



纽约瑞星 (NY Rising) 共管公寓和 合作计划

常见问题

修订于 2017/10/3

纽约瑞星共管公寓和合作计划

1) 什么是共管公寓/合作计划？

纽约瑞星共管公寓/合作计划（本计划）旨在向共管公寓协会、合作公寓委员会和业主协会提供资助，用于维修在超级风暴桑迪、飓风艾琳和/或热带风暴李期间受损的共同要素和个体单元。

2) 谁是本计划的申请人？

本计划的申请人包括共管公寓协会、合作公寓委员会和业主协会。要参与本计划，协会/委员会必须负责维修在灾害中受损的住宅结构，和/或保持对受损住宅结构的主要房产和洪灾保险。如果所有资格要求均满足，则直接向协会或委员会分发所有纽约瑞星授予拨款。

3) 共管公寓/合作计划是否仍接受申请？

否。申请期于 2016 年 7 月 12 日结束。

4) 通过共管公寓/合作计划提供什么援助？

对于在协会向纽约瑞星申请之前完成的计划允许风暴损害维修，纽约瑞星提供维修经济援助。这酌情包括共同要素和个体单元的损害。非住宅结构、景观美化和防水壁的维修不符合通过共管公寓/合作计划接受纽约瑞星援助的资格。此外，奢侈级项目（包括但不限于定制橱柜、壁炉和不是主要通道的露天平台）不符合援助的资格。有关允许和排除的维修的额外信息，请查询计划指导手册。

5) 怎样确定和估价合格损害？

本计划对总风暴损害的估计，系基于保险公司使用的详细损失检查。这些文档被称为损失证明估计，或简称 POL。如果保险不承保损害，或者这些损害由于超过保单限额而从保险索赔估计中排除，那么协会必须提供损失证明声明或其他相似文档，逐条列出排除损害项，以便受到本计划的考虑。审查在 POL 中列出的所有项是否符合本计划的维修政策。必须在申请日期之前额外验证允许的维修为完成，才能被包括到计划损害估计中。本计划对可能与维修实际费用或保险估值不同的所有允许维修制定了标准值。



ANDREW M. CUOMO

州长

6) 本计划怎样确定哪些单元包括在拨款中？

作为准备计划损害估计的一部分，在 POL 中列出的所有行项目均被认定为与居住单元或共同区域相关。特定居住单元内的损害，以及不在特定居住单元边界内，但被指定为仅用于特定居住单元的要素的损害，被本计划视为居住单元损害。包括对个人、单元特定空调、热水加热器、火炉和锅炉造成的损害。一个单元必须有按此种方式确定的合格损害，才能包括进协会的授予拨款中。另外，这些受损单元也必须满足基本资格要求。这包括：提供该单元不是第二住所的证明、提供有关为该单元接受的所有公共和私人保险金的信息，并允许本计划进入房屋进行要求的单元检查。

7) 接受援助有哪些要求？

协会必须完成本计划要求的申请表，并提供所有索要的支持文件资料来验证资格。另外，协会必须提供房产所有风暴损害的行项目保险损失文档，或范围大体相当的文档，以及支持文档来确认完成维修的日期。协会还必须提供进入受损房产（包括共同要素和单元）的通道，以进行计划要求的检查，并完成本计划确定的任何强制性维修或修复。有关本计划的当前参与要求的额外信息，请查询计划指导手册。

8) 该计划的受损单元表格与对协会要求的表格相似。这两份表格是否都需要？

是。需要代表协会完成的表格，和由受损单元业主完成的表格是相似的。纽约瑞星必须验证由协会和每个受损单元业主直接接受的所有公共和私人保险金。为此，我们必须首先向协会和单元业主收集有关所接受保险金的信息。我们也要求受益人（协会和单元业主）提供同意和披露书，以验证保险支付的保险金。协会提供的同意和披露书不适用于单元业主，反之亦然。

9) 如果单元业主不会或无法满足计划的参与要求，该怎么办？

本计划可能视某些单元不合格，进而将其从协会拨款中排除。协会也可以选择从其授予拨款中撤除所有或选定的受损单元。如果协会选择撤除单元，则不需要这些单元的文档或检查。不向被撤除的单元的损害授予任何拨款资金。有关把单元从拨款考虑中撤除的更多信息，请咨询您的客户代表。



ANDREW M. CUOMO

州长

10) 什么是多重保险金 (DOB)?

