



**HARLEM
PACT**

CORSI HOUSES

Собрание жильцов

#4:

Подписание

договора аренды

10/19/2023

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

ПОВЕСТКА ДНЯ

- ❖ *Обзор РАСТ - НУСНА*
- ❖ *Обзор весенне-летней конференции*
- ❖ *Подписание договора аренды*
- ❖ *Дальнейшие действия*
- ❖ *беседа*



Обзор проекта



Что такое РАСТ?

- NYCHA нуждается в \$78 миллиардах, чтобы полностью обновить и модернизировать свой жилфонд. Но федеральное правительство предоставило только часть необходимого финансирования.
- Благодаря РАСТ ваш жилкомплекс будет включен в федеральную Программу по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD) и перейдет на более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе жилищных комплексов (Project-Based Section 8).
- Это позволит NYCHA разблокировать финансирование для завершения комплексного ремонта в вашем жилкомплексе, а также гарантирует, что жилье останется постоянно доступным, а у жильцов будут те же основные права, что и в программе государственного жилья.

Инвестиции и модернизация в рамках РАСТ



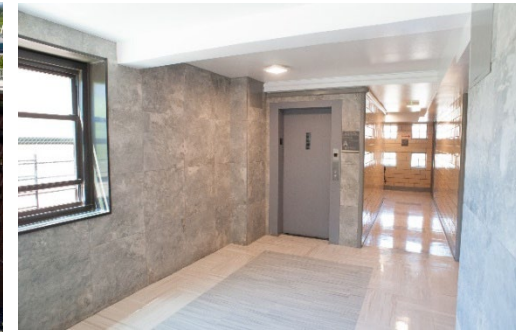
Квартира с ремонтом в Twin Parks West



Улучшения сайта в Baychester



Отремонтирована крыша и система солнечных батарей в Ocean Bay (Bayside)



Отремонтированный вход в здание в Ocean Bay (Bayside)

Как работает РАСТ

Соглашение опирается на партнерские отношения с частными и некоммерческими партнерами по развитию, выбранные на основе вклада жителей.

КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

Партнеры по жилкомpleксу приносят с собой опыт проектирования и строительства. Они решают все физические потребности

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Партнеры по управлению жилкомpleксами несут ответственность за повседневное обслуживание зданий и территорий.

РАСШИРЕННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Партнерство с поставщиками социальных услуг помогает улучшить услуги и программы на местах благодаря участию жильцов.



Betances

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ: НУСНА И ЖИЛЬЦЫ

Ваш жилкомpleкс останется под общественным контролем. После преобразования НУСНА продолжит владеть землей и зданиями, будет управлять субсидиями и очередью на получение 8 Программы, а также отслеживать условия в жилкомpleксе. При необходимости НУСНА может вмешаться для решения любых проблем, возникающих между жильцами и новой командой управления жилкомpleксом.



Ocean Bay (Bayside)

** РАСТ использует Программу оказания помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD), которая была разработана для обеспечения того, чтобы при переходе жилкомpleксов на 8 Программу квартиры оставались постоянно доступными, а жильцы имели те же основные права, что и в программе государственного жилья.*

Защита резидентов ПАКТ

- Размер вашей арендной платы не будет превышать **30 % от дохода домохозяйства.**
- У вас будет право на **самоорганизацию.**
- Ваша **ассоциация жильцов** по-прежнему будет получать финансирование.
- У вас будет право на **продление договора аренды.**
- Ваше заявление **не будет пересматриваться** после завершения процесса перехода.
- **Права наследования** сохраняются.
- У вас будет право на **рассмотрение жалоб.**
- Для вас по-прежнему будет действовать **правило игнорирования заработанного дохода (Earned Income Disregard).**
- У вас будет возможность **подать заявку на вакансии**, созданные в рамках программы РАСТ.

* Могут применяться исключения для домохозяйств, которые платят фиксированную арендную плату, являются участниками программы согласно Разделу 8 для арендаторов или являются смешанными семьями согласно определению HUD..



