



# Bayview Towers

## News and Views

*A Newsletter for the Residents of Bayview Towers*

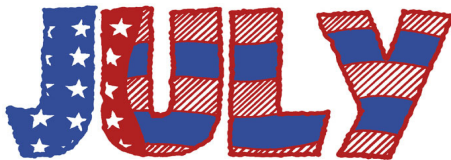
Volume 8 Issue 8

July 2023

### **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** ..... Malcolm Graff  
**Director** ..... Eugenio Martinez  
**Director** ..... Gib Oxios  
**Director** ..... Daniella Sforza

### **PROPERTY STAFF**

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

### **OFFICE HOURS**

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

### **NEWSLETTER EDITOR**

Carla Oxios

### **Editor's Note**

Although the issue of individual homeowner's insurance was addressed in last October's newsletter, it is of such importance, especially because we have entered hurricane season, that we are re-printing it in this month's issue of our newsletter. Your Board of Directors highly encourages you to maintain adequate homeowner's insurance on your unit(s). It is likely one of your most valuable assets.

### **Nota del editor**

*Aunque el tema del seguro individual para propietarios de viviendas se abordó en el boletín de octubre pasado, es de tal importancia, especialmente porque hemos entrado en temporada de huracanes, que lo reimprimimos en el número de este mes de nuestro boletín. Su Junta Directiva lo alienta encarecidamente a mantener un seguro de propietario de vivienda adecuado en su(s) unidad(es). Es probable que sea uno de sus activos más valiosos.*

### **Dome Condominium Association Insurance**

We were able to bind our insurance in a timely manner. There are many buildings in South Florida who found themselves with a lapse in coverage. Unfortunately, the insurance market is very difficult to navigate, however, we were fortunate that our insurance agent along with the Board of Directors, worked hard to find the best possible options. Although we have a higher deductible, the premium was less. If you would like a copy of the Certificate of Insurance, please send us an email or visit our website @ Domecondominium.com.



### **Seguro de la Asociación de Condominios de la Cúpula**

*Pudimos vincular nuestro seguro de manera oportuna. Hay muchos edificios en el sur de la Florida que se encontraron con una interrupción en la cobertura. Desafortunadamente, el mercado de seguros es muy difícil de navegar; sin embargo, tuvimos la suerte de que nuestro agente de seguros, junto con la Junta Directiva trabajaron arduamente para encontrar las mejores opciones posibles. Aunque tenemos un deducible más alto, la prima fue menor. Si desea una copia del Certificado de seguro, envíenos un correo electrónico o visite nuestro sitio web @ Domecondominium.com.*

## INSURING YOUR INDIVIDUAL UNIT

The Florida Community Association Journal addresses the issue of the risks of not purchasing insurance for your condominium unit. Here is vital information that can end up saving you lots of money. Attorney Jeffrey A. Rembaum writes...

Do you think you do not need condominium insurance because your condominium association has it? You would be so very wrong if you do! It has happened more times than I can count – here are some examples - the supply line that feeds the toilet ruptures in the upstairs unit while the owner is out of town, the upstairs unit owner forgot that he or she started to fill the tub and it overflows, or the upstairs unit owner ignores a broken toilet, all of which result in water flowing down into the unit below. Next thing you know, the workers arrive and start ripping out the soaked, damaged drywall in the unit (or units) below and, after cutting holes in the drywall, use their industrial-sized blowers to dry things out to prevent mold. (\$\$)

Meanwhile, the downstairs unit owner (or owners) wants to have a word with the upstairs unit owner to discuss who is going to pay for the repairs. They demand a copy of the upstairs unit owner's insurance policy. The owner of the upstairs unit explains, "The condominium association has insurance. They'll take care of it."

### **Right? Wrong!**

Even if the condominium association has the duty to repair portions of the damaged property, typically, the damaged *common elements*, the upstairs unit owner is not off the

hook because both the condominium association and its insurance company can often "subrogate" damages against the upstairs unit owner and so, too, can the downstairs unit owners and their insurance companies. (To subrogate a claim means that one party goes after the other for their financial damages for having caused the damage in the first place.) At the end of the day, the upstairs owner who caused the damages could have significant financial liability.

