



Administrative Offices

One Eddy's Lane
Troy, NY 12180

Phone: (518) 273-3600

Fax: (518) 274-6633

Serving The Community Since 1944

PARA: Inquilinos de los apartamentos de Taylor y la Asociación de inquilinos de los apartamentos de Taylor existente

DE: Autoridad de Vivienda de Troy (THA) and Pennrose, LLC (Pennrose)

RE: Enmiendas propuestas al Memorando de Entendimiento de Los Apartamentos John P. Taylor MOU

FECHA: 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021

CC: Jacqueline Molinaro-Thompson, Directora, Oficina de Vivienda Pública de Pittsburgh Directora interino, Oficina de Vivienda Pública de Búfalo

Hemos recibido y revisado las enmiendas propuestas al Memorando de Entendimiento (MOU) de John P. Taylor Apartments que se proporcionaron originalmente el 5 de enero de 2021 y se discutieron en una llamada telefónica con Bernice Burke, residente actual de los apartamentos John P. Taylor y un oficial de la actual Asociación de Inquilinos, y Todd Arena, un defensor de los inquilinos. Nuestro plan era esbozar nuestra respuesta a las enmiendas propuestas en una próxima reunión; sin embargo, cuando el Departamento de Renovación de Hogares y Comunidad del Estado de Nueva York no financió con éxito la solicitud del proyecto de Créditos Tributarios para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) del 9%, esos planes se retrasaron. Esta información se compartió con todos los inquilinos en un memorando con fecha del 24 de mayo de 2021 (adjunto como Anexo A).

Desde que no recibimos el financiamiento del 9% de LIHTC, hemos estado revisando diligentemente otras opciones de financiamiento y discutiéndolas con representantes de HUD y NYS HCR. Una vez que sepamos el camino que tomaremos para buscar la revitalización de Taylor Apartments, planeamos reunirnos con los inquilinos para discutir cualquier cambio en los planes o procesos.

Se los proporcionamos antes de la próxima reunión comunitaria el 9 de septiembre de 2021 y estaremos disponibles para discutirlos en la reunión comunitaria.

1. En el párrafo inicial del memorando de inquilinos de apartamentos de Taylor y la Asociación de inquilinos de apartamentos Taylor existente del 5 de enero de 2021, se establece que “proponemos que la Taylor Apartments Tenants Association se fortalezca mediante la elección de un nuevo grupo de funcionarios para representar a los inquilinos en su conjunto, lo que permitirá que el proceso incorpore mejor las preocupaciones de los inquilinos en su conjunto y garantice que el proceso sea responsable y esté bien organizado

La Autoridad de Vivienda de Troy y Pennrose apoyan esto de todo corazón. Sin embargo, el cómo y cuándo llevar a cabo las elecciones se basa en los Estatutos de la Asociación de Inquilinos. El papel de la Autoridad de Vivienda es proporcionar espacio, ofrecer asistencia a pedido y asegurar que los estatutos y las regulaciones de HUD se sigan correctamente al realizar la elección.

2. El memorando del 5 de enero de 2021 continúa expresando “proponemos las siguientes enmiendas al Memorando de Entendimiento tal como está redactado actualmente:

i. La Sección 1 del MOU será enmendada agregando al final del mismo lo siguiente:

"Para garantizar la opinión de los inquilinos, los inquilinos se organizarán para fortalecer el consejo de inquilinos existente mediante la elección de nuevos representantes para participar en reuniones regulares con THA y Pennrose como parte del Programa de Participación de Residentes. Tal representación no tiene la intención de relevar a THA o Pennrose de sus obligaciones de consorcio bajo la ley aplicable o este Memorando de Entendimiento, sino para ayudar a facilitar y coordinar los aportes de manera democrática".

• La Autoridad de Vivienda de Troy y Pennrose apoyan esto de todo corazón y esperan trabajar con el liderazgo democráticamente elegido de la Asociación de Inquilinos de Taylor Apartments.