Обзор весенне-летней конференции



Весенне-летний обзор

Команда Harlem PACT координировала встречи за столом, чтобы жители проголосовали за свои любимые цвета кухонного шкафа. Вот результаты Corsi Houses.

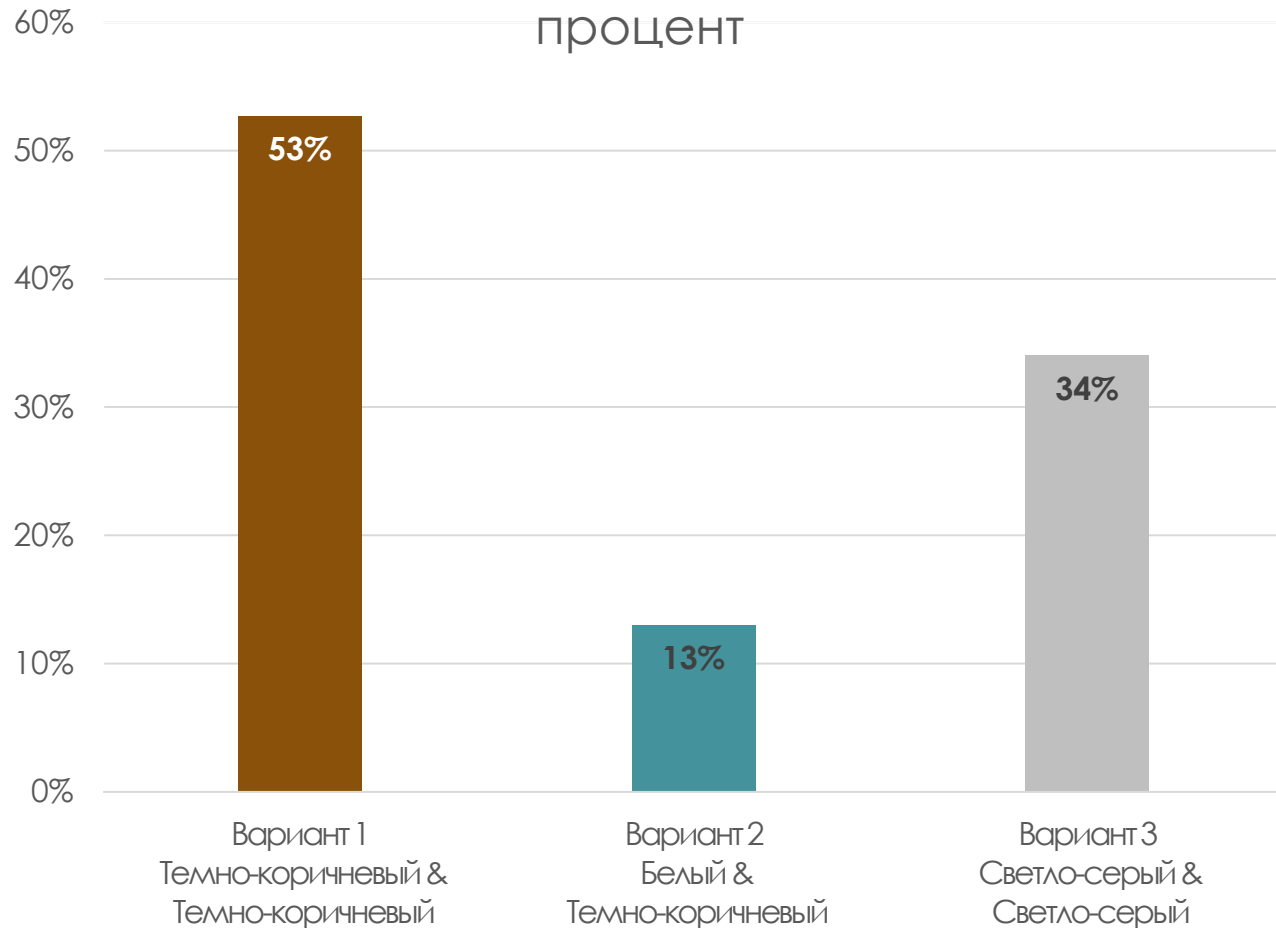
OPTION 1



OPTION 2



OPTION 3



Весенне-летний обзор

**Благодарим Вас за участие в опросе по проекту
Ваш вклад информирует о ландшафтном планировании, которое в
настоящее время ведется**

