



MNP/W PACT PARTNER

Revisión de contrato de arrendamiento

20 de marzo de 2024 a la 1:00 p. m.

Centro Comunitario Union Settlement
237 E 104th Street, New York, NY 10029

PRESENTADO POR:
THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



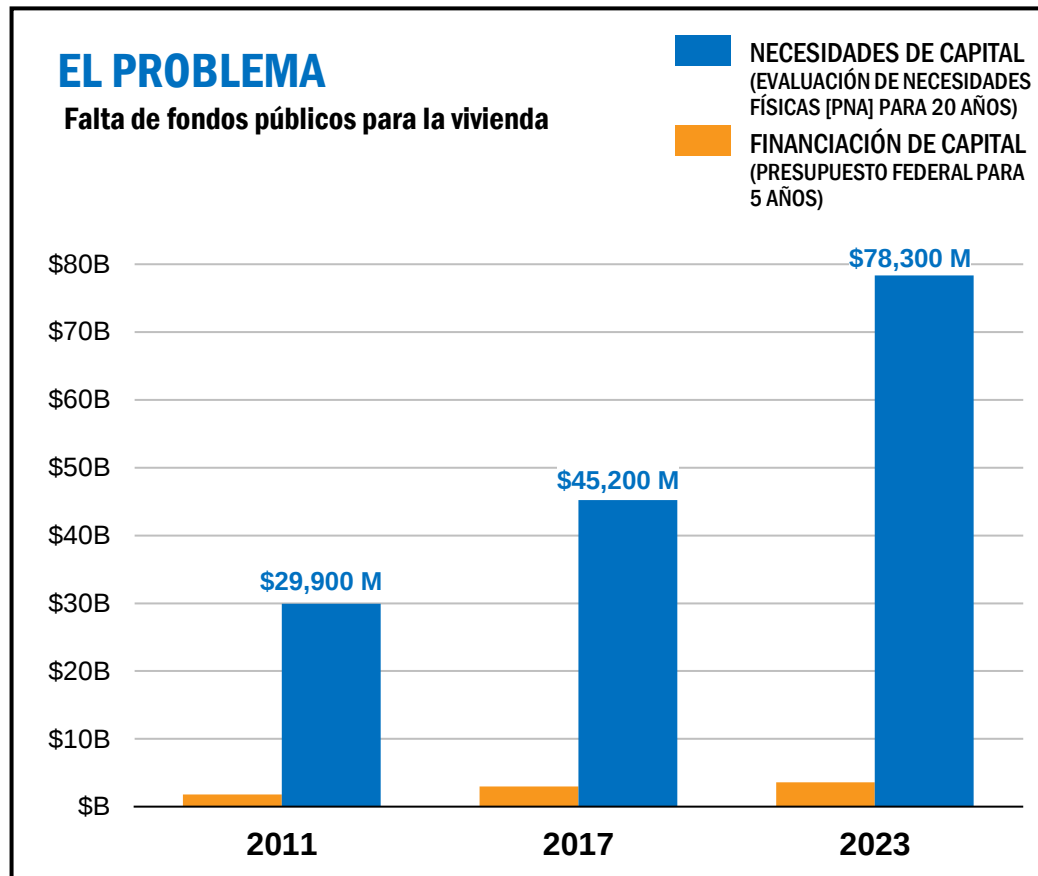
AGENDA

- ¿Qué es el Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT)?
- ¿Quiénes somos?
- Revisión de contrato de arrendamiento
- Agenda de próximas reuniones
- Preguntas y respuestas

¿Qué es el PACT?

¿Qué es el PACT?

- La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) necesita \$78,300 millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través del PACT, las urbanizaciones se incluyen en la Asistencia para el Alquiler (RAD) y se convierten a un programa más estable, financiado con fondos federales, denominado Sección 8 basada en proyectos.
- El PACT desbloquea fondos para realizar reparaciones integrales manteniendo, al mismo tiempo, viviendas asequibles de forma permanente y garantizando a los residentes los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.



¿Cómo funciona el PACT?

El PACT depende de asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro, que se seleccionan con base en las contribuciones de los residentes.

