



Tower Talk

A Monthly Newsletter for the Residents of the Plaza Del Prado Condominium

Volume 23 Issue 4

November 2024

PLAZA DEL PRADO CONDOMINIUM

18071 Biscayne Blvd, Aventura, FL

Follow us on Instagram
#delpradoonthebay

BOARD MEMBERS

President..... Beatriz Allende
Vice President Ted Snider
TreasurerMiguel Montanez
Secretary.....Dan Spevack
Director Michael Labella
Director Lisa Kidron
Director Gabriela Blanco

IMPORTANT #'S

Office..... 305-931-5643
Fax 305-931-9685
Front Desk..... 305-931-3544
Maintenance 305-931-3544
Security Rover 786-852-3551
Del Prado Market.... 305-974-0058
Front Gate 954-914-1678
Beauty Salon & Spa... 305-931-3415

DEL PRADO STAFF / EMAILS

Manager Kip Dugal
manager@plazadelprado.net
Asst. Manager....Nicole Untch-Ripoll
assistantmanager@plazadelprado.net
Front Desk..... Laura Hernández
frontdesk@plazadelprado.net
Admin Asst.Facundo Efimenco
admin@plazadelprado.net
Front Desk.. *admin@plazadelprado.net*
Rotunda ... *rotunda@plazadelprado.net*
Maintenance *maintenance@plazadelprado.net*
Security...*security@plazadelprado.net*

OFFICE HOURS

Monday..... 8:00am - 4:00pm
Tues-Thurs 9:00am - 3:00pm
Friday 9:00am - 5:00pm
After Hours Call: 305-931-3544

TOWER TALK LIAISON
Kip Dugal, Property Manager
For article submission
manager@plazadelprado.net

Message from the Board President

Dear Residents,

SIRS

Structural Integrity Reserve Study. The SIRS evaluates and discloses the reserve funds necessary for future major capital repairs, deferred maintenance, and replacements of condominium property relating to the structural components of buildings three or more stories in height and older than 30 years. The state determined that these reserves are mandatory.

The study in our building was produced by Falcon as they are our Engineer on Record for all our 40 years Certification process.

According to the study, we have to collect approximately \$ 1,770,000 per year, that means an average of \$230 per unit. I hope you all understand that is not a Board or Management’s decision. It’s the state, and it’s determined by law, nothing we can do about it. However, we could work on the annual budget to try to minimize the hit, and we did it.

Budget

As we anticipated, several factors contributed to additional expenses for next year:

- **SIRS** (Mandatory)
- **Contracts** (Inflation)
- **Insurance** (Increased frequency of storms in Florida)
- **Salaries** (Inflation and the addition of one new employee)

To address these rising costs, we focused on increasing revenue. This year, we’ve implemented new charges for the second parking space, bicycles, motorcycles, water shutdowns, pets, and have raised the fees for Key Fobs and transponders. The idea behind these changes is simple: those who use more services contribute more to the overall cost.

At the same time, we’ve worked on reducing expenses. For example, we’ve already seen savings in water costs through our “Hot Water Project.”

As a result of these efforts, we’ve managed to balance the budget, and the overall increase (excluding SIRS) is less than 6 %, which is lower than this year’s inflation rate.

The Budget was analyzed by management, the Budget Committee and the Board. I hope you can all assist to the Budget Meeting on Thursday 21st. It’s important to be involved to understand how we are using our monies.

Continued on page 2

President (cont. from page 1)

Additionally, we are hiring a new employee—a **Building Attendant**. With several upcoming projects, including the Electrical work and the ELSS, we will need to access units multiple times. This new position will provide additional support in security, maintenance, office tasks, and housekeeping, as needed.

40-Year Certification and Improvement Projects updates

Planning for the Lobbies and Rotunda renovations is finally under way!!! The projects are expected to kick off with contract bid packages in Q1 of 2025.

