本社区利益协议（以下简称“协议”）签署于2021年2月22日，是由**737 4th Avenue, LLC**和**Fourth Avenue 731 LLC**（办公地址均位于：26 Harbor Park Drive, Port Washington, NY 11050 ）（以下合称为“开发商”）与**Fifth Avenue Committee, Inc**.（一家纽约非营利性公司，办公地址位于：621 Degraw Street, Brooklyn, NY 11217）、**Southwest Brooklyn Industrial Development Corporation**（一家纽约非营利性公司，办公地址位于：241 41st Street, Brooklyn, NY 11232）、**Opportunities For a Better Tomorrow**（一家纽约非营利性公司，办公地址位于： 882 3rd Avenue, Suite 10-10NE, Unit 18, Brooklyn, NY 11232）以及**Brooklyn Workforce Innovations**（一家纽约非营利性公司，办公地址位于：621 Degraw Street, Brooklyn, NY 11217）（以下合称为基于社区的组织，简称“ CBO”）之间共同签署的。

鉴于：

鉴于，开发商是位于纽约州纽约市金斯郡的房屋及土地的合法所有人，该房屋及土地的街道地址为：731/747 Fourth Avenue，在纽约市税务地图上的名称为：Block 652, Lots 1 and 7（以下简称为“房地”），详情见本协议所附并成为本协议组成部分的附件A；以及

鉴于，开发商计划在房地上进行改善，包括约144,000平方英尺的分区建筑面积，如本协议所述，其中百分之二十五（25%）的住宅建筑面积将是可负担住房（“拟议开发项目”）；和

鉴于，该房地位于M1-1D分区区域内，因此不允许进行拟议的开发。

鉴于，开发商已向纽约市规划委员会（“DPC”）提交了申请，并且正在通过纽约市统一土地使用审查程序（ULURP）进行审查，以批准分区地图修正案，其中包括拟议的房地重新分区，从M1-1D到C24（R8）（200029 ZMK），以及对纽约市分区决议附录F的分区文本修正案，以指定将房地和其他区域重新划分为特别增强型商业区1和根据纽约市的强制性融合住房政策（N 200030 ZRK）建立的强制性融合住房区（MIHA）。本协议所附并成为本协议组成部分的 附件B 中对开发商的申请进行了更详细的描述（“申请”）；和

鉴于，ULURP对申请的批准将允许拟议开发项目的建设、开发和完工；和

鉴于，该房地位于布鲁克林日落公园（Sunset Park）的社区委员会7号中，在该地区，可负担住房是稀缺商品；和

鉴于，FAC已同意在拟议开发项目的开发和租赁中充当
负担得起的住房行政代理人，并将签署一份单独的协议，根据与开发商和FAC共同约定的条款和条件详细说明这种关系（“AA协议”）；和

鉴于，FAC和开发商寻求纳入增强的保护和要求，这些保护和要求超出了《分区解决方案》适用的MIH规定中针对与开发商改进房屋有关而建造的可负担住房要求；和

鉴于，FAC和开发商还寻求为与拟议开发项目相关的当地受影响社区提供额外利益；和

鉴于，FAC将与开发商合作以履行本协议中规定的协议；和

鉴于，当事各方希望订立本协议以阐明本协议项下的权利和义务；和

因此，出于本协议包含的相互承诺的考虑，各方同意如下协议：

1. **<u>重新分区和文本变更申请</u>**。

a. 开发商将向城市规划委员会和市议会申请。

b. 如本协议所述，重新分区申请将允许在该分区的房地中建设分区建筑面积约144,000平方英尺（至少25%），以建设本协议固定的可负担住房，并包括路外辅助停车位。

2. **<u>开发商可负担住房承诺</u>**

a. 根据第2（d）节的规定，开发商对可负担住房承诺的改善将构成ZR 23-911和《纽约市包容性住房计划指南》（以下简称“指南”或“计划”）中定义的可负担住房。

b. 符合《分区决议》 ZR 23-154的规定，应接受纽约市房屋保护和开发部（“HPD”）的审查和批准。

c. 根据本协议创建的可负担住房单元将根据补偿性开发增加的建筑面积的使用期限指南进行占用。此类义务应与包含此类可负担住房单元的分区地块内的一个或多个税单永久存在。

d. 开发商将根据 ZR 23-961(d)向HPD提交《强制性融合住房计划》（以下简称“计划”），并且HPD将负责评估和批准该计划，因为该计划的条款和要求已反映在本协议中。在提交该计划之前，开发商将向FAC提供该计划的草案，以供FAC进行合理的审批；和