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan su experiencia en el diseño y la construcción. Se encargan de todas las necesidades físicas de la urbanización.

ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios de la administración de la propiedad son responsables del funcionamiento y mantenimiento diarios de los edificios y terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y programas in situ a partir de las contribuciones de los residentes.

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

Su urbanización seguirá bajo control público. Después de la conversión, la NYCHA seguirá siendo propietaria de las tierras y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y controlará las condiciones de la urbanización. En caso necesario, la NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.



Independence



Ocean Bay (Bayside)

Protecciones para los residentes del PACT

- Todos los residentes **siguen pagando el 30% de sus ingresos brutos del hogar ajustados*** en concepto de alquiler.
- Los residentes no tienen que pagar **tarifas o gastos adicionales** superiores a los que pagan actualmente.
- Todos los hogares existentes **cumplen automáticamente los requisitos** para el programa Sección 8 basada en proyectos y se les ofrece un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8.
- Los contratos de arrendamiento **se renuevan automáticamente cada año** y no pueden rescindirse salvo por causa justificada.
- Los residentes tienen **derecho a permanecer** o, si es necesario un traslado temporal, **derecho a regresar** a la propiedad.
- Todos los hogares que estén superpoblados o subhabitados deben **trasladarse a un apartamento de tamaño adecuado** cuando haya uno disponible.
- Todos **los gastos de mudanza y embalaje corren** por cuenta del socio del PACT.
- Los residentes pueden **añadir familiares** a sus hogares de la Sección 8, y tendrán **derechos de sucesión**.
- Los residentes tienen derecho a iniciar **audiencias de reclamo**.
- Los residentes pueden **postularse a los puestos de trabajo** creados por el PACT.

*Se pueden aplicar excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basada en inquilinos o una familia mixta, tal como se define por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

**Los hogares existentes incluyen a todas las personas en el contrato de arrendamiento de vivienda pública o en ocupación legal.

¿Quiénes somos?

¿Quiénes somos?

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

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

Arquitectos, arquitectos paisajistas y consultores de sostenibilidad

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

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

Cronograma del proyecto

Predesarrollo 2023/principios de 2024

Participación de los residentes, diseño, encuestas e inspecciones de apartamentos y propiedades

Plan de servicios sociales Otoño/invierno de 2024

Elaboración de una evaluación de necesidades para el plan de servicios sociales

Unidades modelo Otoño/invierno de 2023

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

Firma de contratos de arrendamiento Invierno/primavera de 2024

Se invitará a los residentes a firmar nuevos contratos de arrendamiento

Conversión y transición administrativa Finales de verano de 2024

Nuevos equipos de administración y seguridad asumen las operaciones diarias

Construcción 2024 a 2026

Renovaciones de apartamentos, actualizaciones de seguridad y accesibilidad, mejoras en ascensores, calefacción y tejados

Finalización del proyecto Verano de 2026

Finaliza la construcción y el nuevo equipo de administración de la propiedad continúa gestionándola

Calendario de reuniones para residentes

TENGA EN CUENTA: EL CALENDARIO EXACTO ESTÁ SUJETO A CAMBIOS

Reunión	Tema	Fecha
Reuniones anteriores		
1	Comienzo del proyecto: presentación de los socios del PACT	Febrero de 2023
2	Inspecciones de unidades/Alcance de las obras/Comienzo del diseño	Abril de 2023
3	Charrette de diseño y encuestas a los residentes	Mayo de 2023
4	Inspecciones de los Estándares de calidad de viviendas (HQS) y seguimiento de la Charrette de diseño	Junio de 2023
5	Introducción al equipo de administración y al arrendamiento	Septiembre de 2023
6	Presentación sobre arrendamiento	Octubre de 2023
7	Resultados de la evaluación de necesidades de servicios sociales	Noviembre de 2023
8	Plan de servicios sociales	Enero de 2024
9	Revisión de contrato de arrendamiento	Marzo de 2024
Próximas reuniones		
10	Planos de diseño definitivo	Abril de 2024
11	Presentación sobre contratación local	Mayo de 2024
12	Plan de transición, introducción a la Sección 8 (copresentado por NYCHA)	Junio de 2024