Общие отзывы

- 62% респондентов заявили, что свет ночью слишком тусклый/недостаточный и требуется больше освещения
- 53% опрошенных заявили, что «насаждения нуждаются в замене/обновлении». , и сохранить существующие посадки и увеличить цветы
- Без поводков/без домашних животных
- День семьи проводится в боковом дворике

Желаемые улучшения/новые планы

- 76% респондентов заявили, что «необходимо улучшить безопасность на месте»
- 67% респондентов заявили, что «управление мусорными баками / мусором неадекватно». , и жаждете больше контейнеров
- 67% опрошенных заявили о «недостаточной площади для сидения (скамейки, столы, стулья)»
- Новые ворота и забор с системой брелоков
- Общий вид более современный
- Улучшенные фасады и вывески



Подписание договора
аренды



Введение в подписание договора аренды

- ❖ Жильцы получают копию образца договора аренды РАСТ перед подписанием договора аренды.
- ❖ У жильцов будет возможность связаться с комиссией по подписанию договора аренды или с Обществом юридической помощи с любыми вопросами или сомнениями по поводу аренды
- ❖ Подписание договора аренды будет проходить в вашем соответствующем здании, и у каждой семьи будет специальная встреча
- ❖ Уведомление о назначении вместе со списком необходимых документов будет отправлено по почте до того, как вы подпишете договор аренды (для регистрации арендаторам и соарендаторам требуется удостоверение личности государственного образца с фотографией).
- ❖ Если вам требуются специальные условия для подписания договора аренды, например, посещение на дому, пожалуйста, свяжитесь с командой по подписанию договора аренды после получения вашего назначения.
- ❖ Если жильцы не могут встретиться лично, команда по подписанию договора аренды может организовать электронную подпись.

Введение в подписание договора аренды

- ❖ Каждая семья должна подписать новый договор аренды. Это ключевая часть конверсии Гарлемского пакта
- ❖ Жители Harlem PACT перейдут с Раздела 9 (Государственное жилье) на Раздел 8 Ваучеры на основе проектов. **житель Оплата будет скорректирована После того, как вся семья подвела итог 30% от выручки Сдается в аренду.**
- ❖ Что такое лизинг?
 - Аренда - это обязательный договор между арендодателем и резидентом на определенный период времени.
 - В договоре аренды прописаны обязанности арендодателя и жильцов.
 - В договоре аренды прописаны права жильцов.

Страница 1 договора аренды РАСТ: Дата вступления в силу договора аренды и информация о семье

- ❖ Страница 1 договора аренды РАСТ будет предварительно заполнена информацией NYCHA для вашего дома, включая номер вашего дела по разделу 8.
- ❖ Во время подписания договора аренды убедитесь, что вся информация на этой странице верна.
- ❖ Датой вступления в силу вашего договора аренды РАСТ будет дата преобразования РАСТ, которое, как ожидается, произойдет в 2024 году.

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

Образец аренды

Страница 2 договора аренды РАСТ: Раздел 8 и Раздел аренды для резидентов

Страница 2 договора аренды РАСТ содержит информацию о разделе 8 и вашей ежемесячной арендной плате.

- ❖ Нынешние жители Corsi Houses автоматически имеют право на участие в Разделе 8 в рамках программы РАСТ.
- ❖ На этой странице будет предварительно заполнена сумма аренды, которая определяется Управлением арендного жилья НУСНА. Ваша арендная плата составит 30% от скорректированного валового дохода семьи.
- ❖ Арендная плата для жителей, которые в настоящее время платят фиксированную арендную плату, увеличится до 30 процентов от скорректированного валового дохода домохозяйства в течение пятилетнего периода поэтапного введения.

