



MNP/W PACT PARTNER

范围更新

2024年5月1日下午6:00

Church of the Resurrection
325 East 101st Street, New York, NY 10029

宣讲人:

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



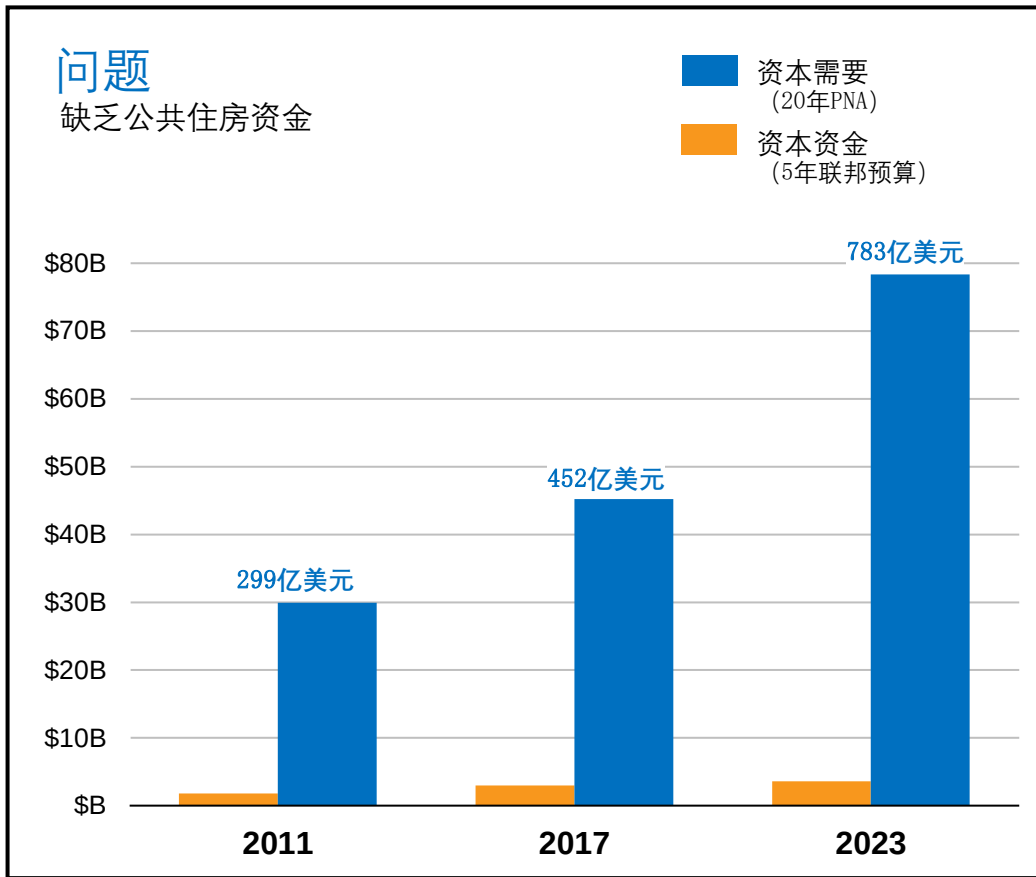
会议议程

- PACT是什么
- 我们是谁
- 范围更新
- 临时搬迁计划
- 即将召开的会议的议程
- 问题与回答

PACT是什么？

PACT是什么？

- NYCHA需要783亿美元来全面改造和现代化其住房，但联邦政府只提供了所需资金的一小部分。
- 通过PACT，开发项目被纳入租赁援助示范（Rental Assistance Demonstration, RAD），并转成为一个更稳定的、联邦政府资助的项目，称为基于项目的第8节（Project-Based Section 8）。
- PACT能获得资金以完成全面维修，同时保持住房的永久可负担，并确保住户享有与在公共住房项目中所拥有的相同基本权利。



PACT的工作方式

PACT depends on partnerships with private and non-profit development partners, who are selected based on resident input.

COMPREHENSIVE REPAIRS

Development partners bring design and construction expertise. They address all the physical needs at the development.

PROFESSIONAL MANAGEMENT

Property management partners are responsible for the day-to-day operation and upkeep of the buildings and grounds.

ENHANCED SERVICES

Partnerships with social service providers help improve on-site services and programming through input from residents.