Transición administrativa: recapitulación

- ❑ **Como parte de la conversión del PACT, todos los residentes deben firmar nuevos contratos de arrendamiento**
- ❑ Los residentes de Gaylord White pasarán de la Sección 9 (vivienda pública) a la Sección 8 basada en proyectos
- ❑ El Departamento de Viviendas Arrendadas de la NYCHA continuará:
 - ✓ recertificando a los residentes;
 - ✓ determinando la parte del alquiler mensual del residente;
 - ✓ procesando las solicitudes de vales de la Sección 8 de movilidad de elección;
 - ✓ procesando las solicitudes para añadir/eliminar miembros del hogar a través del portal de autoservicio de la NYCHA.
- ❑ Los miembros del equipo de Wavecrest podrán ayudar a los residentes con el portal de autoservicio en la oficina de nuestro centro.
- ❑ Las reparaciones, los pagos del alquiler, etc. pasarán al nuevo equipo de administración de la propiedad: Wavecrest Management
- ❑ Se establecerán nuevas reglas internas y la nueva administración será responsable de respetarlas y de abordar las infracciones.

Transición administrativa: descripción general de los nuevos contratos de arrendamiento

- ❑ Los residentes actuales de Gaylord White con contrato de arrendamiento calificarán automáticamente para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❑ La parte del alquiler del inquilino se mantendrá en el 30% de los ingresos brutos del hogar ajustados.*
- ❑ Las rentas de aquellos inquilinos que pagan un alquiler fijo aumentarán un 30% durante un periodo gradual de cinco años.
- ❑ Los residentes firmarán un contrato de arrendamiento de 1 año y se les concederá una renovación automática mediante recertificación anual.
- ❑ Los recargos por servicios públicos y aire acondicionado seguirán siendo los mismos
- ❑ De acuerdo con la Política de Mascotas de la NYCHA, se permite que los residentes actuales tengan mascotas (un perro o un gato). Debe registrar a sus mascotas en la NYCHA antes de la conversión.
- ❑ Los nuevos residentes de Gaylord White Houses procederán de las listas de espera de la Sección 8 de la NYCHA, administradas por el Departamento de Viviendas Arrendadas de la NYCHA.
- ❑ Los residentes seguirán teniendo acceso a las audiencias de reclamo
- ❑ Legal Aid le ofrece asesoramiento jurídico independiente sobre su nuevo contrato de arrendamiento, *de manera gratuita*.
 - **Línea directa gratuita de Legal Aid:** (212)298-3450

*Se pueden aplicar excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basada en inquilinos o una familia mixta, tal como se define por el HUD.

Preparación de la transición: firma del contrato de arrendamiento

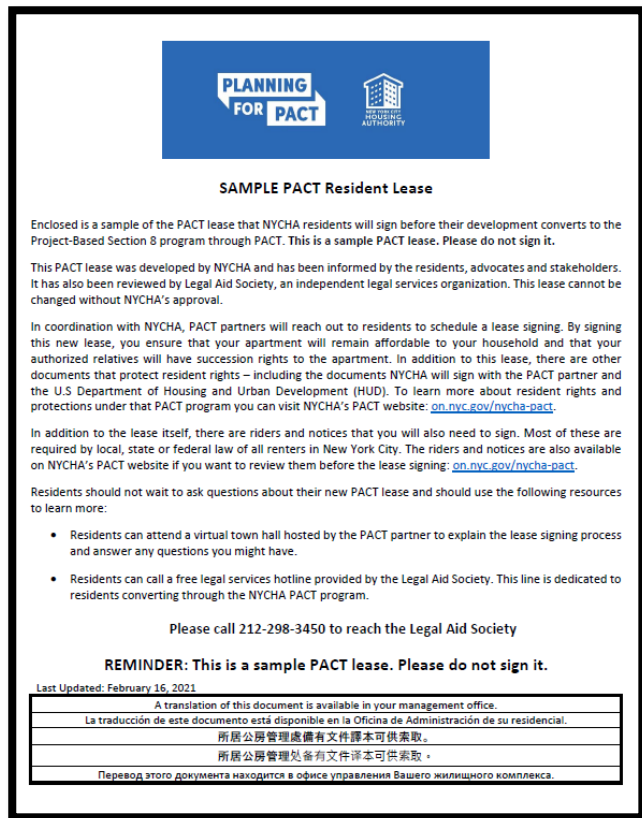
En el momento de la firma del contrato de arrendamiento, se requerirá la siguiente documentación:

- ☐ Identificación con fotografía expedida por el gobierno para todos los miembros del hogar mayores de 18 años.
 - *Ejemplos: Licencia de conducir, licencia de no conductor, permiso, pasaporte.*
- ☐ Tarjeta de seguridad social de todos los miembros del hogar.
- ☐ Certificados de nacimiento de todos los miembros del hogar.
- ☐ Documentos de registro de mascotas o lavadoras.
- ☐ Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos justificativos.
- ☐ Cualquier solicitud especial que le gustaría que nuestros socios de construcción, MDG, tuvieran en cuenta.

Wavecrest ha revisado los expedientes de los inquilinos con la NYCHA. Antes del cierre, los residentes deben comunicarse con la administración de la propiedad de la NYCHA para completar y actualizar los expedientes de los inquilinos.

Este mes se han enviado a los residentes muestras de contratos de arrendamiento. En las próximas semanas, el equipo del PACT se comunicará con los residentes para que firmen su nuevo contrato de arrendamiento.

Transición administrativa: cronograma de la firma del contrato de arrendamiento



- ❑ **Invierno/primavera de 2024:** se distribuirán con antelación copias de muestra de los nuevos contratos de arrendamiento, que se cargarán en nuestro sitio web.
 - **Esta es una MUESTRA, no firme.** Son solo para revisión.
 - Se fijarán citas para la firma efectiva del contrato de arrendamiento.
- ❑ Además, dispondremos de una línea directa de Legal Aid para los residentes de Gaylord White, a modo de apoyo adicional.
 - **Línea directa de Legal Aid:** (212)298-3450
 - El equipo de Legal Aid puede ayudarle a responder cualquier duda o inquietud que pueda tener sobre el contrato de arrendamiento, *de manera gratuita.*

Transición administrativa: cronograma de la firma del contrato de arrendamiento

- ❑ **Primavera de 2024:** se fijarán citas para facilitar la firma del contrato de arrendamiento en nuestra oficina (lugar exacto a confirmar).
 - Se distribuirán copias del contrato de arrendamiento a todos los hogares para su revisión antes de su cita.
 - Asimismo, las copias estarán disponibles en nuestro sitio web.
 - También puede llamarnos para solicitar una copia durante este tiempo.
 - El equipo de Wavecrest programará las citas en un horario conveniente para los residentes.
 - Si es necesario, realizaremos visitas a domicilio para adaptarnos a las necesidades de los residentes.

Transición administrativa: Legal Aid

¿Qué es Legal Aid?

La Legal Aid Society es una organización independiente sin fines de lucro que le proporcionará asesoramiento jurídico independiente y **GRATUITO** en relación con su nuevo contrato de arrendamiento.

Esta línea directa está dedicada a los residentes del programa PACT de la NYCHA:

Línea directa gratuita de Legal Aid: (212)298-3450

Revisión de contrato de arrendamiento

FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

- ☐ Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre el propietario y el inquilino por un periodo determinado.
- ☐ Los contratos de arrendamiento definen las responsabilidades tanto del propietario como del inquilino.
- ☐ Los contratos de arrendamiento describen los derechos del inquilino.

Como parte de la conversión, los hogares estarán obligados a firmar un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 basada en proyectos del PACT para garantizar que su apartamento sigue siendo asequible para su hogar. Es una parte fundamental de la conversión del PACT de Gaylord White.

Los residentes de Gaylord White Houses pasarán de la Sección 9 (vivienda pública) a los vales de la Sección 8 basada en proyectos. Los hogares seguirán pagando solo el 30% de sus ingresos en alquiler.