West Garage

The lower level of the garage is nearing completion, with only plumbing, painting, and paving remaining.

Work on the upper deck, including curbs, planters, ramps, and waterproofing, will follow, aprox date of completion March 2025.

A survey was sent out to residents regarding the need for additional parking spaces. Please understand that the survey has to be complete, or it will be discarded.

Other Updates

- **Hot Water Distribution:** The work in the South Tower is ongoing, and the completion is estimated before the end of the month. There are significant more issues with the hot water distribution system as compared to the North Building, which is taking up time. Additionally, we lost about ten days between holidays and other issues.
- **40-Year Electrical Project:** Phase one of the electrical work in Tower 4 North has been completed. This phase included the installation of all GFI outlets and smoke alarms. Currently, panels are being installed, and once that’s done, we will proceed with the final inspection. The work will continue in North Tower 3 (N3). Owners will be kept informed as the project progresses.
- **Amazon Locker System:** The installation of the Amazon Locker System is underway. Lockers have already been installed in Towers S1, S2, and S3. Once the lockers are installed and programmed, residents will receive notification regarding the locker functionality, deliveries of packages, automatic package notification and collection process.
- **Seawall Project:** The seawall project is temporarily on hold due to unresolved marina violations. We are actively working with slip owners to resolve these

violations so that we can move forward with the permitting process.

- **Parking Lot Flooding:** We have engaged a company to assess the condition of our main drain line and perform necessary repairs. Once this work is completed, along with adjustments to ensure proper garage drainage, we will be able to prevent the flooding that has been an ongoing issue.
- **New Parking Decals:** To ensure fairness and proper registration of vehicles in the building, we have implemented a new parking decal system. This will allow us to easily identify which cars are properly registered, ensuring that only authorized vehicles are parked on the property.
- **Storage Locker Security:** We are addressing past issues with storage lockers, where people were breaking locks and taking items from lockers that didn’t belong to them. Progress is slow, but we are making headway in resolving this situation and improving security for all residents.
- **Property Monument Signage:** The permitting process took over a month to complete and it was approved on 11/12/2024. With the signage design and material approved by the city, the contractor has placed the order, which will take approximately three weeks to deliver. We are hoping to have the installation completed before the end of the year.

Important Reminders:

40-Year Electrical Project: Residents must be present in their units or provide a key to allow access to do the electrical work. Failure to do so will result in a rescheduling fee assessed to the unit owner.

Façade Restoration: Please keep your windows and balcony doors closed during the façade work to prevent dust and debris from entering your unit as well as prevent injuries and damage to the units. Fines will be assessed for noncompliance with this safety requirement.

TWO CONVENIENT LOCATIONS

EMERGENCY CARE 24/7

DR. EDY A. GUERRA
NEW PATIENT SPECIAL \$79
(D0210, D0150, D1110)

9456 HARDING AVENUE SURFSIDE, FL 33154 305-866-2626
4011 WEST FLAGLER ST, SUITE 506 MIAMI, FL 33134 305-643-1444

dredyaguerradds@gmail.com

WWW.DENTISTSURFSIDE.COM

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Estimados residentes,

SIRS

Estudio de Reserva de Integridad Estructural. El SIRS evalúa y estima los fondos de reserva necesarios para futuras reparaciones importantes de capital, mantenimiento diferido y reemplazos de propiedades de condominios relacionados con los componentes estructurales de edificios de tres o más pisos de altura y con más de 30 años. El estado determinó que estas reservas son obligatorias.

El estudio en nuestro edificio fue realizado por Falcon, ya que es nuestro ingeniero registrado durante todos nuestros 40 años de proceso de certificación.

Según el estudio, tenemos que recaudar aproximadamente \$1.770.000 al año, es decir un promedio de \$230 por unidad. Espero que todos entiendan que no es una decisión de la Junta ni de la Administración. Es el Estado, y está determinado por la ley, no podemos hacer nada al respecto. Sin embargo, pudimos trabajar en el presupuesto anual para intentar minimizar el impacto, y lo hicimos.