PUBLIC CONTROL: NYCHA & RESIDENTS

Your development will remain under public control. After conversion, NYCHA will continue to own the land and buildings, administer the Section 8 subsidy and waitlist, and monitor conditions at the development. Where needed, NYCHA can step in to resolve any issues that may arise between residents and the new property management team.



独立性



Ocean Bay (Bayside)

PACT住户保护

- 所有住户**继续支付其调整后家庭总收入的30%***作为租金。
- 住户无需支付**任何额外费用或**高于他们目前所支付金额的费用。
- 所有现有住户**自动获得**基于项目的第8节项目**资格**, 并获得一个新的第8节租约。
- 租房协议**每年自动续签**, 非有正当理由不得终止。
- 住户**有权继续居住**, 在需要临时搬迁的情况下, **有权搬回**该物业。
- 要求所有住房过多或不足的住户**在有合适大小的公寓空出时迁入**。
- 所有**搬迁和打包费用**由PACT合作伙伴承担。
- 住户可**添加亲属**到其第8节家庭人口中, 他们将享有**继承权**。
- 住户有权发起**申诉听证会**。
- 住户可**申请**PACT创设的**工作职位**。

*根据HUD的规定, 例外情况可适用于支付固定租金的、目前属于基于租户的第8节参与者或混合家庭的住户。

**现有住户包括所有租赁或合法居住公共住房的人员。

我们是谁

我们是谁

开发团队、总承包商和物业管理公司

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建筑师、景观设计师和可持续发展顾问

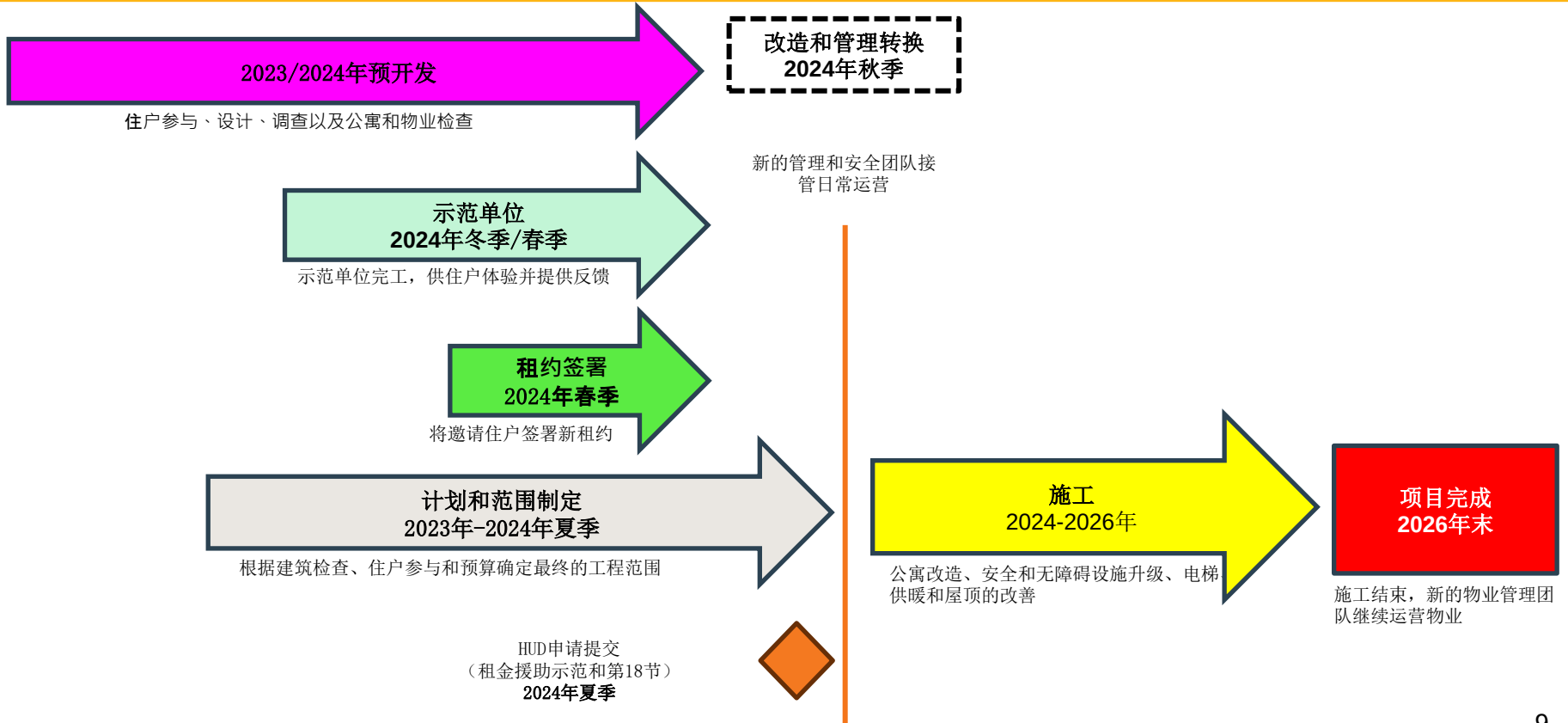
**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