e. 根据AA协议，FAC将作为该计划的管理代理人，并且开发商同意在纽约市CPC和纽约市HPD咨询并通知FAC其进展情况。

f. 经HPD和FAC批准后，开发商同意MIH要求的可负担住房单元将超出MIH选项1的可负担性要求，具体如下：

(i) 要求25％可负担住房单元可以60％中等家庭收入（AMI）的“平均”最高收入负担，且应仅限于 最高60％AMI；

(ii) 要求10％可负担住房单元可以40％中等家庭收入（AMI）的“平均”最高收入负担，且应仅限于最高30％AMI；

g. 开发商同意，可负担住房承诺应在与HPD签订的限制性声明和/或监管协议中予以陈述，并记录在市登记处办公室中，并能够根据房地进行检索。

3. 可负担住房单元的营销。

a. 应要求开发商按照HPD计划要求销售可负担住房单元，并且所有销售工作均应接受FAC的审查、评论和批准。

b. 如果HPD允许，则可负担住房单元的每份租约均应规定该租约可以终止，并且如果租户向管理代理人虚假或欺诈性地提供其收入或家庭构成证明，则可将其驱逐。租约形式应经过FAC的合理审查和批准，并由HPD最终批准。

c. 开发商同意，拟议开发项目应遵守当地法律58/87（与残疾人无障碍通道有关）的规定，但需获得纽约市建筑部（“DOB”）的审查和批准。作为管理代理人，FAC同意提供专门为布鲁克林和纽约市内组织准备并面向其协助向残疾人出租公寓的营销材料。

d. 开发商同意与FAC合作，针对日落公园居民制定一项推广计划，以申请可负担住房单元。FAC同意与布鲁克林社区委员会7和当地的非营利合作伙伴合作进行此类营销。所需的营销应至少包括举行三（3）次以多种语言向公众开放的营销会议，包括有关如何申请可负担住房单元和资格要求的培训，并将在拟议开发项目中的可负担住房单元摇号券发行之前举行。

4. 拟议开发项目的要求

a. 开发商同意，拟议开发项目不得用作无家可归者的庇护所（不包括以前无家可归的家庭使用可负担住房，这是MIH法规适用条款，符合421-a和/或否则由具有管辖权的机构依法授权）。

b. 开发商同意，拟议开发中项目的单元组合将包括一、二和三卧室公寓，并且不包含单间公寓。

c. 开发商同意，拟议开发项目中的任何建筑服务或设施应可免费提供给可负担住房单元的居民。

d. 开发商同意做出商业上合理的努力，以实现与拟议开发项目的规划和建设相关的以下社区相关目标：

(i) 在底楼分配零售空间，可供小企业服务邻里客户，并为小企业维持适当的租金。

(ii) 要求对至少50%的临街店面立面加装玻璃，以保持店面透明度和活跃的底楼存在感。

(iii) 开发商应通过商业上合理的努力将公共艺术品纳入开发场地，并同意就选择艺术家和艺术品的问题与当地社区团体（包括FAC和其他CBO）进行协商。

(iv) 在遵守适用的分区法律以及DOB审查并获得许可的前提下，开发商应采取商业上合理的努力提供房地的标牌，将行人引向Greenwood Cemetery。

(v) 开发商必须达到或超过企业绿色社区标准– 需经过HPD审查和批准。

(vi) 开发商应遵守《建筑规范》第1511.2节的规定，在屋顶上安装绿色/太阳能基础设施，并应做出商业上合理的努力，在房地的其他建筑物屋顶和/或酒窖上安装其他绿色元素，包括生态湿地和保水设备。

(vii) 关于拟议中位于737 4th Avenue的建筑，开发商同意将底楼地役权转交给大都会运输局（“MTA”），以方便将来在第25街“R”火车站使用ADA电梯（有待审查、协商并与MTA签订单独的协议）。

(viii) 在MTA表示需要在737 4th Avenue提供休憩空间之前，开发商同意将此类底楼空间临时出租给本地企业家、灯具制造商/工匠、艺术家或非营利组织（每个均称为“首选社区租户”或“ PCT”）开发商同意，此类租金应比该空间的“公平市场价值”低至少百分之二十（20%）（此类租金应

