



**HARLEM
PACT**

JACKIE ROBINSON HOUSES

**Reunión de residentes #4:
Firma de arrendamiento**

09/12/2023

131 Saint Nicholas Ave • Corsi Houses • Morris Park Senior Citizens Home
Taff Rehabs • UPACA 5 • UPACA 6 • Jackie Robinson Houses

AGENDA

- ❖ *Descripción general de PACT - NYCHA*
- ❖ *Resumen de la reunión de primavera/verano*
- ❖ *Firmas de arrendamiento*
- ❖ *Próximos pasos*
- ❖ *Preguntas y respuestas*



Descripción general de PACT



¿Qué es PACT?

- NYCHA necesita \$ 78 mil millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los residenciales se incluirán en el programa de Estrategia de Asistencia para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se pasarán a un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Programa con Base en los Apartamentos Subsidiados de la Sección 8.
- PACT provee fondos para completar reparaciones integrales, mientras preserva su vivienda permanentemente asequible y asegura que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.

Inversiones y mejoras de PACT



Apartamento renovado en Twin Parks West Mejoras en el sitio en Baychester



Techo reparado y sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)



Entrada renovada del edificio en Ocean Bay (Bayside)

¿Cómo funciona el programa PACT?

PACT depende de la asociación con desarrolladores inmobiliarios privados y organizaciones sin fines de lucro, que se seleccionan consultando las opiniones de los residentes.

REPARACIONES INTEGRALES

Los desarrolladores inmobiliarios asociados aportan experiencia en diseño y construcción. Proveen soluciones a todas las necesidades físicas en el desarrollo.

ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios seleccionados para la administración de las propiedades son responsables de la operación diaria y el mantenimiento de los edificios y del todo el lote.

SERVICIOS MEJORADOS

La asociación con los proveedores de servicios sociales ayuda a mejorar y programar más eficientemente los servicios basado en las opiniones de consultas a los residentes.

CONTROL PÚBLICO: NYCHA & RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA continuará siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, NYCHA intervendrá para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

** El programa PACT utiliza la Demostración de asistencia para el alquiler (RAD), una herramienta diseñada para garantizar que, en la transición de los desarrollos a la Sección 8, las viviendas sigan siendo accesibles de manera permanente y que los residentes conserven los mismos derechos básicos que tenían en el programa público de vivienda.*



Betances



Ocean Bay (Bayside)

Protecciones para residentes de PACT

- El alquiler será un **30% de los ingresos familiares.***
- Usted tendrá derecho a **organizarse en sindicatos.**
- **Las asociaciones de residentes** seguirán recibiendo fondos.
- Usted tendrá derecho a **renovar su contrato de alquiler.**
- Su solicitud no se **volverá a examinar** tras la conversión.
- Usted podrá **añadir familiares** en sus alquileres.
- Usted mantendrá los **derechos de sucesión.**
- Usted podrá asistir a **audiencias de reclamaciones.**
- Usted tendrá la oportunidad de **presentarse para puestos de trabajo** creados por PACT.

** Se pueden aplicar excepciones a los hogares que pagan alquiler fijo, a los participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos, o una familia mixta según lo define HUD.*



Reunión de primavera/veran
Recauchutar



Resumen de primavera/verano

El equipo de Harlem PACT coordinó las sesiones de presentación para que los residentes votaran por los colores preferidos de los gabinetes de cocina. Aquí están los resultados para Jackie Robinson Houses.

