

تم إبرام اتفاقية مزايا المجتمع هذه ("الاتفاقية") المؤرخة في 22 فبراير 2021 فيما بينها 737 الجادة 4، و فورت أفينيو 731 و كلاهما لهما مكتب في Harbour Park Drive، Port Washington، NY 11050 26 (يشار إليها معًا باسم "المطور" أو "المطورون")، و لجنة الجادة الخامسة، وهي شركة غير ربحية في نيويورك، ولها مكتب في Degraw Street، Brooklyn، NY 11217 621، شركة جنوب غرب بروكلين للتنمية الصناعية، وهي مؤسسة غير ربحية في نيويورك لها مكتب في 41st Street، Brooklyn، NY 11232 241، فرص لغد أفضل، وهي شركة غير ربحية في نيويورك لها مكتب في 8823rd Avenue، Suite 10-10NE، Unit 18، Brooklyn، NY 11232، و ابتكارات القوى العاملة في بروكلين، وهي شركة غير ربحية في نيويورك لها مكتب في Degraw Street، Brooklyn، NY 11217 621 (يشار إليها بالاشتراك كمؤسسات مجتمعية، "منظمات المجتمع المدني").

التمهيد:

وحيث أن المطورين هم الملاك القانونيون للمباني الواقعة في مقاطعة الملوك ومدينة ولاية نيويورك، والمعروفة باسم وبواسطة عنوان الشارع 4th Avenue 747/731، المُعرّفة باسم القطعة 652، التقاسيم 1 و 7 على الخريطة الضريبية للمدينة ("المبنى")، الموصوفة بشكل أكثر تحديداً في معرض أ المرفقة به وجعل جزء منه؛ و

حيث يعتزم المطورون إجراء تحسينات على المباني بما في ذلك ما يقرب من 144000 قدم مربع من مساحة التقسيم بالقدم المربع، منها خمسة وعشرون (25%) في المائة من مساحة الطابق السكني ستكون ميسورة التكلفة، على النحو المنصوص عليه هنا ("التطوير المقترح")؛ و

حيث يقع المبنى داخل منطقة تقسيم M1-1D، والتي لا تسمح بالتطوير المقترح.

حيث قام المطورون بتقديم طلبات إلى لجنة التخطيط التابعة لإدارة مدينة نيويورك ("DPC") وتتم مراجعتها من خلال الإجراء الموحد لمراجعة استخدام الأراضي (ULURP) للمدينة، للموافقة على تعديل خريطة تقسيم المناطق بما في ذلك، جزئياً، إعادة التقسيم المقترحة المباني من M1-1D إلى C24 (R8) (200029 ZMK) ولتعديل نص التقسيم إلى الملحق F من قرار تقسيم مدينة نيويورك لتعيين المباني والمناطق الإضافية التي يتم إعادة تقسيمها كمناطق تجارية محسنة خاصة 1 وكما منطقة الإسكان الشامل الإلزامي (MIHA)، وفقاً لسياسة الإسكان الشامل الإلزامي للمدينة (N ZRK 200030). يتم وصف تطبيقات المطور بشكل خاص في الشكل ب وجعل جزءاً منها ("التطبيقات")؛ و

وحيث أن موافقة ULURP على التطبيقات ستسمح ببناء وتطوير واستكمال التطوير المقترح؛ و

حيث يقع المبنى داخل 7 Community Board، في Sunset Park، بروكلين، في منطقة يكون فيها الإسكان الميسور سلعة نادرة؛ و

وحيث أن FAC قد وافقت على أن تكون بمثابة الوكيل الإداري للإسكان الميسور التكلفة فيما يتعلق بتطوير وتأجير التطوير المقترح، وسيتم توقيع اتفاقية منفصلة لتفاصيل هذه العلاقة على الشروط والأحكام المتفق عليها للطرفين و FAC ("اتفاقية AA")؛ و

حيث تسعى FAC والمطورين إلى دمج الحماية والمتطلبات المعززة، التي تتجاوز المتطلبات المنصوص عليها في أحكام MIH المعمول بها في قرار تقسيم المناطق للإسكان الميسور التكلفة الذي تم تشييده فيما يتعلق بتحسينات المطورين في المبنى؛ و

حيث تسعى FAC والمطورين بالإضافة إلى ذلك إلى توفير مزايا إضافية للمجتمع المحلي المتأثر فيما يتعلق بالتنمية المقترحة؛ و

وحيث أن FAC ستعمل مع المطورين للوفاء بالاتفاقيات المنصوص عليها في هذه الاتفاقيات؛ و

وحيث أن الأطراف في هذه الاتفاقية ترغب في الدخول في هذه الاتفاقية لتوضيح الحقوق والالتزامات الواردة أعلاه؛ و