Presupuesto

Como anticipamos, varios factores contribuyeron a los gastos adicionales para el próximo año:

- SIRS (Obligatorio)
- Contratos (Inflación)
- Seguros (Mayor frecuencia de tormentas en Florida)
- Salarios (inflación e incorporación de un nuevo empleado)

Para abordar estos costos crecientes, nos concentramos en aumentar los ingresos. Este año, hemos implementado nuevos cargos por el segundo espacio de estacionamiento, bicicletas, motocicletas, cortes de agua, mascotas. También hemos aumentado las tarifas de las llaves y los pases automáticos para vehículos. La idea detrás de estos cambios es simple: quienes utilizan más servicios contribuyen más al costo total.

Al mismo tiempo, hemos trabajado en la reducción de gastos. Por ejemplo, ya hemos visto ahorros en los costos del agua a través de nuestro "Proyecto de Agua Caliente".

Como resultado de estos esfuerzos, hemos logrado equilibrar el presupuesto y el aumento general (excluyendo SIRS) es menos del 6%, que es inferior a la tasa de inflación de este año.

El Presupuesto fue analizado por la gerencia, el Comité de Presupuesto y el Directorio. Espero que todos puedan asistir a la reunión de presupuesto el jueves 21 de noviembre. Es importante participar para comprender cómo utilizamos nuestro dinero.

Estamos contratando un nuevo empleado: un asistente de edificio. Con la cantidad de proyectos previstos para el año próximo, el trabajo eléctrico y el ELSS, necesitaremos acceder a las unidades varias veces. Este nuevo puesto brindará apoyo adicional en seguridad, mantenimiento, tareas de oficina y limpieza, según sea necesario.

Actualizaciones de proyectos de mejoras y certificación de 40 años

!!!La planificación para las renovaciones de los vestíbulos y la rotonda finalmente está en marcha!!! Se espera que los proyectos comiencen con paquetes de licitación de contratos en el primer trimestre de 2025.

Garaje Oeste

El nivel inferior del garaje está casi terminado y solo quedan plomería, pintura y pavimento.

Seguirán los trabajos en la cubierta superior, incluidos bordillos, jardineras, rampas e impermeabilización, cuya

Pasa a la página 4





PATRICKJAIMEZ PA

Mobile (786)-277-7355
patrickjaimez@gmail.com

COLDWELL BANKER
GLOBAL LUXURY

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

FEATURED PROPERTIES

 <p>10261 E Bay Harbor Dr #301 (Boat slip inc.) 2 B/ 2.5BA, 1960 sqft \$2,850,000</p>	<p>9341 E. Bay Harbor Dr #PH 7-D 2B/2.5BA, 1510 sqft \$670,000</p>
--	--

THINKING OF BUYING OR SELLING?

TRUST THE ADVICE OF A PROFESSIONAL.

When it comes to **Buying** or **Selling** a home, it is important to **trust** in a **Real Estate Agent** who cares about your neighborhood as much as you do.

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

Presidente (viene de la pagina 3)

fecha de finalización aproximada será marzo de 2025.