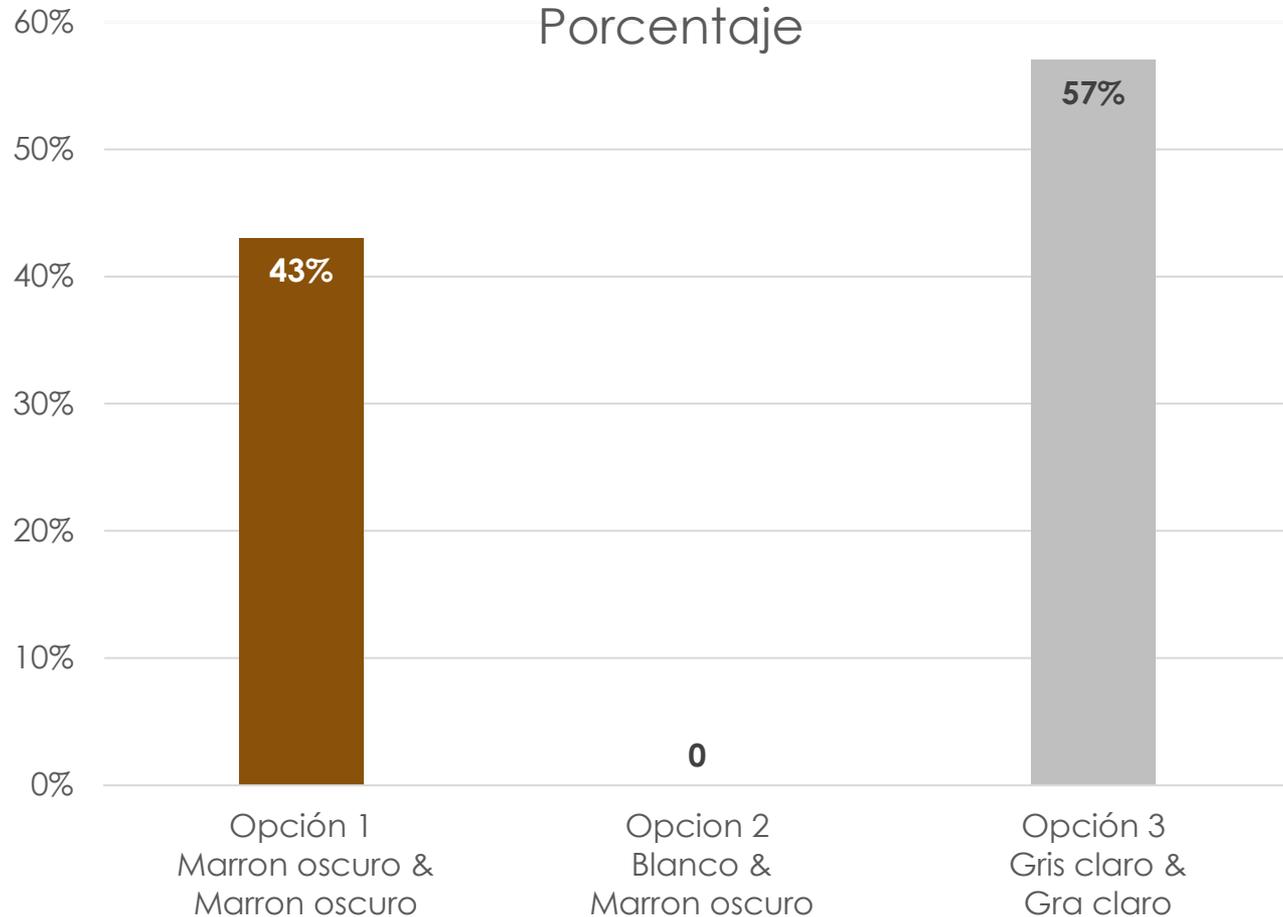
OPTION 1



OPTION 2



OPTION 3



Resumen de primavera/verano

Gracias por su participación en las encuestas del proyecto

Su aporte está informando el plan de paisaje actualmente en progreso

COMENTARIOS COMUNES

- Mantener los árboles, proporcionan buena sombra pero necesitan poda
- Algunos residentes no se sienten seguros usando los espacios al aire libre
- Los residentes prefieren que los espacios al aire libre estén cercados
- El 56% de los encuestados expresó que hay "papeleras insuficientes / gestión de residuos"
- Problema de la rata

MEJORAS DESEADAS/NUEVOS PROGRAMAS

- Nueva imagen; El espacio exterior puede ser más acogedor y estéticamente atractivo
- El 72% de los encuestados dijo que "se necesita más iluminación exterior"
- El 60% de los encuestados dijo que "las áreas de pavimentación / caminos necesitan reparación"
- El 60% de los encuestados dijo que "las plantaciones necesitan reemplazo / actualización"
- El 83% de los encuestados dijo que "la seguridad del sitio debe ser mejorado"



