



MNP/W PACT PARTNER

範圍更新

2024年5月1日下午6:00

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

宣講人:

THE COMMUNITY
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

W
WAVECREST
MANAGEMENT

terrain



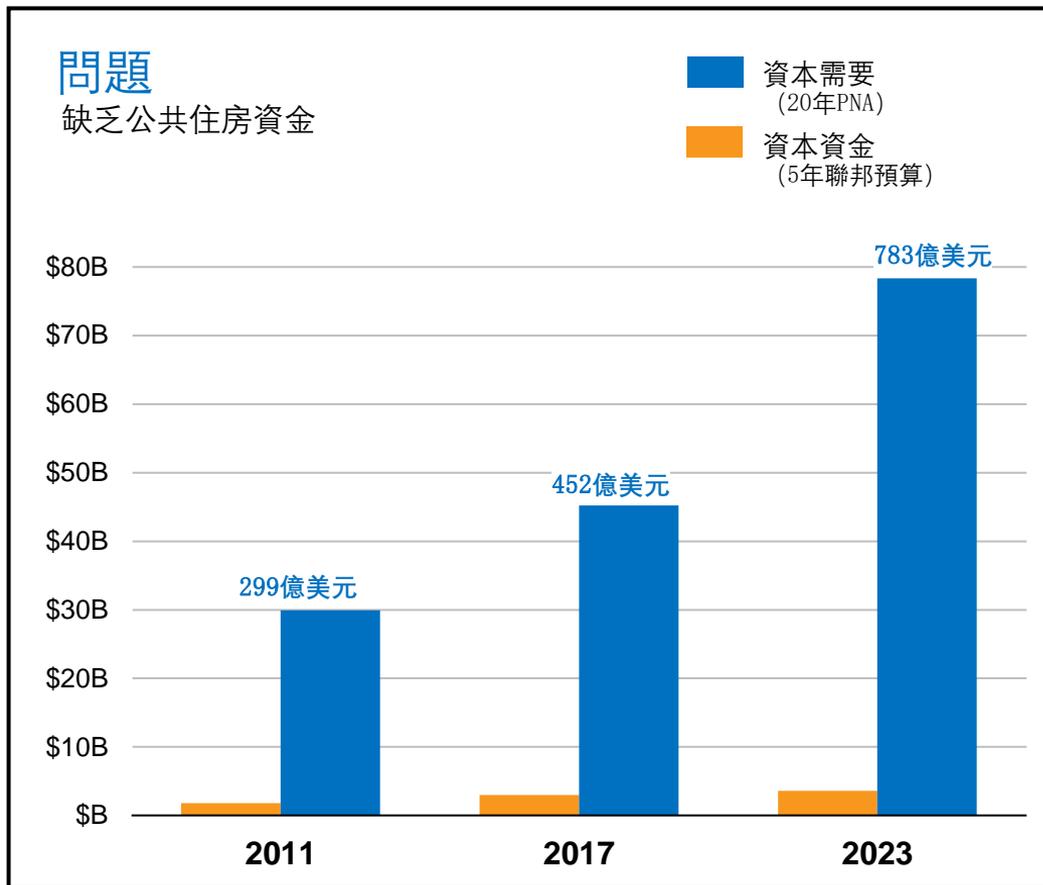
會議議程

- PACT是什麼
- 我們是誰
- 範圍更新
- 臨時搬遷計劃
- 即將召開的會議的議程
- 問題與回答

PACT是什麼？

PACT是什麼？

- NYCHA需要783億美元來全面改造和現代化其住房，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部分。
- 透過PACT，開發專案被納入租賃援助示範（Rental Assistance Demonstration, RAD），并轉成爲一個更穩定的、聯邦政府資助的專案，稱爲基于專案的第8節（Project-Based Section 8）。
- PACT能獲得資金以完成全面維修，同時保持住房的永久可負擔，并確保住戶享有與在公共住房專案中所擁有的相同基本權利。



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.