Otras actualizaciones

- **Distribución de agua caliente:** el trabajo en la Torre Sur está en curso y se estima que finalizará antes de fin de mes. Se encontraron muchos más problemas con el sistema de distribución de agua caliente en comparación con el Edificio Norte, y esto está tomando más tiempo que el previsto. Además, perdimos unos diez días entre feriados y otros problemas.
- **Proyecto eléctrico de 40 años:** se completó la primera fase del trabajo eléctrico en la Torre 4 Norte. Esta fase incluyó la instalación de todos los tomacorrientes GFI y alarmas de humo. Actualmente, se están instalando los paneles y, una vez que esté listo, procederemos con la inspección final. El trabajo continuará en la Torre Norte 3 (N3). Se mantendrá informado a los propietarios a medida que avance el proyecto.
- **Sistema de casilleros de Amazon:** la instalación del sistema de casilleros de Amazon está en marcha. Ya se instalaron casilleros en las Torres S1, S2 y S3. Una vez que los casilleros estén instalados y programados, los residentes recibirán una notificación sobre la funcionalidad del mismo, las entregas de paquetes, la notificación automática de paquetes y el proceso de recolección.
- **Seawall:** El proyecto de malecón está suspendido temporalmente debido a infracciones no resueltas de algunos propietarios. Estamos trabajando activamente con ellos para resolver estas infracciones y poder seguir adelante con el proceso de permisos.
- **Inundación en el estacionamiento:** Como Uds saben, varias zonas de Nuestro parqueo se inundan. Hemos contratado a una empresa para que evalúe el estado de nuestra línea de drenaje principal y realice las reparaciones necesarias. Una vez que se complete este trabajo, junto con los ajustes para garantizar un drenaje adecuado del garaje, podremos evitar las inundaciones que han sido un problema constante.
- **Nuevas calcomanías de estacionamiento:** Para garantizar la equidad y el registro adecuado de los vehículos en el edificio, hemos implementado un nuevo sistema de calcomanías de estacionamiento. Esto nos

permitirá identificar fácilmente qué autos están registrados correctamente, lo que garantiza que solo los vehículos autorizados estén estacionados en la propiedad.

- **Unidades de almacenamiento:** Estamos abordando problemas anteriores con los casilleros de almacenamiento, donde las personas rompían las cerraduras y tomaban artículos de los casilleros que no les pertenecían. El progreso es lento, pero estamos avanzando en la resolución de esta situación y en la mejora de la seguridad para todos los residentes.
- **Monumentos con el nombre en la entrada del edificio:** el proceso de obtención de permisos tardó más de un mes en completarse y se aprobó el 12/11/2024. Con el diseño y el material de la señalización aprobados por la ciudad, el contratista realizó el pedido, que tardará aproximadamente tres semanas en entregarse. Esperamos tener la instalación completada antes de fin de año.

Recordatorios importantes:

Proyecto eléctrico de 40 años: los residentes deben estar presentes en sus unidades o proporcionar una llave para permitir el acceso para realizar el trabajo eléctrico. De no hacerlo, se cobrará una tarifa de reprogramación al propietario de la unidad.

Restauración de la fachada: las ventanas y las puertas del balcón durante el trabajo de la fachada **deben permanecer cerradas** para evitar lesiones y daños a las unidades. Se aplicarán multas por el incumplimiento de este requisito de seguridad.

BCOT ASSESSMENT & SERVICES PHYSICAL & OCCUPATIONAL THERAPY

Are you suffering from **Back Pain, Poor Balance or Weakness?**

We offer a variety of services and treatments, exclusive 1 on 1, in the comfort of your own home.

- Ultrasound and Massage for Pain Management
- Balance & Vestibular Therapy
- Cardiac, Neurological and Senior Rehab
- Relaxation Techniques
- Protective Equipment Protocols

THERAPY IN YOUR OWN HOME

Licensed Medicare Provider FL8318

Medicare and
private pay
only



Brian Caits
954-328-1505
Se habla español



Total Appliance Services – Enhancing Unit Maintenance and Savings

Total Appliance is contracted by the Association to provide the following benefits to residents:

- 1. Preventive Maintenance for Air Conditioners:** Routine maintenance by Total Appliance helps avoid costly water damage caused by clogged drain pans and leaks. It also extends the lifespan of your air conditioning unit.
- 2. Cost Savings on Service Calls:** By using Total Appliance, residents save on service fees they would otherwise pay to plumbers or AC contractors for inspections or repairs.
- 3. Free Basic Repairs:** Repairs covered under the contract are provided at no extra cost, saving residents from paying higher fees to external contractors. Based on service visit data, the estimated market value of these services over a 12-month period is approximately \$780,000. Plaza Del Prado pays \$193,000, resulting in savings of nearly \$587,000 annually.

