



Bayview Towers

News and Views

A Newsletter for the Residents of Bayview Towers

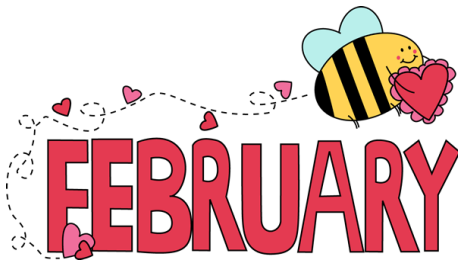
Volume 11 Issue 3

February 2026

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 Malcolm Graff
1st Vice Pres. Treva Finkle
2nd Vice Pres. . Nicolas Golbin
Secretary Sergio Evora
Asst. Sec. Lukas Ruiz
Treasurer Yiyi Toro
Director Fabiola Ortiz
Director Tina Hunsinger
Director Susan Platzer
Director Kenny Quiney
Director Leah Simpson
Director Brianna Gagliardi

PROPERTY STAFF

Manager Cynthia Alonso
Asst. Mgr. Alfredo Silva

OFFICE HOURS

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

NEWSLETTER EDITOR

Communications Advisory
Committee Members

EDITOR'S MESSAGE

February may be the shortest month of the year, but it carries an outsized amount of symbolism. It is a month shaped by two very different observances: Valentine's Day on February 14 and Presidents' Day on Monday, February 16, 2026. One centers on the heart, the other on leadership, and together they tell a quiet story about connection, responsibility, and shared values.

Valentine's Day did not begin as a commercial holiday filled with cards and candy. Its roots trace back to ancient Roman festivals celebrating fertility and renewal, later evolving into a day associated with love and devotion. Over time, handwritten notes gave way to mass production of candies, flowers and gifts Did you know that each year, more than 36 million heart shaped boxes of chocolate are sold in the United States alone, and over 250 million roses are grown specifically for Valentine's Day?

Presidents' Day on the other hand was originally established to honor George Washington's birthday, the holiday gradually became a broader recognition of the American presidency. In South Florida, many museums, libraries, and cultural institutions mark the occasion with free admission days, historical exhibits, and public events.

February's observances offer a meaningful contrast. One reminds us that as a community we should lead with empathy and connection. The other challenges us to think about responsibility and leaving a legacy as we navigate this thing called life.



MENSAJE DEL EDITOR

Febrero puede ser el mes más corto del año, pero está lleno de un profundo simbolismo. Es un mes definido por dos celebraciones muy distintas: el Día de San Valentín, el 14 de febrero, y el Día de los Presidentes, el lunes 16 de febrero de 2026. Una gira en torno al corazón; la otra, al liderazgo. Juntas, cuentan una historia silenciosa sobre la conexión humana, la responsabilidad y los valores compartidos.

El Día de San Valentín no comenzó como una festividad comercial llena de tarjetas y dulces. Sus orígenes se remontan a antiguos festivales romanos que celebraban la fertilidad y la renovación, y con el tiempo evolucionó hasta convertirse en un día asociado con el amor y la devoción. Con el paso de los años, las notas escritas a mano dieron lugar a la producción en masa de dulces, flores y regalos. ¿Sabía que cada año se venden más de 36 millones de cajas de chocolate en forma de corazón solo en Estados Unidos, y que se cultivan más de 250 millones de rosas específicamente para el Día de San Valentín?

El Día de los Presidentes, por otro lado, fue establecido originalmente para honrar el cumpleaños de George Washington. Con el tiempo, el feriado se transformó en un reconocimiento más amplio de la presidencia estadounidense. En el sur de Florida, muchos museos, bibliotecas e instituciones culturales conmemoran la ocasión ofreciendo días de entrada gratuita, exhibiciones históricas y eventos abiertos al público.

Las celebraciones de febrero ofrecen un contraste significativo. Una nos recuerda que, como comunidad, debemos liderar con empatía y conexión. La otra nos invita a reflexionar sobre la responsabilidad y el legado que dejamos mientras recorremos este camino llamado vida.