Revisión de contrato de arrendamiento

FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

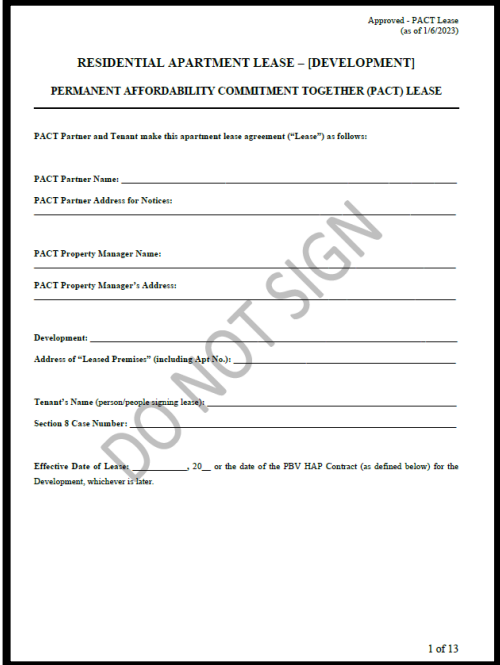
- ☐ El contrato de arrendamiento del PACT ha sido desarrollado por la NYCHA y ha contado con la colaboración de residentes, defensores y partes interesadas. También ha sido revisado por la Legal Aid Society, una organización independiente de servicios jurídicos.
- ☐ Muchos de los derechos y protecciones del programa PACT se documentan en el contrato de arrendamiento del PACT, por lo que la firma de este nuevo contrato de arrendamiento garantiza que los hogares seguirán siendo inquilinos en virtud de un contrato de arrendamiento que protege sus derechos como residentes (los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública).
- ☐ En los próximos meses, compartiremos más información sobre el contrato de arrendamiento y nos comunicaremos con los residentes para que firmen su nuevo contrato.

Revisión de contrato de arrendamiento

PÁGINA 1 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: FECHA DE ENTRADA EN VIGOR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INFORMACIÓN SOBRE EL HOGAR

La página 1 del contrato de arrendamiento del PACT se completará previamente con la información que la NYCHA tiene en los expedientes de su hogar, incluido su número de caso de la Sección 8.

- ☐ Durante su cita para la firma del contrato de arrendamiento, asegúrese de que toda la información de esta página sea correcta.
- ☐ La fecha de entrada en vigor de su contrato de arrendamiento del PACT será la fecha de la conversión del PACT, que se espera que ocurra 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 PBV HAP Contract (as defined below) for the Development, whichever is later.

1 of 13

Revisión de contrato de arrendamiento

PÁGINA 2 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: SECCIÓN 8 Y PARTE DEL ALQUILER PARA RESIDENTES

La página 2 del contrato de arrendamiento del PACT incluye información sobre la Sección 8 y su alquiler mensual.

- ☐ Los residentes actuales de Gaylord White calificarán automáticamente para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ☐ Esta página se completará previamente con el monto de su alquiler, que determina la oficina de Viviendas Arrendadas de la NYCHA. Su alquiler se mantendrá en el 30% de los ingresos brutos del hogar ajustados.
- ☐ Las rentas de aquellos residentes que actualmente pagan un alquiler fijo se ajustarán al 30% de los ingresos brutos del hogar ajustados durante un periodo 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 FPH 2019-23 (September 3, 2019), so 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-five (\$25,000) dollars, as determined by NYCHA, such increase will be phased-in over a 5-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, at a location designated by the PACT Partner and/or the PACT Property Manager in writing. Notices 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 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.**

(i) **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 50), 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

Revisión de contrato de arrendamiento

PÁGINA 3 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: INFORMACIÓN SOBRE EL HOGAR

En la página 3 del contrato de arrendamiento del PACT se enumeran todos los miembros de su hogar y su relación con el jefe de familia.

- ☐ Si presentó una solicitud ante la NYCHA para añadir o eliminar miembros del hogar, traiga una copia de esta documentación a la cita para la firma del contrato de arrendamiento.
- ☐ La Oficina de Viviendas Arrendadas de la NYCHA se encargará de procesar estas solicitudes después de la conversión del PACT, pero nosotros podemos ayudarle a realizar 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

(ii) **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 90 days after the date of the PACT Partner and/or the PACT Property Manager's written request, a certification of annual income and household size along with supporting 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, consecutive 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

Revisión de contrato de arrendamiento

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

La página 5 del contrato de arrendamiento del PACT incluye información sobre su depósito de seguridad y servicios públicos.

