

# GIỚI THIỆU ĐỐI TÁC PACT SEWARD PARK EXTENSION





# LỊCH TRÌNH

1. Tổng Quát về Chương Trình PACT
2. Giới Thiệu Đối Tác PACT của Seward Park Extension
3. Cập Nhật & Cải Tiến
4. Ban quản lý mới
5. Dịch Vụ Xã Hội & Tuyển Dụng
6. Phương Pháp Hợp Tác
7. Những Bước Kế Tiếp

# 1. TỔNG QUÁT VỀ CHƯƠNG TRÌNH PACT

# PACT là gì?

NYCHA cần \$78 tỷ để cải tạo và hiện đại hóa hoàn toàn hệ thống gia cư, tuy nhiên chánh quyền liên bang chỉ cung cấp một phần ngân quỹ cần thiết.

Thông qua PACT, các hoạt động phát triển được đưa vào Chương Trình Thí Điểm Trợ Giúp Thuê Mướn (Rental Assistance Demonstration, hay RAD) và được chuyển đổi thành chương trình ổn định hơn được liên bang cấp quỹ có tên là Đoạn 8 Dựa Trên Dự Án.

PACT khơi thông cấp quỹ để hoàn thành việc sửa chữa toàn diện đồng thời giữ nhà ở luôn có mức giá hợp lý và bảo đảm cư dân được các quyền hạn căn bản giống trong chương trình gia cư công cộng.

## Đầu Tư & Cải Tiến PACT



*Cải tiến căn hộ ở Twin Parks West*



*Cải tiến chung ở Betances West*



*Sửa chữa mái nhà và hệ thống tấm năng lượng mặt trời ở Ocean Bay (Bayside)*



*Cải tiến lối vào tòa nhà ở Ocean Bay (Bayside)*

# Cách PACT Hoạt Động

PACT dựa vào hợp tác với các đối tác phát triển tư nhân và phi lợi nhuận, những đối tượng này được lựa chọn dựa trên ý kiến của cư dân.

## SỬA CHỮA TOÀN DIỆN

Đối tác phát triển có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong thiết kế và xây cất. Họ giải quyết tất cả nhu cầu vật chất trong dự án phát triển.

## QUẢN LÝ CHUYÊN NGHIỆP

Đối tác quản lý nhà chịu trách nhiệm về hoạt động và bảo trì hàng ngày các tòa nhà và khuôn viên.

## DỊCH VỤ TĂNG CƯỜNG

Hợp tác với các nơi cung cấp dịch vụ xã hội giúp cải tiến dịch vụ và chương trình tại chỗ thông qua ý kiến cư dân.

## KIỂM SOÁT CÔNG CỘNG: NYCHA VÀ CƯ DÂN

Dự án phát triển sẽ luôn được công chúng kiểm soát. Sau chuyển đổi, NYCHA sẽ tiếp tục sở hữu đất và các tòa nhà, quản lý trợ cấp và danh sách chờ Đoạn 8, và giám sát những điều kiện phát triển. Khi cần thì NYCHA có thể can thiệp giải quyết bất kỳ vấn đề nào giữa cư dân và ban quản lý mới.

# Bảo Vệ Cư Dân PACT

- Tiền thuê sẽ là **30% lợi tức gia hộ quý vị**.\*
- Quý vị sẽ có quyền tham gia các **tổ chức**.
- Các **hiệp hội cư dân** sẽ tiếp tục được cấp quỹ.
- Quý vị sẽ có quyền **gia hạn hợp đồng thuê của mình**.
- Đơn xin của quý vị **sẽ không bị xem xét lại** khi chuyển đổi.
- Quý vị có thể **thêm người thân** vào hợp đồng thuê của mình.
- Quý vị sẽ vẫn có **quyền thừa kế**.
- Quý vị sẽ vẫn có **các buổi điều trần khiếu nại**.
- Quý vị sẽ có cơ **hội xin vào các việc làm** do PACT tạo ra.

\* Có thể áp dụng trường hợp ngoại lệ cho các gia hộ trả tiền thuê căn hộ, hiện là người tham gia Đoạn 8 dựa trên người thuê nhà, hoặc là gia đình hỗn hợp theo định nghĩa của HUD.

## 2. GIỚI THIỆU ĐỐI TÁC

# SEWARD PARK EXTENSION ĐỐI TÁC PACT

MDG Design + Construction, Wavecrest, và Essence Development đều là những tổ chức có sự mệnh gia cư giá hợp lý với hàng chục thập niên kinh nghiệm trên nhiều khía cạnh.