الآن، لذلك، من أجل عدم مراعاة الوعود المتبادلة الواردة هنا، يتفق الطرفان على ما يلي:

1. تطبيقات إعادة التقسيم وتغيير النص.

a. سيتابع المطورون الطلبات مع لجنة تخطيط المدينة ومجلس المدينة.

b. كما هو مذكور هنا، سيسمح طلب إعادة التقسيم بالبناء في المباني التي تبلغ مساحتها حوالي 144000 قدم مربع من مساحة أرضية التقسيم بحد أدنى 25% لتشمل مساكن ميسورة التكلفة، كما هو منصوص عليه هنا بما في ذلك مواقف السيارات الإضافية خارج الشارع.

2. التزام المطورون بالإسكان الميسر

- a.** تمشيا مع القسم 2 (د)، ستشكل تحسينات التزام الإسكان الميسر للمطورين إسكانًا ميسور التكلفة بالمعنى الوارد في ZR 23-911 وإرشادات برنامج الإسكان الشامل لمدينة نيويورك ("الإرشادات" أو "البرنامج").
- b.** يخضع الامتثال لأحكام ZR 23-154 من قرار تقسيم المناطق لمراجعة وموافقة إدارة المحافظة على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك ("HPD").
- c.** سيتم شغل الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة التي تم إنشاؤها بموجب هذه الاتفاقية وفقًا للإرشادات الخاصة بعمر مساحة الأرضية المتزايدة للتطوير (المشاريع) التعويضية. يجب أن يستمر هذا الالتزام إلى الأبد مع نصيب (مجموعات) الضريبة داخل قطعة تقسيم المناطق التي تحتوي على مثل هذه الوحدات السكنية الميسرة التكلفة.
- d.** سيقدم المطورون خطة إسكان شاملة إلزامية ("الخطة") إلى HPD وفقًا للمواصفة (d) ZR 23-961، وستكون إدارة الإسكان (HPD) مسؤولة عن التقييم والموافقة على الخطة حيث تعكس شروط ومتطلبات الخطة في هذا اتفاق. قبل تقديم هذه الخطة، سيقدم المطورون مسودة الخطة إلى FAC لمراجعتها والموافقة عليها بشكل معقول؛ و
- e.** ستعمل FAC كوكيل إداري فيما يتعلق بالخطة، وفقًا لاتفاقية AA ويوافق المطورون على التشاور مع FAC وإبلاغها بالتقدم المحرز في NYC CPC وفي NYC HPD.
- f.** وفقًا لموافقة HPD و FAC، يوافق المطورون على أن الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة المطلوبة بموجب MIH ستجاوز متطلبات القدرة على تحمل التكاليف لخيار MIH 1، على النحو التالي:
- (i) يجب أن تكون نسبة 25% من الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة والمطلوبة أن تكون ميسورة التكلفة بمتوسط دخل أقصى "متوسط" يبلغ 60% متوسط دخل المنطقة (AMI)، بدلاً من ذلك يجب أن يقتصر على أقصى 60% AMI؛
- (ii) يجب أن تكون نسبة 10% من الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة والمطلوبة أن تكون ميسورة التكلفة بحد أقصى "متوسط" للدخل يبلغ 40% متوسط دخل المنطقة (AMI)، بدلاً من ذلك، يجب أن تقتصر على متوسط حد أقصى يبلغ 30%.
- g.** يوافق المطورون على أنه يجب إحياء ذكرى التزام الإسكان الميسور في إعلان مقيد و / أو اتفاقية تنظيمية مع HPD، ويتم تسجيله في مكتب سجل المدينة وفهرسته مقابل المبنى.

3. تسويق الوحدات السكنية رخيصة التكلفة.

