

了解您的WILSON HOUSES PACT 新租约

2024 年5月2日，星期四，下午6:30 | 纽约州纽约第二大道1991号东哈莱姆 DREAM（梦想）特许学校 邮编：10029

日程

01. PACT概览
02. 我们目前的进度
03. SHINDA简介
04. PACT租约简介
05. 了解您的 PACT 新租约
06. 问答环节



01.

PACT概览



何为PACT？

- 纽约市公共住房管理局 (NYCHA) 需要 783 亿美元以对其住房进行全面翻新及现代化改造，但联邦政府仅提供了所需资金的一小部分。
- 通过 PACT，开发项目被纳入租房援助示范 (RAD) 中，并被转换为一项更为稳定的联邦资助计划，称为“基于项目的第 8 部分”。
- PACT 释放资金用以完成全面的维修，同时保持住房的永久可负担性，以及确保居民享有与公共住房计划中相同的基本权利。

PACT 投资及改造



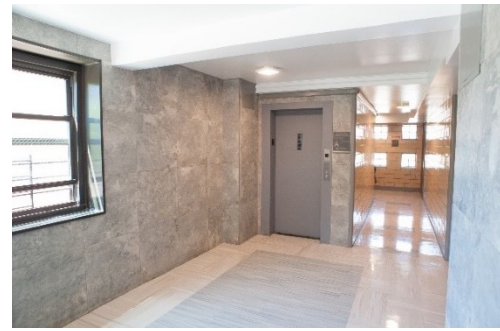
双子公园西经翻修的公寓



贝彻斯特的场地改造工程



海洋湾（贝赛德）经修复的屋顶及太阳能板系统



海洋湾（贝赛德）经翻修的大楼入口

PACT 运作机制

PACT 依赖与私人和非营利发展伙伴的合作关系，这些合作伙伴根据居民的意见挑选而来。

全面修复

开发合作伙伴带来设计和施工的专业知识。这些合作伙伴满足了开发过程中全部的物质需求。

专业管理

物业管理合作伙伴负责建筑物和场地的日常运营和维护。

强化服务

与社会服务提供商的合作有助于通过居民的意见来改善现场服务和规划。

公共控制：纽约市公共住房管理局与居民

您的开发项目将继续处于公共控制之中。在转换后，纽约市公共住房管理局将继续持有土地和建筑物，管理第 8 部分的补助及候补名单，并监控开发项目的情况。在需要时，纽约市公共住房管理局可以介入解决居民与新物业管理团队之间可能出现的任何问题。

PACT 居民保障

- 所有居民**继续将调整后家庭总收入*的 30%** 用来支付租金。
- 居民**无需支付**任何高于其目前所支付的**额外费用**。
- 居民**有权继续居住**，或者在需要临时搬迁的情况下，**有权返回该住宅**。
- 所有现有住户都将**自动符合**基于项目的第 8 部分计划的资格，并获取一份新的 PACT 租约。
- 租赁协议**每年自动续签**，除非有正当理由，否则不得终止。
- 所有住房超标或不足的家庭需在有合适房源时**搬入面积合适的公寓**。
- 所有**搬家和打包费用**均由 PACT 合作伙伴承担。
- 居民可将其**亲属加入**其第 8 部分的住户，这些亲属将享有**继承权**。
- 居民有权发起**申诉听证会**。
- 居民有机会**申请** PACT 提供的工作岗位。

*例外情况可能适用于支付持平租金的家庭、目前以租户为基础的第 8 部分参与者，或混合家庭（如 HUD 所定义）。

02.