KEY COVERAGES

Air Conditioning

- Repairs for common issues, including:
- Fan motors, contactors, capacitors, relays, metering

devices, reversing valves, switches, compressors, and condenser coils.

- Backflushes, standard thermostats, and control boards (up to \$100).
- **Preventive Maintenance:** Annual service for all air conditioning units to ensure efficient operation and prevent leaks.

Plumbing

- Repairs for water leaks in exposed plumbing.
- Stoppages, faucet washers, angle stops, ballcocks, and toilet tank parts (excluding one-piece toilets).
- **Extended Plumbing:** Includes:
- Repairs to potable water lines up to 1 inch.
- Labor for plumbing repairs (excluding shower pans and slab leaks).
- Installation of replacement plumbing items.
- Toilet wax seal replacements and faucet repair kits.

Bidet Repair

- Covers faucets, drainage, and functional mechanisms.

Exclusions

While many services are included, the following are **not covered** under the Association’s contract:

Continued on page 6

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

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

“Your Experienced Handyman”

PAINTING & SERVICES UNLIMITED

- Painting, Condo, House, Apt. Roof Painting
- Popcorn Ceiling Removal
- Smooth Ceilings
- Framing, Drywall & Finishes
- Full Service Contractors
- Plumbing & Electrical Service
- Doors / Windows
- 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 12/31/2024



Total Appliances (cont. from page 5)

Air Conditioning

- Coil cleanings, system replacements.
- Wi-Fi thermostats and control boards exceeding \$100.
- Components for R22 equipment.

Plumbing

- Shower pans and leaks in the concrete slab.
- Ceramic faucet parts.

Bidet

- Replacement of the bidet unit.

Improving the Service Experience with Total Appliance Know Your Coverage

Familiarize yourself with the services included in the contract. For uncovered services, residents may consider Total Appliance or obtain estimates from other licensed contractors for comparison.

- **Handling Service Delays:** If you experience delays or scheduling issues with Total Appliance, please contact the Management Office. We will work to ensure Total Appliance fulfills its contractual obligations.
- **Annual Preventive Maintenance:** Don't forget to schedule your free annual air conditioner maintenance service. It's a great way to ensure your unit runs efficiently and avoids leaks.
- **Plumbing Issues:** If you notice running toilets or leaking plumbing fixtures, call Total Appliance to resolve the issue—it's covered under the contract.

For specific coverage details, exclusions, or assistance with scheduling a service, please contact Total Appliance & A/C Repairs Inc. directly.



WANTED PRINT JOBS
anything that puts ink on paper

Condo/HOA Services
 Residential or Commercial
 Voting/Election Packages
 Annual Notices (w/ affidavits)
 Letterhead • Property Signage
 Stickers & Decals • Window Lettering
 Newsletters • Binding

Denizens | Businesses
 Club Promoters | Schools
 Restaurants | County | City
 Celebrations • Obit Books • Biz Cards
 Promo Materials • Brochures
 Announcements • Posters-Banners
 Vehicle Wraps

Contact Marc (the newsletter guy)
 cgpimarc@earthlink.net
 786-223-9417
 for a no obligation quote on your next print job
 * NO JOB TOO BIG OR TOO SMALL*

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?

MENTION THIS FLYER FOR FREE POLICY REVIEW

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.