项目时间表



管理转换 – 新租约概述

- ❑ 目前在租的Metro North住户，将通过PACT项目自动获得第8节资格
- ❑ 租户的租金部分将维持在调整后家庭总收入的30%*
- ❑ 支付固定租金的租户的租金将在五年的渐进期内逐步增加到30%
- ❑ 住户将签署一份为期 1 年的租约，并在年度重新认证后获得自动续签
- ❑ 公用事业费和空调附加费将保持不变
- ❑ 根据NYCHA的宠物政策，当前住户允许豢养宠物（一只狗或一只猫），您必须在改造前向NYCHA登记您的宠物
- ❑ Metro North Plaza的新住户将来自NYCHA第8节的候补名单，该候补名单由NYCHA的租赁住房部门（Leased Housing Department）管理
- ❑ 住户仍然可以利用申诉听证会
- ❑ 法律援助为您提供有关新租约的独立法律咨询 – 免费服务！
 - 免费法律援助热线：（212）298-3450

转换准备 - 租约签署

签署租约时，将需要以下文件：

- ☐ 所有**18岁**及以上家庭成员的政府发放的带照片身份证件
 - 例如：驾照、非驾驶人身份证、许可证、护照
- ☐ 所有家庭成员的社会保障卡
- ☐ 所有家庭成员的出生证明
- ☐ 宠物和/或洗衣机注册文件
- ☐ 合理的便利要求和证明文件
- ☐ 任何您希望我们的施工合作伙伴MDG注意的特殊要求

Wavecrest已经与NYCHA审核了租户档案。在交割之前，住户应与NYCHA物业管理进行沟通，完成和更新租户档案。

本月向住户发送了租约样本。在接下来的几周，PACT团队将与住户进行外联工作，签署其新租约。

管理转换 – 租约签署时间表



SAMPLE PACT Resident Lease

Enclosed is a sample of the PACT lease that NYCHA residents will sign before their development converts to the Project-Based Section 8 program through PACT. This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

This PACT lease was developed by NYCHA and has been informed by the residents, advocates and stakeholders. It has also been reviewed by Legal Aid Society, an independent legal services organization. This lease cannot be changed without NYCHA's approval.

In coordination with NYCHA, PACT partners will reach out to residents to schedule a lease signing. By signing this new lease, you ensure that your apartment will remain affordable to your household and that your authorized relatives will have succession rights to the apartment. In addition to this lease, there are other documents that protect resident rights – including the documents NYCHA will sign with the PACT partner and the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). To learn more about resident rights and protections under that PACT program you can visit NYCHA's PACT website: nyc.gov/nycha-pact.

In addition to the lease itself, there are riders and notices that you will also need to sign. Most of these are required by local, state or federal law of all renters in New York City. The riders and notices are also available on NYCHA's PACT website if you want to review them before the lease signing: nyc.gov/nycha-pact.

Residents should not wait to ask questions about their new PACT lease and should use the following resources to learn more:

- Residents can attend a virtual town hall hosted by the PACT partner to explain the lease signing process and answer any questions you might have.
- Residents can call a free legal services hotline provided by the Legal Aid Society. This line is dedicated to residents converting through the NYCHA PACT program.

Please call 212-298-3450 to reach the Legal Aid Society

REMINDER: This is a sample PACT lease. Please do not sign it.