**Nhóm Duy Nhất.** Với các Đối Tác PACT của Seward Park Extension, quý vị sẽ được một nhóm thống nhất – từ phát triển đến xây cất rồi quản lý tài sản. Những người điều hành của chúng tôi luôn có mặt để bảo đảm đạt được các mục tiêu và quý vị có đường dây liên lạc trực tiếp với họ. Không vòng vo. Không đổ lỗi. Ưu tiên dịch vụ thông suốt và trách nhiệm minh bạch.

Chúng tôi mong muốn hợp tác với quý vị để chuyển đổi và đem sức sống mới cho Seward Park Extension.

ĐỐI TÁC ĐỒNG  
PHÁT TRIỂN

Essence Development  
MDG Design + Construction  
Wavecrest Management

TỔNG THẦU

MDG Design + Construction

BAN QUẢN LÝ

Wavecrest Management

LIÊN LẠC  
VỚI CƯ DÂN

Cơ Hội Gia Cư Không Giới Hạn



# SEWARD PARK EXTENSION ĐỐI TÁC PACT



## ĐỐI TÁC ĐỒNG PHÁT TRIỂN & TỔNG THẦU

- 30 năm kinh nghiệm với hơn \$3.8 tỷ đầu tư vào các cộng đồng không được phục vụ đủ của NYC.
- Tập trung 100% vào gia cư giá phải chăng với hơn 23,500 đơn vị nhà ở được xây cất và duy trì
- Nhiều thập niên kinh nghiệm trong phương pháp xây cất và phát triển lấy cư dân làm trung tâm
- Nơi phát triển & GC nhiều kinh nghiệm nhất (5,504 căn hộ – 6 dự án phát triển)



## ĐỐI TÁC ĐỒNG PHÁT TRIỂN

- Thành lập năm 2020 với tư cách là công ty địa ốc do 100% cộng đồng thiểu số sở hữu
- Tập trung vào xây cất gia cư bền vững, tiết kiệm năng lượng, chi phí phải chăng, cho người lao động ở khu vực Trung Tâm Thành Phố
- Các hội viên của nhóm Essence có hơn 20 năm kinh nghiệm về các dự án giá phải chăng.
- Đối tác PACT cho Fulton & Elliott-Chelsea Houses



## ĐỐI TÁC ĐỒNG PHÁT TRIỂN & BAN QUẢN LÝ

- 40 năm kinh nghiệm với hơn 30,000 đơn vị nhà ở được quản lý
- 6,200 đơn vị nhà ở Đoạn 8 dựa trên dự án
- Đội ngũ 200 nhân viên cung cấp các dịch vụ quản lý đầy đủ và giám sát hơn 650 nhân viên bảo trì
- Công ty quản lý tài sản PACT nhiều kinh nghiệm nhất



## ĐẠI DIỆN CƯ DÂN

- Nhiều thập niên kinh nghiệm sống ở Seward Park Extension
- Kiến thức sâu sắc về những khó khăn và khát vọng của Seward Park Extension
- Hiểu sâu sắc các động lực trong cộng đồng

# SỨ MỆNH



## Cư Dân Làm Trung Tâm

Trao quyền cho cư dân là người lấy quyết định quan trọng và đặt cư dân vào trung tâm của tất cả sách lược và quyết định phát triển để cùng nhau đạt được kết quả tốt nhất khả dĩ cho cư dân

Chúng tôi hợp tác lâu dài với cư dân chứ không chỉ trong giai đoạn chuẩn bị dự án và xây cất



## Duy Trì, Cải Tiến, và Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng

Duy trì, cải tiến, và xây cất gia cư giá phải chăng phẩm chất sống cao xứng đáng với cộng đồng chúng ta

Bảo đảm các dự án có tài chính vững chắc và duy trì lâu dài



## Thúc Đẩy Bền Vững

Tận dụng kiến thức chuyên môn về quản lý hợp đồng và kỹ thuật của MDG để ưu tiên cải tiến sức bền vững của các tòa nhà hiện có để chúng là những ngôi nhà bền vững trong tương lai

Xây cất ngôi nhà lành mạnh bằng cách loại bỏ những nguy hại về môi trường và các điều kiện không an toàn khác trong nhà

# PHÁT TRIỂN LẤY CƯ DÂN LÀM TRUNG TÂM

Bài thuyết trình của chúng tôi không phải là phạm vi công việc cuối cùng ấn định cho ngôi nhà của quý vị mà đúng hơn là “Trình đơn” ban đầu với nhiều lựa chọn khác nhau cho cư dân có thể sửa đổi cho tốt hơn.

