



Keystone Towers NEWS & VIEWS

A Newsletter for the Residents of the Keystone Towers Condominium Association, Inc.

Volume 2 Issue 1

August 2024

KEYSTONE TOWERS Condominium Association, Inc.

2000/2020 NE 135 Street
North Miami, FL 33161
KeystoneTowerMGMT@att.net

BOARD OF DIRECTORS

President Thomas R. Dougherty
Vice President Ira Leshin
Treasurer Warren Angus

PROPERTY STAFF

Managed By ... First Service Residential
305-255-3000
Manager Javier E. Castillo
Maintenance Sup. Miguel Naranjo
Janitorial Migdalia Rosales-Benscome
Janitorial Amarilly Campo
Maintenance Jorge Lopez

IMPORTANT NUMBERS

Main 305-944-8656
Security 786-637-5018

OFFICE HOURS

Monday– Friday 8am – 5pm



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

INSURING YOUR INDIVIDUAL UNIT

Editor’s Note Although the issue of individual homeowner’s insurance was addressed in a previous 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.



HOUSE INSURANCE

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 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 hook because both the condominium association and it’s insurance company can often “subrogate” damages against the upstairs unit owner and so, too, can the downstairs unit

Continued on page 2

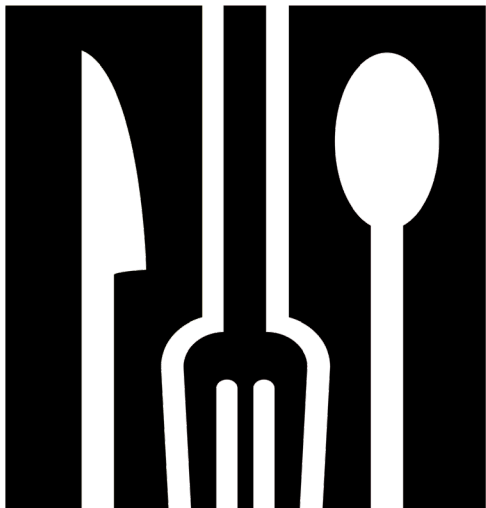
Insuring Your Unit (cont. from page 1)

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 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.

LOOKING TO HIRE A CHEF FOR YOUR EVENT?

Allow us the pleasure of preparing a personalized culinary experience in the comfort of your home, or let us expertly plan and execute your next corporate gathering or birthday celebration.



the kosher chefs

- **SHABBOS IN A BOX**
- **CHEF & WAITER SERVICES AVAILABLE**
- **WE CUSTOM CREATE EXCLUSIVE DISHES**
- **KIDDUSHIM FOR YOUR SHUL SIMCHAS OR TIKUN**
- **MASHGIACH TEMIDI AVAILABLE UPON REQUEST**
- **REFERENCES AVAILABLE**
- **EVENT CATERING AVAILABLE**

info@thekosherchefs.com
954.281.9012

ASEGURAR SU UNIDAD INDIVIDUAL

Nota del editor Aunque el tema del seguro individual para propietarios de viviendas se abordó en el boletín 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.

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.

(\$\$) 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 significativa. financiera 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. 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

Pasa a la pagina 4

stellar
Public Adjusting Services
Professional Insurance Claim Representation

CALL US BEFORE YOUR INSURANCE COMPANY!!
(305) 396-9110
STELLARADJUSTING.COM

CALL US TODAY FOR A FREE CLAIM INSPECTION

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!

MENTION THIS FLYER FOR FREE POLICY REVIEW

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.

Ramlibaraz License #P13524

Asegurar Su Unidad (viene de la pagina 3)

de propiedad personal de otros propietarios de la unidad. 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 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, persianas, herrajes y componentes similares de tratamiento de ventanas, o el reemplazo de cualquiera de los anteriores que estén ubicados dentro 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.

DIAMOND

REMODELERS

Full Service Contractors

@DIAMONDREMODELERS

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

“Your Experienced
Handyman”

REMODELING • INSTALLATIONS

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

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	EST. 1980
	• Mirror Installation

- 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 9/30/2024

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