NO JOB TOO SMALL
PAINTING AND MINOR REPAIRS
SATISFACTION AND QUALITY GUARANTEED

REMODELING & INSTALLATIONS

Kitchens | Bathrooms | Interiors | Cabinets
 Vanities (New & Resurfaced)
 Baseboards & Crown Molding
 Quartz, Marble & Granite Countertops
 Popcorn Ceiling Removal | Interior Doors & Frames
 Impact Windows & Doors
 Plumbing & Electrical Service
 Ceramic Tile & Marble Installed | Mirrors



Design & Management Services
 Free Estimates
 Service & Quality
 Commercial & Residential

Specializing in condo & apartment interiors, we enhance your home's value with expert remodeling—kitchens, bathrooms, full renovations & additions. Family Owned for 40 years.

DIAMOND  REMODELERS

KITCHEN AND BATHROOM SPECIALISTS
GARAGE CONVERSIONS & ROOM ADDITIONS

JEFFREY DIAMOND ANTHONY LASORSA
 Lic# CC94BS00437 Lic# CGC031497
 Licensed & Insured General Contractors

305-865-9005

www.diamondremodelers.com
jeff@diamondremodelers.com



 @diamondremodelers  Diamond Remodelers

Special Discounts will be applied for mentioning this ad

PRESIDENT'S LETTER

I wish to welcome all of you to 2026! We have a new Board, with some new members and the return of many of the past Directors. Together we will strive for a cooperative and productive year.

I also want to welcome our new Property Manager, Cynthia Alonso, to Dome. Since she started on January 6th, she has been busy reviewing the files and procedures of the Condominium to become familiar with the property. She has found that many of the files and contracts have to be revised to bring them into compliance with State regulations. New service contracts must be added to provide for regular maintenance of property equipment and to help prevent emergency breakdowns.

BOD members are being assigned oversight of various areas of property operations to provide timely follow-up and compliance with contracts currently underway. Advisory committees are functioning in different areas to make recommendations to the BOD.

I hope as many Unit Owners as possible will attend the BOD monthly meetings, either in person or on Zoom. During the Open Forum at the end of the meeting, residents are encouraged to voice their concerns and ask questions. While there will be no back-and-forth conversations and time to talk will be limited, all matters raised will be considered by the BOD and answered at a BOD meeting.

I look forward to success in another term as President of Dome Condominium.

CARTA DEL PRESIDENTE

Deseo darles la bienvenida a todos al año 2026. Contamos con una nueva Junta Directiva, con algunos miembros nuevos y el regreso de varios Directores anteriores. Juntos nos esforzaremos por lograr un año cooperativo y productivo.

También deseo dar la bienvenida a nuestra nueva Administradora de la Propiedad, Cynthia Alonso, a Dome. Desde que comenzó el 6 de enero, ha estado revisando activamente los archivos y procedimientos del Condominio para familiarizarse con la propiedad. Ha identificado que muchos de los archivos y contratos deben ser revisados para cumplir con las regulaciones estatales. Será necesario establecer nuevos contratos de servicio para garantizar el mantenimiento regular de los equipos de la propiedad y ayudar a prevenir fallas de emergencia.

A los miembros de la Junta Directiva se les están asignando responsabilidades de supervisión en diversas áreas de las operaciones de la propiedad, con el fin de garantizar un seguimiento oportuno y el cumplimiento de los contratos actualmente en vigor. Los comités asesores están funcionando en diferentes áreas para hacer recomendaciones a la Junta Directiva.

Espero que la mayor cantidad posible de propietarios de unidades asistan a las reuniones mensuales de la Junta Directiva, ya sea en persona o a través de Zoom. Durante el Foro Abierto al final de la reunión, se anima a los residentes a expresar sus inquietudes y hacer preguntas. Aunque no habrá intercambios directos y el tiempo para hablar será limitado, todos los asuntos planteados serán considerados por la Junta Directiva y respondidos en una reunión oficial de la Junta.

Espero con entusiasmo continuar trabajando hacia el éxito durante otro período como Presidente del Condominio Dome.





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?

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.