Firmas de arrendamiento



Introducciones a las firmas de arrendamiento

- ❖ Los residentes recibirán una copia del modelo de contrato de arrendamiento de PACT antes de firmar el contrato de arrendamiento.
- ❖ Los residentes tendrán la oportunidad de comunicarse con el Equipo de Firma de Arrendamientos o la Sociedad de Ayuda Legal con cualquier pregunta o inquietud sobre su contrato de arrendamiento.
- ❖ Las firmas de arrendamiento se llevarán a cabo en su edificio respectivo y cada hogar tendrá una cita dedicada.
- ❖ Los avisos de citas junto con la lista de documentos requeridos se enviarán por correo antes de la firma de su contrato de arrendamiento (se requiere una identificación con foto emitida por el gobierno para el inquilino registrado y el coarrendatario).
- ❖ Si necesita una adaptación especial para firmar su contrato de arrendamiento, como una visita al hogar, comuníquese con el Equipo de Firma de Arrendamientos al recibir su cita.
- ❖ Si un residente no puede reunirse en persona, el Equipo de Firma de Arrendamiento puede acomodar la firma electrónica.

Introducciones a las firmas de arrendamiento

- ❖ Cada hogar debe firmar un nuevo contrato de arrendamiento. Esta es una parte crítica de la conversión de Harlem PACT.
- ❖ Los residentes de Harlem PACT harán la transición de la **Sección 9 (Vivienda Pública) a la Sección 8 Vale Basado en Proyectos**. Los residentes pagarán el 30% del ingreso total ajustado bruto del hogar para el alquiler.
- ❖ ¿Qué es un contrato de arrendamiento?
- ❖ Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre un propietario y un residente por un período específico.
- ❖ Los contratos de arrendamiento describen las responsabilidades tanto del propietario como del residente.
- ❖ Los contratos de arrendamiento describen los derechos de los residentes.

Arrendamiento PACT Pág. 1: Fecha de vigencia del arrendamiento e información del hogar

- ❖ La Pág. 1 del contrato de arrendamiento de PACT se rellenará previamente con información que NYCHA tiene archivada para su hogar, incluido su número de caso de la Sección 8.
- ❖ Durante su cita de firma de contrato de arrendamiento, asegúrese de que toda la información en esta página sea correcta.
- ❖ La fecha efectiva de su arrendamiento PACT será la fecha de la conversión de PACT, que se espera que ocurra en 2024.

Approved PACT Lease
(as of 2/16/2021)

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

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

Owner's Name: _____
Owner's address for Notices: _____

Managing Agent's Name: _____
Managing Agent'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 12

DO NOT SIGN

Ejemplo de arrendamiento

Arrendamiento PACT Pág. 2: Sección 8 y porción de alquiler de residentes

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

- ❖ Los residentes actuales de Jackie Robinson Houses califican automáticamente para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❖ Esta página se llenará previamente con el monto de su alquiler, que es determinado por la oficina de Vivienda Arrendada de NYCHA. Su alquiler será del 30% del ingreso familiar bruto ajustado.
- ❖ Los residentes que actualmente pagan un alquiler fijo tendrán sus alquileres aumentados al 30% del ingreso familiar bruto ajustado durante un período de introducción gradual de cinco años..

Approved PACT Lease
(as of 2/16/2021)

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 OWNER:**

The monthly "Contract Rent" to the Owner 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 Owner 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. Unit not on Section 8 Project-Based HAP Contract but Tenant is Section 8 Tenant-Based participant. 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 Owner and/or Managing Agent will credit 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 2019-02 FIC 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 Owner 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 (\$25.00) 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 begins and payable the first day of each month or at such other day each month as the Owner and/or Managing Agent may decide at the address above or at a location designated by Owner and/or Managing Agent in writing. Notice from Owner to Tenant that rent is due is not required. The rent must be paid in full without deductions. The Tenant shall tender his/her/his portion of the rent by check or money order or as otherwise accepted by the Owner and/or Managing Agent.

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 30), 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 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

2 of 12

Arrendamiento PACT Pág. 3: Información del hogar

La página 3 del contrato de arrendamiento de PACT enumera a cada miembro de su hogar y su relación con el jefe de familia.