- a.** يجب على المطورين تسويق الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة وفقًا للمتطلبات البرنامجية لـ HPD، ويجب أن تخضع جميع جهود التسويق لمراجعة FAC والتعليق والموافقة عليها.
- b.** إذا سمحت شركة HPD، يجب أن ينص كل عقد إيجار لوحدة إسكان ميسورة التكلفة على أنه يمكن إنهاء هذا الإيجار، ويمكن إخلاء هذا المستأجر إذا قام المستأجر بإقرار الدخل أو تكوين الأسرة للوكيل المسؤول عن طريق الخطأ أو الاحتيال يجب أن يخضع نموذج عقد الإيجار لمراجعة وموافقة FAC المعقولة، مع مراعاة الموافقة النهائية لـ HPD.
- c.** يوافق المطورون على أن يلتزم التطوير المقترح بأحكام القانون المحلي 87/58 (المتعلق بإمكانية وصول المعاقين) خاضعًا للمراجعة والموافقة من قبل إدارة المباني بمدينة نيويورك ("DOB"). توافق FAC، بصفتها الوكيل الإداري، على توفير مواد تسويقية معدة خصيصًا وموجهة نحو المنظمات داخل بروكلين ومدينة نيويورك التي تساعد في تأجير الشقق للأشخاص ذوي الإعاقة.
- d.** يوافق المطورون على العمل مع FAC لإنشاء برنامج توعية يستهدف سكان Sunset Park لتقديم طلب للحصول على وحدات سكنية بأسعار معقولة. توافق FAC على العمل مع Brooklyn Community Board 7 والشركاء المحليين غير الربحيين في القيام بمثل هذا التسويق. يجب أن يشمل التسويق المطلوب على ما لا يقل عن ثلاث (3) جلسات تسويقية، بلغات متعددة، ومفتوحة للجمهور، بما في ذلك التدريب على كيفية التقدم للوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة ومتطلبات الأهلية، وسيتم عقدها قبل يانصيب بأسعار معقولة للوحدات السكنية ضمن التطوير المقترح.

4. متطلبات التطوير المقترحة

- a. يوافق المطورون على عدم استخدام التطوير المقترح كماًوى للمشردين (باستثناء استخدام الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة من قبل العائلات التي كانت بلا مأوى سابقاً، كما هو مطلوب بموجب الأحكام المعمول بها في لوائح MIH، والامتثال لأحكام a-421 و / أو خلاف ذلك مفوضة قانونياً من قبل سلطة ذات اختصاص).
- b. يتفق المطورون على أن مزيج الوحدات في المشروع المقترح سيتكون من شقق بغرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاث غرف نوم، ولن تشمل شقق استوديو.
- c. يوافق المطورون على أن أي خدمات بناء أو مرافق ضمن التطوير المقترح ستكون متاحة لسكان الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة دون رسوم.
- d. يوافق المطورون على بذل جهود معقولة تجارياً لتحقيق الأهداف التالية ذات الصلة بالمجتمع فيما يتعلق بتخطيط وإنشاء التطوير المقترح:
- (i) تخصيص مساحة للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي للشركات الصغيرة التي تخدم عملاء الأحياء وتحافظ على الإيجارات المناسبة للشركات الصغيرة.
- (ii) اشتراط أن يكون ما لا يقل عن 50% من واجهة واجهة المحل المواجهة للشارع مزججة للحفاظ على شفافية واجهة المتجر ووجود الطابق الأرضي النشط.
- (iii) يجب على المطورين استخدام الجهود المعقولة تجارياً لتضمين الفن العام في موقع التطوير ويوافقون على التشاور مع مجموعات المجتمع المحلي (بما في ذلك FAC والمنظمات المجتمعية الأخرى) بشأن اختيار الفنان (الفنانين) والفن.
- (iv) مع مراعاة قوانين تقسيم المناطق المعمول بها، ومراجعة DOB والتصاريح، يجب على المطورين بذل الجهود المعقولة تجارياً لتوفير لافتات في المبنى لتوجيه المشاة إلى مقبرة Greenwood.
- (v) يجب على المطورين تلبية أو تجاوز معايير Enterprise Green Community - خاضعة لمراجعة HPD والموافقة عليها.
- (vi) يجب على المطورين الالتزام بالقسم 1511.2 من قانون البناء، لثبيت البنية التحتية الخضراء / الشمسية على السطح، ويجب عليهم بذل جهود معقولة تجارياً لتركيب عناصر خضراء أخرى بما في ذلك البيوسولز، ومعدات الاحتفاظ بالمياه على سطح و / أو قبو أي مباني على المبنى.
- (vii) فيما يتعلق بالمبنى المقترح في 737 الجادة 4 أفينيو، المطورين يوافقون على نقل حق الارتفاق في الطابق الأرضي إلى هيئة النقل العام ("MTA") لتسهيل وصول مصعد ADA في المستقبل في محطة قطار شارع 25 "R" (تخضع للمراجعة والتفاوض وتنفيذ اتفاقية منفصلة مع MTA).
- (viii) إلى أن يحين الوقت الذي أشارت فيه MTA إلى أنها تتطلب مساحة ارتفاق في حدود 737 الجادة 4، يوافق المطورون على تأجير مساحة الطابق الأرضي هذه إلى رواد الأعمال المحليين، ومصنعي الإضاءة / الحرفيين، والفنانين أو المنظمات غير الربحية (كل منها "مستأجر المجتمع المفضل" أو "PCT") على أساس مؤقت. يوافق المطورون على أن هذا الإيجار يجب أن يكون بمعدل لا يقل عن عشرين بالمائة (20%) أقل من "القيمة السوقية العادلة" لهذه المساحة (يجب أن توافق FAC على هذا الإيجار قبل تنفيذ عقد الإيجار أو الإشغال بواسطة معاهدة التعاون بشأن البراءات) وأن تظل هذه المساحة متاحة لمعاهدة التعاون بشأن البراءات لمدة لا تقل عن ثمانية عشر (18) شهراً من تاريخ إصدار C من O أو TCO لأول مرة لهذه المساحة. يوافق المطورون على التشاور مع المنظمات المجتمعية فيما يتعلق بهذه الجهود. كما هو مستخدم هنا، "القيمة السوقية العادلة" تعني متوسط الإيجارات للمساحة التجارية المماثلة التي تم جمعها بشكل مشترك من قبل المطورين و FAC من أربعة (4) مساحات تجارية مماثلة على الأقل ضمن نصف قطر خمسة (5) كتل.
- e. يوافق المطورون على بذل جهود معقولة تجارياً لتوفير مواقف للسيارات خارج الشارع تزيد عن المبلغ المطلوب بموجب لوائح تقسيم المناطق المعمول بها، وتخضع للقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها، وإتاحة أي من هذه المساحات الزائدة للجمهور للاستخدام المؤقت.
- f. يوافق المطورون على أن التطوير المقترح يجب أن يشمل مواقف للدراجات يمكن الوصول إليها بشكل عام.