Remi Boaz License #P17524

Servicios de Total Appliance: mejora del mantenimiento de las unidades y los ahorros

Total Appliance ha sido contratado por la Asociación para brindar los siguientes beneficios a los residentes:

- 1. Mantenimiento preventivo de los aires acondicionados.**
El mantenimiento de rutina de Total Appliance ayuda a evitar los costosos daños causados por el agua debido a las bandejas de drenaje obstruidas y las fugas. También extiende la vida útil de su unidad de aire acondicionado.
- 2. Ahorro de costos en las llamadas de servicio.** Al utilizar Total Appliance, los residentes ahorran en las tarifas de servicio que de otro modo pagarían a los plomeros o contratistas de aire acondicionado por inspecciones o reparaciones.
- 3. Reparaciones básicas gratuitas.** Las reparaciones cubiertas por el contrato se brindan sin costo adicional, lo que evita que los residentes paguen tarifas más altas a contratistas externos. Según los datos de las visitas de servicio, el valor de mercado estimado de estos servicios durante un período de 12 meses es de aproximadamente \$780,000. Plaza Del Prado paga \$193,000, lo que resulta en un ahorro de casi \$587,000 al año.

COBERTURAS CLAVE

Aire acondicionado

Reparaciones de problemas comunes, incluidos:

- Motores de ventiladores, contactores, condensadores, relés, dispositivos de medición, válvulas de inversión, interruptores, compresores y serpentines de condensadores.
- Retrolavado, termostatos estándar y tableros de control (hasta \$100).
- Mantenimiento preventivo: servicio anual para todas las unidades de aire acondicionado para garantizar un funcionamiento eficiente y evitar fugas.

Plomería

- Reparaciones de fugas de agua en tuberías expuestas.
- Obstrucciones, arandelas de grifos, llaves de paso angulares, válvulas de flotador y piezas de tanques de

inodoros (excluidos los inodoros de una pieza).

- Plomería extendida: incluye:
- Reparaciones de líneas de agua potable de hasta 1 pulgada.
- Mano de obra para reparaciones de plomería (excluidas las fugas en platos de ducha y losas).
- Instalación de elementos de plomería de reemplazo.
- Reemplazos de sellos de cera para inodoros y kits de reparación de grifos.
- Reparación de bidé
- Cubre grifos, desagües y mecanismos funcionales.

Exclusiones

Si bien muchos servicios están incluidos, los siguientes no están cubiertos por el contrato de la Asociación:

Aire acondicionado

- Limpieza de serpentines, reemplazos de sistemas.
- Termostatos y tableros de control Wi-Fi que superen los \$100.
- Componentes para equipos R22.

Plomería

- Platos de ducha y fugas en la losa de concreto.
- Piezas de grifería de cerámica.

Bidé

Reemplazo de la unidad de bidé.

Mejorar la experiencia de servicio con Total Appliance

Conozca su cobertura

Familiarícese con los servicios incluidos en el contrato. Para los servicios no cubiertos, los residentes pueden considerar Total Appliance u obtener presupuestos de otros contratistas autorizados para comparar:

- 1. Manejo de demoras en el servicio.** Si experimenta demoras o problemas de programación con Total Appliance, comuníquese con la Oficina de administración. Trabajaremos para garantizar que Total Appliance cumpla con sus obligaciones contractuales.
- 2. Mantenimiento preventivo anual:** No olvide programar su servicio de mantenimiento anual gratuito del aire acondicionado. Es una excelente manera de garantizar que su unidad funcione de manera eficiente y evite fugas.
- 3. Problemas de plomería:** Si nota que el inodoro gotea o que los accesorios de plomería tienen fugas, llame a Total Appliance para resolver el problema; está cubierto por el contrato.

Para obtener detalles específicos de la cobertura, exclusiones o ayuda para programar un servicio, comuníquese directamente con Total Appliance & A/C Repairs Inc.

"A man who stops advertising to save money is like a man who stops a clock to save time." – Henry Ford

CGP publishes monthly newsletters for over 50 condos; each written & delivered to each resident by the board & management.

Advertise to over 30,000 condo residents.

COASTAL GROUP
PUBLICATIONS, INC.

