

CHINESE TRADITIONAL



威爾遜房屋永久合理租金之共同承诺（以下简称**PACT**：租約簽訂會議）

2024年3月28日，下午6點到8點

紐約州紐約市第二大道1991號10029，西哈林區夢想特許學校

AGENDA

01. PACT概述
02. 公司位置
03. 認識SHINDA
04. 簽署您的新的PACT租約
05. 後續步驟及聯繫我們
06. 問題及答案



01.

PACT概述



何謂PACT？

- NYCHA需要783億美元來全面翻新和現代化其房屋，但聯邦政府只提供了所需資金的一小部分。
- 通過**PACT**，開發項目被納入租賃援助示範（RAD）並轉化為一個更穩定的、由聯邦政府資助的項目，稱為基於項目的第8章。
- PACT解鎖資金以完成全面維修，同時使房屋的價格永久合理，並確保居民享有與公共住房計劃中相同的基本權利。

PACT投資和改進



位於Twin Parks West的翻新公寓



貝切斯特的設施改進



大洋灣（貝賽德）已修復的屋頂和太陽能電池板系統



大洋灣（貝賽德）的翻新建築入口

PACT的工作原理

PACT基於與私人和非營利發展的夥伴關係，這些夥伴是根據居民的投入選擇的。

全面維修

開發合作夥伴帶來的設計和施工專業知識滿足了發育過程中的所有需求。

專業管理

物業管理合伙人負責建築物和場地的日常運營和維護。

增強服務

與社會服務提供者的夥伴關係有助於通過居民的投入改善設施服務和方案。

公共控制：NYCHA和居民

你的發展將在公共控制之下。轉換後，**NYCHA**將繼續擁有土地和建築物，管理第8節的補貼和等待名單，以及監測開發條件。如果需要，**NYCHA**可以介入以解決居民和新物業管理團隊之間出現的任何問題。

PACT居民保護

- 所有居民繼續支付調整後家庭總收入*的**30%**作為租金。所有人口過多或過少的家庭都被要求在有合適尺寸的公寓時搬進去居住。
- 居民不必支付任何額外的費用或高於他們目前支付的費用。
- 居民有權留下來，或如果需要臨時搬遷，則有權返回該物業。
- 所有現有家庭將自動有資格參加基於項目的第8節計劃，並獲得新的**PACT**租約。
- 租賃協議每年自動續簽。除非有正當理由，否則不得終止。
- 所有搬運和包裝費用由**PACT**合作夥伴承擔。
- 居民可以在第8節家庭中添加親屬，他們將享有繼承權。
- 居民有權發起申訴聽證會。
- 居民有機會申請**PACT**所創造的工作。

*例外情況可適用於支付公寓租金的家庭、目前以租戶為基礎的第8節參與者、或被定義為HUD的混合家庭。

02.

我們現在的處境



回顧：4次社區會議

- 
- 2023年8月
外部社區空間
戶外社區空間、戶外健身區、座位、景觀、兒童遊樂區。
 - 2023年6月
內部社區空間
社區房間、洗衣房的設施、入口和大堂、改善垃圾和回收的情況、安全性。
 - 2023年11月
信達簡介
轉換為PACT後的新物業經理。
 - 2024年2月
室內公寓和公共空間的翻新
 - 2024 年 3 月
簽租約
 - 2024 年春夏
接下來的研討會：安全計劃和寬頻/互聯網、社會服務介紹以及轉換準備

03.