Rami Boaz License #P17524

MANAGER'S REPORT

The new Property Manager was welcomed by the 2026 Board of Directors and Residents of the Condominium. The Property Manager (PM) met each staff member and reviewed current duties for recommendations. Updated job description and tasks will be provided after a full analysis of the property and an observation period of at least 90 days.

- PM Performed an initial walk-through of both 2100 & 2150 buildings – Requested Maintenance to complete an initial report of each building's status
- Accounting Services provided initial training in the new CINC program for the property.
- Regis HR Services provided training on payroll processing
- Residents were asked to have patience over the first quarter as there are many items on the emergency and to-do list.

I. General Overflow:

- Board President briefed the manager on the Association's current issues/problems & scheduled projects, and any work in progress project. Various mini meetings were held as issues came up to efficiently expedite the resolution.
- PM had a meeting with Omar– Owner (Vendor- 5 Star Cleaning) to discuss the current cleaning schedule/daily tasks assigned to the cleaning staff members, and the cleaning products that are being used by staff. Lukas from the board was also present, and both will be reviewing duties.
- A new supervisor has been replaced by 5-star cleaning.
- PM placed a service request with Vertilinc to have their technician scheduled to our property to assist the owners who are unable to navigate the application and train the new property manager. Vertilinc status as of today. New services will be used in the coming months, such as the calendar and violations.
- PM contacted Southeast Mechanical & Pyke Mechanical, requesting maintenance proposals, and reviewed current workloads to ensure there is no overlapping of services. Scheduled meetings with vendors to review service costs and procedures moving forward.
- PM received the Fantasy gate month to month proposal for maintenance. Gate on 2150 was rammed in by a resident, and Fantasy quickly resolved the matter to ensure community safety. Continue to be receptive to emergency calls. Replacement gate to be installed shortly.
- Met with Karins Engineering to go over Ramp, Concrete

Restoration (Calindman) & garage concerns- pending review and analysis by the engineer. (under warranty)

- PM met with Breezeline representatives to check on issues within the community. A follow-up meeting will be conducted in the next 30 days.



II. Maintenance Items (Scheduling):

Maintenance hours continue as is. A report status will be updated on each building monthly. Maintenance will continue alternating on/off 15 days emergency call

III. Maintenance Items (Work Orders):

- Reviewed all pending workorders/items in Vertilinc. Program is to date and new procedures will be put in place to maximize production while maintaining quality & the community to date.
- Manager will continue to familiarize herself with the building issues and will continue to make suggestions to the Board on policies and procedures that need to be implemented in the Association for efficiency.

IV Resident Matters

- Work orders- Processed through Vertilinc have been updated - please do not send Duplicate requests. Delays response time.
- Pump room issue - Contractor was contacted to investigate vibration & sound to maintain a positive environment for all residents.
 - o Pool repairs- electrical lights & pool interior lights will be placed on photocell timers for safety- scheduled for Feb 3, 2026, same day as pump room repair. Please be advised that no partial power notice has been sent out, and reminders will continue until the day of. The elevator will be operative on this date. A generator test was conducted on January 28, 2026, at 11 am-12:30 pm to ensure the elevator would work during this process. Please be sure to make all necessary arrangements for February 3, 2026, 8 am -7 pm, if not sooner.

Immediate Emergency items handled:

- City of North Miami Business Tax receipt renewed
- Sunbiz registration processed

Continued on page 5

Manager's Report (cont. from page 4)

- Elevator analysis with board
- Roof report for status update (under warranty)

V. Resident (Communication):

Residents are requested to please not communicate with vendors or their employees, as only the Elected Board and management should be providing direction for the association. All requests can be submitted in writing via vertilinc or via email to the management office.

VI. Management Office:

Management Office Window/Ventanita - Please do NOT knock on the window when closed/shade is lowered.

New Window Hours will be as follows:

- Monday 12pm - 4pm
- Tuesday- Thursday 9am - 4 pm
- Friday 9am - 12pm

All service requests must be sent via Vetilinc or the email subject line must include the building and Unit number. No verbal requests will be processed for the community's records. Concerns & Complaints should be sent via email to the office; for highly sensitive matter please make an appointment. Appointments will be accepted in 15 min increments.