5. البناء المقترح والوظائف الدائمة.

a. يوافق المطورون على بذل جهود معقولة تجاريًا للعمل مع مجموعات التوظيف والتعاقد المحلية (مثل المنظمات المجتمعية) لتطوير برنامج توظيف وتعاقد محلي لكل من وظائف البناء والوظائف الدائمة التي تشترك بشكل مباشر سكان Red و Sunset Park و Hook من خلفيات اجتماعية واقتصادية متنوعة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:

i. سيبذل المطورون جهودًا معقولة تجاريًا لتحقيق خمسة وثلاثين (35%) في المائة كحد أدنى من المشاركة التعاقدية المحلية و MWBE مع السحب أولاً من مجلس المدينة رقم 38، ثم المجتمع المحلي رقم 7، ثم على مستوى بروكلين (هدف 35% يجب أن يستبعد الملكية المواد والخدمات التي لا يمكن توفيرها من قبل MWBES، والشروط العامة والتكاليف غير المادية). وتشير التقديرات إلى أن هدف 35%، إذا تم الوصول إليه، سينتج عنه ما يقرب من 25 مليون دولار من العائدات لشركات MWBE.

ii. يوافق المطورون على الاتصال بمجموعات التوظيف والتعاقد المحلية (6) أشهر على الأقل قبل بدء البناء.

iii. يوافق المطورون على أن أي عقد مع المقاول العام للتطوير المقترح سيتضمن لغة تتطلب من المقاول العام المذكور بذل جهود معقولة تجاريًا لاتباع الإرشادات المذكورة أعلاه.

iv. يوافق المطورون على أن جميع عقود الإيجار للمساحات التجارية داخل التطوير ستتضمن لغة تلزم المستأجرين باستخدام الجهود المعقولة تجاريًا للعمل مع مجموعات التوظيف والتعاقد المحلية (إن أمكن) لتحقيق الحد الأدنى من التوظيف المحلي والموارد المادية البالغ 35 (35%) الأهداف.

b. يقر المطورون بأنهم أبرموا عقدًا رسميًا ملزمًا ("عقد 32BJ") مع 32 BJ ("الاتحاد") لتوفير وظائف خدمات البناء ضمن التطوير المقترح وأنه يحتوي ، أو سيتم تعديله لاحتواءه، بشرط الموافقة بحلول 32 BJ، اللغة التي تنص على أن كلا من المطورين والاتحاد سوف يطلبون إحالات المتقدمين المحليين من FAC والمنظمات المجتمعية الأخرى فيما يتعلق بتوظيف موظفي خدمة البناء وموظفي أمن المباني، وأن المطورين والاتحاد سوف يوظفون السكان المحليين المحليين من قبل FAC و المنظمات المجتمعية الأخرى لما لا يقل عن خمسين بالمائة (50%) من هذه المناصب.

6. نسخ الاتفاقية. يجوز تنفيذ هذه الاتفاقية في نسخ، كل منها تعتبر نسخة أصلية ولكن جميعها معًا تعتبر أداة واحدة ونفسها.