關於信達管理



我們的任務

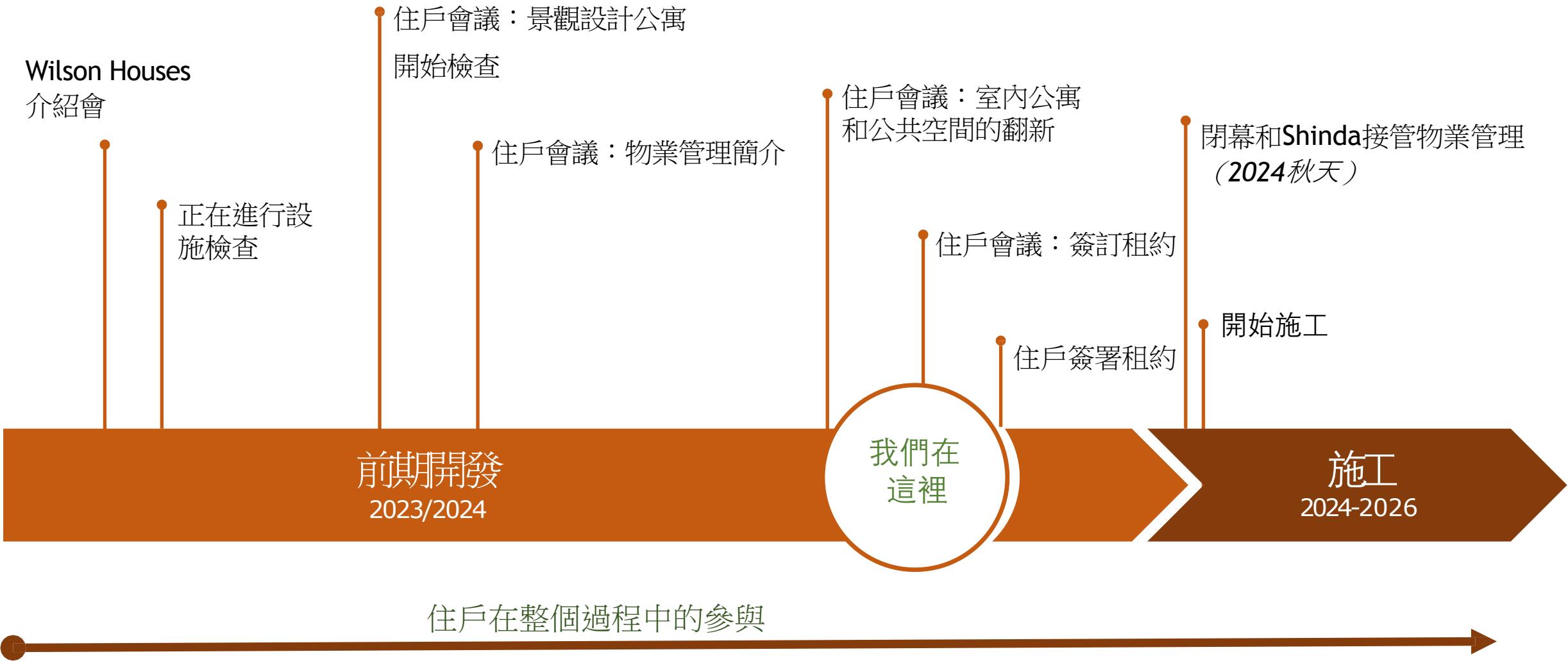
Shinda 管理公司在我們機構的各個層級提供著優質的物業管理服務。我們團隊的每一位成員都在努力實現為客戶和居民提供優質客戶服務的願景。我們承諾提供優質的房地產物業管理和諮詢服務。



(在斯瓦希里語中， Shinda 的意思是 “征服”)

項目時間

Wilson Houses
介紹會



PACT的變化

- Shinda將在轉換日（2024）在威爾遜房屋（Wilson Houses）擔任新的物業經理
 - 為了瞭解居民和您的需求，Shinda已經開始著手準備相關工作。
 - Shinda的管理風格結合了技術和創新，努力使我們的社區變得更好
 - 新員工將處理建築物管理的所有方面
-
- NYCHA（紐約市住房局）繼續管控該物業並監督該PACT專案



（在斯瓦希里語中，Shinda的意思是“征服”）

我們是誰

- Shinda成立於1980年
- 42年成功的房地產管理經驗
- 在三州區域，管理超過6,000個單位
- 辦公室最初設在紐約州紐約市
- 少數族裔經營企業
- 我們把透明，負責和創新放在首位，讓我們的社區更好，更強大，更安全



(在斯瓦希里語中，Shinda的意思是“征服”)