So, now that I have your attention, most especially if you are a unit owner who does not have insurance for your unit, in the example described above, not only can the upstairs unit owner bear significant financial liability, but even their condominium unit is at risk of being foreclosed to satisfy a judgment against them. Because the upstairs unit owner decided not to purchase insurance, he could actually lose his unit in a foreclosure.

The Condominium Act (Florida Statute 718.111) requires the condominium association to insure everything that the unit owner *is not* responsible to insure.

The unit owner *is* responsible to insure the following:

...all personal property within the unit or limited common elements, and floor, wall, and ceiling coverings, electrical fixtures, appliances, water heaters, water filters, built-in cabinets and countertops, and window treatments, including curtains, drapes, blinds, hardware, and similar window treatment components, or replacement of any of the foregoing which are located within the boundaries of

the unit and serve only that unit... the association is not obligated to pay for any reconstruction or repair expenses due to property loss to any improvement installed by a current or former owner of the unit if the improvement benefits only the unit for which it was installed.

The unit owner's insurance policy, typically referred to as an "HO-6 Policy", not only includes coverage for all of the items set forth above plus other personal items, but also includes liability coverage for having caused damages to the condominium property.

This same statute makes clear that a unit owner is responsible for the costs of repair or replacement of any portion of the condominium property... and also applies to the costs of repair or replacement of personal property of other unit owners.

The cost of any reconstruction or repair work undertaken by the association is chargeable to the unit owner and enforceable as an assessment and may be collected in the manner provided for the collection of assessments pursuant to the Florida Statute 718.111.

Florida Statute 718.116 is the unit foreclosure section of the Condominium Act which explains the steps necessary to foreclose against an owner's unit for failing to pay assessments.

At the end of the day, owning a condominium unit and not having purchased insurance is similar to taking a rowboat out on a rough day at sea without life preservers.

Published monthly at no cost for the Bayview Towers Condominium by Coastal Group Publications, Inc. Contact CGP at (305) 981-3503 or [info@cgpnewsletters.com](mailto:info@cgpnewsletters.com) to advertise in one of our newsletters or to get a free newsletter for your property.

## ASEGURAR SU UNIDAD INDIVIDUAL

*El Florida Community Association Journal aborda el tema de los riesgos de no comprar un seguro para su unidad de condominio. Aquí hay información vital que puede terminar ahorrándole mucho dinero. El abogado Jeffrey A. Rembaum escribe...*

*¿Piensa que no necesita un seguro de condominio porque su asociación de condominios lo tiene? ¿Estarías muy equivocado si lo hicieras! Ha sucedido más veces de las que puedo contar; aquí hay algunos ejemplos: la línea de suministro que alimenta el inodoro se rompe en la unidad de arriba mientras el propietario está fuera de la ciudad, el propietario de la unidad de arriba olvidó que comenzó a llenar la tina y se desborda, o el propietario de la unidad de arriba ignora un inodoro roto, todo lo cual da como resultado que el agua fluya hacia la unidad de abajo. Lo siguiente que sabes es que los trabajadores llegan y comienzan a arrancar los paneles de yeso dañados y empapados en la unidad (o unidades) de abajo y, después de hacer agujeros en los paneles de yeso, usan sus sopladores de tamaño industrial para secar las cosas y evitar el moho. (\$\$)*

*Mientras tanto, el propietario (o propietarios) de la unidad de la planta baja quiere hablar con el propietario de la unidad de la planta superior para discutir quién pagará las reparaciones. Exigen una copia de la póliza de seguro del propietario de la unidad de arriba. El propietario de la unidad de arriba explica: "La asociación de condominios tiene seguro. Ellos se encargarán de eso."*

