



# Bayview Towers

## News and Views

*A Newsletter for the Residents of Bayview Towers*

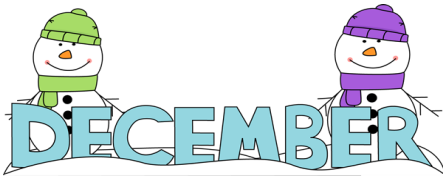
Volume 8 Issue 1

December 2022

### **BAYVIEW TOWERS Dome Condominium Association, Inc.**

2100/2150 Sans Souci Blvd.  
North Miami, Florida 33181  
305-893-2107

www.DomeCondominium.com  
office@domecondominium.com



### **ASSOCIATION OFFICERS**

**President** .. Juan Carlos Alonso  
**Vice Pres.** ..... Kenny Quiney  
**Treasurer** ..... Susan Platzer  
**Secretary** ..... Sergio Evora  
**Director** ..... Margery Cohen  
**Director** ..... Maria Julia Garcia  
**Director** ..... Ebonei Genus  
**Director** ..... Malcolm Graff  
**Director** ..... Tina Hunsinger  
**Director** ..... Phyllis Lehman  
**Director** ..... Gib Oxios  
**Director** ..... Eduardo Uribe

### **PROPERTY STAFF**

**Manager** ..... Carlos Munguia  
**Asst. Mgr.** ..... Lazaro Fortun  
**Maintenance** ... Celso Goenaga  
**Maintenance** ..... Aldo Maceo  
**Janitorial** ..... Moises Bazan  
**Janitorial** ..... Alfonso Callejas  
**Janitorial** ..... Elian Catin

### **OFFICE HOURS**

**Mon - Fri**.. 9:00 am - 4:00 pm

### **NEWSLETTER EDITOR**

Carla Oxios

## **MANAGER'S UPDATE ON OUR CONSTRUCTION PROJECTS**

Concrete Restoration Project – Now that the final approval has been received on the building permit, we are able to continue the scheduled work on the balconies for sealing and waterproofing. Management and Board members meet weekly with representative from C.A. Lindman (Construction) and Karins Engineering.



Swimming Pool – Pool heaters were installed on November 4<sup>th</sup>. Now that the heat pump projects have been completed, we can proceed with the fence and hedge installation around the heat pumps.

Hurricane Shutter Removal - Based on the Engineers' recommendations, your hurricane shutters may need to be removed during the concrete restoration project. If it is determined that they do not need to be removed but you would like for them to be removed, you will incur the charge. The cost is set at \$34/linear foot to remove and dispose. If the unit owner wishes to reinstall the hurricane shutters (that must be up to code), CA Lindman, General Contractor, will re-install ONLY for the units that have Permits and Notice of Approval (NOA). The owner has 14 days from the date the shutters are removed to provide us the permit and NOA. If this period is exceeded, C.A. Lindman will not be responsible to re-install the shutters even if the NOA and Permit is provided.

Elevator Inspection - The elevator inspection took place on Tuesday November 8th. The inspection report will include a full audit of the elevator machinery, preventative maintenance, and deficiencies in the monthly maintenance.

Roof Top Units (HVAC system) and Pump Room Project – The Board of Directors voted to move forward with Pyke Mechanical, who was chosen out of three companies to provide contracting services. Our engineer, Ben Ellis, is currently working on the contract revisions and the permit applications to commence the project. As is now quite commonplace with supply chain and other interruptions, the equipment is estimated to take 24 weeks to be delivered.

Parking - Visitor parking spaces will be limited during the time of construction. Please do not park in any reserved spot or risk your vehicle being towed away at the owner's expense.

## **Actualización del Gerente sobre nuestros Proyectos de Construcción**

Proyecto de Restauración de Concreto – Ahora que se recibió la aprobación final del permiso de construcción, podemos continuar con el trabajo programado en los balcones para sellar e impermeabilizar. La Gerencia y los miembros de la Junta se reúnen semanalmente con un representante de C.A. Lindman (Construcción) y Karins Ingeniería.

Piscina - Los calentadores de piscina se instalaron el 4 de noviembre. Ahora que se han completado los proyectos de bombas de calor, podemos proceder con la instalación de cercas y cobertura alrededor de las bombas de calor.