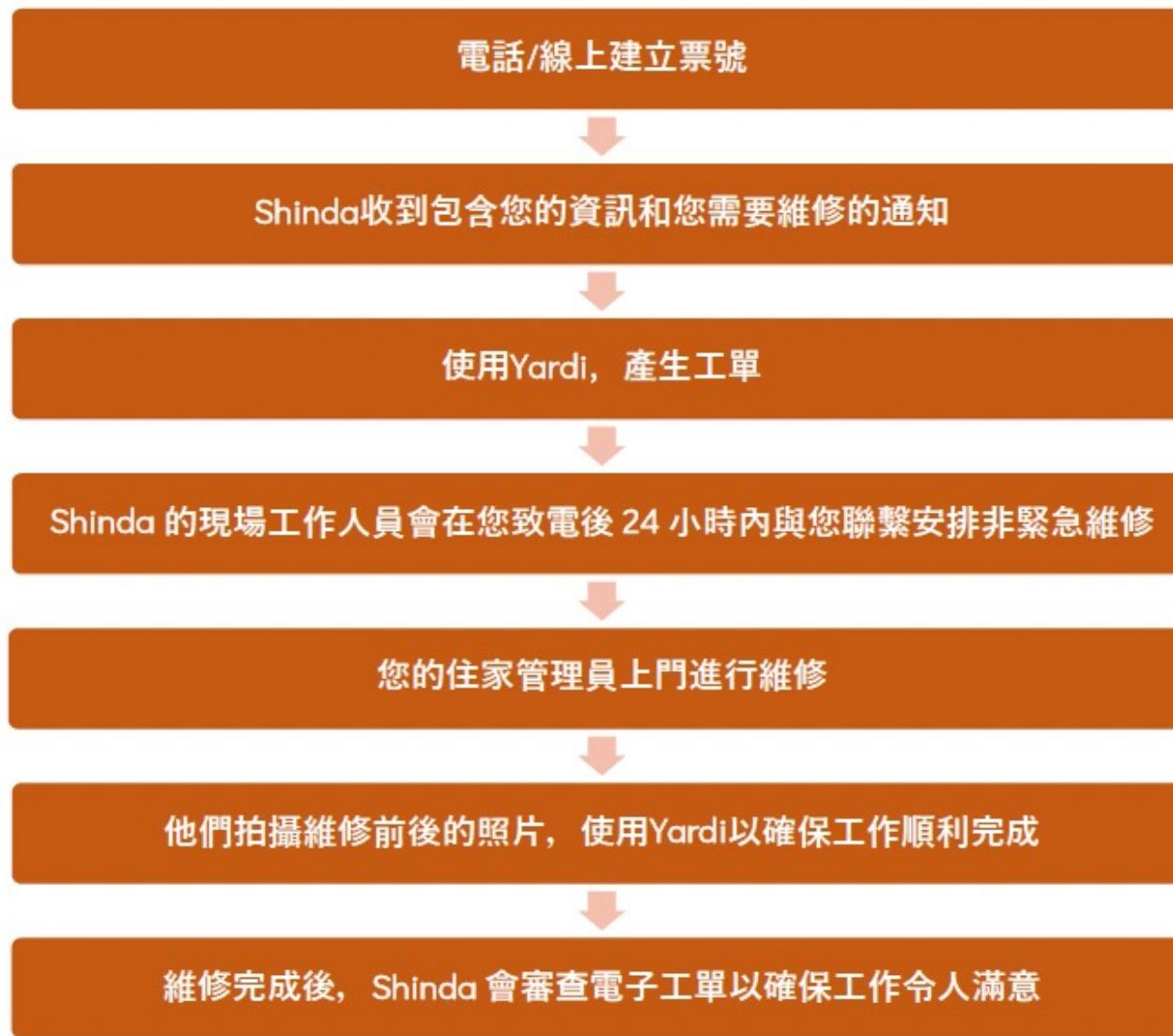
我們能提供什麼

- 24/7保持維修請求電話暢通，Shinda工作人員將在接到您的電話後24小時內，為您安排非緊急維修
- Yardi在一個地方解決所有跟蹤工單和現場合規
- 可以線上，高效支付租金
- 違規監控
- 加強安全措施，包括監控攝像和對講系統
- 定期建築檢查和預防性維護
- 廢物管理和害蟲防治