Mục đích của chúng tôi là trình bày những ý tưởng và giải pháp sáng tạo và hợp tác với quý vị với tư cách là một đối tác thực sự để làm những điều tốt nhất cho ngôi nhà quý vị. Chúng tôi sẽ lập ra một Trung Tâm Thiết Kế của Seward Park Extension tại chỗ cho tiến trình lấy quyết định trực tiếp.

**Các chương trình sẽ được hoàn thành với sự hợp tác của cư dân**



Trung tâm thiết kế của cư dân Williamsburg Houses

### 3. NÂNG CẤP & CẢI TIẾN

# TÓM LƯỢC NHỮNG CẢI TIẾN TOÀN DIỆN



## CẢI TẠO TOÀN BỘ

Chúng tôi sẽ cải tiến mọi khía cạnh của tòa nhà từ căn hộ đến các khu vực và khuôn viên chung



Thể hiện ý tưởng thiết kế. Các chương trình được hoàn thành thông qua hợp tác với cư dân

## THIẾT KẾ LẠI SẢNH ĐỢI

Thiết kế lại và hiện đại hóa sảnh đợi bằng các vật liệu phẩm chất cao



Thể hiện ý tưởng thiết kế. Các chương trình được hoàn thành thông qua hợp tác với cư dân

## LỐI VÀO TÒA NHÀ

### & KHU VỰC NGOÀI TRỜI MỚI

Khu vực xanh ngoài trời sẽ được xem xét và xây cất lại cùng với lối vào tòa nhà của Seward Park Extension



# CĂN HỘ



Sàn mới, hệ thống chiếu sáng, cửa sổ, nâng cấp điện, & Wi-Fi miễn phí



Tủ bếp mới hiện đại, mặt bàn bếp đá cứng, & thiết bị gia dụng thép không gỉ



Nâng cấp hệ thống sưởi ấm và làm mát



Tủ vanity phòng tắm mới, bồn rửa, bồn cầu, bồn tắm/vòi sen, gương, tủ thuốc, & gạch lát



Cải tiến khả năng ra vào



Sửa & sơn mới cho tường



# CÁC HỆ THỐNG TRONG TÒA NHÀ



Nâng cấp hệ thống sưởi ấm và làm mát



Cải tiến hệ ống nước



Hiện đại hóa & nâng cấp thang máy



Cải tiến toàn diện mặt tiền



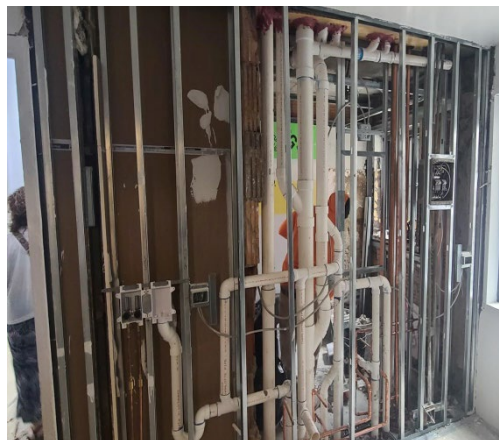
Giải quyết các vấn đề về chì, amiăng, nấm mốc, & sinh vật có hại



Nâng cấp hệ thống quản lý rác thải và các máy đầm lớn hơn



Cải tiến thông gió



# THIẾT KẾ LẠI TẦNG MỘT



Phòng nhận thư & hàng mới



Phòng giặt mới



Sàn sàn mới  
& vật liệu mới



Tiền sảnh an toàn mới



Khu vực tiện ích cho cư dân  
mới (phòng chờ, thư viện,  
phòng giải trí)



Camera an ninh mới



# LỐI VÀO TÒA NHÀ



Tiền sảnh vào mới  
& những cải tiến ADA



Camera an ninh mới



Lối vào  
Hệ thống khóa điện tử an  
toàn mới



Trồng cây mới lối vào



Hệ thống liên lạc nội bộ mới



Tăng cường hệ thống chiếu  
sáng lối vào



# CẢI TIẾN AN TOÀN

An toàn của quý vị là ưu tiên của chúng tôi

Dưới đây là một số tùy chọn cải tiến an toàn có thể dùng trong chương trình an toàn chúng ta cùng phát triển.