我们目前的进度



回顾：5 次住户会议

2023年8月

户外社区空间会议：户外健身区、座位、园林绿化、儿童游乐区。

2023年6月

内部社区空间会议：社区活动室、洗衣设施、入口和大厅，垃圾和回收改进，安保。

2023年11月

Shinda会谈简介：转换为PACT后的新物业管理。

2024年2月

公寓内装和公共空间装修会议

2024年3月

租约签署流程会议

2024年5月

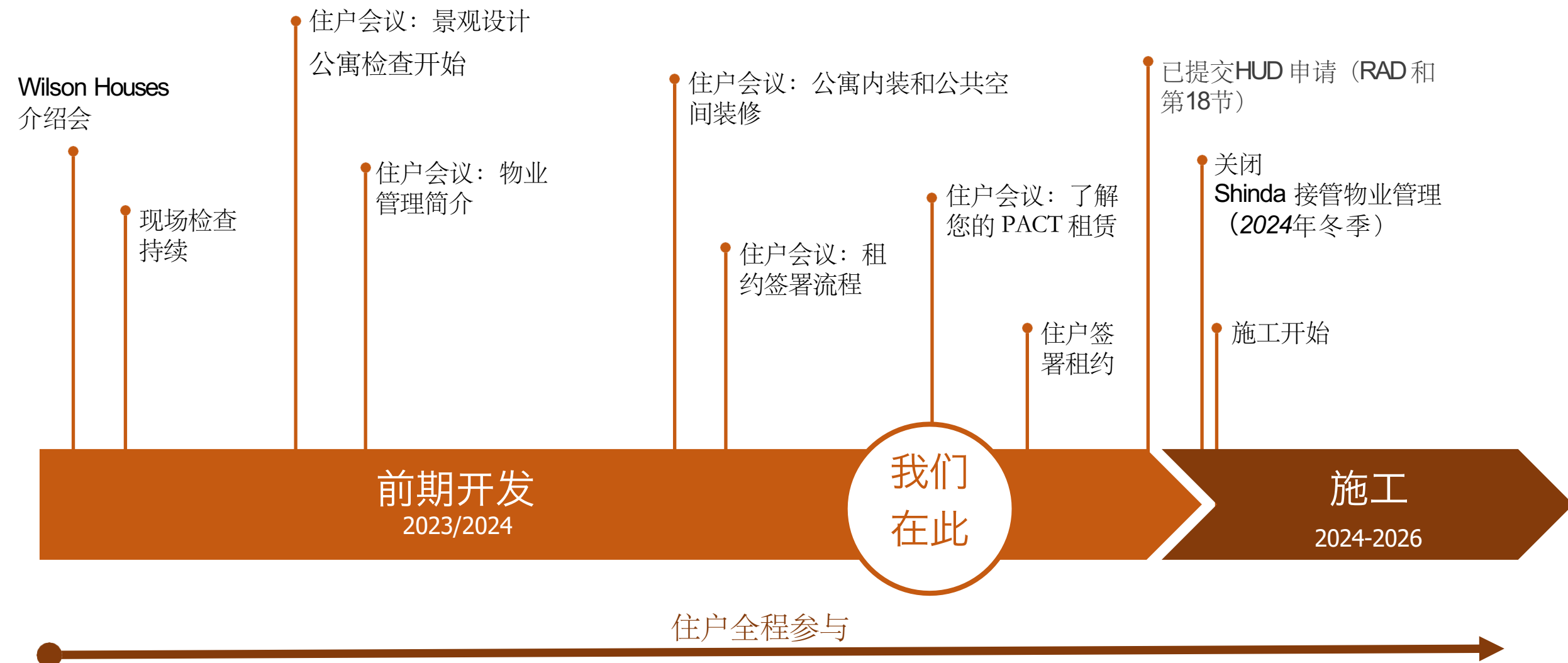
了解您的PACT新租赁会议

2024年夏/秋

未来研讨会：安保计划和宽带/互联网，社会服务介绍和转换准备

我们
在此

项目时间线



03.