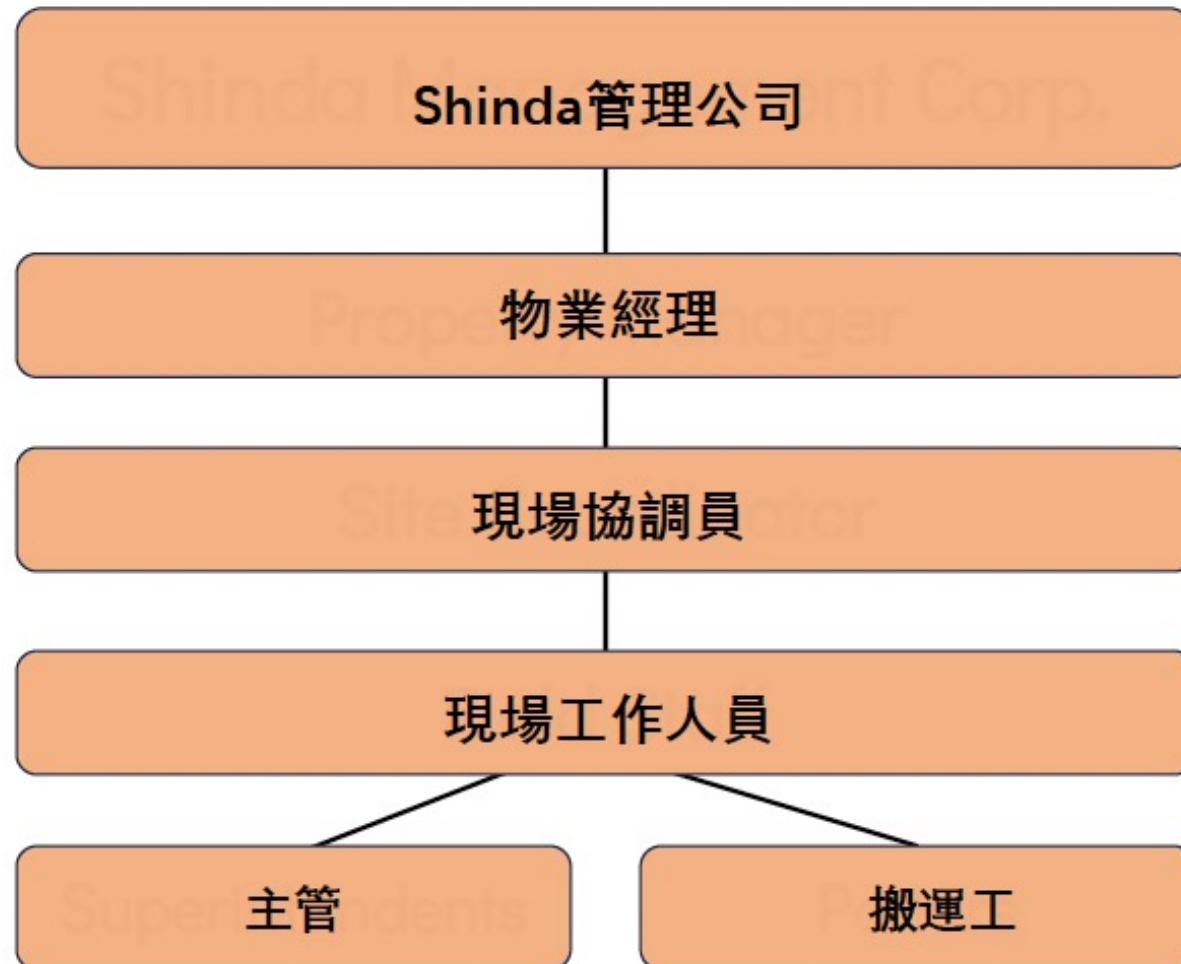


(在斯瓦希里語中，Shinda的意思是“征服”)

工單流程



威爾遜之家人員配置計劃



居民評價

“*Shinda*總是能及時幫助解決問題。 ”

“*Shinda*的員工專業、受人尊重且足智多謀。 ”

“大樓總是很乾淨。 ”

“*Shinda*保持了房產及其周圍環境的乾淨整潔。 ”

“我對自己的經歷非常滿意。 ”

“我與*Shinda*的體驗非常棒。 ”



04.