Hệ thống ra vào bằng khóa điện tử mới & hệ thống liên lạc nội bộ hiện đại



Cửa vào tòa nhà mới có khóa từ tính đặc biệt chắc chắn



Hệ thống chiếu sáng bằng đèn LED mới (bên trong & bên ngoài)



Nhóm bàn thảo về an toàn & các buổi họp thường kỳ để biết và giải quyết các vấn đề an toàn



Giám sát camera an ninh



Quan hệ hợp tác trong khu vực địa phương



Camera an ninh Ring



Hệ thống an ninh riêng biệt cho địa điểm





# KHU VỰC NGOÀI TRỜI

Cư dân sẽ chọn khu vực tiện ích ngoài trời



## 4. BAN QUẢN LÝ

# BAN QUẢN LÝ

Khi chuyển đổi thành chương trình PACT  
Wavecrest Management sẽ thay thế ban quản lý NYCHA

Wavecrest Management có hơn 40 năm kinh nghiệm và là công ty quản lý tài sản có kinh nghiệm nhất với các chuyển đổi NYCHA PACT

Chuyên nghiệp  
Nhân viên

Bảo vệ người  
thuê nhà

Kiên trì đến  
cùng

Giữ địa điểm  
sạch sẽ

Bảo trì chủ  
động

Đáp ứng tốt  
Dịch vụ

Ưu tiên cho  
Người thuê  
là an toàn

Bảo trì lâu dài

# BAN QUẢN LÝ

Cung cấp cho cư dân dịch vụ quản lý tài sản phẩm chất cao nhất đáp ứng nhu cầu của họ là ưu tiên hàng đầu của chúng tôi



Có giám quản trực tiếp tại chỗ với những sửa chữa hoàn thành trong vòng 24 Giờ



Ưu tiên cho an toàn của người thuê bằng cách tích cực giám sát hệ thống an toàn và thực hiện các quy tắc nhà ở



Cùng thiết lập các quy tắc nhà ở



Đội ngũ nhân viên song ngữ sẵn sàng hỗ trợ cư dân khi có bất kỳ thắc mắc hay lo ngại nào



Có các buổi họp thường kỳ với hiệp hội cư dân & cơ quan cư dân



Có đánh giá hàng tam cá nguyệt về hiệu quả của ban quản lý với người thuê

# 5. DỊCH VỤ XÃ HỘI & TUYỂN DỤNG

# CÁC DỊCH VỤ XÃ HỘI

- Hợp tác với lãnh đạo cư dân, chúng tôi sẽ đánh giá nhu cầu dịch vụ xã hội ở Seward Park Extension
- Cư dân sẽ được mời tham gia khảo sát và san sẻ quan điểm
- Kết quả khảo sát sẽ dùng để xác định chương trình và dịch vụ mới nào sẽ được cung cấp ở Seward Park Extension

Các Ví Dụ về Chương Trình Dịch Vụ Xã Hội:

## Quản Lý Hồ Sơ & Cố Vấn

Chương Trình Việc Làm  
Viết CV, hỗ trợ tìm việc làm, giấy giới thiệu đến các tổ chức phát triển lực lượng lao động, & kiến thức tài chính

Chương Trình cho Cao Niên  
Giáo dục liên tục, kỹ năng máy điện toán, dinh dưỡng, sức khỏe & hạnh phúc, thể dục & giải trí, nghệ thuật, & ghi danh quyền lợi

Chương Trình cho Giới Trẻ  
Giải trí ngoại khóa, chuẩn bị học đại học, kỹ năng máy điện toán, tinh thần kinh doanh khởi nghiệp



# CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐỀ NGHỊ NHỮNG NGƯỜI CỘNG TÁC

## CÁC DỊCH VỤ CHO CƯ DÂN



## VĂN HÓA & GIÁO DỤC



## PHÁT TRIỂN LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG & THAY ĐỔI LỢI TỨC



## KẾT NỐI



# VIỆC LÀM CƠ HỘI

Sẽ có cơ hội việc làm cũng như huấn luyện nghề cho người thuê, và cơ hội cho các doanh nghiệp do cư dân sở hữu.