獨立性



Ocean Bay (Bayside)

PACT住戶保護

- 所有住戶**繼續支付其調整後家庭總收入的30%***作為租金。
- 住戶無需支付**任何額外費用或**高于他們目前所支付金額的**費用**。
- 所有現有住戶**自動獲得**基于專案的第8節專案**資格**，并獲得一個新的第8節租約。
- 租房協議**每年自動續簽**，非有正當理由不得終止。
- 住戶**有權繼續居住**，在需要臨時搬遷的情況下，**有權搬回**該物業。
- 要求所有住房過多或不足的住戶**在有合適大小的公寓空出時遷入**。
- 所有**搬遷和打包費用**由PACT合作夥伴承擔。
- 住戶可**添加親屬**到其第8節家庭人口中，他們將享有**繼承權**。
- 住戶有權發起**申訴聽證會**。
- 住戶可**申請**PACT創設的**工作職位**。

*根據HUD的規定，例外情況可適用於支付固定租金的、目前屬於基于租戶的第8節參與者或混合家庭的住戶。

**現有住戶包括所有租賃或合法居住公共住房的人員。

我們是誰

我們是誰

開發團隊、總承包商和物業管理公司

THE **COMMUNITY**
BUILDERS

ASCENDANT
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

MDG
DEVELOPMENT
MANAGEMENT
CONSTRUCTION

WAVECREST
MANAGEMENT

建築師、景觀設計師和可持續發展顧問

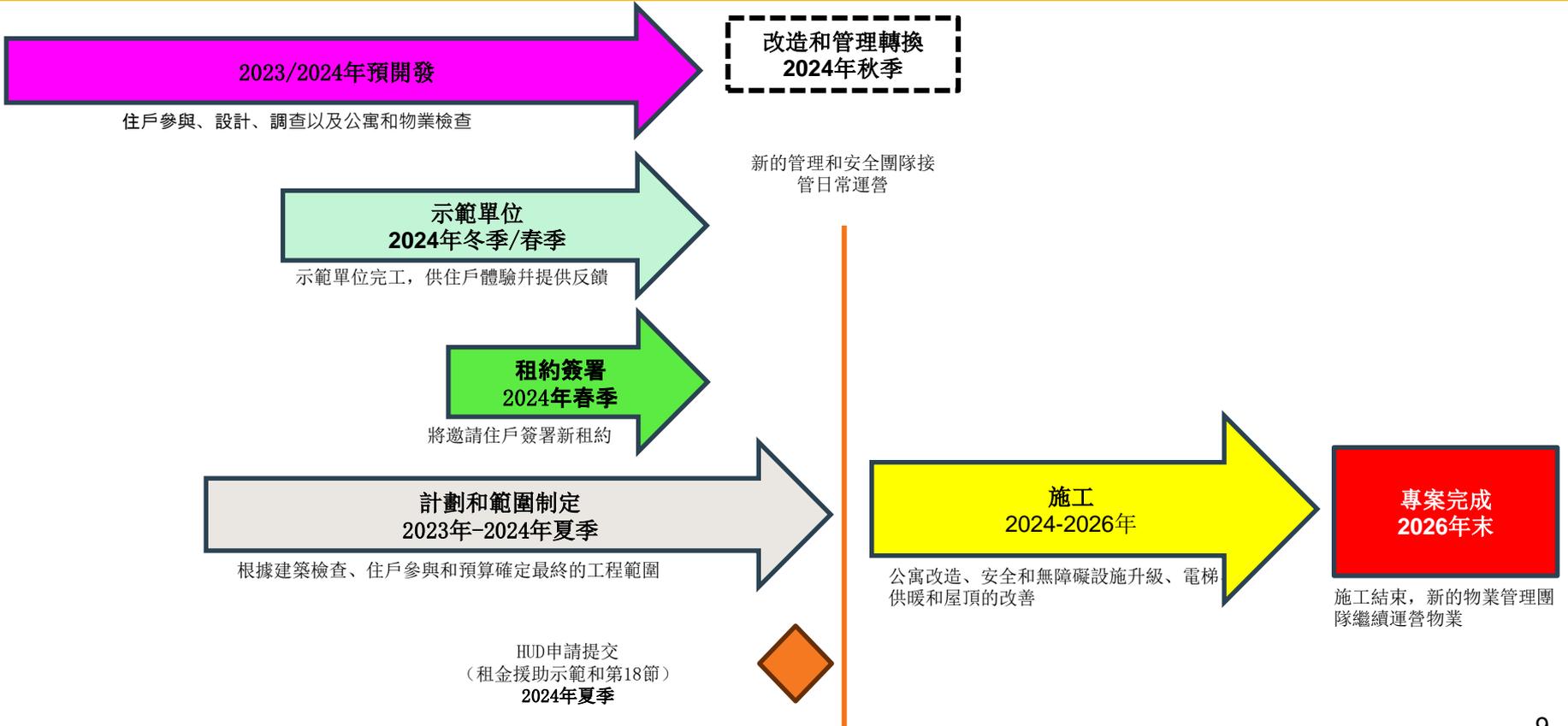
**PAUL A.
CASTRUCCI,
ARCHITECTS**
PASSIVE HOUSE DESIGN FIRM

