and all other provisions of this Lease shall remain in full force and effect.

51. **SPRINKLER SYSTEM.** The Leased Premises do not have a maintained and operative sprinkler system unless indicated below:

The Leased Premises have a maintained and operative sprinkler system. The last date of maintenance and inspection was: _____

52. **SMOKING POLICY:**

The PACT Partner has adopted a Smoke-Free Policy prohibiting tobacco and marijuana smoking in restricted areas. Smoking means inhaling, exhaling, burning or carrying any lighted or heated cigar, cigarette, little cigar, pipe, water pipe (hookah), or any similar form of lighted object or device containing tobacco or marijuana. Restricted areas include, but are not limited to, the Leased Premises and all interior areas of the Development, or to the property boundary where that boundary is less than 25 feet from the property line of a development (building). The Tenant, any member of the household, a guest or another person under the Tenant's control must comply with the Smoke-Free Policy. The PACT Partner's adoption of the requirements in this paragraph 52 does not make the PACT Partner a guarantor of the Tenant's or any other resident's health or of the smoke-free condition of restricted areas. PACT Partner specifically disclaims any implied or express warranties that the Leased Premises will have higher or improved air quality or will be free from secondhand smoke. PACT Partner will take reasonable steps to enforce the requirements of this paragraph 52 utilizing a graduated enforcement policy, to be consistent with NYCHA's Smoke-Free Policy.

53. **ELECTRONIC SIGNATURE.**

- a. Any electronic signature shall have the same legal validity and enforceability as a manually executed signature to the fullest extent permitted by applicable law, including the Federal Electronic Signature in Global and National Commerce Act, the New York State Electronic Signatures and Records Act, or any similar state law based on the Uniform Electronic Transactions Act, and the parties hereby waive any objection to the contrary.
- b. The PACT Partner, Managing Agent and Tenant each acknowledge and agree that this Lease may be executed by electronic signature, which shall be considered as an original signature for all purposes and shall have the same force and effect as an original signature. Without limitation,

12 of 13

Introducción a los contratos de arrendamiento

REGLAS DE LA VIVIENDA DE METRO NORTH PLAZA

- ❑ Las Reglas de la Vivienda consisten en una lista de reglas para las propiedades que recibirá junto con su contrato de arrendamiento del PACT durante la cita para la firma de su contrato de arrendamiento.
- ❑ Las Reglas de la Vivienda de Metro North se crearon para mejorar la calidad de vida de todos los residentes. Están sujetas a la aprobación de la NYCHA y de la Asociación de Residentes de Metro North.
- ❑ Las Reglas de la Vivienda tienen como objetivo la convivencia en un ambiente en donde todos los residentes puedan disfrutar de sus hogares con tranquilidad y respeto.
- ❑ En las Reglas de la Vivienda, se incluye protección para las víctimas de violencia doméstica, violencia de pareja, abuso sexual y acoso mediante la Ley contra la Violencia de Género (VAWA). **TODAS las personas tienen acceso a estas protecciones independientemente del sexo, la identidad de género y la orientación sexual.**

Introducción a los contratos de arrendamiento

RESUMEN DEL PROCESO DE FIRMA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- ❑ Los residentes actuales de Metro North automáticamente califican para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❑ Su alquiler continuará siendo el 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar*.
- ❑ Si actualmente paga un alquiler fijo, su alquiler se ajustará a un 30 % de los ingresos brutos ajustados de su hogar con el tiempo.
- ❑ De acuerdo con la Política de Mascotas de la NYCHA, se les permite tener mascotas (un perro o un gato) a los residentes actuales. Debe registrar a sus mascotas en la NYCHA antes de la conversión.
- ❑ Los servicios públicos están incluidos en el alquiler.
- ❑ Las vacantes en Metro North se completarán con la Lista de Espera del desarrollo gestionada por el Departamento de Arrendamiento de Viviendas de la Sección 8 de la NYCHA.
- ❑ Aun así, los residentes tendrán acceso a audiencias de reclamo.
- ❑ Durante los próximos meses, les brindaremos a los residentes más información acerca del contrato de arrendamiento y las actividades de divulgación para que firmen sus nuevos contratos de arrendamiento.

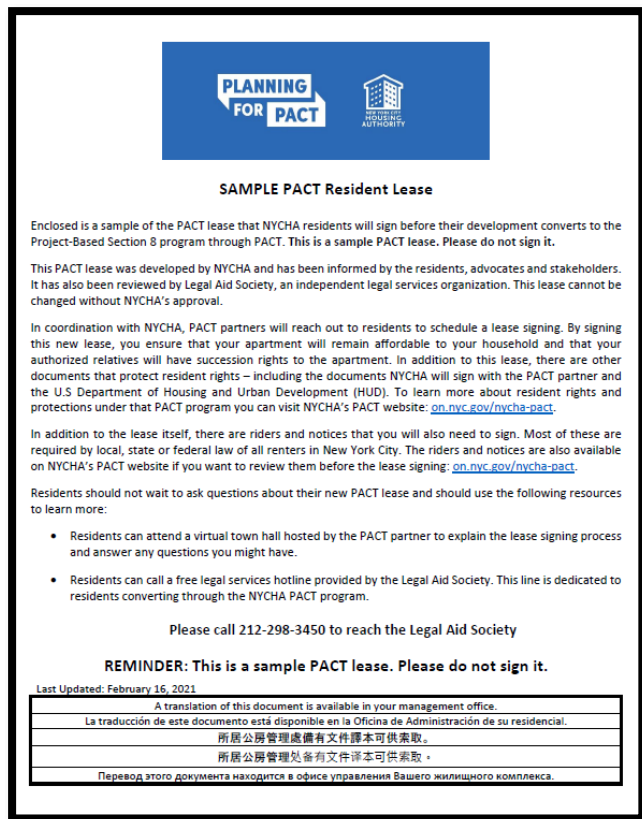
*Se aplican excepciones para miembros de hogares que pagan un alquiler fijo, que son actualmente inquilinos participantes de la Sección 8 o que son una familia mixta, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

