



Keystone Towers NEWS & VIEWS

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

Volume 1 Issue 12

July 2024

KEYSTONE TOWERS

Condominium Association, Inc.

2000/2020 NE 135 Street
North Miami, FL 33161

KeystoneTowerMGMT@att.net

BOARD OF DIRECTORS

PresidentThomas 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.....Amarily Campo

Maintenance Jorge Lopez

IMPORTANT NUMBERS

Main305-944-8656

Security786-637-5018

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.

REMINDERS TO OUR COMMUNITY

PEST CONTROL Your pest control company will be servicing the buildings on the 1st Thursday and 3rd Thursday of every month. The service window is from 12:00pm – 4:00pm. Please look for notices posted at the elevator lobbies for schedule changes. If you need service, please contact management by email to keystonetowermgmt@att.net and we will be happy to coordinate directly with you.

CONTROL DE PLAGAS Su empresa de control de plagas estará prestando servicio en los edificios el primer y tercer jueves de cada mes. La ventana de servicio es de 12:00 p.m. a 4:00 p.m. Por favor, busque avisos publicados en los vestíbulos de los ascensores para cambios en el horario. Si necesita servicio, por favor contacte a la administración por correo electrónico a keystonetowermgmt@att.net y estaremos encantados de coordinar directamente con usted.

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 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 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

Continued on page 2

Reminders *(cont. from page 1)*

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.

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. (\$\$) 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. f inanciera 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 f inanciera 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 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

Continued on page 3

Hurricane Season (cont. from page 2)

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, 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.

incendios y de las salas de bombas. Se repintaron las salas mecánicas, se inspeccionaron las máquinas, se etiquetaron y se aprobaron por un profesional en inspección de incendios. Esto será beneficioso para la comunidad a medida que completen su estudio de reserva de integridad estructural el próximo trimestre.



MANAGER'S REPORT as part of our strive for continuous improvement, this month; our team focused on cleaning and maintenance of the fire equipment and pump rooms. The mechanical rooms were repainted, machinery inspected, tagged and approved by a fire inspection professional. This will be beneficial for the community as they complete their structural integrity reserve study next quarter.

INFORME DEL GERENTE Como parte de nuestro esfuerzo por la mejora continua, este mes nuestro equipo se centró en la limpieza y el mantenimiento del equipo contra



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.

RULES AND REGULATIONS, JULY 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 outdoors. Otherwise, please open windows/balcony door to allow the smoke to escape that way when smoking indoors.



REGLAS Y NORMAS, DESTACADO DE JULIO

FUMAR CIGARRILLOS

Los residentes nos han informado que el humo de varios apartamentos se ha estado filtrando en el pasillo y en otros apartamentos. El olor se ha vuelto bastante molesto para ellos, haciéndolos sentir incómodos en sus propios hogares. Algunos incluso han mencionado los efectos en su salud que este humo está causando para ellos y sus hijos. Según las Reglas y Normas de la Asociación, Sección B. Uso de Unidades B2. Los propietarios no deben usar ni permitir el uso de sus locales de ninguna manera que pueda molestar o constituir una molestia para los ocupantes de otras unidades. Pedimos que cualquiera que fume, por favor, lo haga al aire libre. De lo contrario, por favor abran las ventanas/puerta del balcón para permitir que el humo salga cuando fumen dentro.

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

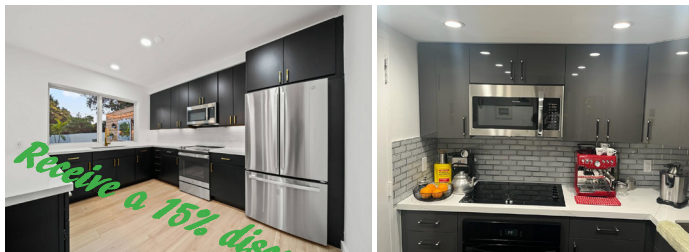
REMODELING • INSTALLATIONS

- Kitchen / Bathroom
- New & Resurfaced Cabinets
- Cabinets / Vanities
- Custom Baseboards / Crown 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
 - 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 8/31/2024

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