- ❖ Si envió una solicitud a NYCHA para agregar o eliminar miembros del hogar, traiga una copia de esta documentación a su cita de firma de contrato de arrendamiento.
- ❖ El Departamento de Vivienda Arrendada de NYCHA será responsable de procesar estas solicitudes después de la conversión de PACT, pero podemos ayudarlo a hacer un seguimiento.

Approved PACT Lease
(as of 2/16/2021)

(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 PBV program (the monthly housing assistance payment is equal to \$0 for at least 150 days), then you will pay the Contract Rent Amount shown below.

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

The Tenant agrees to provide to Owner and/or Managing Agent annually, no later than sixty (60) days from Owner's and/or Managing Agent'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 Owner and/or Managing Agent may require Tenant to provide, and Tenant agrees to deliver, such documentation as would enable the Owner and/or Managing Agent to verify Tenant's income under the requirements of the PBV Program, including, without limitation, consecutively completed federal and state income tax returns, and W-2 and 1099 forms (or their equivalents). 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 on such other day each month as the Owner and/or Managing Agent may decide in the address above or at a location designated by Owner and/or Managing Agent in writing. Notice from Owner to Tenant that rent is due is not required. The rent must be paid in full without delinquency. The Tenant shall tender his/her/their portion of the rent by check or money order or as otherwise accepted by the Owner and/or Managing Agent.

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

c. The Owner, 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 Owner, hereby leases to the Tenant and the Tenant hereby rents from the Owner 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, adoption, or since authorization by the Owner and/or Managing Agent and NYCHA. The members of the Tenant's household authorized by the Owner and/or Managing Agent and NYCHA are listed below. The Tenant shall obtain the prior written consent of the Managing Agent, or such Managing Agent'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:
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

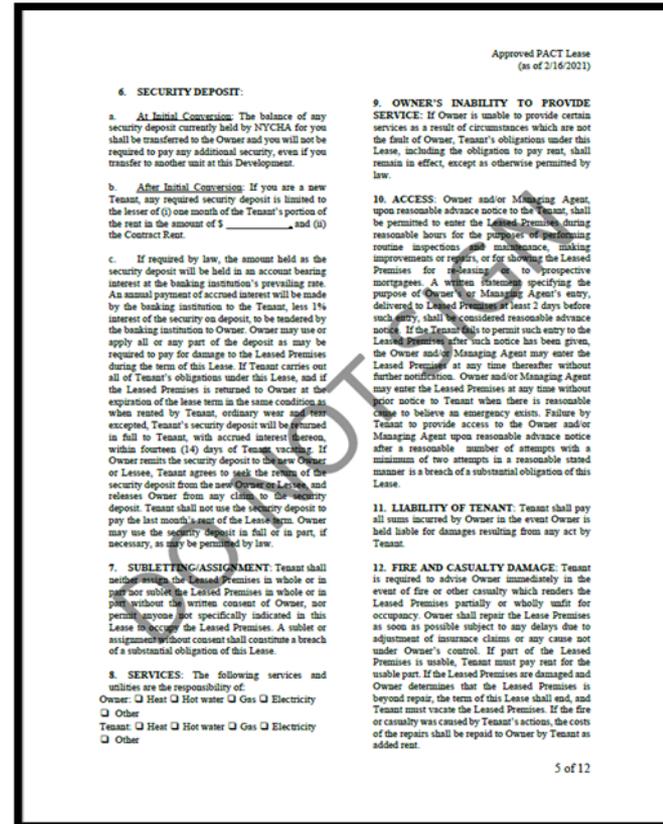
b. The Tenant shall use the Leased Premises as a residential dwelling for the Tenant and the Tenant's household as identified in Paragraph 3a above, or subsequently authorized by the Owner and/or Managing Agent and NYCHA, and shall not use the Leased Premises or permit its use for any other purpose, except that the Tenant and authorized members of the Tenant's household may engage in legal profitmaking activities incidental to the primary use of the Leased Premises as a residence for Tenant and authorized members of the Tenant's household.