### **¿Correcto? ¿Equivocado!**

*Incluso si la asociación de condóminos tiene el deber de reparar partes de la propiedad dañada, por lo general, los elementos comunes dañados, el propietario de la unidad de arriba no está exento de responsabilidad porque tanto la asociación de condóminos*

*como su compañía de seguros a menudo pueden "subrogarse" en los daños contra la propiedad de arriba. propietario de la unidad y también pueden hacerlo los propietarios de la unidad de la planta baja y sus compañías de seguros. (Subrogarse en un reclamo significa que una parte persigue a la otra por los daños financieros por haber causado el daño en primer lugar). Al final del día, el propietario de arriba que causó los daños podría tener una responsabilidad financiera significativa.*

*Entonces, ahora que tengo su atención, especialmente si usted es propietario de una unidad que no tiene seguro para su unidad, en el ejemplo descrito anteriormente, no solo el propietario de la unidad de arriba puede asumir una responsabilidad financiera significativa, sino que incluso su unidad de condominio es en riesgo de ser embargados para satisfacer una sentencia en su contra. Debido a que el dueño de la unidad de arriba decidió no comprar un seguro, en realidad podría perder su unidad en una ejecución hipotecaria.*

*La Ley de Condominios (Estatuto de Florida 718.111) requiere que la asociación de condominios asegure todo lo que el propietario de la unidad no es responsable de asegurar. El propietario de la unidad es responsable de asegurar lo siguiente:*

*...toda la propiedad personal dentro de la unidad o elementos comunes limitados, y revestimientos de pisos, paredes y techos, accesorios eléctricos, electrodomésticos, calentadores de agua, filtros de agua, gabinetes empotrados y encimeras, y tratamientos de ventanas, incluidas cortinas, cortinas, persianas, herrajes y componentes similares de tratamiento de ventanas, o el reemplazo de cualquiera de los anteriores que estén ubicados dentro*

*de los límites de la unidad y sirvan solo a esa unidad... la asociación no está obligada a pagar los gastos de reconstrucción o reparación debido a la pérdida de propiedad por cualquier mejora instalado por un propietario actual o anterior de la unidad si la mejora beneficia solo a la unidad para la que se instaló.*

*La póliza de seguro del propietario de la unidad, generalmente conocida como "Póliza HO-6", no solo incluye cobertura para todos los artículos establecidos anteriormente más otros artículos personales, sino que también incluye cobertura de responsabilidad civil por haber causado daños a la propiedad del condominio.*

*Este mismo estatuto aclara que el propietario de una unidad es responsable de los costos de reparación o reemplazo de cualquier parte de la propiedad en condominio... y también se aplica a los costos de reparación o reemplazo de propiedad personal de otros propietarios de la unidad.*

*El costo de cualquier trabajo de reconstrucción o reparación realizado por la asociación está a cargo del propietario de la unidad y se puede hacer cumplir como tasación y puede cobrarse de la manera prevista para la recaudación de tasaciones de conformidad con el Estatuto de Florida 718.111.*

*El Estatuto de Florida 718.116 es la sección de ejecución hipotecaria de la unidad de la Ley de Condominios que explica los pasos necesarios para ejecutar la hipoteca contra la unidad de un propietario por no pagar las evaluaciones.*

*Al final del día, ser dueño de una unidad de condominio y no haber comprado un seguro es similar a sacar un bote de remos en un día agitado en el mar sin salvavidas.*



# Manager's Report CONSTRUCTION UPDATE

## CONCRETE RESTORATION

The concrete restoration work has been completed on both South and North buildings. We have also completed the pool area, bathroom structure and the wall behind the bathrooms. Repairs have commenced on the north side wall of the garage facing the 2150 building.

The upper-level garage area water proofing has been divided into thirds. The first 1/3 of the garage has been waterproofed as specified. The striping of the parking spots has started and once completed, the bumpers will be installed, and parking spot numbers painted on the wall. Estimated completion is 1st of week of July.