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 (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 H 2019-02 PFI 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/their 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 (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

Страница аренды РАСТ 3: Информация о доме

На странице 3 договора аренды РАСТ перечислены все члены вашей семьи и их отношения с главой семьи.

- ❖ Если вы отправили запрос в НУСНА на добавление или удаление членов семьи, пожалуйста, принесите копию этого документа на встречу с подписанием договора аренды.
- ❖ Департамент арендного жилья НУСНА будет отвечать за обработку этих запросов после преобразования РАСТ, но мы можем помочь вам в последующих действиях.

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 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 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 as 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:
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

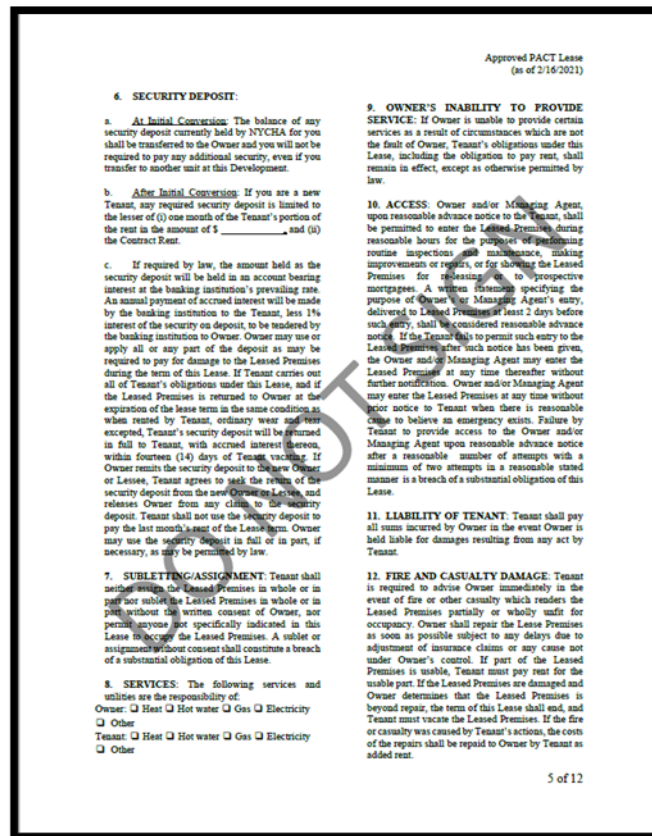
b. The Tenant shall use the Leased Premises as a residential dwelling for the Tenant and the Tenant's household as identified in Paragraph 3a above, or subsequently authorized by the Owner and/or Managing Agent and NYCHA, and shall not use the Leased Premises or permit its use for any other purpose, 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