Last Updated: February 16, 2021

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

❑ **2024年春季 – 新租约的样本已分发给所有住户，并已上传到我们的网站**

- **这是一个样本，不要签字。** 仅供您审阅之用。
- **将为实际租约的签署进行预约**

❑ **法律援助，一个独立的第三方组织，正在为Gaylord White住户提供一个热线电话服务，作为另一层面的支援**

- **法律援助热线：（212）298-3450**
- **法律援助的团队可以帮助回答您对租赁协议的任何问题或疑虑 – 免费服务！**

管理转换 – 租约签署时间表

- **2024年春季**– 为推进租约签署，将在我们的现场临时管理办公室进行预约
 - 租约副本已分发给所有住户，供您在预约前审阅
 - 在我们的网站上也提供了租约副本
 - 如果您需要一份新副本或者想要一份翻译的版本，您可以给我们致电或发送电子邮件
 - Wavecrest团队将在住户方便的时间安排预约
 - 如有必要，我们将提供登门服务来满足住户的需求

法律援助

法律援助是个什么组织？

法律援助协会是一个独立的非营利组织，将就您的新租约提供**免费**的独立法律咨询。

下面热线专门服务NYCHA PACT项目的住户：

免费法律援助热线：（212）298-3450

住户会议时间表

请注意：确切时间表可能会有变更

过往会议		
1	项目启动：PACT合作伙伴介绍	2023年2月
2	单位检查/工程范围/设计工作启动	2023年4月
3	设计研讨会和住户调查	2023年5月
4	HQS检查和设计研讨会后续活动	2023年6月
5	管理团队和租约介绍	2023年9月
6	租约宣讲	2023年10月
7	社会服务需求评估结果	2023年11月
8	社会服务计划	2024年1月
9	租赁审核	2024年3月
10	范围更新和临时搬迁计划	2024年5月
即将举行的会议		
11	本地招聘宣讲, 转换计划·第8节介绍 (与NYCHA共同介绍)	2024年6月

范围概述

范围概述

PACT合作伙伴已制定了一个施工范围，包括修复和恢复Metro North Plaza的房屋和场地。

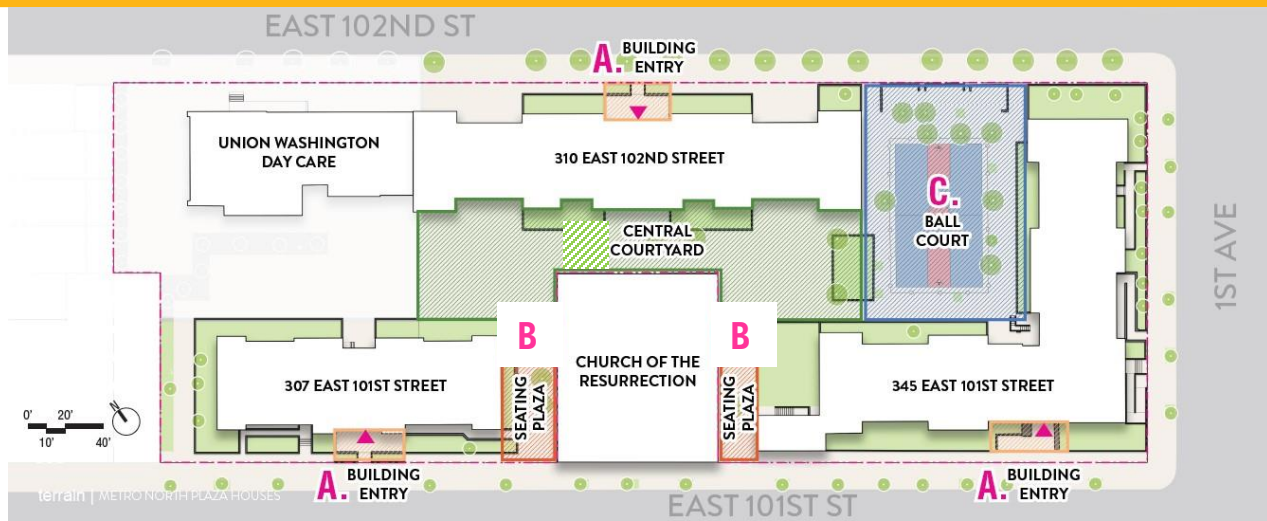
该工程范围将包括：

❑ 改造的公寓、升级的建筑系统、新的安全系统、新的便利设施以及整体场地改善

整个建筑的改进将包括以下方面：

- ❑ 全面更换建筑物供暖系统
- ❑ 根据需要更换新的屋顶系统
- ❑ 新窗户
- ❑ 升级电气系统
- ❑ 更换废物/通风管道立管
- ❑ 全面更换电梯
- ❑ 全新的厨房和浴室
- ❑ 消除环境危害物质，如含铅涂料、霉菌和/或石棉，以及其他工作