SHINDA简介

我们的使命

Shinda管理公司在组织的各个层面都提供优质的物业管理服务。我们团队的每一位成员都致力于实现为客户提供优质客户服务的愿景。我们承诺提供优质的房地产物业管理和咨询服务。



(**Shinda**在斯瓦希里语中的含义是“攻克”)

向PACT转换

在转换日（2024），Shinda将在威尔逊公租房
担任新的物业管理人

为了熟悉住户并了解您的需求，Shinda已经启动
了入职流程

Shinda的管理模式融合了技术和创新，使我们的
社区更加美好

新员工将负责楼栋管理的各方面工作

纽约市房屋局（NYCHA）将继续持有该物业，并
且监督PACT项目



(SHINDA在斯瓦西里语中的意义是“解决”)

我们是谁

Shinda创立于1980年
在房地产管理领域拥有42年的成功经验
管理着三州地区的6000多个单元
主要办公场所位于纽约州纽约市
是一家由少数族裔拥有的企业
我们将透明、负责和创新置于首位，致力于让社区变得更美好、更强大、更安全



(SHINDA在斯瓦西里语中的意义是“解决”)

04.

PACT租约简介

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.

签订您的PACT租约

威尔逊公租房的住户将从“第9类”（公共住房）转换为“基于项目的第8类”。家庭将继续按调整后的家庭总收入的30%支付租金。*

作为转换过程的一部分，所有家庭都必须签订一份“基于项目的第8类”PACT新租约方可持续居住。这是向“第8类”转换过程中的关键步骤。只有户主（和/或纽约市房屋局公共住房机构确定的共同户主）需要按预约签订PACT租约（签约时需要准备带照片的身份证件）。租户家中如有18岁及以上的成员，每位成员由政府签发的带照片的身份证件都要携带。

**对于那些支付持平式租金的家庭、目前已是“基于租户的第8类参与者”家庭、或混合式家庭，可能会有例外，以HUD（住房与城市发展部）定义为准。*

租约签订简介

PACT租约由纽约市房屋局编制，并参考了住户、支持者、以及利益相关方的意见。它还经过了“法律援助协会”的审查，这是一家独立的法律服务组织。

PACT租约记录了PACT项目的诸多权利和保护措施；因此，签订新租约可以确保住户按租约继续承租，他们在公共住房计划中同样享有的基本权利也将得到保护。

在接下来的几个月，我们将向住户们分享更多关于租约的信息，并开展宣传活动，推进新租约的签订工作。

对PACT转换或租赁有所疑问？

- 所有 NYCHA 住户均可通过法律援助协会获得免费的独立法律服务，询问有关 PACT 转换过程或其新 PACT 租约。
- 拨打免费法律援助PACT 热线安排预约： 212-298-3450

05.

逐页： 您的新PACT 租约

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.

PACT 租约审查

PACT 租约第1页：租约生效日期及家庭信息

PACT租约第1页将预先填写 **NYCHA** 为您的家庭存档的信息，包括您的第8节案例编号。

- 在您的租约签署预约期间，请确保此页面上的所有信息均准确无误。
- 您的**PACT**租约生效日期将是**PACT**转换的日期，预计将在**2024**年底进行。

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.

PACT 租约审查

PACT 租约第2页： 第8节及住户租金部分

PACT租约第2页包括有关第8节和您月租金的信息。

- 目前的 Wilson Houses 住户通过 PACT 计划自动获得第 8 节的资格。
- 此页面将预先填写您的租金金额，该金额由 NYCHA 的租赁住房办公室确定。您的租金将是调整后家庭总收入的 30%。
- 目前支付固定租金的住户将在五年的分阶段实施期间将其租金调整为调整后家庭总收入的 30%。

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.

PACT 租约审查

PACT 租约第3页：家庭信息

PACT租约的第3页列出您家中每位成员及其与户主的关系

- 如果您向 NYCHA 提交了添加或删除家庭成员的请求，请在您的租约签署预约中携带此文件的副本。
- NYCHA的租赁住房部门将负责在 PACT 转换后处理这些请求，但我们可以帮助您跟进。

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.

PACT 租约审查

PACT 租约第5页：押金和水电费

PACT租约的第5页包括有关您的押金和水电费的信息。

- 转换后，您在NYCHA存档的押金将被转交给 Shinda Management。
- 水电费由物业管理负责，已包含在您的租金中。
- 根据《NYCHA房屋规则》，住户不得在其公寓中安装烘干设备

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.