3. El memorando del 5 de enero de 2021 sigue a esto con un "Modelo de participación de inquilinos para los planes THA / Pennrose."

i. Los inquilinos celebrarán una nueva elección para los cinco (5) puestos de la Asociación de inquilinos de apartamentos de Taylor (TATA) a más tardar el 30 de abril, con el objetivo de lograr dicha elección antes del 28 de febrero. La votación se realizará mediante boleta distribuida a los inquilinos, con un reunión de zoom para que los candidatos respondan las preguntas de los inquilinos. Los puestos de TATA actuarán como oficiales para los inquilinos de Taylor y estarán autorizados para representarlos en todas las reuniones de planificación o negociación con Pennrose y / o THA.

o Esto es algo que la Autoridad de Vivienda de Troy puede ayudar a facilitar al organizar el uso de nuestra cuenta de Zoom o al proporcionar espacio para llevar a cabo la elección, siempre que no se establezcan nuevas restricciones de Covid-19 que limiten la capacidad de reunirse en grupos.

ii. Pennrose y THA compartirán información y convocarán reuniones con los oficiales de TATA con el objetivo de obtener información, que se incorporará en revisiones posteriores, sobre todos los planes y acuerdos que afecten a los inquilinos y su calidad de vida. Como mínimo, esto incluye: el plan o planes de reubicación, el contrato de arrendamiento del inquilino y las reglas de la casa. Esto también incluye disposiciones de la empresa conjunta y / o contratos de arrendamiento de terrenos que impactan la calidad de vida del inquilino, incluidas, entre otras, las disposiciones que asignan la toma de decisiones de administración de la propiedad a entidades particulares. Dichos planes y acuerdos no pueden considerarse acordados por las partes sin la aprobación previa de los funcionarios de TATA. TATA y los inquilinos de los edificios serán considerados terceros beneficiarios nombrados en todos los acuerdos legalmente vinculantes entre Pennrose y THA".

o La Autoridad de Vivienda de Troy y Pennrose pueden acordar considerar y discutir todos los comentarios de los inquilinos y líderes de inquilinos. Podemos acordar incluir lo que podamos y explicar por qué no se puede incluir algo y por qué. La Autoridad de Vivienda de Troy y Pennrose brindan servicios profesionales de administración de propiedades y vivienda a miles de residentes. Aportamos una experiencia y conocimientos importantes a las comunidades a las que servimos y queremos que este proyecto avance en beneficio de nuestros inquilinos actuales y futuros y creemos que nuestros inquilinos también quieren esto.

- iii. La Sección 5 del Memorando de Entendimiento se enmendará de modo que las palabras "(pero en ningún caso la incapacidad de lograr lo siguiente, o una falta percibida de esfuerzo, por parte de un inquilino) se considerará motivo para la remoción o exclusión de dicho inquilino de una reunión, en ausencia del consentimiento unánime de todos los demás inquilinos presentes en dicha reunión) "se agregan al final de la primera oración de la misma, antes de los dos puntos y la lista cerrada siguiente.

o Ni la Autoridad de Vivienda de Troy ni Pennrose han retirado o excluido a un inquilino de una reunión de inquilinos y no tenemos la intención de hacerlo. No creemos que sea necesario agregar este lenguaje al MOU.

4. La Sección 6 del MOU será enmendada agregando al final del mismo lo siguiente:

"Con respecto a lo anterior, los siguientes principios deben guiar dicha participación en los aspectos de la transformación prospectiva de la Reurbanización de Apartamentos Taylor, y se considerarán condiciones previas a la participación de los inquilinos, que la TATA no podrá renunciar sin un voto previo. de la membresía total de la asociación de inquilinos (utilizando el mismo quórum y porcentajes de voto establecidos para la elección de los funcionarios de TATA):

- Los inquilinos deben estar presentes y participar en la elaboración de cualquier plan de reubicación;
- Los inquilinos deben tener derecho a veto sobre el plan de reubicación;

o La Autoridad de Vivienda de Troy y Pennrose pueden revisar y discutir el plan de reubicación con los inquilinos e incorporar sus comentarios cuando sea posible. Sin embargo, en última instancia, tiene que haber un plan de reubicación que cumpla con los requisitos estatales y federales para que el proyecto avance.

- Alquiler garantizado al mismo precio que pagan los inquilinos ahora;

o Las fórmulas de cálculo de los costos de vivienda del inquilino (alquiler + servicios públicos) serán las mismas (los inquilinos pagarán el 30% de sus ingresos ajustados para cubrir los costos de vivienda). Sin embargo, debido a que los ingresos del inquilino fluctúan, no podemos garantizar que los alquileres sean los mismos que ahora.

- Sin nuevas solicitudes;

o Los inquilinos actuales no necesitarán volver a presentar una solicitud o ser evaluados. Sin embargo, es muy probable que necesitemos recopilar datos demográficos y de ingresos de los inquilinos para obtener fondos.