- ☐ El depósito de seguridad que tiene registrado en la NYCHA se transferirá a Wavecrest Management al momento de la conversión.
- ☐ Los servicios públicos corren a cargo de la administración y están incluidos en su alquiler.
- ☐ De acuerdo con las reglas internas de la NYCHA, los residentes no podrán tener secadoras en sus 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 schedules, 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 or 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 (bones) 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.

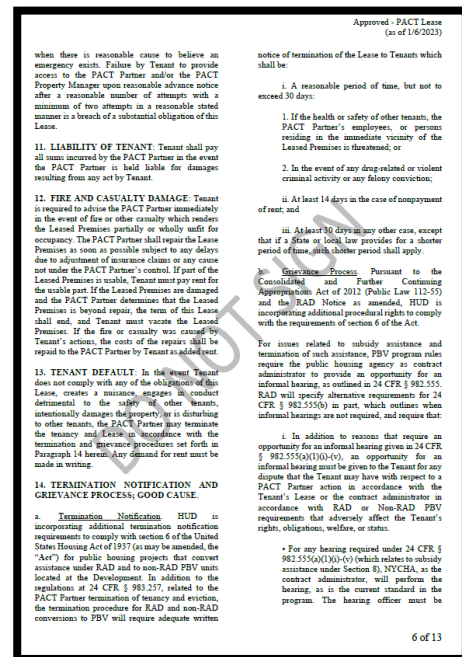
10. ACCESS: The PACT Partner and/or the PACT Property Manager, upon reasonable advance notice to the Tenant, shall be permitted to enter the Leased Premises during reasonable hours for the purposes of performing routine inspections and maintenance, making improvements or repairs, or for showing the Leased 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

Revisión de contrato de arrendamiento

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

- ❑ Las páginas 6 y 7 del contrato de arrendamiento del PACT incluyen información sobre el proceso de reclamo y la función de la NYCHA en Gaylord White.
- ❑ El proceso de reclamos de la NYCHA en relación con los alquileros seguirá siendo el mismo tras la conversión del PACT.
- ❑ Los residentes pueden iniciar un reclamo con respecto a reparaciones y mantenimiento a través de Wavecrest Management.
- ❑ Wavecrest Management debe recibir el permiso de la NYCHA para iniciar acciones legales contra un residente. Priorizamos el trabajo con aquellos residentes que atraviesan dificultades.
- ❑ Los residentes presentarán las recertificaciones de ingresos anuales y provisionales, y los cambios en el hogar a la oficina de Viviendas Arrendadas de la NYCHA.
- ❑ Los nuevos residentes procederán de las listas de espera de la Sección 8 administradas por Viviendas Arrendadas de la Sección 8 de la NYCHA.

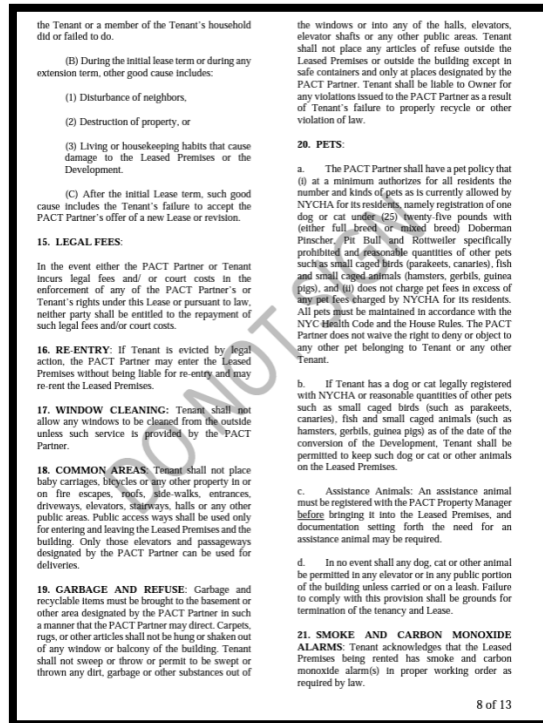


Revisión de contrato de arrendamiento

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

La página 8 del contrato de arrendamiento del PACT incluye información sobre las responsabilidades de los residentes, incluidas las siguientes:

- ☐ Eliminación de basura y desechos en las zonas designadas.
No se puede dejar la basura en los pasillos ni arrojarla por las ventanas.
- ☐ Mascotas: de acuerdo con la Política de Mascotas de la NYCHA, se permiten mascotas (un perro o un gato).
- ☐ Los residentes actuales deben registrar a sus mascotas en la NYCHA antes de la conversión.
- ☐ De acuerdo con los requisitos anteriores, los nuevos residentes también podrán tener mascotas.
- ☐ Los nuevos detectores de humo y de monóxido de carbono no deben manipularse.
- ☐ Los residentes deben notificar a la administración cualquier pintura desprendida. También deberán notificar cuando niños menores de 10 años residan en una unidad que pueda requerir protecciones en las ventanas.
- ☐ NO se permiten secadoras en las unidades.

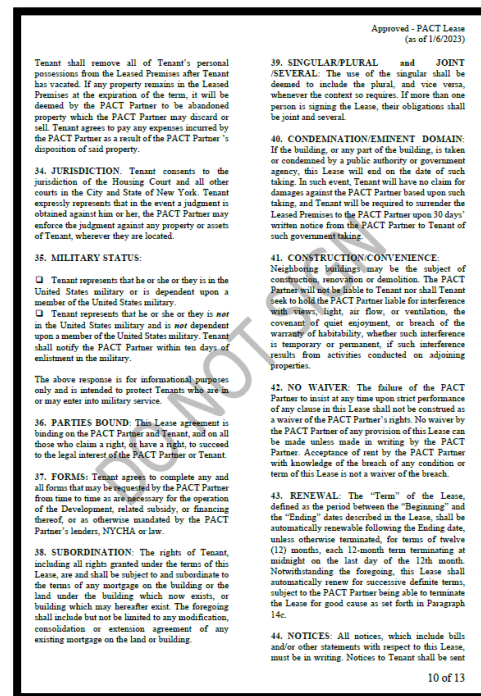


Revisión de contrato de arrendamiento

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

La página 10 del contrato de arrendamiento del PACT incluye información sobre la duración de su contrato de arrendamiento y la recertificación de ingresos.

- ☐ En virtud del programa PACT, su contrato de arrendamiento se renovará automáticamente.
- ☐ El Departamento de Viviendas Arrendadas de la NYCHA le notificará por escrito cuando sea el momento de recertificar sus ingresos y la composición de su hogar como inquilino de la Sección 8.
- ☐ Puede solicitar una recertificación provisional si sus ingresos cambian durante el año.
- ☐ El personal de nuestra oficina estará disponible para ayudar a los residentes con sus recertificaciones.



Revisión de contrato de arrendamiento

PÁGINA 12 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PACT: POLÍTICA ANTITABACO

La página 12 del contrato de arrendamiento del PACT incluye información sobre la política antitabaco.

- ☐ En 2018, la NYCHA lanzó su iniciativa libre de humo para crear hogares más saludables para los residentes y entornos de trabajo más saludables para los empleados mediante la reducción de la exposición pasiva al humo y el apoyo a los residentes que fuman y quieren dejar de fumar.
- ☐ Estamos comprometidos con esta iniciativa. Gaylord White tendrá una política 100% libre de humo.
- ☐ Esto significa que está prohibido fumar (cigarrillos, cigarrillos electrónicos, pipas, marihuana, etc.) en todas las unidades, zonas comunes y terrenos.