由FAC批准，然后再执行PCT租赁或占用），并且应从首次为此类空间签发C/O 或者TCO之日起，将这种空间留给PCT使用至少十八（18）个月。开发商同意就此类工作与CBO进行协商。如本文所用，“公平市场价值”是指开发商和FAC从五（5）个区块半径内的至少四（4）个可比较商业空间中收取的可比较商业空间的平均租金。

e. 开发商同意做出商业上合理的努力，以提供超出适用分区地区法规要求的路外停车位，并在适用法律、法规和规章的约束下，将任何此类多余空间供公众临时使用。

f. 开发商同意，拟议开发项目应包括公共自行车停放处。

5. **<u>拟议的施工和永久性工作</u>**。

a. 开发商同意做出商业上合理的努力，与当地的雇用和承包小组（例如CBO）合作，为施工和永久性工作制定本地的雇用和承包计划，以直接吸引具有不同社会经济背景的日落公园和红钩区居民，但不限于以下内容:

i. 开发商将做出商业上合理的努力，以使本地和MWBE合同参与的最低比例达到三十五（35%），首先从市议会第38区，然后是第7区社区，再到布鲁克林范围内（35%的目标应排除MWBE无法提供的专有材料、材料和服务以及一般条件和软成本）。据估计，如果达到35%的目标，将为MWBE公司带来约2500万美元的收入。

ii. 开发商同意在开始施工之前至少（6）个月与当地雇用和承包小组联系。

iii. 开发商同意，与拟议开发项目的总承包商的任何合同均应包含要求该总承包商做出商业上合理的努力以遵循上述准则的语言。

iv. 开发商同意，开发项目中所有商业空间租约均应包括以下语言，即承诺承租人应做出商业上合理的努力，与当地雇用和承包小组合作（如适用），以达到最低百分之三十五（35%）的当地雇用和物资采购目标。

b. 开发商表示，他们与32 BJ（“工会”）签订了具有约束力的正式合同（“32BJ合同”），以在拟议开发项目中提供建筑服务工作，并且该合同包含或将要修改为包含以下语言，即按照32
BJ的批准，规定开发商和工会在雇佣建筑服务员工和建筑安全员工方面均应征求FAC和其他CBO对当地申请人的推荐，并且开发商和工会将雇用的FAC和其他CBO推荐的当地居民应不少于此类职位的百分之五十（50%）。

6. 协议副本。本协议可签署多份副本，每份副本应视为原件，但共同构成同一份文件。

7. 通知。根据本协议给予或要求给予的所有通知、批准、请求、弃权，同意或其他通讯应以书面形式并按照以下方式发送或传输：

开发商：

737 4th Avenue, LLC
634 Dean Street
Brooklyn, NY 11238
收件人：Tucker Reed

开发商律师：

Adam W. Rothkrug, Esq.
Rothkrug Rothkrug＆Spector，LLP
55 Watermill Lane
Great Neck, NY 11021

FAC：

Jay Marcus
Fifth Avenue Committee
621 DeGraw Street
Brooklyn, NY 11217

FAC律师：

Christine Coletta, Esq
Hirschen Singer & Epstein LLP
902 Broadway, 13th Floor
New York, NY 10010

8. 证明。

a. 只要开发商在至少提前十五（15）个工作日发出书面通知的情况下（但在每个日历年度内不超过两次）提出要求，FAC便应向请求方提供书面声明，阐明（A）据FAC所知，本协议是否具有完全的效力；（B）据FAC所知，本协议的转让或修改的程度（如果有，则据另一方所知，注明转让或修改的性质）（C）FAC是否已根据本协议送达了任何书面违约通知书，且据FAC所知，该违约仍未得到补救；（D）据FAC所知，不存在以下任何事实状态：在发出通知的情况下，随着时间的流逝，或两者都将构成开发商在本协议下的违约，以及（E）开发商、真正的价值购买者和/或开发商的抵押权人可以依据本节提供的书面声明。即使FAC疏忽或无意未能披露正确或相关信息，此类证明在任何情况下