Reminders to Residents:

- Residents are to provide all documents and information requested by any 3rd party (i.e., realtors, lenders, etc.).
- The office is only able to provide financial information and documents to the community residents.
- If there is no POA on record or additional owners on record, no information will be provided to those parties.
- Amazon, UPS, FedEx, or any other service needs to be delivered to your unit's front door. There is to be no delivery left in the lobby. In addition, all boxes MUST be broken down prior to being placed into the trash area.
- Effective March 2026, every Thursday, appointments in the office will be made to register, repair, replace RFID, transponder, or application concerns. Please contact assistant@domecondominium.com for further details.

I look forward to working with all residents to improve the community for everyone!

Warm Regards,
Cynthia Alonso, CAM

Pest Control Schedule

Both buildings will be serviced by our current vendor on Tuesday, February 24th and Wednesday, February 25th. The 2100 building is scheduled from 9 a.m. to 2 p.m. on Tuesday and the 2150 building is scheduled from 9:00 a.m. to 2:00 p.m. on Wednesday. Please look for notices posted at the elevator lobbies for schedule changes.



Programa de control de plagas

Ambos edificios recibirán servicio de nuestro proveedor actual Martes, 24 de febrero y miércoles, 25 de febrero. El edificio 2100 estará disponible de 9:00 a 14:00 el martes y el 2150 de 9:00 a 14:00 el miércoles. Consulte los avisos publicados en los vestíbulos de los ascensores para informarse sobre los cambios de horario.

Just for Chuckles | Solo para reírse

HAVING CONCLUDED THE EVENING WITHOUT SHOUTING OR VIOLENCE, KAREN CONSIDERS THIS WEEK'S BOARD MEETING A RESOUNDING SUCCESS.



What's My HOME WORTH?
R.I.AREAHOMEVALUES.NET

Find out what your home might be worth in today's market.
Rosa Jacquetin | Realtor
(786) 239-1283

INFORME DEL GERENTE

El nuevo Administrador de la Propiedad fue recibido por la Junta Directiva 2026 y los residentes del Condominio. El Administrador de la Propiedad se reunió con cada miembro del personal y revisó sus responsabilidades actuales para hacer recomendaciones. Las descripciones de puestos actualizadas y las tareas serán proporcionadas después de un análisis completo de la propiedad y un período de observación de al menos 90 días.

- El Administrador realizó una inspección inicial de los edificios 2100 y 2150. Se solicitó al personal de mantenimiento completar un informe inicial sobre el estado de cada edificio.
- Los Servicios de Contabilidad proporcionaron capacitación inicial en el nuevo programa CINC para la propiedad
- Regis HR Services proporcionó capacitación sobre el procesamiento de nómina.
- Se solicitó a los residentes tener paciencia durante el primer trimestre, ya que existen muchos asuntos urgentes y tareas pendientes en la lista de prioridades.

I. Asuntos Generales

El Presidente de la Junta informó al administrador sobre los problemas actuales de la Asociación, los proyectos programados y los proyectos en progreso. Se realizaron varias reuniones breves a medida que surgían situaciones, con el fin de acelerar las resoluciones de manera eficiente.

- El Administrador se reunió con Omar, propietario del proveedor 5 Star Cleaning, para discutir el cronograma actual de limpieza, las tareas asignadas al personal de limpieza y los productos utilizados. Lukas, miembro de la Junta, también estuvo presente, y ambos continuarán revisando las responsabilidades.
- Un nuevo supervisor ha sido asignado por la empresa 5 Star Cleaning.
- El Administrador presentó una solicitud de servicio a Vertilinc para programar un técnico que pueda asistir a los propietarios que necesiten ayuda con la aplicación y capacitar al nuevo administrador. Nuevas funciones del sistema, como el calendario y el seguimiento de infracciones, se implementarán en los próximos meses.
- El Administrador contactó a Southeast Mechanical y Pyke Mechanical para solicitar propuestas de



mantenimiento y revisó las cargas de trabajo actuales para evitar duplicación de servicios. Se programaron reuniones con los proveedores para revisar costos y procedimientos futuros.