UAI
URBAN ARCHITECTURAL INITIATIVES

terrain

BRIGHT POWER

專案時間表



管理轉換 – 新租約概述

- ❑ 目前在租的Metro North住戶，將透過PACT專案自動獲得第8節資格
- ❑ 租戶的租金部分將維持在調整後家庭總收入的30%*
- ❑ 支付固定租金的租戶的租金將在五年的漸進期內逐步增加到30%
- ❑ 住戶將簽署一份為期 1 年的租約，并在年度重新認證後獲得自動續簽
- ❑ 公用事業費和空調附加費將保持不變
- ❑ 根據NYCHA的寵物政策，當前住戶允許養寵物（一隻狗或一隻貓），您必須在改造前向NYCHA登記您的寵物
- ❑ Metro North Plaza的新住戶將來自NYCHA第8節的候補名單，該候補名單由NYCHA的租賃住房部門（Leased Housing Department）管理
- ❑ 住戶仍然可以利用申訴聽證會
- ❑ 法律援助為您提供有關新租約的獨立法律諮詢 – **免費服務！**
 - **免費法律援助熱綫：**（212）298-3450

*根據HUD的規定，例外情況可適用於支付固定租金的、目前屬於基于租戶的第8節參與者或混合家庭的住戶。

轉換準備 - 租約簽署

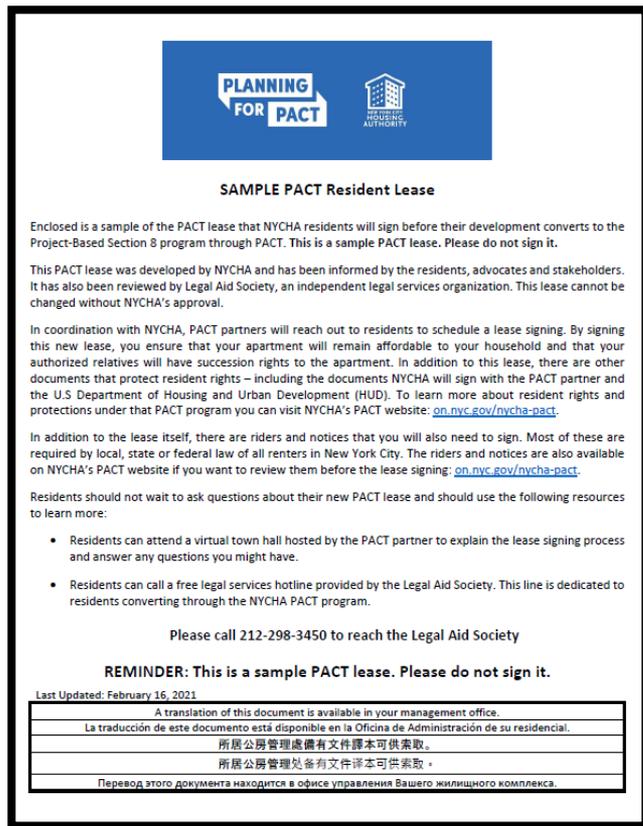
簽署租約時，將需要以下文件：

- 所有18歲及以上家庭成員的政府發放的帶照片身份證件
 - 例如： 駕照、非駕駛人身份證、許可證、護照
- 所有家庭成員的社會保障卡
- 所有家庭成員的出生證明
- 寵物和/或洗衣機註冊文件
- 合理的便利要求和證明文件
- 任何您希望我們的施工合作夥伴MDG注意的特殊要求