均不会让FAC承担任何责任（欺诈除外），并且开发商应赔偿、捍卫和保护并保持FAC及其附属公司、受托人、高级管理人员、雇员、代理人及其继任人和受让人，不受任何和所有索赔、损失、负债、损害、判决、成本和支出的损害，包括但不限于因本节要求的书面声明而引起或与之相关的合理的律师费和支出以及任何其他直接或间接的损害赔偿。

b. 只要FAC在至少提前十五（15）个工作日发出书面通知的情况下（但在每个日历年度内不超过两次）提出要求，开放商便应向请求方提供书面声明，阐明（A）据开发商所知，本协议是否具有完全的效力；（B）据开发商所知，本协议的转让或修改的程度（如果有，则据另一方所知，注明转让或修改的性质）（C）开发商是否已根据本协议送达了任何书面违约通知书，且据开发商所知，该违约仍未得到补救；（D）据开发商所知，不存在以下任何事实状态：在发出通知的情况下，随着时间的流逝，或两者都将构成FAC在本协议下的违约，以及（E）FAC可以依据本节提供的书面声明。即使开发商疏忽或无意未能披露正确或相关信息，此类证明在任何情况下均不会让开发商承担任何责任（欺诈除外），并且FAC应赔偿、捍卫和保护并保持开发商及其附属公司、受托人、高级管理人员、雇员、代理人及其继任人和受让人，不受任何和所有索赔、损失、负债、损害、判决、成本和支出的损害，包括但不限于因本节要求的书面声明而引起或与之相关的合理的律师费和支出以及任何其他直接或间接的损害赔偿。

9. 其他规定。

a. 本文未特别定义的大写字母开头术语应具有计划中规定的含义。

b. 如果申请未经辖区当局批准，且房地未重新划分区域以允许拟议的开发项目，则本协议无效。

c. 本协议所包含的所有拨款、利益、契约、协议和条件（a）均应与受影响的土地、建筑物和改善设施一起使用；（b）符合本协议的每一方以及该方的继承人和受让人的利益并对其具有约束力；并且（c）在以下权利范围内应转让给任何抵押权的持有人，该抵押权阻碍了让受让人在违反任何此类抵押后可执行受本协议影响的任何财产或其中的任何权益

d. 根据分区决议第12-10条的规定，本协议应记录在纽约市登记处办公室中。

e. 如果将房地的任何部分提交给共管公寓、合作社、“ cond-op”或类似形式的所有权制度，则应将与该所有权制度的形成有关的所有文件提供给检察长，或根据有关建立和运作这种所有权制度的任何计划以及任何记录的文件（例如任何公寓声明）（统称“提供的文件”）提供给购买者，在提供的文件中应规定开发商在本协议下的权利和义务，包括但不限于仅限于同意对本协议进行修改或修正的权利以及根据本协议执行文件的义务，（A）应归属于该所有权制度的发起人（“发起人”），前提是发起人保留在其中的多数股权，以及在本协议中对开发商或房地所有者的任何提法（如适用），均应视为发起人，并且（B）如果发起人失去在其中的多数股权，则应归属于负责执行该所有权制度的委员会（以下简称“委员会”），并且之后在本协议中，凡提及开发商或房地所有者（如适用），均应视为成为委员会成员。就本协议而言，发起人或委员会（视情况而定）应作为所有权制度中每个单元所有者的实际代理人，并且本协议中当时适用于开发商的任何规定都只能由发起人或委员会（如果适用）强制执行，而不是由该所有权制度中的任何单个单元所有者执行。所有权制度的组织文件，包括与此有关的所有记录文件，包括但不限于公寓声明（可能会被修改、修订或重述），应受本协议的约束（可能会被修改、修订或重述），应包括对本协议的引用以及本节规定的简明扼要的摘要，并应明确规提供此类授权书。提供的文件还应规定，任何发起人或委员会均不得颁布、通过或实施任何与本协议规定相抵触的规则、法规或细则。

f. 与本协议有关的任何法律诉讼或程序，均应在位于纽约州纽约市金斯郡有管辖权的联邦或州法院（包括其上诉法院）（每个法院均称为“纽约法院”）提起，并且通过签立和交付本协议，本协议的各方特此一般且无条件地接受纽约法院的管辖权。本协议的任何一方特此明确且不可撤销地接受，在由本协议直接或间接引起或与之相关的任何起诉、诉讼或法律程序中，纽约法院对本协议当事方个人的属人管辖权。在适用法律允许的范围内，这种对属人管辖权的同意应是自我实施的，并且除了以本协议中指定的一种方式或法律允许的其他方式送达外，没有必要采取进一步的文书或行动，以便任何此类纽约法院对本协议当事方的个人赋予管辖权 。在适用法律允许的最大范围内，本协议各方不可撤销地放弃并同意不主张以动议方式作为抗辩或其他方式，对现在或以后可能在纽约法院提起的任何此类起诉、诉讼或法律程序的地点提出异议，对在任何不便管辖法院提起的任何此类起诉、诉讼或法律程序提出索赔，对不受任何此类纽约法院属人管辖权约束或者本协议或本协议主题不能在或由此类纽约法院执行提出索赔。