Eliminación de contraventanas para Huracanes - Según las recomendaciones de los ingenieros, es posible que sea necesario quitar las contraventanas para huracanes durante el proyecto de restauración de concreto. Si se determina que no es necesario eliminarlos pero desea que se eliminen, incurrirá en el cargo. El costo se establece en \$34/pie lineal para retirar y desechar. Si el propietario de la unidad desea reinstalar las persianas contra huracanes (que deben cumplir con el código), CA Lindman, contratista general, reinstalará SÓLO para las unidades que tienen permisos y aviso de aprobación (NOA). El propietario tiene 14 días a partir de la fecha en que se retiran las persianas para proporcionarnos el permiso y NOA. Si se supera este plazo, C.A. Lindman no será responsable de volver a instalar las persianas incluso si se proporciona el NOA y el Permiso.

Inspección de Ascensores - La inspección de ascensores se llevó a cabo el martes 8 de noviembre. El informe de inspección incluirá una auditoría completa de la maquinaria del ascensor; mantenimiento preventivo y deficiencias en el mantenimiento mensual.

Unidades de Techo (sistema HVAC) y Proyecto de Sala de Bombas- la Junta Directiva votó para seguir adelante con Pyke Mechanical, que fue elegida entre tres empresas para brindar servicios de contratación. Nuestro ingeniero, Ben Ellis, está trabajando actualmente en las revisiones del contrato y las solicitudes de permisos para comenzar el proyecto. Como ahora es bastante común con la cadena de suministro y otras interrupciones, se estima que el equipo tardará 24 semanas en entregarse.

Estacionamiento - Los espacios de estacionamiento para visitantes estarán limitados durante el tiempo de construcción. No estacione en ningún lugar reservado ni se arriesgue a que su vehículo sea remolcado a expensas de los propietarios.

## **HOA Fees**

Our budget has been approved and new HOA fees will go into effect on January 1, 2023. Please make the necessary changes with your bank before the new year if you are on an auto-pay program. Those who set up their payment through their bank, in which the bank sends out the payment need to update their amounts for the 2023 year. Those who are on EFT through our accounting firm, the firm will make the updates for you. No further action required. Those who pay by check/money order, new coupons will be sent for you to submit with your checks/money orders. The Budget can be viewed on Vertilinc or you may visit the office for a copy.

## **Tarifas de la HOA**

Nuestro presupuesto ha sido aprobado y las nuevas tarifas de HOA entrarán en vigencia el 1 de enero de 2023. Realice los cambios necesarios con su banco antes del nuevo año si está en un programa de pago automático. Aquellos que configuran su pago a través de su banco, en el que el banco envía el pago, deben actualizar sus montos para el año 2023. Aquellos que están en EFT a través de nuestra firma de contabilidad, la firma realizará las actualizaciones por usted. No se requieren más acciones. Aquellos que paguen con cheque/giro postal, se les enviarán nuevos cupones para que los envíen con sus cheques/giros postales. El presupuesto se puede ver en Vertilinc o puede visitar la oficina para obtener una copia.

## **Annual Meeting and Election of our Board of Directors**

Our Annual Meeting and Announcement of Directors will take place on Tuesday, Dec. 13, 2022, 7:00 PM in the 2150 Recreation Room. We hope to see everyone in attendance for this most important meeting of the year.

## **Reunión Anual y Elección de Nuestra Junta Directiva**

Nuestra reunión anual y anuncio de directores se llevará a cabo el martes 13 de diciembre de 2022 a las 7:00 p. m. en el salón recreativo 2150. Esperamos ver a todos los asistentes a esta reunión más importante del año.

## RENTALS

A 60-day notice was sent to renters needing to vacate. It is very important, if you rent your apartment, to know our community's rental policy.



A Unit Owner may not rent a unit during the first twelve months of ownership. No unit shall be leased for less than six months or more than one year.

All Leases will be on an annual basis. Maximum rental allowance is for three (3) consecutive years providing that the Renter is in good standing with the Association. A new lease Agreement must be provided each year by the Unit Owner to the Condominium Office within 60 days prior to the expiration of the existing lease. Initial and all renewals will be approved by the Board of Directors.