7. الإشعارات. يجب أن تكون جميع الإخطارات أو الموافقات أو الطلبات أو التنازلات أو الموافقات أو المراسلات الأخرى المقدمة أو المطلوب تقديمها بموجب هذه الاتفاقية مكتوبة ومرسلة أو مرسلة على النحو التالي:

المطورون:

737 الجادة 4
634 شارع دين
بروكلين، نيويورك 11238
موجهة إلى: تاكر ريد

محامي المطورين:

آدم دبليو روثكروغ
Rothkrug Rothkrug & Spector, LLP
55 واثرميل لان
جريت نيك، نيويورك 11021

:FAC

جاي ماركوس
لجنة التجمع الخامس
621 شارع ديغرو
بروكلين، نيويورك 11217

:FAC محامي

كريستين كولينتا

Hirschen Singer & Epstein LLP
902 برودواي، الطابق 13
نيويورك، ولاية نيويورك 10010

8. الشهادات.

a. عندما يطلب المطورون بهذه الاتفاقية (ولكن ليس أكثر من مرتين في كل سنة تقويمية) بعد خمسة عشر (15) يوم عمل على الأقل من الإخطار الكتابي، يجب على FAC تسليم الطرف الطالب بياناً مكتوباً يحدد (أ) ما إذا كان، إلى معرفة FAC، هذه الاتفاقية سارية المفعول والتأثير الكامل، (ب) إلى أي مدى، وفقاً لمعرفة FAC، تم تعيين هذه الاتفاقية أو تعديلها (وإذا كانت كذلك، على حد علم هذا الطرف الآخر، فحينئذٍ تنص على طبيعة ذلك)، (ج) ما إذا كانت FAC قد قدمت أي إشعار كتابي بالتقصير بموجب هذه الاتفاقية، والذي يظل افتراضياً، حسب علم FAC، غير مؤكد، (د) أنه، على حد علم FAC، لا توجد حالة من الحقائق أنه، مع تقديم الإشعار، فإن مرور الوقت، أو كليهما، سيشكل تقصيراً من جانب المطور بموجب هذه الاتفاقية، و (هـ) أنه يجوز للمطورين الاعتماد على البيان المكتوب المقدم وفقاً لهذا القسم، مشتري حسن النية للقيمة و / أو الدائن المرتهن. لن تعرض هذه الشهادة بأي حال من الأحوال FAC لأي مسؤولية من أي نوع (باستثناء الاحتيال)، على الرغم من الإهمال أو الإخفاق غير المتعمد لـ FAC في الكشف عن المعلومات الصحيحة أو ذات الصلة، ويجب على المطورين تعويض FAC والدفاع عنها وحفظها وإبعاد الضرر عنها، والشركات التابعة لها، الأمناء والمسؤولون والموظفون والوكلاء وخلفائهم والمتنازلون لهم من وضد أي وجميع المطالبات والخسائر والمسؤوليات والأضرار والأحكام والتكاليف والنفقات بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، أتعاب المحاماة والمصاريف المعقولة، وأي أخرى مباشرة أو غير مباشرة الأضرار الناشئة عن أو فيما يتعلق بالبيان المكتوب المطلوب بموجب هذا القسم.

b. متى طلب ذلك بموجب FAC (ولكن ليس أكثر من مرتين في كل سنة تقويمية) بناءً على إشعار كتابي مسبق قبل خمسة عشر (15) يوم عمل، مطور يجب أن تسلّم إلى الطرف الطالب بياناً مكتوباً يوضح (أ) ما إذا كانت هذه الاتفاقية سارية المفعول والتأثير، حسب علم المطورين، (ب) إلى أي مدى، وفقاً لمعرفة المطورين، كانت هذه الاتفاقية تم التنازل عنه أو تعديله (وإذا كان قد تم، على حد علم ذلك الطرف الآخر، ذكر طبيعته)، (ج) ما إذا كان المطورون قد قدموا أي إشعار كتابي بالتقصير بموجب هذه الاتفاقية، والذي يظل افتراضياً إلى علم المطورين غير مؤكد، (د) أنه، على حد علم المطورين، لا توجد حالة من الحقائق التي، مع تقديم الإشعار، بمرور الوقت، أو كليهما، قد تشكل تقصيراً من قبل FAC بموجب هذه الاتفاقية، و (هـ) أن البيان المكتوب المقدم وفقاً لهذا القسم قد يعتمد عليه FAC. لا تخضع هذه الشهادة في أي حال من الأحوال للمطورين لأي مسؤولية من أي نوع (باستثناء الاحتيال)، على الرغم من الإهمال أو الإخفاق غير المتعمد للمطورين في الكشف عن المعلومات الصحيحة أو ذات الصلة، ويجب على FAC تعويض المطورين والشركات التابعة لها والدفاع عنها وحفظها وإبعاد الضرر عنها، الأمناء والمسؤولون والموظفون والوكلاء وخلفائهم والمتنازلون لهم من وضد أي وجميع المطالبات والخسائر والالتزامات والأضرار والأحكام والتكاليف والنفقات بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، أتعاب المحاماة والمصاريف المعقولة، وأي أضرار أخرى مباشرة أو غير مباشرة الناشئة عن أو فيما يتعلق بالبيان المكتوب المطلوب بموجب هذا القسم.