The project is scheduled to be completed by end of September 2023 or beginning of October 2023 at the latest. The original projected completion date was March 2024. Although, less workers will be present closer to the end of the project, this will not affect the estimated completion date. Project has stayed within budget thus far.

## RTU SYSTEMS & HEAT EXCHANGER

The contract for the project has been reviewed, approved, and fully executed. The engineer is currently working on the comments from the city in order for us to expedite the permit. Once our check has been received by the contractor, we should be able to get an estimated time of delivery for the equipment.

## LANDSCAPING

We have been working closely with the landscapers to address the weeds located alongside the sidewalk near the swell. Our landscaping throughout has improved which is an improvement to the curb appeal of the property. Once all the swing stages have been removed and projects completed that are affecting certain landscaping areas, we will ensure that these areas are addressed accordingly.

# Informe del Gerente: Actualización de la Construcción

## RESTAURACIÓN DE HORMIGÓN

*El trabajo de restauración de hormigón se ha completado en los edificios del Sur y del Norte. También hemos completado el área de la piscina, la estructura de los baños y la pared detrás de los baños. Las reparaciones han comenzado en la pared lateral norte del garaje que da al edificio 2150.*

*La impermeabilización del área del garaje del nivel superior se dividió en tercios. El primer 1/3 del garaje se ha impermeabilizado según lo especificado. Se ha iniciado el desmantelamiento de los lugares de estacionamiento y, una vez finalizados, se instalarán los parachoques y se pintarán los números de los lugares de estacionamiento en la pared.*

*La finalización estimada es el 1 de la semana de julio. El proyecto está programado para completarse a fines de septiembre de 2023 o principios de octubre de 2023 a más tardar. La fecha de finalización original proyectada era marzo de 2024. Aunque habrá menos trabajadores presentes más cerca del final del proyecto, esto no afectará la fecha de finalización estimada. El proyecto se ha mantenido dentro del presupuesto hasta ahora.*

## SISTEMAS RTU E INTERCAMBIADOR DE CALOR

*El contrato para el proyecto ha sido revisado, aprobado y ejecutado en su totalidad. El ingeniero está trabajando actualmente en los comentarios de la ciudad para que podamos acelerar el permiso. Una vez que el contratista haya recibido nuestro cheque, deberíamos poder obtener un tiempo estimado de entrega del equipo.*

## PAISAJISMO

*Hemos estado trabajando en estrecha colaboración con los paisajistas para abordar las malezas ubicadas a lo largo de la acera cerca del oleaje. Nuestro paisaje ha mejorado en todo lo que es una mejora en el atractivo exterior de la propiedad. Una vez que se hayan eliminado todas las etapas intermedias y se hayan completado los proyectos que afectan ciertas áreas de jardinería, nos aseguraremos de que estas áreas también se aborden en consecuencia.*

**Eric Broad Real Estate**



**Eric Broad, PA**  
Broker Associate

☎ 305-318-2385

✉ EJBroad@gmail.com

📷 @BestofMiamiBeach

🌐 EricBroadRealEstate.com

**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 Caitis @ 954-328-1505 | bcaits@bellsouth.net**

### Pest Control

Our pest control company will be servicing our buildings on Thursday, July 27th and Friday, July 28th. The 2100 building is scheduled from 9 a.m. to 2 p.m. on Thursday and the 2150 building is scheduled from 9:00 a.m. to 2:00 p.m. on Friday. Please look for notices posted at the elevator lobbies for schedule changes.



### Control de Plagas

Nuestra compañía de control de plagas dará servicio a nuestros edificios el Jueves 27 y Viernes 28 de Julio . El edificio 2100 está programado de 9 a. m. a 2 p. m. el Jueves y el edificio 2150 está programado de 9:00 a. m. a 2:00 p. m. el Viernes. Busque los avisos publicados en los vestíbulos de los ascensores para los cambios de horario.