Those Owners qualifying to rent their Unit must be in good standing financially and not be in violation of the Condominium Documents.

A ten percent (10%) maximum of the existing 328 Units will be allowed for rental. Once the maximum allowable of Units have been rented, all other Owners wanting to rent their Units will be placed at the bottom of the Rental Waiting List, but not before the 13th month of Unit Ownership. Requests must be made in writing, preferably by email, to the Condominium Office for Unit Owners to be added to the bottom of the Rental Waiting List.

A Unit Owner renting their unit must have an all-inclusive appliance, plumbing and electrical repair contract. Renters must carry Renter's Insurance and provide proof of all insurances to the Condominium Office.

Short term rentals of any kind are strictly prohibited.

A Unit Owner who leases their Unit to another party under the provisions of paragraph 18.B. of the Declaration of Condominium is responsible for informing the Renter of the restrictions on use of the Unit, as set forth in these Rules and Regulations. **The lease must include a provision for termination in the event the Renter repeatedly violates any of the Rules and Regulations.**

The current rental waiting list is comprised of six (6) units rented in the 2100 building and seven (7) units rented in the 2150 building.

## ALQUILERES

*Se envió un aviso de 60 días a los inquilinos que necesitaban desalojar. Es muy importante, si alquilas tu apartamento, conocer la política de alquiler de nuestra comunidad.*

*Un propietario de unidad no puede alquilar una unidad durante los primeros doce meses de propiedad. Ninguna unidad se arrendará por menos de seis meses o más de un año.*

*Todos los arrendamientos serán anuales. La asignación máxima de alquiler es por tres (3) años consecutivos, siempre que el Arrendatario esté al día con la Asociación. El propietario de la unidad debe proporcionar un nuevo contrato de arrendamiento cada año a la oficina del condominio dentro de los 60 días anteriores al vencimiento del contrato de arrendamiento existente. Las renovaciones iniciales y todas serán aprobadas por la Junta Directiva.*

*Aquellos Propietarios que califiquen para alquilar su Unidad deben estar en buenos términos financieros y no estar en violación de los Documentos del Condominio.*

*Se permitirá el alquiler de un máximo del diez por ciento (10%) de las 328 Unidades existentes. Una vez que se haya alquilado el máximo permitido de Unidades, todos los demás Propietarios que deseen alquilar sus Unidades se colocarán al final de la Lista de espera de alquiler, pero no antes del mes 13 de la Propiedad de la Unidad. Las solicitudes deben hacerse por escrito, preferiblemente por correo electrónico, a la Oficina de Dueños de Unidades del Condominio para ser agregados al final de la Lista de Espera de Alquiler.*

*El propietario de una unidad que alquile su unidad debe tener un contrato de reparación de electrodomésticos, plomería y electricidad con todo incluido. Los inquilinos deben tener un seguro de inquilino y proporcionar prueba de todos los seguros a la Oficina del Condominio.*

*Los alquileres a corto plazo de cualquier tipo están estrictamente prohibidos.*

*Un Dueño de Unidad que arrienda su Unidad a un tercero bajo las disposiciones del párrafo 18.B. de la Declaración de Condominio es responsable de informar al Arrendatario de las restricciones de uso de la Unidad, según lo establecido en estas Reglas y Reglamentos. **El contrato de arrendamiento debe incluir una disposición para la terminación en caso de que el Arrendatario viole repetidamente cualquiera de las Reglas y Regulaciones.***

*La lista de espera de alquiler actual se compone de seis (6) unidades alquiladas en el edificio 2100 y siete (7) unidades alquiladas en el edificio 2150.*



## HOLIDAY FUND

As we approach this time of year, it is customary to show our appreciation to our staff by means of a monetary bonus. They have all worked very hard this year and they continue to make sure that your safety, comfort as well as peace of mind always comes first. Your contribution means the world to them and make them feel appreciated for all the hard work they do throughout the entire year.

If you can help, please make your check payable to: Dome Condominium Holiday Fund. Mail to:

Dome Condominium  
2150 Sans Souci Blvd, North Miami, FL 33181

or you may drop it off at the drop box or stop by the office and bring it to the Property Manager.