9. غير ها.

- a.** يجب أن تحمل المصطلحات المكتوبة بحروف كبيرة والتي لم يتم تعريفها تحديداً هنا المعنى المنصوص عليه في البرنامج.
- b.** في حالة عدم الموافقة على الطلبات من قبل السلطات في الولاية القضائية ولم يتم إعادة تقسيم المباني للسماح بالتطوير المقترح، تعتبر هذه الاتفاقية لاغية وباطلة.
- c.** يجب تشغيل جميع المنح والمصالح والعهود والاتفاقيات والشروط الواردة في هذه الاتفاقية (أ) مع الأراضي والمباني والتحسينات المتأثرة؛ (ب) يجب أن تكون لصالح كل طرف في هذه الاتفاقية وخليفته والمتنازل له ويكون ملزماً له؛ و (ج)، إلى الحد الذي يتم فيه تخصيص الحقوق المنصوص عليها في هذه الاتفاقية لصاحب أي رهون عقارية ترهن أيًا من الممتلكات المتأثرة بهذه الاتفاقية أو أي مصلحة فيها، تكون قابلة للتنفيذ من قبل المحال إليه بعد التقصير بموجب أي رهن عقاري من هذا القبيل
- d.** يجب تسجيل هذه الاتفاقية في مكتب سجل المدينة، وفقاً لأحكام القسم 10-12 من قرار تقسيم المناطق.

e. في حالة تقديم أي جزء من المبنى إلى عمارات أو تعاونية أو "سكن عملي" أو شكل مشابه من نظام الملكية، فإن جميع المستندات المقدمة إلى النائب العام فيما يتعلق بتشكيل نظام الملكية هذا، أو إلى المشترين بموجب أي خطة لإنشاء وتشغيل نظام الملكية هذا وأي مستندات يتم تسجيلها، مثل أي إعلان عمارات (بشار إليها مجتمعة بـ "وثائق الطرح")، على أن حقوق والتزامات المطور بموجب هذه الاتفاقية

، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الحق في الموافقة على التعديلات أو التعديلات لهذه الاتفاقية والالتزامات بتنفيذ المستندات بموجب هذه الاتفاقية، (أ) يجب أن تُمنح للراعي من نظام الملكية هذا ("راعي") طالما أن الراعي يحتفظ بأغلبية المصلحة فيه، وأي إشارة إلى المطور أو مالك المبنى، حسب الاقتضاء، في هذه الاتفاقية تعتبر الراعي، و (ب) عند فقدان الأغلبية الفائدة الواردة فيه من قبل الراعي، يجب أن تُؤول إلى مجلس الإدارة المكلف بتشغيل نظام الملكية هذا ("مجلس")، وبعد ذلك، تعتبر أي إشارة إلى مطور البرامج أو مالك المبنى، حسب الاقتضاء، في هذه الاتفاقية، بمثابة إشارة إلى مجلس الإدارة. يجب أن يكون الراعي أو مجلس الإدارة، كما قد تكون الحالة، بمثابة المحامي الفعلي لكل مالك وحدة فردية في نظام الملكية لأغراض هذه الاتفاقية، وأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية ينطبق على Developer قد يتم فرضه فقط بواسطة الراعي أو مجلس الإدارة، حسب الاقتضاء، وليس من قبل أي مالك وحدة فردية في نظام الملكية. المستندات التنظيمية لنظام الملكية بما في ذلك جميع الوثائق المسجلة المتعلقة به، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إعلان عمارات (كما يمكن تعديله أو تعديله أو إعادة صياغته)، يجب أن يخضع لهذه الاتفاقية (كما يمكن تعديلها أو تعديلها) أو إعادة ذكرها)، يجب أن تتضمن إشارة إلى هذه الاتفاقية وملخصاً موجزاً وكاملاً لأحكام هذا القسم، ويجب أن تنص صراحةً على هذا التوكيل الرسمي. يجب أن تنص وثائق العرض أيضاً على أنه لا يجوز لأي راعي أو مجلس إدارة إصدار أو تمرير أو تنفيذ أي قواعد أو لوائح أو لوائح داخلية لا تتوافق مع أحكام هذه الاتفاقية.