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 Grout Notice;
- b. Lead-Based Paint Development Disclosure Summary
- c. Lead Paint Hazards in the Home (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. Indoor Allergens Hazard 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 adjacent 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, guest or other 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

Revisión de contrato de arrendamiento

RECAPITULACIÓN DE LAS REGLAS INTERNAS EN GAYLORD WHITE HOUSES

- ❑ Las reglas internas son una lista escrita de las reglas de la propiedad que usted recibirá con su contrato de arrendamiento del PACT durante su cita para firmar el contrato.
- ❑ Las reglas internas de Gaylord White 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 Gaylord White.
- ❑ Las reglas internas contribuyen a fomentar un entorno en el que todos los residentes puedan disfrutar de su hogar de forma respetuosa y pacífica.
- ❑ Las reglas internas incluyen protecciones para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia de pareja, agresión sexual y acoso a través de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA). **Estas protecciones están disponibles para TODAS las personas, independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.**

Información de contacto de Wavecrest

Estamos en proceso de encontrar un espacio in situ para utilizarlo como oficina administrativa temporal.

Mientras tanto, puede ponerse en contacto con nosotros por teléfono al: (718)475-4210



enviarnos un correo electrónico a:

GaylordWhite@twmt.net

Esperamos poder responder a cualquier duda o inquietud que pueda tener sobre la conversión del PACT.

Tenga en cuenta: *la administración de la propiedad actual y las cuestiones de reparación deben dirigirse a la NYCHA hasta la conversión.*

Información sobre las próximas reuniones

- ❑ Próxima reunión sobre el PACT
 - ❑ 17 de abril
 - ❑ Agenda
 - ❑ Planos de diseño definitivo

Información de contacto de los socios del PACT

MNP/W PACT

Para obtener información sobre MNP/W 10 del PACT y las próximas reuniones, visite nuestro sitio web o póngase en contacto con nosotros a través de los canales indicados a continuación:

Sitio web: MNPWhitePACT.tcbinc.org
Correo electrónico: MNPWhitePACT@tcbinc.org
Teléfono: (718) 475-4210

Información de contacto de Wavecrest:
Correo electrónico: GaylordWhite@twmt.net
Teléfono: (718) 475-4210

Para obtener más información sobre el programa PACT, sus derechos y protecciones, y otros proyectos del PACT, visite:
<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact.page>



Línea directa del PACT: 212-306-4036
Correo electrónico: PACT@NYCHA.NYC.GOV
Sitio web: <http://on.nyc.gov/nycha-pact>

Horarios de atención del PACT:
Lunes de 8:30 a. m. a 12:00 p. m. en el Centro para Adultos Mayores Union Settlement

Póngase en contacto con los recursos del PACT si tiene preguntas sobre:

- el Programa de Compromiso de Asequibilidad Permanente (PACT);
- la Sección 8 basada en proyectos;
- cómo se calculará el alquiler;
- derechos y protecciones de los residentes.

Tenga en cuenta: La administración diaria y las cuestiones de reparación deben dirigirse a la NYCHA hasta la conversión.

Centro de contacto para clientes (CCC): 718-707-7771

Preguntas frecuentes

➤ ¿Los residentes tienen que calificar/recertificar para la Sección 8?

En virtud del programa PACT, todos los residentes actuales en un contrato de arrendamiento califican automáticamente para la Sección 8 basada en proyectos.

➤ ¿A dónde irán los inquilinos durante la renovación?

Se prevé que durante gran parte de la renovación los inquilinos permanezcan en sus apartamentos. Se proporcionarán suites de hospitalidad como lugar de descanso durante las horas de trabajo. Algunos trabajos pueden requerir traslados temporales coordinados y remunerados a un apartamento in situ o cercano, que serán coordinados por el equipo de MNP/W del PACT.

➤ ¿Cuándo asumirá Wavecrest la administración?

El equipo de MNP/W del PACT, incluido Wavecrest, empezará a ocuparse del edificio en el momento de la conversión de la propiedad, prevista actualmente para el verano de 2024. La administración de la propiedad de la NYCHA continuará prestando servicio a la propiedad hasta ese momento.

➤ ¿Cómo se asegurará la propiedad tras la renovación?

La renovación incluirá nuevas puertas principales con control de acceso y nuevas cámaras de seguridad e iluminación dentro y fuera del edificio. La propiedad contará con un administrador y un conserje in situ.

Preguntas y respuestas