The deadline is Dec 16th, 2022

Thank you for helping to express our gratitude to these very deserving employees.



## FUNDO DE VACACIONES

*A medida que nos acercamos a esta época del año, es costumbre mostrar nuestro agradecimiento a nuestro personal mediante un bono monetario. Todos ellos han trabajado muy duro este año pasado y continúan asegurándose de que su seguridad, comodidad, así como la tranquilidad siempre son su prioridad. Su contribución significa el mundo para ellos y hacer que se sientan apreciados por todo el trabajo duro que hacen durante todo el año.*

*Si usted puede ayudar, por favor haga que su cheque a nombre de: Dome Condominium Holiday Fund. Correo:*

Dome Condominium  
2150 Sans Souci Blvd, North Miami, FL 33181

*o puede dejar su cheque en el buzón o personalmente traerlo durante horas de oficina.*

*La fecha limite es el 16 de diciembre, 2022.*

## Landscaping

Thank you, Prestige Landscaping, for the wonderful job you're doing all around our property, including the swimming pool area. The beauty of our trees and shrubs enhances the value of our homes and gives us the feeling of living in paradise.



## Paisajismo

*Gracias, Prestige Landscaping, por el maravilloso trabajo que está haciendo en toda nuestra propiedad, incluida el área de la piscina. La belleza de nuestros árboles y arbustos realza el valor de nuestras casas y nos da la sensación de vivir en el paraíso.*

## Protect our Property

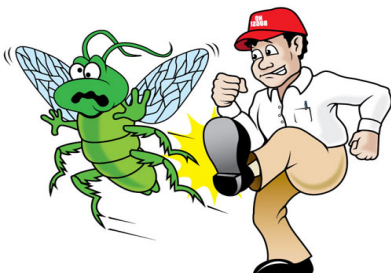
After the lower-level garage gate was found off track and a report of suspicious activity was filed, management reviewed the camera footage and found trespassers. This was reported to the North Miami police department. Residents observing suspicious activity should contact the Police Department at 305-891-8111 or, for emergencies, dial 9-1-1.

## Proteja nuestra Propiedad

*Después de que se descubrió que la puerta del garaje del nivel inferior estaba desviada y se presentó un informe de actividad sospechosa, la gerencia revisó las imágenes de la cámara y encontró a los intrusos. Esto fue informado al departamento de policía de North Miami. Los residentes que observen actividad sospechosa deben comunicarse con el Departamento de Policía al 305-891-8111 o, en caso de emergencia, marcar el 9-1-1.*

## Pest Control

Our pest control company will be servicing our buildings on Thursday, December 22nd and Friday, December 23rd. The 2100 building is scheduled from 9 a.m. to 2 p.m. on Thursday and the 2150 building is scheduled from 9 a.m. to 2 p.m. on Friday. Please look for notices posted at the elevator lobbies for schedule changes.



## Fumigación

Nuestra compañía de control de plagas dará servicio a nuestros edificios el Jueves 22 y Viernes 23 de Diciembre. El edificio 2100 está programado de 9 a. m. a 2 p. m. el Jueves y el edificio 2150 está programado de 9 a. m. a 2 p. m. el Viernes. Busque los avisos publicados en los vestíbulos de los ascensores para los cambios de horario.



PATRICKJAIMEZ PA

Mobile (786)-277-7355  
Direct (305)-459-5019  
patrickjaimez@gmail.com

**COLDWELL BANKER**  
GLOBAL LUXURY

www.patrickjaimez.com

Hablo Español / Falo Português  
Selling Real Estate for over 20 years!

## DON'T LET COVID-19 STALL YOUR SALE

My exclusive marketing program will reach buyers quickly and virtually through:

- Property Video Tour
- Online Advertising
- Social Media Posts
- Property Website
- Customized Email Distribution
- Virtual Showings

CONTACT ME TODAY TO TELL YOU ABOUT HOW I CAN GET THE MOST ONLINE ATTENTION FOR YOUR PROPERTY.

Call me today for a FREE, no cost obligation, comprehensive market analysis of your property.