3 of 12

Arrendamiento PACT Pág. 5: Depósito de seguridad y servicios públicos

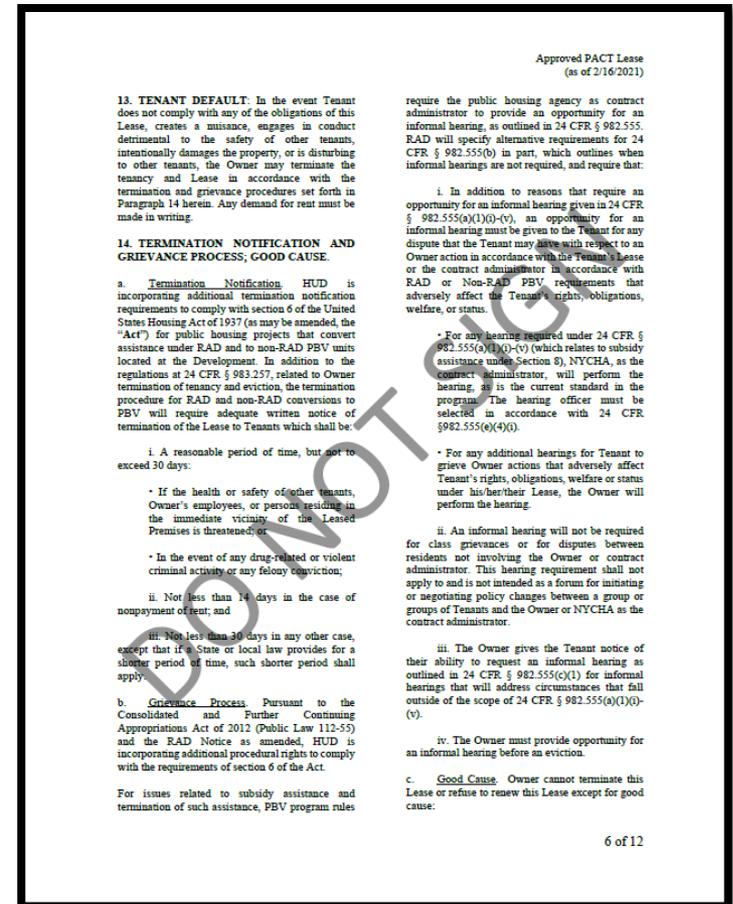
La página 5 del contrato de arrendamiento de PACT incluye información sobre su depósito de seguridad y servicios públicos.

- ❖ El depósito de seguridad que tiene registrado con NYCHA se transferirá a C + C Apartment Management después de la conversión.
- ❖ No habrá cambios en la forma en que los residentes pagan los servicios públicos



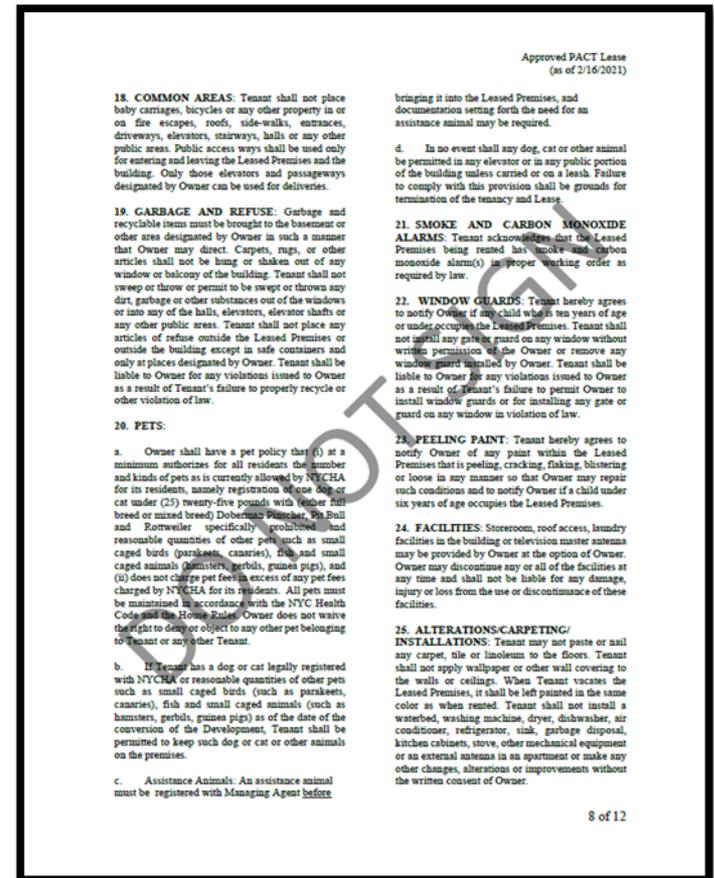
Arrendamiento de PACT Pág. 6, 7: Proceso de quejas y el papel de NYCHA en Jackie Robinson Houses