f. يجب رفع أي إجراء قانوني أو إجراء فيما يتعلق بهذه الاتفاقية في محكمة اتحادية أو محكمة الولاية ذات الاختصاص القضائي في مدينة وولاية نيويورك، مقاطعة الملوك (بما في ذلك محاكم الاستئناف) (كل منها، "محكمة نيويورك") ومن خلال تنفيذ هذه الاتفاقية وتسليمها، يقبل كل طرف في هذه الاتفاقية، بشكل عام وغير مشروط، اختصاص محاكم نيويورك. يقدم كل طرف في هذه الاتفاقية بموجب هذه الاتفاقية صراحةً وبشكل غير قابل للنقض شخص هذا الطرف في هذه الاتفاقية إلى الولاية القضائية الشخصية لمحاكم نيويورك في أي دعوى أو إجراء أو إجراء ناشئ، بشكل مباشر أو غير مباشر، عن أو يتعلق بهذه الاتفاقية. إلى الحد الذي يسمح به القانون المعمول به، يجب أن تكون هذه الموافقة على الولاية القضائية الشخصية ذاتية التشغيل ولا يلزم أي أداة أو إجراء آخر، بخلاف خدمة الإجراءات بإحدى الطرق المحددة في هذه الاتفاقية أو على النحو الذي يسمح به القانون بخلاف ذلك، في من أجل منح الاختصاص القضائي لشخص هذا الطرف في هذه الاتفاقية في أي محكمة نيويورك. إلى أقصى حد يسمح به القانون المعمول به، يتنازل كل طرف في هذه الاتفاقية بشكل نهائي ويوافق على عدم التأكيد، عن طريق الحركة، كدفاع أو غير ذلك، على أي اعتراض قد يكون الآن أو فيما بعد على تحديد مكان أي من هذا القبيل الدعوى أو الدعوى أو الدعوى المرفوعة في محكمة نيويورك وأي ادعاء بأن أي دعوى أو إجراء أو إجراء قد تم رفعه في منتدى غير ملائم، أو أي مطالبة لا تخضع شخصياً للاختصاص القضائي لأي محكمة في نيويورك أو أن هذه الاتفاقية أو قد لا يتم تطبيق الموضوع المذكور في محكمة نيويورك هذه أو بواسطتها.

g. القابلية للفصل. إذا تم اعتبار أي من أحكام هذه الاتفاقية أو تطبيقها على أي شخص أو موقف، إلى أي حد، غير صالح أو غير قابل للتنفيذ، وما تبقى من هذه الاتفاقية، وتطبيق هذه الأحكام على أشخاص أو مواقف أخرى غير تلك التي تتعلق بها يجب اعتباره غير صالح أو غير قابل للتنفيذ، ولن يتأثر بذلك، وسيظل سارياً ويتم فرضه إلى أقصى حد يسمح به القانون.

h. تسميات توضيحية. عناوين المواد والتعليقات التوضيحية لهذه الاتفاقية هي للراحة والمرجعية فقط ولا تحدد بأي حال من الأحوال أو تحد أو تصف نطاق أو نية هذه الاتفاقية ولا تؤثر بأي شكل من الأشكال على هذه الاتفاقية. جميع الإشارات إلى الأقسام والمقالات تعني الأقسام والمواد الواردة في هذه الاتفاقية ما لم تتم الإشارة صراحةً إلى اتفاقية أخرى.

i. القانون واجب التطبيق. تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين ولاية نيويورك، بغض النظر عن أي اختيار لأحكام القانون التي من شأنها أن تؤدي إلى تطبيق قوانين أخرى.

وفيما يلي صفحة التوقيع

وإثباتاً لذلك، نفذ الأطراف هذا الصك في _____ في يوم _____ ، 2021.

LLC , الجادة 4 737

بواسطة: _____

الاسم: تاكر ريد
المنصب: عضو

الجادة الرابعة 731

بواسطة: _____

الاسم: تاكر ريد
المنصب: عضو

لجنة الجادة الخامسة، INC.

بواسطة: _____

الاسم: جاي ماركوس
المنصب: مدير الإسكان
تنمية تطوير

شركة جنوب غرب بروكلين للتنمية الصناعية

الاسم: بن مارغوليس
المنصب: المدير التنفيذي

فرص لغد أفضل

الاسم: ليليانا بولو ماكينا
المنصب: الرئيس التنفيذي

ابتكارات القوى العاملة في بروكلين

الاسم: آرون شيفمان
المنصب: المدير التنفيذي

ولاية نيويورك)

(:.ss

مقاطعة الملوك)

في اليوم _____ من _____ ، 2021، والمتواجد أمامي، ظهر شخصيًا، كاتب عدل في الدولة المذكورة ،
والذي أعرفه أو أثبت لي على أساس أدلة مرضية أنه الشخص (الأفراد) الذي (اسمه) (s) مشتركًا في السند
الداخلي وأقر لي أنه / أنها نفذت نفس الشيء بصفته / بصفته / بتوقيعه / بتوقيعه (توقيعه) على الأداة، الفرد، أو الشخص الذي تصرف بالنيابة عنه، قام
بتنفيذ الأداة.