租約的介紹

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.

您有關於PACT轉換或者租約合同的問題嗎？

- 通過PACT租約，威爾遜房屋將轉換為基於專案的第8款。
- 所有NYCHA居民都可以通過法律援助協會獲得獨立的免費法律服務，以詢問有關PACT租約轉換過程或其新PACT租約的問題。
- 法律援助熱線：212-626-7383
- 致電免費法律援助PACT熱線以安排預約時間：212-298-3450

- 如果您想要求將以下內容添加到您的租賃合同中：
 - 家庭成員（符合NYCHA政策）
 - 寵物（符合NYCHA政策的貓或狗）
 - 設備（例如，洗衣機，冰櫃，空調單元）

- 轉換前：聯繫NYCHA物業管理人員，以將上述內容添加到您的租賃中。
- 轉換後：PACT團隊將與居民合作，但是居民將需要通過NYCHA的第8款門戶提出請求，居民在會議後可以訪問該門戶。

即使您簽署了新的PACT租約，居民也可以隨時要求隨時增加合格的家庭成員。

簽署您的PACT租約

威爾遜房屋的居民將從第9款（公共住房）轉換到基於項目的第8款。家庭將繼續向其調整後的家庭收入的30%付給租金。^{*}

作為轉換的一部分，所有家庭都將被要求簽署新的基於PACT項目的第8款租約合同，以確保繼續居住。這是第8款轉換的關鍵部分簽名。只有在NYCHA公共住房所確定的家庭負責人（和/或家庭聯合負責人）才能參加預約以簽署PACT租約（租約簽署時需要照片ID）。租戶應帶上18歲及以上的所有家庭成員的政府發行的照片ID。

什麼是租約？

租約是房東和租戶之間的約束性合同。

租約協議概述了房東和租戶的責任。

租約協議概述租戶權利。

*例外情況可能適用於固定租金的家庭，是住房與城市開發部（HUD）定義的當前基於租戶的第8款參與者或混合家庭。

租約簽署的介紹

- 該PACT租約是由NYCHA開發的，已由居民，擁護者和利益相關者告知。獨立法律服務組織，法律援助協會也對其進行了審查。
- 協定合同中記錄了該PACT租約專案的許多權利和保護條款，因此簽署此新租約確保家庭將在租約下保留一個租戶，以保護公共住房計畫中擁有相同的基本權利。
- 在接下來的幾個月中，我們將分享有關租約的更多資訊，並向居民進行宣傳以簽署新租約。

威爾遜房屋的房屋規則

- 房屋規則是物業規則的書面清單，您在租賃簽署預約期間將通過租約收到的物業規則。
- 制定了威爾遜房屋的房屋規則，以提高所有居民的生活品質。他們得到NYCHA和威爾遜房屋居民協會的批准。
- 房屋規則有助於促進所有居民都可以尊重，和平地享受自己的房屋的環境。
- 房屋規則包含暴力侵害婦女法案（VAWA）的條款，來保護家庭暴力，約會暴力，性侵犯和跟蹤狂的受害者。
- 這些保護性條款適用於所有人，無論其性別，性別認同或性取向如何。

租約簽署過程的總結

- 當前的威爾遜房屋授權的居民自動符合PACT第8款的資格。
- 您的租金將保留調整後您的家庭總收入的30%。
- 如果在PACT轉換期間，您沒有支付家庭收入的30%（即固定租金），則您的租戶租金比例將在5年期間逐漸增加到30%。只有租金每月增加25美元的租金或當前租金的10%（以更高者為準）的家庭才有資格獲得該項逐漸增加的資格。在轉換後的第一次第8款中臨時或年度重新認證的家庭才被認定有資格獲得租金逐步增加的資格。
- *例外情況可能適用於付套租金的家庭，目前基於租戶的第8款參與者或一個由HUD定義的混合家庭。