Wavecrest已經與NYCHA審核了租戶檔案。在交割之前，住戶應與NYCHA物業管理進行溝通，完成和更新租戶檔案。

本月向住戶發送了租約樣本。在接下來的幾周，PACT團隊將與住戶進行外聯工作，簽署其新租約。

管理轉換 – 租約簽署時間表



- ❑ 2024年春季 – 新租約的樣本已分發給所有住戶，并已上傳到我們的網站
 - **這是一個樣本，不要簽字。** 僅供您審閱之用。
 - 將為實際租約的簽署進行預約
- ❑ 法律援助，一個獨立的第三方組織，正在為Gaylord White住戶提供一個熱綫電話服務，作為另一層面的支援
 - **法律援助熱綫：** (212) 298-3450
 - **法律援助的團隊可以幫助回答您對租賃協議的任何問題或疑慮 – 免費服務！**

管理轉換 – 租約簽署時間表

- 2024年春季 – 為推進租約簽署，將在我們的現場臨時管理辦公室進行預約
 - 租約副本已分發給所有住戶，供您在預約前審閱
 - 在我們的網站上也提供了租約副本
 - 如果您需要一份新副本或者想要一份翻譯的版本，您可以給我們致電或發送電子郵件
 - Wavecrest 團隊將在住戶方便的時間安排預約
 - 如有必要，我們將提供登門服務來滿足住戶的需求

法律援助

法律援助是個什麼組織？

法律援助協會是一個獨立的非營利組織，將就您的新租約提供**免費**的獨立法律諮詢。

下面熱綫專門服務NYCHA PACT專案的住戶：

免費法律援助熱綫：(212) 298-3450

住戶會議時間表

請注意：確切時間表可能會有變更

過往會議		
1	專案啓動：PACT合作夥伴介紹	2023年2月
2	單位檢查/工程範圍/設計工作啓動	2023年4月
3	設計研討會和住戶調查	2023年5月
4	HQS檢查和設計研討會後續活動	2023年6月
5	管理團隊和租約介紹	2023年9月
6	租約宣講	2023年10月
7	社會服務需求評估結果	2023年11月
8	社會服務計劃	2024年1月
9	租賃審核	2024年3月
10	範圍更新和臨時搬遷計劃	2024年5月
即將舉行的會議		
11	本地招聘宣講, 轉換計劃, 第8節介紹 (與NYCHA共同介紹)	2024年6月

範圍概述

範圍概述

PACT合作夥伴已制定了一個施工範圍，包括修復和恢復Metro North Plaza的房屋和場地。

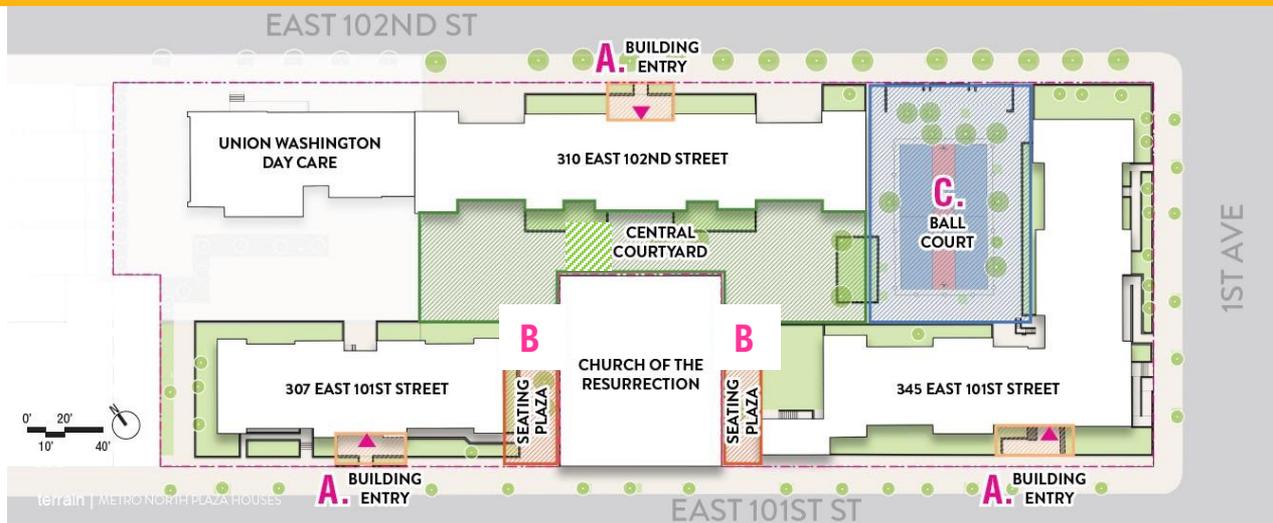
該工程範圍將包括：

- ❑ 改造的公寓、升級的建築系統、新的安全系統、新的便利設施以及整體場地改善

整個建築的改進將包括以下方面：

- ❑ 全面更換建築物供暖系統
- ❑ 根據需要更換新的屋頂系統
- ❑ 新窗戶
- ❑ 升級電氣系統
- ❑ 更換廢物/通風管道立管
- ❑ 全面更換電梯
- ❑ 全新的廚房和浴室
- ❑ 消除環境危害物質，如含鉛塗料、黴菌和/或石棉，以及其他工作