- ❖ El proceso de quejas de NYCHA con respecto a los problemas de alquiler seguirá siendo el mismo después de la conversión de PACT.
- ❖ Los residentes pueden iniciar una queja con respecto a las reparaciones y el mantenimiento a través de C + C Apartment Management.
- ❖ C+C Apartment Management debe recibir permiso de NYCHA para iniciar acciones legales contra un residente. Priorizamos trabajar con residentes que enfrentan dificultades.
- ❖ Los residentes presentarán recertificaciones de ingresos anuales e provisionales y cambios en el hogar a NYCHA Leased Housing.
- ❖ Los nuevos residentes vendrán de las listas de espera de la Sección 8 administradas por el Departamento de Vivienda Arrendada de



Arrendamiento PACT Pág. 8: Responsabilidades de los residentes

- ❖ Los residentes pueden desechar la basura solo en áreas designadas.
- ❖ Debe registrar su(s) mascota(s) en el momento de la firma del contrato de arrendamiento ordenado para que la mascota tenga derechos adquiridos. Se permitirán nuevas mascotas, pero deben ser aprobadas por la gerencia según la política de mascotas que se distribuirá.
- ❖ Las mascotas deben estar atadas en todo momento en las áreas públicas del desarrollo.
- ❖ Los residentes no pueden manipular los detectores de humo y monóxido de carbono.
- ❖ Los residentes deben notificar a la gerencia de la pintura descascarada y a los niños menores de 10 años que residen en una unidad que puede requerir protectores de ventanas.
- ❖ Los secadores NO están permitidos en las unidades.



Arrendamiento PACT Pág. 10: Duración del arrendamiento y recertificación de ingresos

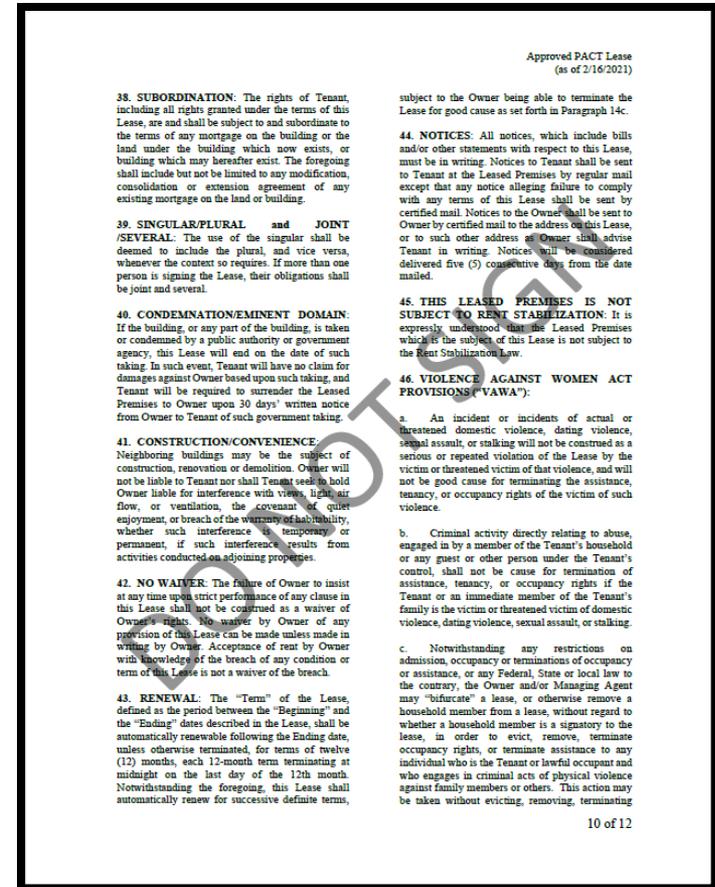
Arrendamiento PACT Pág. 10: Duración del arrendamiento y recertificación de ingresos

- ❖ En su cita de arrendamiento, firmará un contrato de arrendamiento de 1 año.
- ❖ Bajo el programa PACT, puede renovar automáticamente su contrato de arrendamiento cada año cuando se recertifica con NYCHA Leased Housing.
- ❖ NYCHA Leased Housing le notificará por escrito cuando sea el momento de volver a certificar 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.
- ❖ Personal dedicado en nuestra oficina designada o (inserte el nuevo sitio) está disponible para ayudar a los residentes con recertificaciones.