Договор аренды РАСТ Страница 5: Гарантийный депозит и коммунальные услуги

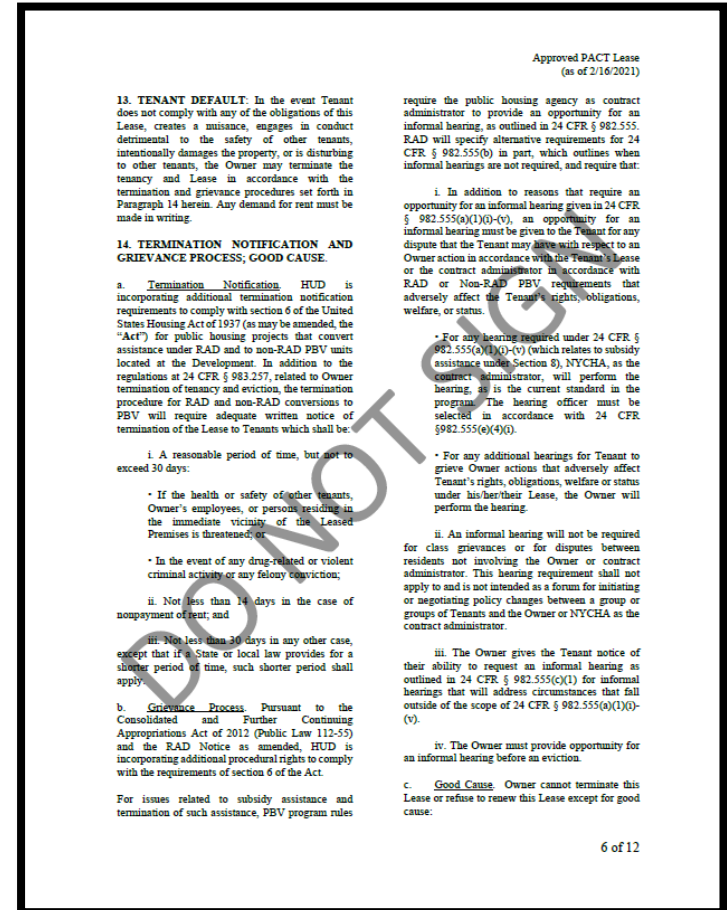
Страница 5 договора аренды РАСТ содержит информацию о вашем залоге и коммунальных услугах.

- ❖ Ваш гарантийный депозит, зарегистрированный в NYCHA, будет переведен в C+C Apartment Management после конвертации.
- ❖ То, как жители оплачивают коммунальные платежи, не изменится



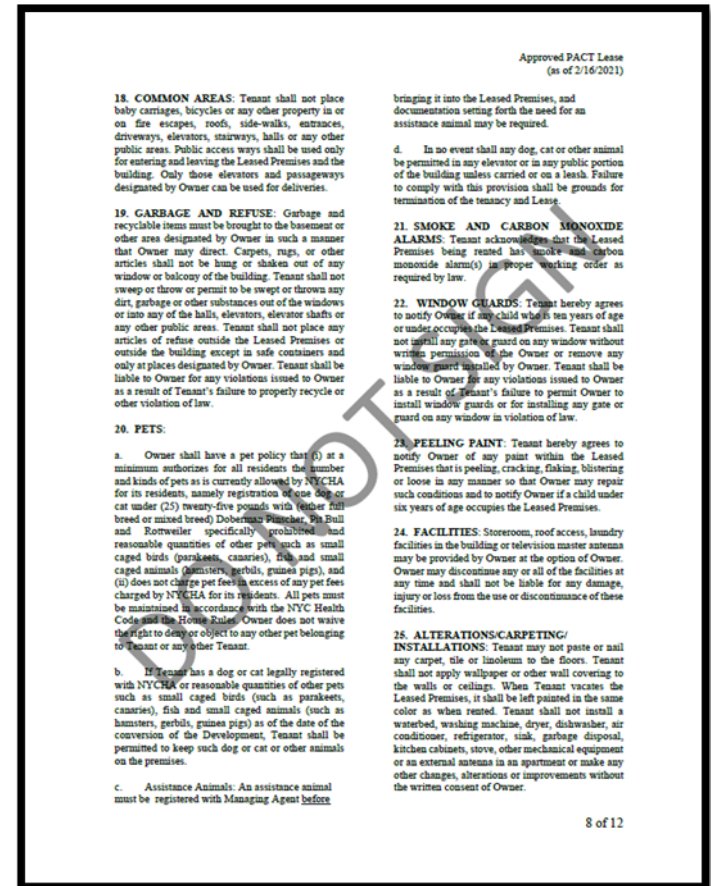
РАСТ Аренда Pд. 6, 7: Процесс рассмотрения жалоб и роль NYCHA в Corsi Houses