305-981-3503 www.cgpnewsletters.com

PLAZA DEL PRADO PROJECT TRACKER

Category	Project	Funding Source	Status	Projected End Date	Notes
40 Year Cert.	Air Conditioning	SA 2023	Complete	2024 - Q1	Duct work is currently being reviewed to correct air distribution 09/23/24
40 Year Cert.	Boilers	SA 2023	Final Stages	2024 - Q4	Permit closing is in progress. Expected to close by 1st week of December 2024
40 Year Cert.	Cooling Towers	SA 2023	Final Stages	2024 - Q4	Permit closing is in progress. Expected to close by 1st week of December 2024
40 Year Cert.	West Parking Garage	SA 2017-2023	In Progress	2025 - Q1	Concrete work to be completed by December 2024 on the bottom and March 2025 on the top
40 Year Cert.	Cross Walk Door Replacement	SA 2023	Started	2025 - Q1	Waiting for the doors from the manufacturer
40 Year Cert.	Rotunda Renovation	SA 2017-2023	Planning	2025 - Q3	Plans are ready to bid
40 Year Cert.	Doors	SA 2023	Started	2025 - Q4	Vendor selected, waiting for contract
40 Year Cert.	Lobbies Renovation	SA2017-2023	Planning	2026 - Q1	Reviewing architectural - dependent on ELSS
40 Year Cert.	ELSS	SA2017-2023	Started	2026 - Q1	Waiting for vendors to give us their last price
40 Year Cert.	Building Concrete Restoration	SA 2023	In Progress	2026 - Q3	S3-S4-N3-N2 in progress
40 Year Cert.	Seawall	SA 2017	Behind Schedule	2026 - Q4	Need to clear violations
40 Year Cert.	Electrical	SA 2023	Started	2026 - Q4	Tower 4 North waiting for electrical panels. Units that don't need the new panel have already had final inspection
40 Year Cert.	Parking Lot Resurfacing	SA 2023	Planning	2025 - Q1	Waiting for the bids
40 Year Cert.	Main Drain line	SA 2023	Planning	2025-Q1	Starting soon – Paving depends on this
Building Admin	New Management	Operating	Complete	2024 - Q3	
Building Admin	Building Preventative Maintenance Program	Operating	Planning	2025 - Q2	In progress
Building Admin	Building Inventory Management	Operating	Planning	2025 - Q3	After Preventative maintenance
Building Improvements	Building Website & Self Services	Operating	Complete	2024 - Q3	Management approval - Completed Sep 23 2024
Building Improvements	New Generator - North Bldg	SA 2017	Complete	2024-Q1	Permit closing is in progress. Expected to close by 1st week of December 2024
Building Improvements	Hot Water Circulation - North Building	SA 2023	Complete	2024 - Q3	Completed
Building Admin	New Decal	Operating	Started	2024-Q1	In progress
Building Admin	Storage	Operating	Started	2024-Q1	In progress
Building Improvements	Package Lockers	SA 2017 (in lieu of Rotunda Expansion)	Started	2024 - Q4	Installation has started
Building Improvements	Entrance Sign	Operating/ Insurance	In Progress	2025 - Q1	Waiting for permits
Building Improvements	Cameras	SA 2017	Complete	2024 - Q4	1 st phase completed
Building Improvements	Hot Water Circulation - South Building	SA 2023	Started	2024 - Q4	Work in progress
Building Improvements	Bike Rooms	Operating	Complete	2024 - Q3	Rooms are being cleared when Maintenance staff has openings - Rooms have been cleared and parked bicycles are duly re-registered.
Building Improvements	Roach Infestation control	Operating	In Progress	2024 - Q3	Mandatory unit pest control under way - Ongoing service will continue to eradicate from units and ensure roach free condition.
Building Admin	2017 SA Reconciliation	Operating	Planning	2025 - Q2	Will start after 2025 Budget process
Building Improvements	Marina Administration Reorganization	Operating	Planning	2025 - Q2	Lawyer is analyzing options
Building Improvements	Water Usage Review	Operating	In Progress	2025 - Q1	Work in progress