联邦《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》禁止纽约瑞星为已接受不同维修援助来源的付款的维修支付维修费用。这部分资金被称为多重保险金 (Duplication of Benefits, DOB)。为符合《斯塔福德法案》，协会和受损单元业主必须披露接受的所有灾后恢复援助来源。常见援助来源包括保险理赔金、FEMA、SBA 贷款、其他政府拨款，以及非营利或宗教组织的慈善捐赠。本计划必须独立验证所接受援助的金额，以及该援助根据《斯塔福德法案》的要求是否被认为是多重保险金。当援助是出于在合格风暴之后进行结构维修的明确目的提供时，援助是重复的。

11) 怎样计算授予拨款?

授予拨款的计算方法是，使用本计划的损害估计值减去用于重建的任何公共或私人援助（也被称为多重保险金或简称 DOB）。此种计算的结果被称为未满足需求。本计划分开计算协会的共同要素与每个个体受损居住单元的未满足需求。这两种计算结果均受最高拨款上限约束。有关拨款计算的更多信息，请查询计划指导手册。

12) 什么是付款时间表?

根据是否满足资格和参与要求，授予拨款分期支付给申请人。本计划已按如下所示定义了四个不同的付款分期：

- 首笔共同要素付款（40% 共同要素拨款）
- 首笔单元付款（40% 单元拨款）
- 合并第二笔付款（额外 40% 共同要素和单元拨款）
- 合并最终付款（剩余 20% 共同要素和单元拨款）

如果所有要求同时满足，则可能把多次分期付款合并为一次付款。申请人将收到至少两次不同的付款。有关接受付款的特定要求，请参阅计划指导手册。

13) 谁接受付款?

本计划仅拨款给并发放付款给共管公寓协会、合作公寓委员会和业主协会。受损单元的业主个人不直接从纽约瑞星接受付款。协会对是否向业主成员分发拨款裁定报告和拨款资金保留完全自行决定权。



ANDREW M. CUOMO

州长

14) 需要哪些现场房产检查？

要接受授予拨款，至少需要两项现场检查。本计划必须目测确认完成所有合格维修。作为该检查的一部分，本计划也确认住房体面、安全和卫生，适合居住。任何观察到的问题将需要由协会解决，并在任何授予拨款前进行重新检查。本计划也进行检查，确保在房产的受损区域内没有铅、石棉或氡危害。如果发现危险状况，则必须在拨款收尾前予以修复，并需要最终检查来确认成功修复。有关现场检查要求的更多信息，请查询计划指导手册。

15) 纽约瑞星已检查了我的协会。为什么你们还需要再检查一次房产？

本计划必须能够在进行了合格维修的每个房产区域完成环境危害检查。可能需要多次预约才能进入所有要求的区域。另外，本计划必须确保修复或维修所有观察到的危害，这可能多次检查。如果以前完成的检查未完全捕获当前计划政策要求的现场信息，则需要新的检查。

16) 我作为协会的授权代表，在现场检查期间的责任是什么？

本计划期望授权代表促进所有现场检查的安排工作，包括安排进入所有受损居住单元。授权代表或另一协会代表也应始终陪同该检查员，以带检查员巡视房产。如果共同区域被锁住，授权代表或另一协会代表必须有钥匙允许检查员进入。单元业主或租户应陪同检查员巡视其单元。

17) 响应现场检查的结果有哪些要求？

如果本计划的检查员认定协会的房产不符合体面且安全住宅条件的基本标准，那么协会将必须自费维修达到基本居住标准，之后才能接受其授予拨款。如果在检查期间，发现铅或石棉高于政府风险级别，那么协会将需要执行修复来消除这些危害。本计划可以免费为协会执行此类修复。有关检查和所生成要求的更多信息，请查询计划指导手册。

18) 如果我不同意该计划对我的拨款裁定，该怎么办？

申请人可以提出澄清要求，要求额外审查本计划的多重保险金裁定、本计划的居住单元居住适宜性裁定，或本计划的维修完成日期裁定。如果您不同意澄清审查的结果，那么您可以提起正式上诉。本计划对允许维修的决定是不可上诉的。有关提起澄清要求或上诉的更多信息，请查询计划指导手册或咨询您的客户代表。



ANDREW M. CUOMO

州长

19) 什么是重大损害和重大改善？

如果维修风暴损害的成本超过结构风暴前价值 **50%**，则房产被视为受重大损害。同样，如果施工总价值超过 **50%** 结构价值，则建筑物有重大改善。大多数管辖区要求当 **100** 年泛滥平原内的结构受重大损害或正重大改善时，需要根据当前泛滥平原地图进行加高。本计划必须确保接受拨款资金的所有房产根据当地管辖区泛滥平原要求进行维修。有关记录遵守重大损害和重大改善规定的更多信息，请查询计划指导手册。