### Dome Library

This month we are highlighting our huge section of Health and Wellness and Diets. You'll find dozens of books like Ageless Body, Timeless Mind by Deepak Chopra, MD., Eat Right for Your Type, by Dr. Peter J. D'Adamo, Dr. Atkins' New Diet Revolution, Mega Memory, by Kevin Trudeau, Home Remedies for Seniors, by Doug Dollemore and the Editors of Prevention, and many more. We'll see you there.

The entry code for our Library is 13011301.



### Biblioteca de Dome

Este mes destacamos nuestra enorme sección de Salud y Bienestar y Dietas. Encontrará docenas de libros como Ageless Body, Timeless Mind de Deepak Chopra, MD., Eat Right for Your Type, del Dr. Peter J. D'Adamo, Dr. Atkins' New Diet Revolution, Mega Memory, de Kevin Trudeau, Remedios Caseros Para Personas Mayores, por Doug Dollemore y los editores de Prevención, y muchos más. Nos vemos allí.

El código de entrada en la puerta de la biblioteca es 13011301

**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.

Ramliboraz License #P13524



## Rules and Regulations This Month's Highlight : CIGARETTE SMOKING

Residents have brought to our attention that the smoke from within several apartments has been getting into the hallway and into their apartments as well. The smell has become quite bothersome for them, making them uncomfortable within their own homes. Some have even mentioned the effects on their health that this smoke is causing for them and their children.

According to Associations Rules and Regulations, Section B. Use of Units B2. Owners must not use or permit the use of their premises in any manner that would be disturbing or constitute a nuisance to Occupants of other Units.

We ask that anyone who smokes, please do so outside in the designated smoking section by the pool. Otherwise, please open windows/balcony door to allow the smoke to escape that way when smoking indoors.

## Normas y Reglamentos lo Más Destacado de este Mes: FUMAR CIGARRILLOS

Los residentes nos han informado que el humo del interior de varios apartamentos ha estado entrando en el pasillo y también en sus apartamentos. El olor se ha vuelto bastante molesto para ellos, haciéndolos sentir incómodos dentro de sus propios hogares. Algunos incluso han mencionado los efectos en su salud que este humo está causando para ellos y sus hijos.

De acuerdo con las Reglas y Reglamentos de las Asociaciones, Sección B. Uso de Unidades B2. Los propietarios no deben usar ni permitir el uso de sus instalaciones de ninguna manera que perturbe o constituya una molestia para los ocupantes de otras unidades.

Le pedimos a cualquier persona que fume que lo haga afuera en la sección designada para fumadores junto a la piscina. De lo contrario, abra las ventanas o la puerta del balcón para permitir que el humo escape de esa manera cuando fume en el interior.

# DIAMOND REMODELERS

Full Service Contractors

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

## Kitchen & Bathroom Remodeling

Satisfaction and Quality Guaranteed

### REMODELING • INSTALLATIONS

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

*"Your Experienced  
Handyman"*

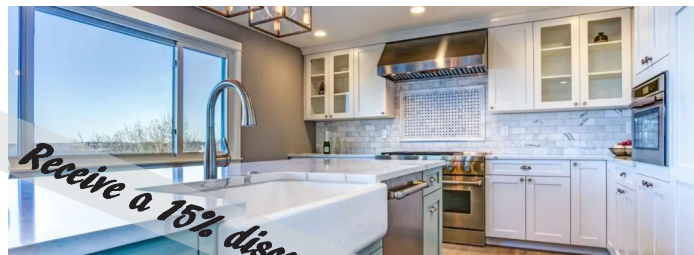
### PAINTING & SERVICES UNLIMITED

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

- Design & Management Services
- No Job Too Small
- Free Estimates
- Service & Quality at Reasonable Prices
- Commercial & Residential
- Habla Español

**15%  
Off**  
any  
remodeling  
job!

**10%  
OFF  
Any  
Service**  
Valid With Coupon.  
Not To Be Combined  
With Other Offers.  
Exp 8/31/2023



*Receive a 15% discount on any remodeling job!*

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