كاتب العدل

ولاية نيويورك)

(:.ss

مقاطعة الملوك)

في اليوم _____ من _____ ، 2021، والمتواجد أمامي، ظهر الموقع أثناءه، كاتب عدل في الدولة المذكورة، شخصيًا
، معروفًا لي شخصيًا أو أثبت لي على أساس أدلة مرضية أنه الشخص (الأفراد) الذي اسمه تم (ق) الاشتراك في السند
الداخلي وأقرت لي أنه / أنها نفذت نفس الشيء بصفته / بصفته / بصفته / بتوقيعه (توقيعه) على الأداة، أو الشخص الذي تصرف الفرد (الأفراد) نيابة
عنه، قام بتنفيذ الأداة.

كاتب العدل

معرض A

مجمع 652 قطعة 1

كل قطعة أو قطعة أرض معينة مع المباني والتحسينات التي تم تشييدها ووضعها وكذبها ووجودها في منطقة بروكلين ومقاطعة الملوك ومدينة وولاية نيويورك، يحدها ويتم وصفها على النحو التالي:

تبدأ عند القادم الشمالي الشرقي للجادة الرابعة والشارع الخامس والعشرين؛

يجري بعد ذلك باتجاه الشمال الشرقي على طول الجانب الشرقي من الشارع الرابع 150 قدمًا و 2 بوصة إلى نقطة؛ بعد ذلك شرقًا وبالتوازي مع شارع

100، 25، 100 قدم حتى نقطة معينة؛

بعد ذلك جنوبًا وبالتوازي مع الجادة الرابعة 150 قدمًا وبوصتان إلى نقطة على الجانب الشمالي من شارع 25 على بعد 100 قدم من الشمال الشرقي للشارع 25 والجادة الرابعة؛

ثم غرب الجانب الشمالي من شارع 100 25th قدم إلى نقطة أو مكان المبدأية. 652 قطعة 7

كل قطعة أو قطعة أرض معينة مع المباني والتحسينات التي تم تشييدها ووضعها وكذبها ووجودها في منطقة بروكلين ومقاطعة الملوك ومدينة وولاية نيويورك، يحدها ويتم وصفها على النحو التالي:

تبدأ عند القادم الجنوبي الشرقي لشارع 24 والشارع الرابع؛

RUNNING THENCE شرقًا على طول الجانب الجنوبي من شارع 24، 100 قدم؛

بعد ذلك موازاة جنوبياً للجادة الرابعة، 50 قدمًا (كما هو موصوف، 50 قدمًا 2 بوصة كما تم مسحها)

بعد ذلك ، يتوازي الغرب مع شارع 24، على بعد 100 قدم إلى الجانب الشرقي من الشارع الرابع؛

بعد ذلك شمالاً على طول الجانب الشرقي من الجادة الرابعة، 50 قدمًا (كما هو موصوف، 50 قدمًا 2 بوصة كما تم مسحها) إلى القادم، أو مكان البداية.

الملحق "ب"

التطبيقات

C200029 ZMK

هذا تطبيق خاص مقدم من شركة 737 فورث أفينيو LLC وفقاً للمادتين c-197 و 201 من ميثاق مدينة نيويورك لتعديل خريطة تقسيم المناطق، القسم رقم 16 د:

1. التغيير من منطقة M1-1D إلى منطقة R8A يحدها شارع 24، خط 100 قدم جنوب شرق الجادة الرابعة والشارع 25 والجادة الرابعة؛
2. إنشاء منطقة C2-4 داخل منطقة R8A المقترحة يحدها شارع 24، وخط 100 قدم جنوب شرق الجادة الرابعة والشارع 25 والجادة الرابعة؛
3. إنشاء منطقة تجارية خاصة محسنة (EC-1) يحدها شارع 24، خط 100 قدم جنوب شرق الجادة الرابعة، والشارع 25، والجادة الرابعة؛ منطقة المجتمع 7، بروكلين.

N200030 ZRK

هذا تطبيق خاص مقدم من 737 فورث أفينيو LLC وفقاً للمادة 201 من ميثاق مدينة نيويورك، لتعديل قرار تقسيم مدينة نيويورك، لتوسيع حدود المنطقة التجارية المحسنة الخاصة 1 في المادة الثالثة عشرة، الفصل 2 (المنطقة التجارية المحسنة الخاصة)، وتعديل الملحق F لغرض إنشاء منطقة الإسكان الشامل الإلزامي. منطقة المجتمع 7، بروكلين