**stellar**

Public Adjusting Services

Professional Insurance Claim Representation

CALL US BEFORE YOUR INSURANCE COMPANY!!

(305) 396-9110  
STELLARADJUSTING.COM



RE-OPEN OLD & DENIED CLAIMS

WATER DAMAGE TO KITCHEN OR FLOORS?

LEAKS FROM UNITS ABOVE?

AIR CONDITIONER LEAK?

SHOWER PAN LEAK?



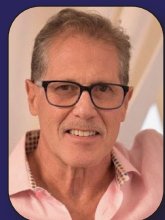
GOT PROPERTY DAMAGE?  
GET HELP NOW!

THIS IS SOLICITATION FOR BUSINESS. IF YOU HAVE HAD A CLAIM FOR AN INSURED PROPERTY LOSS OR DAMAGE AND YOU ARE SATISFIED WITH THE PAYMENT BY YOUR INSURER, YOU MAY DISREGARD THIS ADVERTISEMENT.

Berni Boaz License #P17524

## PHYSICAL & OCCUPATIONAL THERAPY

Are You Suffering From Back Pain, Poor Balance, Weakness?



We offer Ultrasound, Massage, Balance & Vestibular Therapy  
Cardiac, Neurological and Senior Rehab  
**Exclusive 1 on 1. In the Comfort of your Home**  
Protective Equipment Protocols

**THERAPY IN YOUR HOME**

Licensed Medicare Provider FL8318

Brian Caits @ 954-328-1505 | bcaits@bellsouth.net

Eric Broad Real Estate

Eric Broad, PA  
Broker Associate



305-318-2385

EJBroad@gmail.com

@BestofMiamiBeach

EricBroadRealEstate.com



**Fast Liquor Delivery**  
@ Wholesale Prices  
Convenience Store Galore

**LiquorSplit**  
TAP THAT APP!  
FAST DELIVERY!

Find us on:  
Uber Eats  
Download LiquorSplit App Now!

B"H

**ACTION**  
PUBLIC ADJUSTERS  
LOSS CLAIM CONSULTANTS

WE SPEAK ENGLISH, FRENCH & SPANISH  
SU PERITO DE SEGUROS DE PROPIEDAD  
LLAMENOS PRIMERO

Has Your Property Suffered Damage From

**CALL US BEFORE YOU FILE A CLAIM**  
**LLAMENOS ANTES DE ABRIR SU RECLAMO**

Loss Claim Consultants  
Joel Anidjar | Public Insurance Adjuster

**786-540-2823**  
actionpublicadjusters.com

This is a solicitation for business. If you have had a claim for an insured property loss or damage

# DIAMOND REMODELERS

## Full Service Contractors

### Kitchen & Bathroom Remodeling

Satisfaction and Quality Guaranteed

We are committed to the fulfillment of your home improvement needs with an eye towards increasing the value of your real estate asset. Whether you are remodeling a kitchen, bathroom, complete residence or room addition; we are the *Remodeling Experts*, **family owned for 40 years.**

specializing in condo & apartment interiors

Jeff Diamond & Anthony Lasorsa  
**305-865-9005**  
www.diamondremodelers.com  
jeff@diamondremodelers.com

### REMODELING • INSTALLATIONS

- Kitchen / Bathroom
- New & Resurfaced Cabinets
- Cabinets / Vanities
- Custom Baseboards / Crown Moldings
- Granite / Marble / Quartz Counter Tops
- All Types of Tiles & Marble Installed

**"Your Experienced Handyman"**

---

Receive a 15% discount on any remodeling job!

Painting & Services Unlimited Lic. CC94BS00437  
Lasora Enterprises, Inc CGC031497 Licensed & Insured General Contractor

### PAINTING & SERVICES UNLIMITED

- Painting, Condo, House, Apt. Roof Painting
- Full Service Contractors
- Popcorn Ceiling Removal
- Plumbing & Electrical Service
- Smooth Ceilings
- Doors / Windows EST. 1980
- Framing, Drywall & Finishes
- Mirror Installation

**15% Off**

any remodeling job!

**10% OFF**

Any Service

Valid With Coupon. Not To Be Combined With Other Offers. Exp 1/31/2023