



Brickell Place Phase II Association, Inc.

Frequently Asked Questions and Answers 11/28/22

SPECIAL ASSESSMENT

When will the approved special assessment for the 40-year recertification project be due?

On December 1, 2022.

What payments options are available for members?

Members may opt to pay in advance lump sum, without interest by December 1, 2022.

or

Members may opt to pay in installments with interest, either monthly or quarterly. Your installment payments will also commence on December 1, 2022 similar to the regular monthly assessment.

How do I designate my payment option?

Members may designate their option of

1. Paying in advance in one lump sum, without interest by December 1, 2022 or
2. a. paying in 120 monthly installments with interest starting on December 1, 2022

or

- b. paying in 40 quarterly installments with interest starting on December 1, 2022

Members may designate their preference on the attached [Special Assessment Payment Preference](#) form and return with the payment. Members may also notify the association of their preference by mailing the form by regular mail to 1925 Brickell Avenue, D-201, Miami, FL. 33129 or by email at billing@bplace2.com.

If I have my regular monthly assessment debited from my bank account, can I have the association also debit my monthly or quarterly special assessment installment payment from my bank account?

Yes, members who are having their monthly regular assessment payments debited from their designated bank account may also have their special assessment installment payments debited as of December 1, 2022. If you choose to have the association debit your special assessment installment payments, please complete the attached [Authorization Agreement for Direct Payments](#) and return by December 1, 2022 by regular mail to 1925 Brickell Avenue, D-201, Miami, FL. 33129 or by email to billing@bplace2.com.



Brickell Place Phase II Association, Inc.

If I choose not to pay in advance one lump-sum interest-free payment before December 1, 2022, will I still have an opportunity to pay-off the special assessment to avoid interest on the remaining amount of installment payments?

Yes, owners who do not pay in advance lump sum interest free by December 1, 2022, but want to pay-off the special assessment before the conclusion of their chosen installment term (either 120 payments or 40 payments) may do so, and the association will not charge interest on the remaining principal.

The association will allow owners to make pay-offs of the special assessment only on two dates annually, which will coincide with the two annual periods that the bank will allow the association to have the bank loan re-amortized to lower the association's monthly payments. The dates will be provided to the owners once designated by the bank.

Those owners interested in a pay-off will complete a pay-off request that will be submitted to the association's accountant, Joseph Padron, CPA. Mr. Padron will then calculate the pay-off amount and issue a pay-off document. For this service, Mr. Padron will charge the owner a \$100. fee.

Has the association received any one-time lump sum special assessment payments? If so, where are they being deposited?

Yes, to date, the association has received \$806,935.12 in one-time lump sum payments. All of the funds received for the special assessment, whether lump-sum or installment, are being deposited in a separate bank account exclusively for the special assessment payments.

40-YEAR RECERTIFICATION PROJECT

Has the association submitted the plans to the City of Miami?

Yes, the [specifications/plans](#) produced by Bromley-Cook have been submitted to the City of Miami.

Has the association executed a construction contract with PED, the selected contractor?

The association has presented a contract to PED, which protects the association's interests. The association is in the process of negotiating the contract with PED through the association's attorney.



Brickell Place Phase II Association, Inc.

Has a permit been obtained for the 40-year recertification work?

The association can not apply for the permit until the contract with the contractor has been executed.

What is the status of the 4/8/22 Order of the City of Miami Unsafe Structures Panel?

Because the deadline in the original order had passed, the association's attorney requested a hearing with the City of Miami regarding the timeline of the original order. The City has granted the request for the hearing, and it has been scheduled in February, 2023. At that time, the association and its attorney and engineer will request a new timeline order, which the City has advised will not be unreasonably denied. **The City has confirmed that no demolition order or evacuation will be issued as the structural engineer confirmed the integrity of the structure of our buildings and opined them to be safe.**

In the meantime, the association has submitted the specifications/plans and will proceed to negotiate an executed contract with the contractor, and then apply for the permit.

Preguntas Frecuentes y Respuestas 11/28/22

CUOTA ESPECIAL

¿En que fecha se debe comenzar a pagar la cuota especial?