PACT 租约审查

PACT租约第6页和第7页：投诉程序和NYCHA在WILSON HOUSES的职责

PACT租约第6页和第7页包括投诉程序和NYCHA在Wilson Houses的职责的有关信息

- 在PACT转换后，NYCHA关于租金问题的投诉程序将保持不变。
- 住户可以通过Shinda Management提出有关维修和养护的投诉。
- **Shinda Management** 对住户采取法律行动必须获得NYCHA批准。我们优先与有困难的住户合作。
- 住户将向 **NYCHA** 租赁住房部提交年度和中期收入重新认证以及家庭变更。
- 新住户入住将根据开发项目第 8 节基于场址的候补名单，由**NYCHA**的租赁住房部门 (LHD)管理。

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.

PACT 租约审查

PACT 租约第8页: 废物处理、宠物和住户责任

PACT租约第8页包括有关住户责任的信息:

- 在指定区域处理垃圾和废品。垃圾不能留在走廊或扔出窗户。
- 宠物 – 根据**NYCHA**的宠物政策, 允许携带宠物 (一只狗或一只猫)。
- 当前住户必须在转换前向**NYCHA**注册其宠物。
- 根据上述要求, 新住户也将被允许携带宠物。
- 不得擅自改动新的烟雾和一氧化碳探测器!
- 住户应通知物业管理任何剥落的油漆以及居住在可能需要窗户防护的公寓中的任何 **10** 岁或以下的儿童。
- 公寓内不允许安装烘干机。

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.

PACT 租约审查

PACT租约第12页：吸烟政策

PACT租约第12页包括有关吸烟政策的信息。

- 2018年，NYCHA启动了无烟倡议，通过减少二手烟的暴露，为吸烟和想要戒烟的住户提供支持，为住户创造更健康的家园，为员工创造更健康的工作环境。
- 我们致力于这一倡议。Wilson Houses 将实行100%无烟政策。
- 这意味着，所有公寓、公共区域和场地禁烟（香烟、电子烟、烟斗、大麻等）。

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.

签署租约预约

租约的签订将按预约进行。住户将在预约日期前至少两周收到预约通知。该通知将详细列出届时需要的所有文件。

Shinda管理团队将在整个过程中与住户们保持开放的沟通，解决其问题和顾虑。

如果住户需要家访签约，以及有关要求预约重新排期的信息，应通知Shinda。

签署租约所需文件

在签署租约时，需要以下文件：

- 户主和/或联合户主以及所有18+ 岁住户的政府签发带照片身份证件
 - 示例包括驾照、非驾照、许可证、护照
- 合理便利要求和证明文件（如适用）



下一步：关于公寓内部和公共空间翻新的调查

在未来几周内，我们将分发一份调查问卷，收集居民对以下方面的反馈意见：

厨房橱柜、背板、台面和颜色图案
浴室设施、地板、墙砖和颜色图案

上述调查中获得的反馈将会帮助我们选择厨房和浴室的装修材料。

您可以填写纸质调查表，并将其带往即将举行的PACT居民会议；您也可以在线完成调查。



06.

问答环节



联系我们

如有任何问题，欢迎联系PACT宣传团队：

电子邮件： WilsonHousesPACT@gmail.com

电话： 917-924-2746

“基于项目的第8类”或PACT项目相关问题，可联系纽约市房屋局PACT机构：

电子邮件： PACT@NYCHA.NYC.GOV

电话： 212-306-4036

如有管理和维修问题需要帮助，请联系纽约市房屋局客户联系中心：

电话： 718-707-7771

有关今后的会议、最新的检查时间表及居民参与机会的信息，请扫描二维码或访问

www.WilsonHousesPACT.com。



感谢大家！

威尔逊之家 PACT 合作伙伴很高兴能与居民并肩工作，将您全面改造的愿景从概念变为现实。感谢您给我们这个机会！