租約簽署過程的總結（接上頁）

- 水電費包含在的租金之中。
- 威爾遜房屋的空缺將由NYCHA租賃住房部門管理的開發網站候補名單中填補。
- 申訴流程將保留到位。
- 在接下來的幾個月中，我們將分享有關租約的更多資訊，並向居民進行宣傳以簽署新的租約。



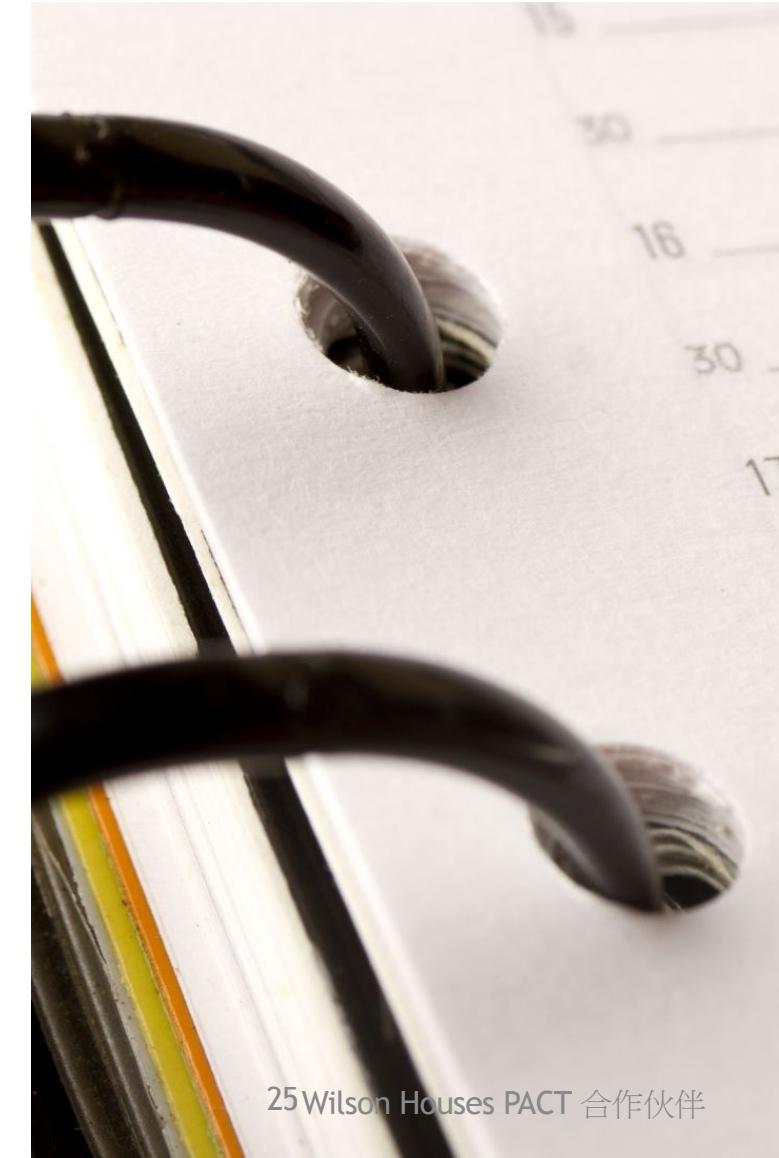
租約簽署預約

租賃簽署將通過預約進行。居民將在預約日期之前至少兩周通知居民。通知將包括預約時所需的所有所需檔的詳細列表。

Shinda管理層將在整個過程中與居民保持公開溝通，並解決問題和疑慮。

租賃簽署所需的檔

在租賃簽署時，將需要以下檔：
政府為家庭負責人和/或家庭聯合負責人頒發了照片ID
示例包括駕駛執照，非駕駛執照，許可證，護照
合理的住宿請求和支持檔（如果適用）



05.