- ❖ Процесс рассмотрения жалоб NYCHA по вопросам арендной платы останется неизменным после преобразования РАСТ.
- ❖ Жильцы могут подать жалобу на ремонт и техническое обслуживание через администрацию квартир С+С.
- ❖ Руководство кондоминиума С+С должно получить разрешение от NYCHA на возбуждение судебного иска против жильцов. Мы уделяем приоритетное внимание работе с жителями, столкнувшимися с трудностями.
- ❖ Жители будут подавать ежегодную и промежуточную переаттестацию дохода и изменения домохозяйства в NYCHA Rental Housing.
- ❖ Новые жители смогут бесплатно управлять списком ожидания по Разделу 8 для аренды жилья.



Страница аренды РАСТ 8: Обязанности ЖИЛЬЦОВ

- ❖ Жители могут выбрасывать мусор только в специально отведенных местах.
- ❖ Вы должны зарегистрировать своего питомца во время подписания договора аренды, чтобы стать домашним дедушкой. Новые домашние животные разрешены, но должны быть одобрены руководством в соответствии с политикой в отношении домашних животных, которые будут распространяться.
- ❖ В общественных зонах комплекса домашние животные должны постоянно находиться на поводке.
- ❖ Жильцы не должны вмешиваться в детекторы дыма и угарного газа.
- ❖ Жильцы должны уведомить руководство об отслаивании краски и детях в возрасте до 10 лет, проживающих в квартирах, где могут потребоваться оконные ограждения.
- ❖ Сушилки на территории отеля не допускаются.



РАСТ Lease Page 10: Срок аренды и повторная сертификация дохода

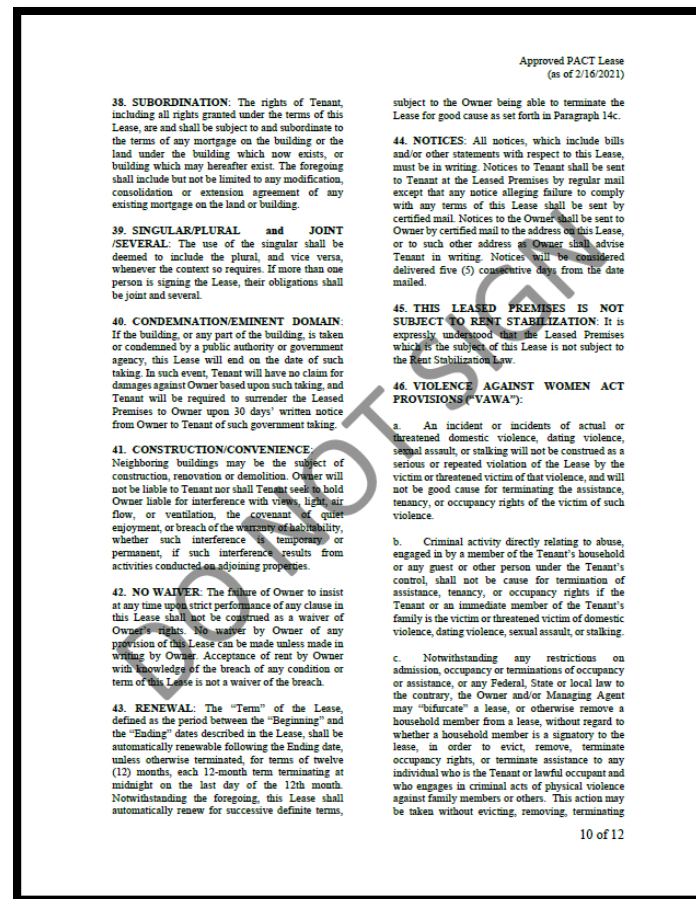
РАСТ Lease Page 10: Срок аренды и повторная сертификация дохода

- ❖ При назначении аренды вы подпишете договор аренды на 1 год.
- ❖ В рамках программы РАСТ вы можете автоматически продлевать договор аренды каждый год при повторной сертификации арендованного жилья через НУСНА.
- ❖ НУСНА Rental Housing уведомит вас в письменной форме, когда вам потребуется повторно подтвердить свой доход и состав семьи в качестве арендатора по Разделу 8.
- ❖ Если ваш доход изменится в течение года, вы можете подать заявление на временную переаттестацию.
- ❖ Преданные своему делу сотрудники в нашем назначенном офисе готовы помочь жителям с повторной сертификацией.