Preparación para la transición: firma de contratos de arrendamiento

Al momento de la firma de los contratos de arrendamiento, se requerirán los siguientes documentos:

- ☐ Identificación con fotografía emitida por el gobierno de todos los miembros del hogar, mayores de 18 años.
 - *Por ejemplo: licencia de conducir, tarjeta de identificación para no conductores, permiso y pasaporte.*
- ☐ Tarjeta del Seguro Social de todos los miembros del hogar.
- ☐ Certificados de nacimiento de todos los miembros del hogar.
- ☐ Documentos de registro de mascotas o lavarropas.
- ☐ Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos de respaldo.
- ☐ Toda solicitud especial que quisiera hacerles a los socios constructores, MDG, para que tengan en cuenta.

Transición de la administración: cronograma de la firma de contratos de arrendamiento



- ❑ **Fines de noviembre de 2023:** se distribuirán con antelación copias del modelo de los nuevos contratos de arrendamiento y se subirán a nuestro sitio web.
 - Este es un modelo; no lo firme. El objetivo es solo para revisión.
 - Se programarán citas para la firma del contrato de arrendamiento propiamente dicho.
- ❑ También tendremos una línea directa de Legal Aid Society específica para los residentes de Metro North como otro nivel de apoyo.
 - **Línea directa de Legal Aid Society:** (212) 298-3450
 - El equipo en Legal Aid Society puede responder preguntas o inquietudes que pueda tener sobre el contrato de arrendamiento, *sin cargo*.

Transición de la administración: cronograma de la firma de contratos de arrendamiento

- ❑ **Diciembre de 2023:** tendremos una reunión detallada sobre los contratos de arrendamiento.
 - Incentive a amigos, vecinos o familiares en Metro North Plaza a que participen.

- ❑ **Enero de 2024:** se programarán citas para realizar la firma de los contratos de arrendamiento en nuestra oficina (lugar exacto: a confirmar).
 - Se distribuirán copias del contrato de arrendamiento a todos los hogares para que las revisen antes de su cita.
 - Habrá copias disponibles en nuestro sitio web.
 - También puede llamarnos por teléfono para solicitar una copia durante este período.
 - El equipo de Wavecrest programará citas en el horario que sea conveniente para los residentes.
 - Si es necesario, haremos visitas al hogar para ajustarnos a las necesidades de los residentes.

Información de contacto de Wavecrest

Estamos en el proceso de establecer un espacio en el lugar para usar como nuestra oficina temporal de la administración.

Mientras tanto, puede contactarnos al teléfono: (718) 475-4210

O BIEN

Puede escribirnos al correo electrónico:

MetroNorth@twmt.net

Esperamos poder responder las preguntas o inquietudes que pueda tener sobre la conversión del PACT.

Tenga en cuenta *que los asuntos actuales relacionados con la administración de la propiedad y las reparaciones deben dirigirse a la NYCHA hasta la conversión.*

Información sobre las próximas reuniones

- ❑ Próxima reunión de PACT
 - ❑ 29 de noviembre
 - ❑ Agenda
 - ❑ Actualización del proyecto
 - ❑ Plan de servicios sociales



THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

BUILDING
HOMES,
RAISING UP
COMMUNITIES

MDG

DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WV

WAVECREST
MANAGEMENT

Preguntas frecuentes

➤ **¿Los residentes deben reunir determinados requisitos para la Sección 8?**

En el programa PACT, todos los residentes actuales automáticamente califican para la Sección 8.

➤ **Durante las reparaciones, ¿a dónde se irán los inquilinos?**

Las reparaciones y renovaciones se realizan antes de que el inquilino esté en el lugar durante todo el proceso. Se proporcionarán habitaciones de hospitalidad para descansar durante los horarios de trabajo.

➤ **¿Cómo se protegerá la propiedad de los transeúntes y disturbios durante la noche?**

Aunque quedarán algunas de las áreas al aire libre con acceso al público, protegeremos el complejo con un diseño específico y nuevas medidas de seguridad, como cámaras e iluminación.

➤ **¿Qué se hará con el control de plagas y los problemas con la basura?**

La administración de los residuos es una prioridad en el proceso del diseño y será una parte activa que gestionará la nueva administración.

Preguntas y respuestas