接下來的步驟，與我們聯繫

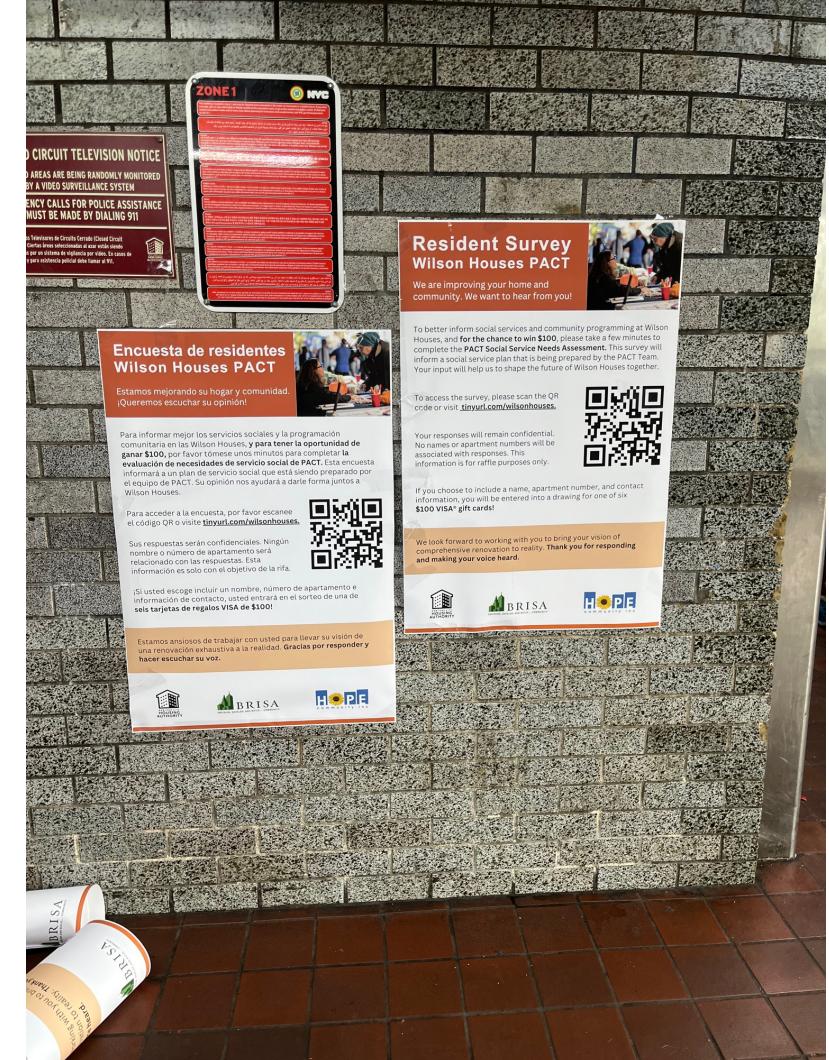


下一步：內部公寓和公共空間翻新調查

- 在接下來的幾周里，我們將發布一項調查以收集居民對以下方面的反饋：
 - 櫥櫃、後擋板、台面和顏色圖案
 - 浴室設施、地板、牆磚和顏色圖案

我們將使用調查中的回饋，來幫助您選擇廚房和浴室的油漆。

該調查可以通過書面形式完成，並帶到即將舉行的PACT居民會議，也可以線上完成提交。



06.

问答



聯繫我們

有關任何問題，請與PACT外展團隊聯繫：
電子郵件：wilsonhousespact@gmail.com
電話：917-924-2746

與NYCHA PACT有關基於項目的第8款或PACT計畫的問題：
電子郵件：pact@nyccha.nyc.gov
電話：212-306-4036

有關管理和維修問題的幫助，請聯繫NYCHA的客戶聯絡中心
(CCC)
電話：718-707-7771

有關未來會議、更新的檢查時間表和居民參與機會的信息，請掃描以下的二維碼或訪問www.Wilson Houses PACT.com



謝謝您！

Wilson Houses PACT Partners
很高興能與各位居民合作以將
您的全面翻新願景從概念變為
現實。謝謝你給了我們這次的
機會！



BRISA
ENVISION, DEVELOP, AND BUILD... COMMUNITY