- Definir "buena reputación";

o Para estar en "buena reputación", el inquilino no debe tener una determinación de desalojo por causa hecha en su contra en un tribunal de justicia. Cualquier inquilino que se encuentre bajo un proceso legal iniciado por la administración por violaciones del contrato de arrendamiento o falta de pago del alquiler, pero que no haya tenido una determinación de desalojo por causa emitida en su contra, seguirá estando en "buena situación" y se le otorgará el derecho de regresar al proyecto terminado. Un inquilino que tuvo una determinación de desalojo por causa dictada en su contra, pero ha recibido una suspensión en la ejecución de la orden de desalojo por parte de un tribunal de justicia, toda vía estará en "buena posición" y se le dará el derecho de regresar a la proyecto terminado, siempre que la suspensión esté vigente.

- Los inquilinos deben tener voz para decidir qué significa "buena reputación";
- o Vea arriba y avísenos si se necesitan cambios.
- Proporcionar un proceso para que los inquilinos recuperen la "buena reputación";
- o Los inquilinos desalojados pueden volver a presentar una solicitud, pero deberán pasar por el proceso de selección estándar.
- Definir el proceso para el "derecho de devolución" de los nuevos edificios y dar voz a los inquilinos en la creación de ese proceso;
- o Nuestro plan es tener que trasladar a cada inquilino una sola vez, de su apartamento actual a un apartamento nuevo.
- Proporcionar documentos en idiomas para que todos los inquilinos puedan entenderlos;
- o Proporcionamos materiales en inglés y español. Si necesita algo más, háganoslo saber.
- Proporcionar acceso al idioma en todas las reuniones;
- o Tenemos un intérprete de español que asiste a las reuniones para ayudar a los inquilinos a comprender. Si necesita algo más, háganoslo saber.
- La calefacción / agua caliente debe estar incluida en el alquiler;
- o Las fórmulas de cálculo de los costos de vivienda del inquilino (alquiler + servicios públicos) serán las mismas (los inquilinos pagarán el 30% de sus ingresos ajustados para cubrir los costos de vivienda). Sin embargo, debido a que los ingresos del inquilino fluctúan, no podemos garantizar que los alquileres sean los mismos que ahora.
- El costo total de los servicios públicos debe ser asequible (por lo que la asequibilidad no debe basarse únicamente en el alquiler);
- o Las fórmulas de cálculo de los costos de vivienda del inquilino (alquiler + servicios públicos) serán las mismas (los inquilinos pagarán el 30% de sus ingresos ajustados para cubrir los costos de vivienda). Sin embargo, debido a que los ingresos del inquilino fluctúan, no podemos garantizar que los alquileres sean los mismos que ahora.
- Las comodidades serán una opción para los inquilinos (por ejemplo, los inquilinos pueden traer su propia lavadora / secadora y recibir un crédito con respecto a las mismas por el ahorro de costos para Pennrose);
- o Las adaptaciones razonables se considerarán caso por caso.
- Código de conducta a seguir por la gerencia;
- o Las responsabilidades del propietario y el inquilino se cubrirán en el contrato de arrendamiento. El personal siempre debe trabajar con los inquilinos de manera profesional.
- Las "reglas de la casa" deben contar con la participación de los inquilinos;

- o Los derechos, responsabilidades y obligaciones de los inquilinos se establecerán en el contrato de arrendamiento estándar. Las reglas de la casa generalmente van más allá del lenguaje del contrato de arrendamiento y se desarrollan en colaboración con la administración y los inquilinos.
 - Prácticas de justicia restaurativa incluidas en las reglas de la casa;
- Investigaremos esto y responderemos después de investigar.
 - Crear un "defensor de inquilinos" para ayudar a los inquilinos con problemas de arrendamiento y recertificación;
- Los inquilinos pueden tener un defensor que los acompañe durante estos procesos y, a menudo, lo hacen.
 - Nuevas elecciones para comisionado de inquilinos;
- Las Elecciones del Comisionado de Inquilinos se rigen por las regulaciones de HUD y la Ley de Vivienda Pública del Estado de Nueva York y no pueden ser modificadas por la Autoridad de Vivienda de Troy y Penrose.
 - Compromiso con la asequibilidad a largo plazo (incluido el porcentaje de unidades que son de bajos ingresos y un acuerdo sobre aumentos anuales de alquiler).
- Las fuentes de financiación actuales y previstas requerirán un compromiso con la asequibilidad a largo plazo. La cantidad de inquilinos asistidos en Taylor no disminuirá y, de hecho, es posible que estemos aumentando la cantidad de unidades asequibles en general. La Agencia de Financiamiento de la Vivienda del Estado de Nueva York requiere un período reglamentario de 40 años y HUD requiere un período de 20 años según su acuerdo de uso de RAD. Las unidades deben permanecer asequibles durante la vigencia de los acuerdos regulatorios.