- El Administrador recibió la propuesta mensual de mantenimiento del sistema de portón de Fantasy Gate. El portón del edificio 2150 fue impactado por un residente, y Fantasy resolvió rápidamente el problema para garantizar la seguridad de la comunidad. La instalación del nuevo portón se realizará próximamente.
- Se sostuvo una reunión con Karins Engineering para revisar la rampa, la restauración del concreto y las condiciones del garaje. Actualmente se encuentra pendiente el análisis final del ingeniero. Estos trabajos están cubiertos por garantía.
- El Administrador también se reunió con representantes de Breezeline para revisar los problemas dentro de la comunidad. Se llevará a cabo una reunión de seguimiento dentro de los próximos 30 días.

II. Asuntos de Mantenimiento (Programación)

El horario de mantenimiento continuará sin cambios. Se proporcionará un informe mensual sobre el estado de cada edificio. El personal de mantenimiento continuará alternando guardias de emergencia cada 15 días.

III. Asuntos de Mantenimiento (Órdenes de Trabajo)

- Se revisaron todas las órdenes de trabajo pendientes en el sistema Vertilinc. El sistema está actualizado y se implementarán nuevos procedimientos para mejorar la eficiencia manteniendo la calidad del servicio.
- El Administrador continuará familiarizándose con los asuntos del edificio y hará recomendaciones a la Junta sobre políticas y procedimientos que mejoren la eficiencia operativa.

IV. Asuntos de los Residentes

- Las órdenes de trabajo deben enviarse únicamente a través de Vertilinc. Por favor, no envíe solicitudes duplicadas, ya que esto retrasa el tiempo de respuesta.
- Problema en la sala de bombas. Se contactó a un contratista para investigar la vibración y el ruido, con el fin de mantener un ambiente adecuado para todos los residentes.
 - o Reparaciones de la piscina. Las luces eléctricas y las luces interiores de la piscina serán conectadas a temporizadores automáticos para mayor seguridad. Estos trabajos están programados para el 3 de febrero de 2026, el mismo día de la reparación de la sala de bombas.

Informe Del Gerente (viene de la pagina 6)

No se ha programado una interrupción total de energía, y se continuarán enviando recordatorios hasta la fecha del servicio. El ascensor permanecerá operativo durante este proceso.

Se realizó una prueba del generador el 28 de enero de 2026, de 11:00 am a 12:30 pm, para asegurar que el ascensor funcione correctamente durante el mantenimiento.

Se solicita a los residentes hacer los arreglos necesarios para el día 3 de febrero de 2026, entre las 8:00 am y las 7:00 pm, o antes si el trabajo se completa anticipadamente.

Asuntos de Emergencia Atendidos

- Renovación del certificado de impuestos comerciales de la Ciudad de North Miami
- Registro actualizado en Sunbiz
- Evaluación del sistema de ascensores con la Junta Directiva
- Informe del estado del techo, actualmente bajo garantía

V. Comunicación con los Residentes

Se solicita a los residentes no comunicarse directamente con los proveedores o sus empleados. Solo la Junta Directiva y la administración están autorizadas para proporcionar instrucciones en nombre de la Asociación.

Todas las solicitudes deben enviarse por escrito a través de Vertilinc o por correo electrónico a la oficina de administración.

VI. Oficina de Administración

Por favor, no toque la ventana de la oficina cuando esté cerrada o cuando la persiana esté abajo.

Horario de atención de la oficina:

- Lunes: 12:00 pm a 4:00 pm
- Martes a jueves: 9:00 am a 4:00 pm
- Viernes: 9:00 am a 12:00 pm

Todas las solicitudes deben enviarse a través de Vertilinc o por correo electrónico, incluyendo el número del edificio y de la unidad en el asunto. No se procesarán solicitudes verbales para fines de registro.

Para asuntos delicados, programe una cita. Las citas se asignarán en intervalos de 15 minutos.

Recordatorios para los Residentes

- Los residentes deben proporcionar todos los documentos solicitados por terceros, como agentes inmobiliarios o prestamistas.

