



Mandatory Requirements for Rooftop AC Maintenance, Repairs, and Contractor Access

The Board of Directors and Management would like to remind all unit owners of the mandatory rules and procedures governing any maintenance, service, repair, or installation work involving HVAC (air conditioning) units located on the building's roof. These requirements are essential to protecting the building's infrastructure, preserving the roof warranty, and maintaining the safety and integrity of our common elements.

1. Licensed and Insured AC Contractor Requirements

All work involving roof-mounted AC units must be performed exclusively by a fully licensed and insured AC contractor. Homeowners may choose any qualified contractor who meets these requirements.

If you do not have a contractor, please contact Management, and we will gladly provide the contact information for a preferred contractor whose licensing and insurance documentation is already on file with the Association.

2. Mandatory Certificate of Insurance (COI)

Before any contractor is permitted to access the roof or begin work, a valid Certificate of Insurance (COI) must be submitted to and approved by Management. The COI must explicitly name the Association as an additional insured using the following information:

Surfside Palms Condo Association
8888 Collins Avenue
Surfside, FL 33154

No contractor will be permitted to access the roof without an approved COI on file with Management.

3. Homeowner or Authorized Representative Must Be Present

The unit owner or the owner's authorized representative must be physically present on-site for the entire duration of the work. This requirement ensures proper coordination and oversight while the contractor is working on the roof.

4. Roof Damage, Financial Responsibility, and Authorized Roofing Contractor

To protect the building's infrastructure and preserve the existing roof warranty, the unit owner will be held financially responsible for any roof damage caused by the owner, the owner's occupants, or their AC contractors during any service, maintenance, repair, or installation work.

Furthermore, any roof repairs required as a result of AC-related work must be performed exclusively by **Isaac's Roofing**, the original contractor responsible for the building's re-roofing project and a contractor licensed and certified under the **Soprema** system (<https://www.soprema.us>).

Under no circumstances may another roofing company perform repairs or other work on the roof. Unauthorized work by a third-party roofing contractor may jeopardize the warranty covering the entire building and may result in enforcement action.

We appreciate your prompt attention to these requirements and your continued cooperation in helping us protect the building, preserve the roof warranty, and maintain the integrity of our community's common elements. Please contact Management if you have any questions or need assistance coordinating with a qualified AC contractor.

Thank you for your cooperation.

Estimados Propietarios:

Esperamos que se encuentren bien.

La Junta Directiva y la Administración desean recordar a todos los propietarios de unidades las reglas y los procedimientos obligatorios que rigen cualquier trabajo de mantenimiento, servicio, reparación o instalación relacionado con las unidades de HVAC (aire acondicionado) ubicadas en el techo del edificio. Estos requisitos son esenciales para proteger la infraestructura del edificio, preservar la garantía del techo y mantener la seguridad e integridad de los elementos comunes de nuestra comunidad.

1. Requisitos para los Contratistas de Aire Acondicionado Licenciados y Asegurados

Todo trabajo relacionado con las unidades de aire acondicionado ubicadas en el techo debe ser realizado exclusivamente por un contratista de aire acondicionado debidamente licenciado y asegurado. Los propietarios pueden elegir al contratista de su preferencia, siempre que cumpla con estos requisitos.

Si no cuentan con un contratista, pueden comunicarse con la Administración, que con gusto les facilitará la información de un contratista recomendado cuya documentación de licencia y seguro ya se encuentra registrada en los archivos de la Asociación.

2. Certificado de Seguro Obligatorio (COI)

Antes de que cualquier contratista pueda acceder al techo o comenzar los trabajos, deberá presentar a la Administración un Certificado de Seguro (COI) vigente para su revisión y aprobación. El COI deberá nombrar expresamente a la Asociación como asegurado adicional utilizando la siguiente información:

Surfside Palms Condo Association
8888 Collins Avenue
Surfside, FL 33154

No se permitirá el acceso al techo a ningún contratista sin que exista un COI aprobado en los archivos de la Administración.

3. Presencia Obligatoria del Propietario o de un Representante Autorizado

El propietario de la unidad o su representante autorizado deberá estar físicamente presente en el lugar durante toda la ejecución de los trabajos. Este requisito permite garantizar una coordinación y supervisión adecuadas mientras el contratista se encuentre trabajando en el techo.

4. Daños al Techo, Responsabilidad Financiera y Contratista de Techado Autorizado

Con el fin de proteger la infraestructura del edificio y preservar la garantía vigente del techo, el propietario de la unidad será responsable económicamente por cualquier daño ocasionado al techo por el propio propietario, sus ocupantes o sus contratistas de aire acondicionado durante cualquier trabajo de servicio, mantenimiento, reparación o instalación.

Asimismo, cualquier reparación del techo que sea necesaria como consecuencia de los trabajos relacionados con el aire acondicionado deberá ser realizada exclusivamente por **Isaac's Roofing**, la empresa responsable del proyecto original de reemplazo del techo y debidamente licenciada y certificada bajo el sistema **Soprema** (<https://www.soprema.us/>).

Bajo ninguna circunstancia se permitirá que otra compañía de techado realice reparaciones u otros trabajos en el techo. Los trabajos no autorizados realizados por terceros podrían poner en riesgo la garantía que cubre todo el edificio y dar lugar a las correspondientes medidas de cumplimiento.

Agradecemos su pronta atención a estos requisitos y su continua cooperación para proteger el edificio, preservar la garantía del techo y mantener la integridad de los elementos comunes de nuestra comunidad. Si tienen alguna pregunta o necesitan ayuda para coordinar los servicios de un contratista de aire acondicionado calificado, pueden comunicarse con la Administración.

Gracias por su colaboración.

Angel Del Guercio, Ivete Pasini y Thomas Hudson



Steven Morales - Property Manager - Miami Powerhouse Management
1000 Fifth Street Suite 208 Miami Beach, Florida 33139
Phone 305-602-0244 - Steven@MiamiPHM.com