外部景观美化



Building Entry



Seating Plaza



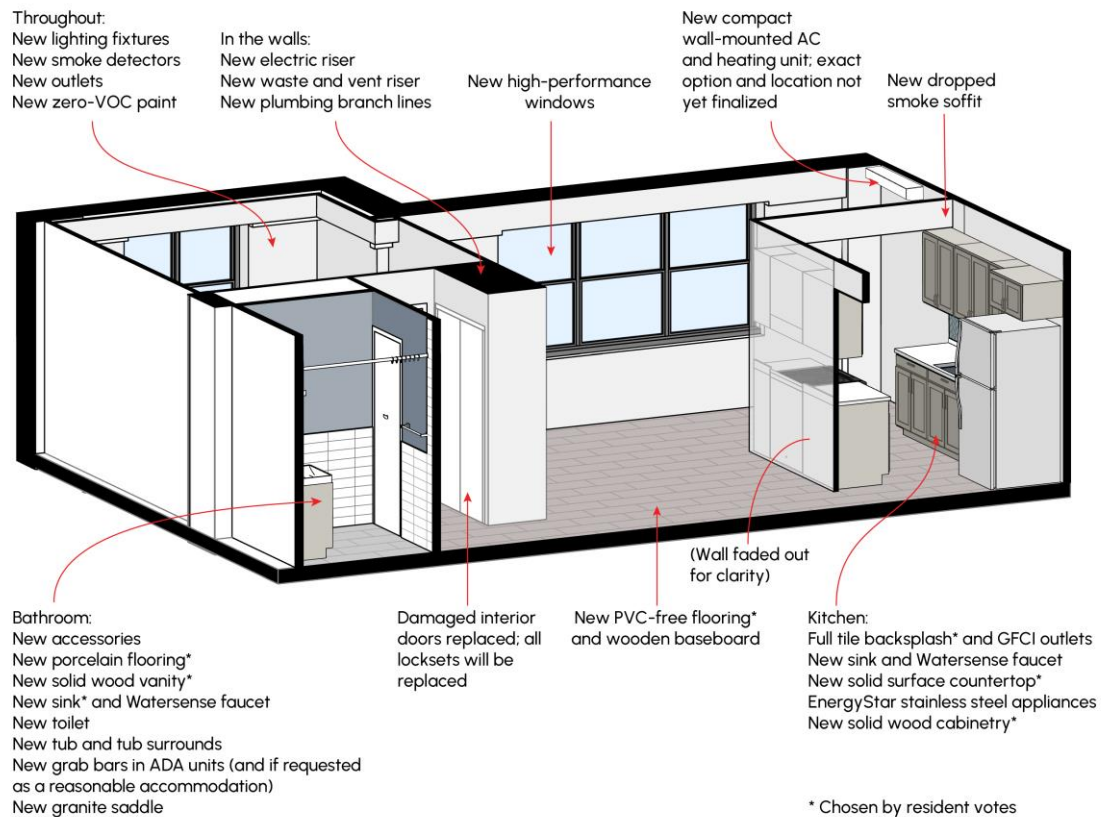
Ball Court

大堂效果



Lobby – Metro North Plaza

公寓升级



公寓装饰

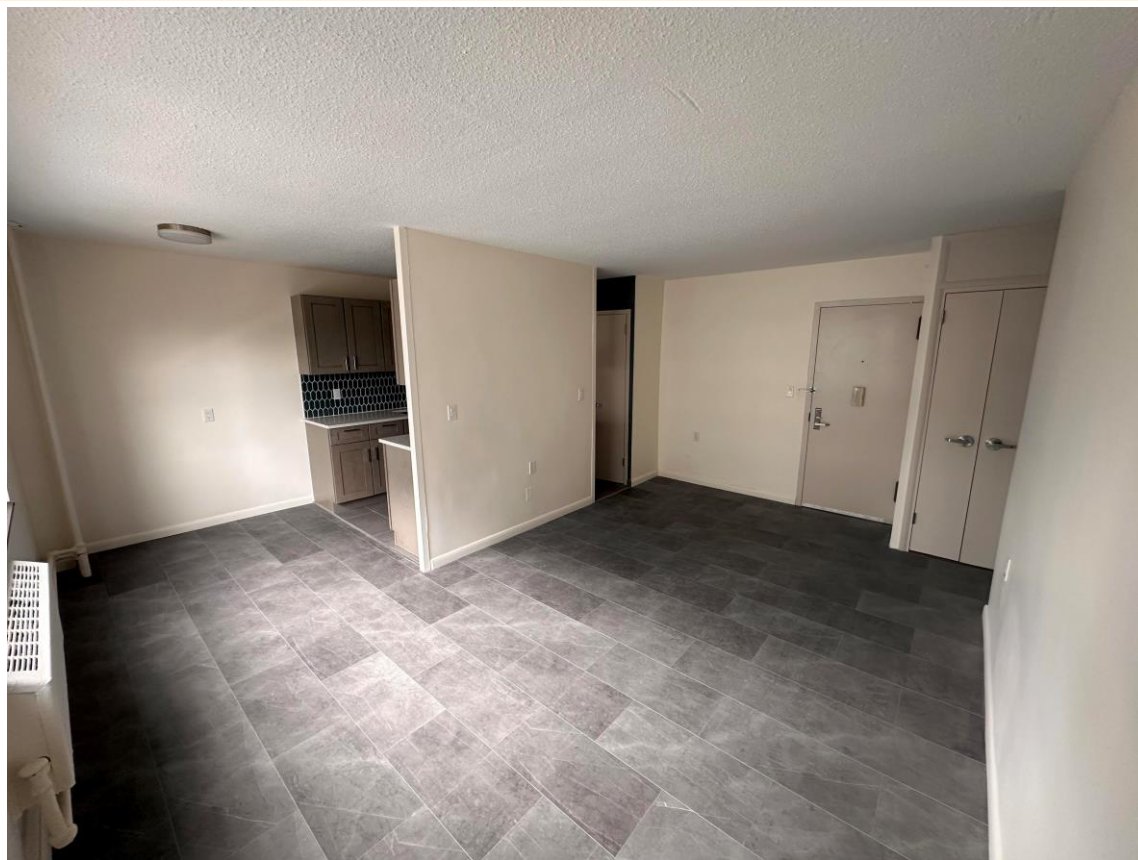


Kitchen – Metro North Model Unit



Bathroom – Metro North Model Unit

公寓装饰



Living Room – Metro North Model Unit

检查结果

从2023年初我们在该场地的预开发工作开始，PACT合作伙伴就一直在努力了解建筑内的现有状况，以确保最终的工程范围能解决全部建筑和公寓的所有必要维修问题。

- 我们的检查显示，除了升级电气立管以适应新的电炉、供暖和制冷系统外，还需要更换楼内的所有废物立管。
- 检查发现，在将受施工范围影响的地板底层中含有石棉。

维修和临时搬迁

- 由于这些必要的大规模基础设施维修，在单位内部改造的全面施工阶段，住户将被临时搬迁到临时公寓居住。
- 临时搬迁将由PACT合作伙伴支付费用并进行协调
- 将在住户公寓施工开始的至少90天前与之接触并发送通知
- 基础设施升级和清理工作将逐项进行
- 住户将在临时公寓内居住大约8至10周，此时在其家中进行基础设施升级和清理工作。
- 临时搬迁将不被视为迁移，也不会影响第8节规定的住户的合法居住、权利和保护
- 在重大改造工作完成后，住户将搬回其原来的公寓