Ở các địa điểm PACT khác, chúng tôi đã tuyển dụng hơn 200 cư dân NYCHA và dự định tuyển dụng càng nhiều cư dân càng tốt ở Seward Park Extension

**Chúng tôi sẽ xếp lịch biểu cho các buổi huấn luyện lấy giấy chứng nhận OSHA 30 & Lead RRP (và nhiều giấy chứng nhận khác nữa) trong thời gian tới**

Chức vụ	Hãng sở	Lương ước tính	Số giờ trung bình mỗi tuần
Phụ tá giám quản xây cất / quản đốc	MDG	\$20 - \$40 một giờ.	40 giờ
Xây cất Nhân viên	Các nhà thầu phụ khác nhau	\$25- \$50 một giờ. (Không phổ biến) \$50 - \$100 Hr. (Phổ biến)	40 giờ
An ninh tại địa điểm	MDG	\$25- \$50 một giờ.	40 giờ
Giám sát tuân theo tiền lương hiện hành	MDG	\$25- \$50 một giờ.	40 giờ
Nhân viên khuân vác đồ tại chỗ	Wavecrest	\$23 một giờ	40 giờ
Nhân viên chuyển đồ & lau chùi phòng	Wavecrest	\$23 một giờ	40 giờ

# 6. PHƯƠNG PHÁP HỢP TÁC

# HỢP TÁC & GIAO TIẾP

Ưu tiên hàng đầu là bảo đảm cho quý vị và những cư dân khác cùng ở Seward Park Extension được cung cấp thông tin và tham gia vào thiết kế tương lai ngôi nhà của quý vị

## CƯ DÂN THAM GIA

- Các buổi họp tiến độ
- Bản tin
- Mạng lưới
- Tờ rơi
- Cú gọi & Tin nhắn tự động
- Tài liệu gửi qua bưu tín

## CƯ DÂN THAM GIA

- Nhóm bàn thảo của cư dân (thiết kế, an toàn, quản lý tài sản, v.v...)
- Buổi họp cộng tác thiết kế
- Khảo sát người thuê
- Hội thảo & Huấn luyện
- Đánh giá hiệu quả
- Trung tâm thiết kế Seward Park Extension

# ĐẦU MỐI LIÊN LẠC CỦA CƯ DÂN

**Công ty Cơ Hội Gia Cư Không Giới Hạn (Housing Opportunities Unlimited, hay HOU) sẽ giữ vai trò là đầu mối liên lạc cho cư dân ở Seward Park Extension**

- Đánh giá chương trình gia hộ & cư dân
- Bảo đảm liên lạc & hợp tác nhất quán với cư dân
- Phối hợp hậu cần với cư dân
- Hỗ trợ cư dân trong tiến trình xây cất



# 7. CÁC BƯỚC TIẾP THEO

# CĂN HỘ & KIỂM TRA ĐỊA ĐIỂM

- Trong vài tháng tới, trước khi bắt đầu cải tiến, chúng tôi sẽ kiểm tra căn hộ & địa điểm
- Việc kiểm tra kết hợp với ý kiến phản hồi của cư dân sẽ giúp chúng tôi xác định và thực hiện những cải tiến toàn diện sắp tới ở Seward Park Extension
- Chúng tôi sẽ liên lạc với cư dân trước khi kiểm tra căn hộ để phối hợp
- Tất cả nhân viên tại chỗ sẽ đeo phù hiệu ID rõ ràng