外部景觀美化



Building Entry



Seating Plaza



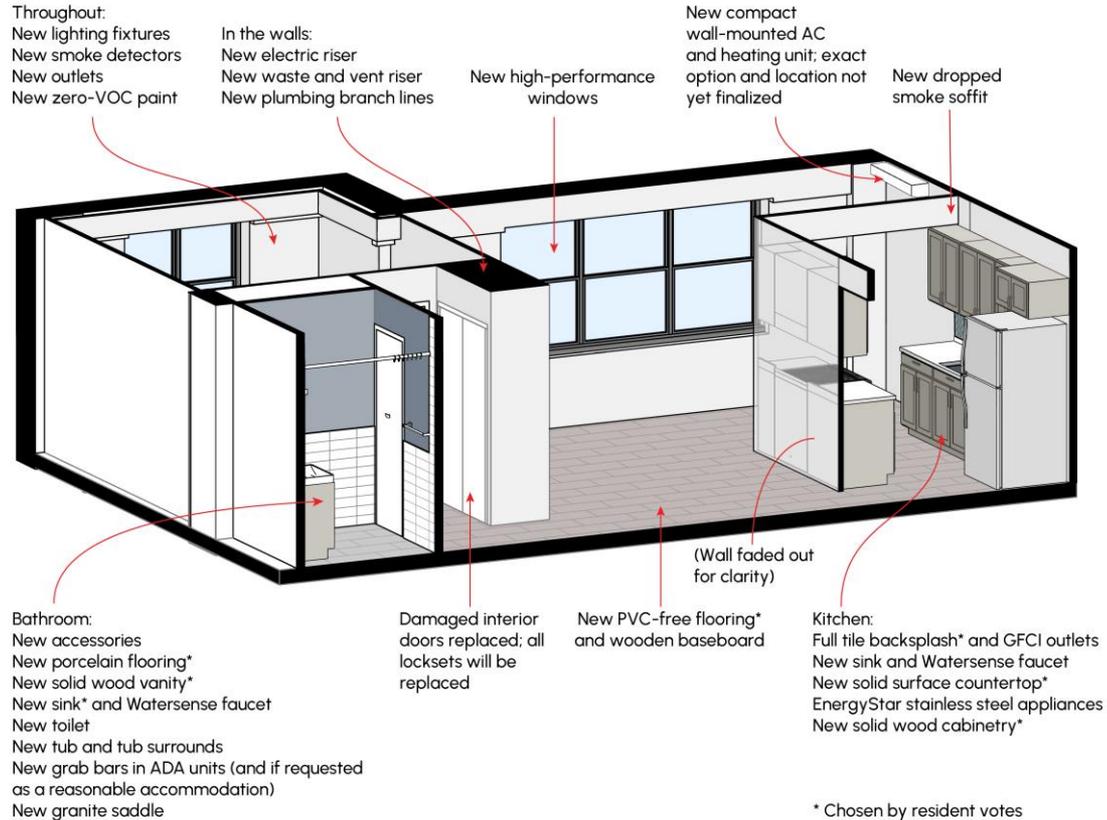
Ball Court

大堂效果



Lobby – Metro North Plaza

公寓升級



公寓裝飾

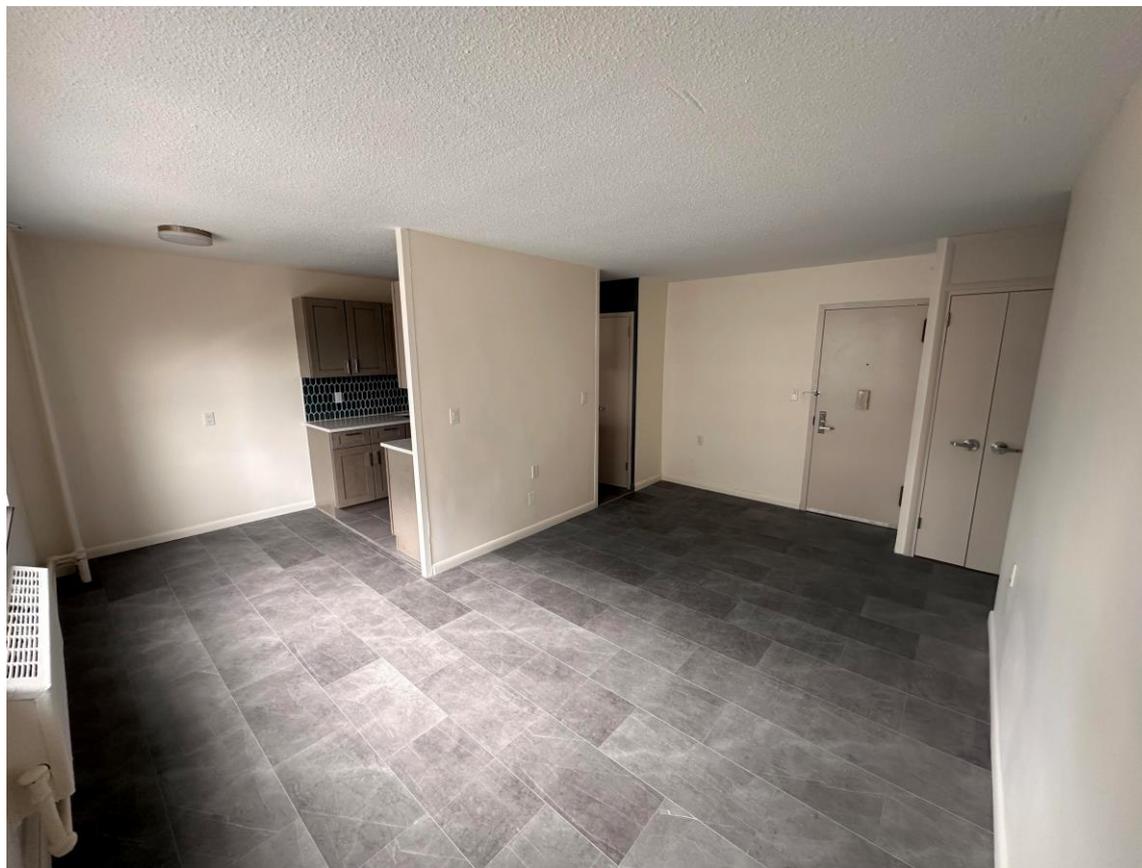


Kitchen – Metro North Model Unit



Bathroom – Metro North Model Unit

公寓裝飾



Living Room – Metro North Model Unit

檢查結果

從2023年初我們在該場地的預開發工作開始，PACT合作夥伴就一直在努力瞭解建築內的現有狀況，以確保最終的工程範圍能解決全部建築和公寓的所有必要維修問題。

- 我們的檢查顯示，除了升級電氣立管以適應新的電爐、供暖和製冷系統外，還需要更換樓內的所有廢物立管。
- 檢查發現，在將受施工範圍影響的地板底層中含有石棉。