临时公寓

- ❑ 住户将携带其财物（家具、电子产品、衣物等）搬到临时公寓，由PACT团队协调的专业搬家公司搬运。
- ❑ 现场临时公寓将是经过修理、没有环境危害物质的状况，但在大多数情况下，尚未完成全面的修复工作。
- ❑ 为了在临时搬迁期间最大限度地提高住户的舒适度，所有临时公寓将包括以下设施：
 - 提供所有一般公用设施（电力服务、供暖、冷热水）
 - 免费的电话、基本有线电视和Wi-Fi互联网接入
 - 冰箱
 - 炉灶
 - 电视机

如有合理要求，PACT合作伙伴将提供临时搬迁与家人或朋友一同居住的选项（在其愿意的情况下）。在为期8至10周的大改造期间，选择与朋友或家人同住的住户将获得1,000美元的租金抵免。

临时搬迁计划：使用垃圾箱

- ❑ 临时搬迁对住户来说是一次很好的清理机会。PACT**合作伙伴**将为住户提供一个**垃圾箱**，处理他们不再想要或不需要的物品。
- ❑ 维护员工（**搬运工**）将协助住户将物品送进垃圾箱。这项服务将在住户的**九十（90）天的临时搬迁参与期**内提供。

临时搬迁计划：住户支援

- ❑ 临时搬迁将由PACT合作伙伴、Wavecrest和第三方迁移专家协调进行。
- ❑ 迁移专家将在整个就地安置改造过程中提供咨询和支援服务，包括搬迁和打包服务；此外，还有一支专门的临时搬迁协调员团队。
- ❑ 申诉程序将由Grain掌管，Grain将担任PACT改造的住户联系人。
- ❑ 住户还可以利用法律援助协会，它是纽约市的一家非营利性法律援助提供者，旨在通过确保租户得到代表、知情和了解他们的权利来减少住房不公正情况。

注意：对于有合理便利要求的住户，如果暂时迁入的是全面改造完毕的单位，在该单位能够满足其现有合理便利要求的情况下，则可以为其变更为永久迁移，避免进行二次搬迁。

Wavecrest联系信息

我们正在现场寻找一处地方作为我们的临时管理办公室。

在此期间，您可以通过电话与我们联系：（718）475-4210

或

给我们发送电子邮件：

MetroNorth@twmt.net

我们期待回答您就PACT改造所提出的任何问题或疑惑！

请注意： *在改造之前，当前的物业管理和维修问题应直接联系NYCHA。*

即将举行的会议信息

- ❑ 下次PACT会议

- ❑ 6月5日

- ❑ 会议议程

- ❑ 本地招聘

- ❑ 转换计划，第8节介绍（与NYCHA**共同介绍**）

PACT合作伙伴联系信息

MNP/W PACT

有关MNP/W PACT 10和即将举行的会议的信息，请访问我们如下的网站或联系我们：

网站：MNPWhitePACT.tcbinc.org

电子邮箱：MNPWhitePACT@tcbinc.org

电话：(718) 475-4210

Wavecrest联系信息：

电子邮箱：MetroNorth@twmt.net

电话：(718) 475-4210

需要了解有关PACT项目、您的权利和保护以及其他PACT项目的更多信息，请访问：

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact.page>



PACT热线：212-306-4036

电子邮箱：PACT@NYCHA.NYC.GOV

网站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

关于以下问题，请与PACT资源联系：

- 永久合理租金之共同承诺（PACT）项目
- 基于项目的第8节
- 房租计算方式
- 住户权利和保护

请注意：在改造之前，日常管理和维修问题应直接联系NYCHA。

客户联系中心（CCC）：718-707-7771

常见问题

➤ 住户是否必须符合/重新认证第8节的资格？

根据PACT项目，租约上的所有当前住户都自动获得基于项目的第8节资格。

➤ 改造期间，租户将会搬去哪里？

预计在大部分的改造期间，租户将留居在自己的公寓内。在工作时间将提供招待套房作为休息场所。一些工作可能需要协调并支付临时迁往现场或附近公寓的费用，这将由MNP/W PACT团队进行协调。

➤ Wavecrest什么时候接任管理人？

包括Wavecrest在内的MNP/W PACT团队将在目前预计于2024年夏季进行的物业改造中开始运营该建筑。在那时之前，NYCHA物业管理将继续为该物业提供服务。

➤ 改造后，该物业将如何确保安全？

改造将包括带门禁的新前门、新的安全摄像头和建筑内外的照明。
该物业将有一名现场经理和主管。

问题与回答