SEWARD PARK  
EXTENSION  
PACT PARTNER

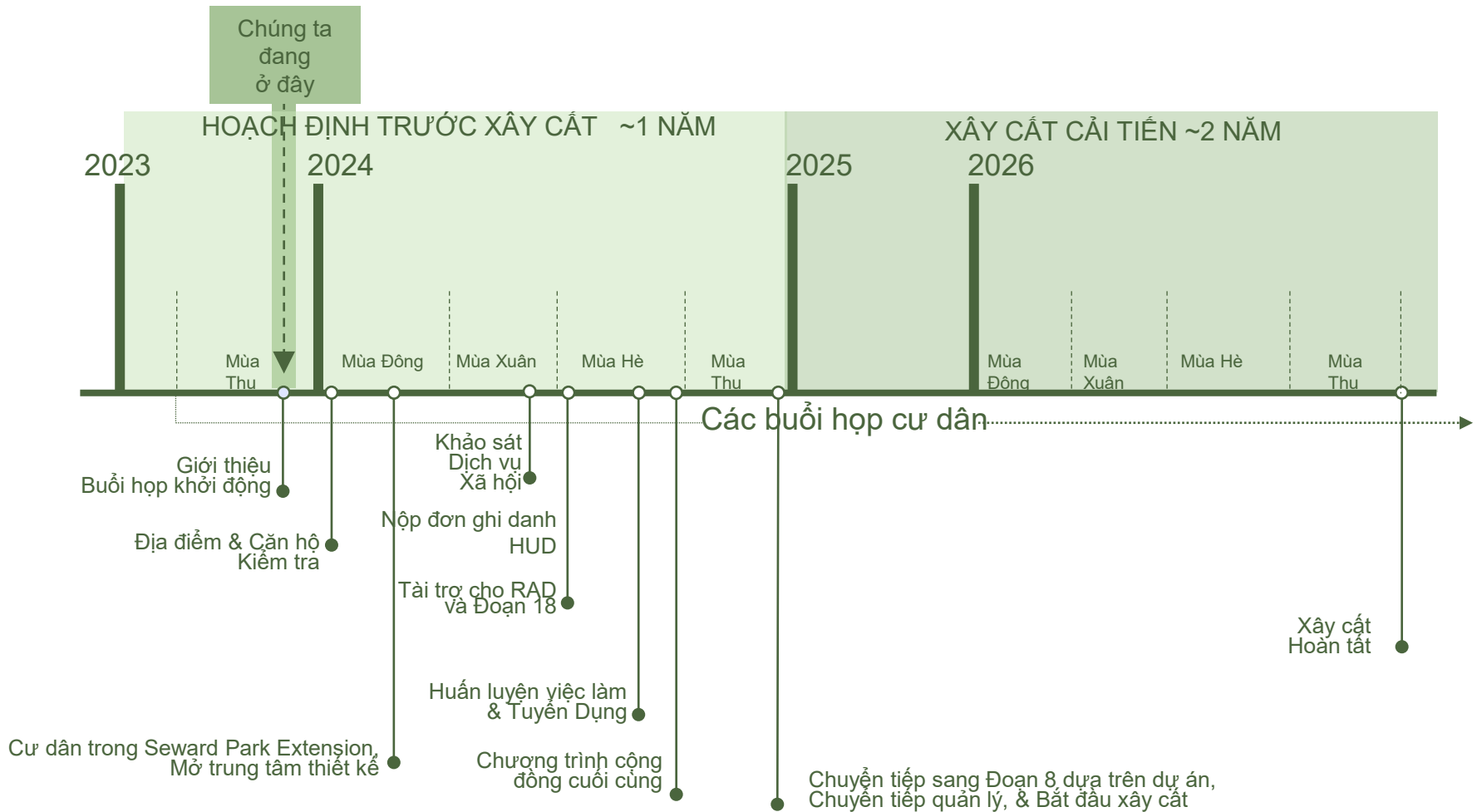


Jamar Adams

 **ESSENCE**  
DEVELOPMENT

Essence Development  
NYCHA PACT PARTNER

# SEWARD PARK EXTENSION CÁC MỐC THỜI GIAN CỦA PACT





# THÔNG TIN LIÊN LẠC

## **ĐỐI TÁC PACT TẠI SEWARD PARK EXTENSION**

Đường dây nóng: 347-797-1101

Điện thư (Email): **Seward@housingopportunities.com**

Mạng lưới: **SewardPACT.com**

Liên lạc với chúng tôi về:

- (Các) tài liệu thuyết trình.
- Thiết kế và xây cất
- Ban quản lý mới
- Cơ hội cho cư dân tham gia
- Ngày họp và các chủ đề trong tương lai
- Ý tưởng của quý vị về những cải tiến ở Seward Park Extension

## **NYCHA**

Đường dây nóng PACT: 212-306-4036

Điện thư (Email): **PACT@nycha.nyc.gov**

Website: **bit.ly/NYCHA-PACT**

Liên lạc với chúng tôi về:

- Chương trình PACT
- Các vấn đề bảo trì & sửa chữa hiện tại (CCC)
- Đoạn 8 dựa trên dự án
- Quyền hạn & bảo vệ cư dân PACT
- Tính tiền thuê trong chương trình PACT

Liên lạc với Trung Tâm Liên Lạc Khách Hàng (Customer Contact Center, hay CCC) của NYCHA theo số 718-707-7771 về các vấn đề bảo trì hiện tại