維修和臨時搬遷

- 由于這些必要的大規模基礎設施維修，在單位內部改造的全面施工階段，住戶將被臨時搬遷到臨時公寓居住。
- 臨時搬遷將由PACT合作夥伴支付費用并進行協調
- 將在住戶公寓施工開始的至少90天前與之接觸并發送通知
- 基礎設施升級和清理工作將逐項進行
- 住戶將在臨時公寓內居住大約8至10周，此時在其家中進行基礎設施升級和清理工作。
- 臨時搬遷將不被視為遷移，也不會影響第8節規定的住戶的合法居住、權利和保護
- 在重大改造工作完成後，住戶將搬回其原來的公寓

臨時公寓

- 住戶將攜帶其財物（家具、電子產品、衣物等）搬到臨時公寓，由PACT團隊協調的專業搬家公司搬運。
- 現場臨時公寓將是經過修理、沒有環境危害物質的狀況，但在大多數情況下，尚未完成全面的修復工作。
- 爲了在臨時搬遷期間最大限度地提高住戶的舒適度，所有臨時公寓將包括以下設施：
 - 提供所有一般公用設施（電力服務、供暖、冷熱水）
 - 免費的電話、基本有線電視和Wi-Fi互聯網接入
 - 冰箱
 - 爐灶
 - 電視機