Arrendamiento PACT Pág. 12: Política de fumar

- ❖ En 2018, NYCHA lanzó su Iniciativa Libre de Humo para crear hogares más saludables para los residentes y entornos de trabajo para los empleados al reducir la exposición al humo de segunda mano y brindar apoyo a los residentes que fuman y desean dejar de fumar.
- ❖ Estamos comprometidos con esta iniciativa. Harlem Pact tendrá una política 100% libre de humo.
- ❖ Esto significa que fumar (cigarrillos, cigarrillos electrónicos, pipas, marihuana, etc.) está prohibido en todas las unidades, áreas comunes y terrenos.



Reglas de la casa en Jackie Robinson Houses

- ❖ Recibirá las Reglas de la casa con su contrato de arrendamiento PACT durante su cita de firma de arrendamiento.
- ❖ Las Reglas de la Casa para Jackie Robinson Houses fueron creadas para mejorar la calidad de vida de todos los residentes. Están sujetos a la aprobación de NYCHA y la Asociación de Residentes de Jackie Robinson Houses.
- ❖ Las reglas de la casa ayudan a fomentar un entorno donde todos los residentes puedan disfrutar respetuosa y pacíficamente de su hogar.
- ❖ Las Reglas de la Cámara incluyen protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, 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.

Resumen de las firmas de arrendamiento

- ❖ Los residentes actuales de Jackie Robinson Houses califican automáticamente para la Sección 8 a través del programa PACT.
- ❖ Su alquiler seguirá siendo el 30% de su ingreso familiar bruto ajustado.
- ❖ Si actualmente paga un alquiler fijo, su alquiler aumentará durante un período de cinco años al 30% de su ingreso familiar bruto ajustado.
- ❖ Se permiten mascotas para los residentes actuales. Debe registrar su(s) mascota(s) con NYCHA antes de la conversión.
- ❖ Los residentes firmarán un contrato de arrendamiento de 1 año y se les otorgará una renovación automática tras la recertificación anual.
- ❖ No habrá cambios en la forma en que los residentes pagan los servicios públicos.
- ❖ Las vacantes Jackie Robinson Houses se llenarán desde la Lista de Espera Basada en el Sitio del desarrollo administrada por el Departamento de Vivienda Arrendada de la Sección 8 de NYCHA.
- ❖ Los procesos de quejas permanecerán en su lugar.

Asistencia jurídica gratuita

- ❖ También habrá una línea directa de asistencia legal dedicada para los residentes como otra capa de apoyo.
- ❖ Legal Aid también brindará apoyo in situ en eventos de presentación en una fecha posterior.
- ❖ El equipo de Legal Aid puede ayudarlo a responder cualquier pregunta o inquietud que pueda tener sobre el contrato de arrendamiento, ¡sin cargo!
- ❖ Línea directa de asistencia legal: **(212) 298-3450**



Próximos pasos y próximos Eventos



Próximos pasos y próximos eventos

- ❖ Model Unit Tours (octubre de 2023)
- ❖ Firmas de arrendamiento (el otoño de 2023)
- ❖ Próxima reunión (invierno de 2023)



¿Cómo me comunico con mi equipo de PACT?

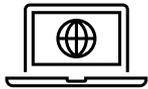
❖ Por favor, póngase en contacto con cualquier pregunta



Teléfono: 646.527.7200



Correo electrónico: contact@harlempact.com



Sitio web: <https://harlempact.com>

**Actualizaciones del sitio web próximamente*

¡GRACIAS!
¿ALGUNA PREGUNTA?



**MCCORMACK
BARON
SALAZAR**



**Curtis +
Ginsberg
Architects**