g. 可分割性。如果本协议的任何规定或其对任何人或情况的适用应在任何程度上被认为无效或不可执行，则除对任何人或情况的适用被认定为无效或不可执行的规定外，则本协议的其余部分以及其对任何人或情况的适用不应因此受到影响，并应继续有效并在法律允许的最大范围内执行。

h. 标题。本协议的条款标题仅是为了方便和参考而设，绝不定义、限制或描述本协议的范围或意图，也不以任何方式影响本协议。除非明确提及其他协议，否则对章节和条款的所有引用均表示本协议中的章节和条款。

i. 适用法律。本协议应受纽约州法律管辖并据其解释，不考虑可能导致适用其他法律的任何法律选择条款。

以下为签名页

双方已于2021年_____月____日签署本文书，**特此为证**。

737 4TH AVENUE, LLC

签字人：

_____

姓名：Tucker Reed
职务：成员

FOURTH AVENUE 731 LLC

签字人：

_____

姓名：Tucker Reed
职务：成员

FIFTH AVENUE COMMITTEE, INC.

签字人：

_____

姓名：Jay Marcus
职务：住房
开发主任

Southwest Brooklyn Industrial Development Corporation

_____

姓名: Ben Margolis

职务: 执行董事

Opportunities for a Better Tomorrow

_____

姓名: Liliana Polo-McKenna

职务: 首席执行官

Brooklyn Workforce Innovations

_____

姓名: Aaron Shiffman

职务: 执行董事

纽约州)

) ss.:

金斯郡)

本人，即以下签字人，为上述州的一名公证人，特此证明，于2021年_____月_____日亲自出现在本人面前的_____，据本人所知，或根据向本人出示的令人满意的证据向本人证明，其姓名为签署以下文书的个人，并向本人确认他/她/他们以其本人的身份签署其姓名，且通过在文书中签署他/她/他们的姓名，即表示该等个人所代表的个人签署该文书。

_____

公证员

纽约州)

) ss.:

金斯郡)

本人，即以下签字人，为上述州的一名公证人，特此证明，于2021年_____月_____日亲自出现在本人面前的_____，据本人所知，或根据向本人出示的令人满意的证据向本人证明，其姓名为签署以下文书的个人，并向本人确认他/她/他们以其本人的身份签署其姓名，且通过在文书中签署他/她/他们的姓名，即表示该等个人所代表的个人签署该文书。

_____

公证员

附件A

街区 652 地块 1

该特定地块的所有部分，包括其上构筑和改造部分，位于纽约州布纽约市金斯郡布鲁克林自治市，其边界和描述如下：

从第四大道和第二十五大街的东北角开始；

沿第四大道的东侧向东北150英尺2英寸；向东100英尺，与第25大街平行；
向南150英尺2英寸，与第4大道平行，位于第二十五大街北侧，距第二十五大街和第四大道东北角100英尺；

沿第25大街北侧向西，距起点100英尺。

街区 652 地块 7

该特定地块的所有部分，包括其上构筑和改造部分，位于纽约州布纽约市金斯郡布鲁克林自治市，其边界和描述如下：

从第24大街和第4大道的东南角开始；

向东沿第24大街南侧100英尺；

向南，与第四大道平行，50英尺（如上所述，经测绘为50英尺2英寸）；

向西，与第24大街平行，距第四大道东面100英尺；
向北沿第四大街的东侧，距起点拐角处50英尺（如上所述，经测绘为50英尺2英寸）。

附件B

申请

C200029 ZMK

这是737 Third Avenue LLC根据《纽约市宪章》第197-c和201条提出的私人申请，旨在对分区地图第16d条进行修正：

1.从M1-1D区改为R8A区，该区以第24大街为界，位于第4大道、第25大街和第4大道东南方100英尺处；

2. 在拟议的R8A区中建立一个C2-4区，该区以第24大街为界，位于第4大道、第25大街和第4大道东南方100英尺处；

3. 建立一个以第24大街为界的特殊增强商业区（EC-1），该区以第24大街为界，位于第4大道、第25大街和第4大道东南方100英尺处； 布鲁克林社区 7 区。

N200030 ZRK

这是737 Fourth Avenue LLC根据《纽约市宪章》第201条提出的一项私人申请，旨在修订《纽约市区域划分决议》，扩展第2章第XIII条中的特殊增强商业区1的边界（特殊增强商业区），并修改附录F，以建立强制性的融合住房区。布鲁克林社区7区