Договор аренды РАСТ Страница 12: Правила курения

- ❖ В 2018 году NYCHA запустила инициативу «Без табачного дыма», направленную на создание более здоровых домов для жителей и рабочей среды для сотрудников за счет снижения воздействия пассивного курения и поддержки жителей, которые курят и хотят бросить курить.
- ❖ Мы привержены этой инициативе. Гарлемская конвенция будет иметь 100% свободную от курения политику.
- ❖ Это означает, что курение запрещено во всех помещениях, местах общего пользования и местах (сигареты, электронные сигареты, трубки, марихуана и т. Д.).



Правила и условия Corsi Houses

- ❖ Во время подписания договора аренды вы получите жилищные правила аренды РАСТ.
- ❖ Правила внутреннего распорядка Corsi Houses призваны улучшить качество жизни всех жильцов. Они подлежат утверждению ассоциациями жильцов NYCHA и Corsi Houses.
- ❖ Правила внутреннего распорядка помогают создать среду, в которой все жители могут наслаждаться своими домами уважительно и мирно.
- ❖ Правила внутреннего распорядка включают защиту жертв насилия в семье, насилия на свиданиях, сексуальных посягательств и преследования в соответствии с Законом о насилии в отношении женщин (VAWA). Эти меры защиты распространяются на всех, независимо от пола
- ❖ Что такое гендерная идентичность или сексуальная ориентация.

Проверка заключения договора аренды

- ❖ Нынешние жители Corsi Houses автоматически имеют право на участие в Разделе 8 в рамках программы РАСТ.
- ❖ Ваша арендная плата по-прежнему будет составлять 30% от скорректированного валового дохода семьи.
- ❖ Если вы в настоящее время платите фиксированную арендную плату, ваша арендная плата увеличится до 30% от скорректированного валового дохода семьи в течение пяти лет.
- ❖ Нынешние жители дружелюбны к домашним животным. Вы должны зарегистрировать своего питомца в NYCHA перед преобразованием.
- ❖ Резиденты подпишут договор аренды на 1 год, и он будет автоматически продлеваться после ежегодной повторной сертификации.
- ❖ То, как жители оплачивают коммунальные платежи, не изменится.
- ❖ Вакансия в Corsi Houses будет заполнена из списка ожидания на веб-сайте для застройки, находящейся в ведении отдела арендного жилья NYCHA по разделу 8.
- ❖ Процедура рассмотрения жалоб будет продолжена.

Юридическая помощь

- ❖ Кроме того, в качестве дополнительного уровня поддержки жителям будет предоставлена специальная линия юридической помощи
- ❖ Юридическая помощь также будет поддерживать мероприятия на местах в будущем
- ❖ Команда юридической помощи может помочь ответить на любые вопросы или проблемы, которые у вас есть по поводу вашего договора аренды - бесплатно!
- ❖ Телефон юридической помощи: **(212) 298-3450**



Дальнейшие действия и
предстоящие события



Дальнейшие действия и предстоящие события

Тур Model Unit (ноябрь 2023 г.)

Подписание договора аренды
(Осень 2023 г.)

Следующая встреча (зима 2023 г.)



Как мне связаться с моей командой РАСТ?

- ❖ Если у вас есть какие-либо вопросы, пожалуйста, свяжитесь с



Телефон: 646.527.7200



Электронная почта: contact@harlempact.com



Веб-сайт: <https://harlempact.com>

*Скоро появится обновление веб-сайта

Спасибо!
Есть ли проблема?



MCCORMACK
BARON
SALAZAR



Curtis +
Ginsberg
Architects