如有合理要求，PACT合作夥伴將提供臨時搬遷與家人或朋友一同居住的選項（在其願意的情況下）。在爲期8至10周的大改造期間，選擇與朋友或家人同住的住戶將獲得1,000美元的租金抵免。

臨時搬遷計劃：使用垃圾箱

- ❑ 臨時搬遷對住戶來說是一次很好的清理機會。PACT合作夥伴將為住戶提供一個垃圾箱，處理他們不再想要或不需要的物品。
- ❑ 維護員工（搬運工）將協助住戶將物品送進垃圾箱。這項服務將在住戶的九十（90）天的臨時搬遷參與期內提供。

臨時搬遷計劃：住戶支援

- ❑ 臨時搬遷將由PACT合作夥伴、Wavecrest和第三方遷移專家協調進行。
- ❑ 遷移專家將在整個就地安置改造過程中提供諮詢和支援服務，包括搬遷和打包服務；此外，還有一支專門的臨時搬遷協調員團隊。
- ❑ 申訴程序將由Grain掌管，Grain將擔任PACT改造的住戶聯繫人。
- ❑ 住戶還可以利用法律援助協會，它是紐約市的一家非營利性法律援助提供者，旨在透過確保租戶得到代表、知情和瞭解他們的權利來減少住房不公正情況。

注意：對於有合理便利要求的住戶，如果暫時遷入的是全面改造完畢的單位，在該單位能夠滿足其現有合理便利要求的情況下，則可以為其變更為永久遷移，避免進行二次搬遷。

Wavecrest聯繫資訊

我們正在現場尋找一處地方作為我們的臨時管理辦公室。

在此期間，您可以透過電話與我們聯繫：（718）475-4210

或

給我們發送電子郵件：

MetroNorth@twmt.net

我們期待回答您就PACT改造所提出的任何問題或疑惑！

請注意： *在改造之前，當前的物業管理和維修問題應直接聯繫NYCHA。*

即將舉行的會議資訊

- 下次PACT會議
 - 6月5日
 - 會議議程
 - 本地招聘
 - 轉換計劃，第8節介紹（與NYCHA共同介紹）

PACT合作夥伴聯繫資訊

MNP/W PACT

有關MNP/W PACT 10和即將舉行的會議的資訊，請訪問我們如下的網站或聯繫我們：

網站： MNPWhitePACT.tcbinc.org

電子郵箱： MNPWhitePACT@tcbinc.org

電話： (718) 475-4210

Wavecrest聯繫資訊：

電子郵箱： MetroNorth@twmt.net

電話： (718) 475-4210

需要瞭解有關PACT專案、您的權利和保護以及其他PACT專案的更多資訊，請訪問：

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



PACT熱線：212-306-4036

電子郵箱：PACT@NYCHA.NYC.GOV

網站：<http://on.nyc.gov/nycha-pact>

關於以下問題，請與PACT資源聯繫：

- 永久合理租金之共同承諾 (PACT) 專案
- 基于專案的第8節
- 房租計算方式
- 住戶權利和保護

請注意：在改造之前，日常管理和維修問題應直接聯繫NYCHA。

客戶聯繫中心 (CCC) : 718-707-7771

常見問題

➤ 住戶是否必須符合/重新認證第8節的資格？

根據PACT專案，租約上的所有當前住戶都自動獲得基于專案的第8節資格。

➤ 改造期間，租戶將會搬去哪裏？

預計在大部分的改造期間，租戶將留居在自己的公寓內。在工作時間將提供招待套房作為休息場所。一些工作可能需要協調并支付臨時遷往現場或附近公寓的費用，這將由MNP/W PACT團隊進行協調。

➤ Wavecrest什麼時候接任管理人？

包括Wavecrest在內的MNP/W PACT團隊將在目前預計于2024年夏季進行的物業改造中開始運營該建築。在那時之前，NYCHA物業管理將繼續為該物業提供服務。

➤ 改造後，該物業將如何確保安全？

改造將包括帶門禁的新前門、新的安全攝像頭和建築內外的照明。
該物業將有一名現場經理和主管。

問題與回答