- La oficina solo puede proporcionar información financiera y documentos a los propietarios registrados.
- Si no existe un poder legal registrado, no se proporcionará información a terceros.
- Los paquetes de Amazon, UPS, FedEx u otros servicios deben entregarse directamente en la puerta de su unidad. No se permite dejar paquetes en el vestíbulo.
- Todas las cajas deben desarmarse antes de colocarse en el área de basura.

A partir de marzo de 2026, todos los jueves se programarán citas para registrar, reparar o reemplazar dispositivos RFID, transpondedores o resolver problemas relacionados con el sistema.

Para más información, comuníquese con: assistant@domecondominium.com

Espero trabajar con todos los residentes para mejorar nuestra comunidad para el beneficio de todos.

Saludos cordiales,
Cynthia Alonso, CAM

**TWO
CONVENIENT
LOCATIONS**



EMERGENCY
CARE 24/7

DR. EDY A. GUERRA

New Patient Special \$79
(D0210, D0150, D110)

9456 HARDING AVE.
SURFSIDE, FL 33154
(305) 866-2626

4011 W. FLAGLER ST.
CORAL GABLES, FL 33134
(305) 643-1444

dredyaguerradds@gmail.com
www.dentistsurfside.com

COMMUNITY LIFESTYLE

Small Gestures and Shared Moments Tie Us Together

February often arrives with an expectation of romance, but it's the everyday little things tend to be the most enduring. A friendly greeting in the elevator, a brief conversation with your neighbor in a common area, the simple act of holding a door or the elevator, a nod of recognition, a moment of patience, even small acknowledgment, a swim together in the pool, or a shared laugh in the lobby can bring us joy. These gestures are easy to overlook, yet they shape how we respect and care for one another long after the holiday ends.

In our community, February offers an opportunity to lead with warmth in quiet ways. Courtesy, attentiveness, and small acts of consideration accumulate over time. They remind us that community is not only built via your phone or a Whatsapp group, but through every day personal interactions that help to remind us that we are all human and need each other.

VIDA COMUNITARIA

Pequeños Gestos y Momentos Compartidos Nos Unen

Febrero suele llegar con una expectativa de romance, pero son las pequeñas cosas cotidianas las que tienden a perdurar más. Un saludo amable en el ascensor, una breve conversación con un vecino en un área común, el simple gesto de sostener una puerta o el ascensor, una mirada de reconocimiento, un momento de paciencia, incluso un pequeño gesto de cortesía, nadar juntos en la piscina o compartir una risa en el vestíbulo pueden brindarnos alegría. Estos gestos son fáciles de pasar por alto, pero influyen profundamente en cómo nos respetamos y cuidamos unos a otros mucho después de que el feriado haya pasado.

En nuestra comunidad, febrero ofrece una oportunidad para liderar con calidez de manera discreta. La cortesía, la atención y los pequeños actos de consideración se acumulan con el tiempo. Nos recuerdan que la comunidad no se construye únicamente a través del teléfono o de un grupo de WhatsApp, sino a través de las interacciones personales diarias que nos recuerdan que todos somos humanos y que nos necesitamos unos a otros.





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

COLDWELL BANKER
GLOBAL LUXURY

PATRICKJAIMEZ PA

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

THINKING OF SELLING OR BUYING?
 I CAN HELP. I AM AT YOUR SERVICE.
 Get Honest Experienced Help Selling or Buying your Home.

TRUST the advice of a professional.
 When it comes to **Selling** or **Buying** a home, it is important to **trust** in a **Real Estate Agent** who cares about your neighborhood as much as you do. When you are ready to buy or sell **give me a call**, your local real estate expert.

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



B&B
CONCEPT DESIGNS
 CERTIFIED GENERAL CONTRACTOR
 CGC 1530584

Family owned & operated, providing our clients with quality service and work, for over 20 years

CALL US TODAY for a no obligation assessment and quote and be sure to mention this ad!

305-322-2652
 www.bbconceptdesigns.com

To us, it's not just about the outcome, it's about the total experience