La cuota especial aprobada para el proyecto de recertificación de los 40 años comenzará el 1º de diciembre del 2022.

¿Qué opciones de pago están disponibles para los miembros?

Miembros que eligen pagar en una sola suma adelantada, sin intereses, deben hacerlo para el 1º de diciembre de 2022. Miembros que eligen pagar en plazos mensuales o trimestrales con intereses, deben mandar sus pagos comenzando el 1º de diciembre de 2022 similar al mantenimiento regular.

¿Cómo designo mi opción de pago?

Por favor elijan su preferencia de pago en el formulario, [Preferencia de Pago de Cuota Especial](#), que esta adjunto y envíe con su pago de una sola suma o pago de plazo. También, usted puede notificarle a la asociación de su elección enviando el formulario



Brickell Place Phase II Association, Inc.

por correo regular a 1925 Brickell Avenue, D-201, Miami, Fl. 33129 o por correo electrónico a billing@bplace2.com . La cantidad de su pago de cuota especial para su unidad (una sola suma, mensual, o trimestral) esta adjunta.

Si tengo mi cuota mensual regular debitada de mi cuenta bancaria, ¿puedo hacer que la asociación también debite mi cuota mensual o trimestral de cuota especial de mi cuenta bancaria?

Los miembros a los que se les debitan sus pagos mensuales del mantenimiento regular de su cuenta bancaria designada también pueden elegir que la asociación debite sus pagos a plazos mensuales o trimestrales de la cuota especial de su cuenta bancaria designada a partir del 1° de diciembre de 2022. Si elige que la asociación comience a debitar sus pagos de plazo de la cuota especial, por favor complete el [Acuerdo de Autorización](#) para pagos directos que esta adjunto y envíelo por correo regular a 1925 Brickell Avenue, D-201, Miami, Fl. 33129 o por correo electrónico a billing@bplace2.com antes del 1o de diciembre de 2022.

¿Si elijo no pagar una sola suma adelantada, sin intereses antes del 1° de diciembre de 2022, ¿aún tendré la oportunidad de liquidar la cuota especial para evitar intereses sobre el monto restante de los pagos a plazos?

Sí, los propietarios que no pagan una sola suma adelantado, sin intereses antes del 1° de diciembre de 2022, pero deseen liquidar la cuota especial antes de la conclusión del plazo de pago elegido (ya sea 120 pagos o 40 pagos) pueden hacerlo, y la asociación no cobrará intereses sobre el capital restante.

La asociación permitirá a los propietarios realizar pagos de la cuota especial solo en dos fechas anuales, que coincidirán con los dos períodos anuales en los que el banco permitirá que la asociación re-amortice el préstamo bancario para reducir los pagos mensuales de la asociación. Las fechas se facilitarán a los propietarios una vez designados por el banco.

Aquellos propietarios interesados en una liquidación (pay off) completarán una solicitud de liquidación (pay off) que se enviará al contador de la asociación, Joseph Padrón, CPA. El Sr. Padrón luego calculará el monto de liquidación (pay off) y emitirá un documento de liquidación (pay off). Por este servicio, el Sr. Padrón le cobrará al dueño \$100.

¿La asociación ha recibido algún pago de una sola suma adelantada de la cuota especial? Si es así, ¿dónde se depositan?

Sí, hasta la fecha, la asociación ha recibido \$806,935.12 en pagos de una sola suma adelantada de la cuota especial. Todos los fondos recibidos para la cuota especial, ya sea de una sola suma adelantada o a plazos, serán depositadas en una cuenta bancaria separada exclusivamente para los pagos de la cuota especial.



Brickell Place Phase II Association, Inc.

PROYECTO DE RECERTIFICACIÓN DE 40 AÑOS

¿Se ha presentado los planos a la Ciudad de Miami?

Sí, las [especificaciones/planos](#) elaborados por Bromley-Cook se han enviado a la ciudad de Miami.

¿La asociación ha ejecutado un contrato de construcción con PED, el contratista seleccionado?

La asociación ha presentado un contrato a PED, que protege los intereses de la asociación. La asociación está en el proceso de negociación del contrato con PED a través del abogado de la asociación.

¿Se ha obtenido un permiso para el trabajo de recertificación de 40 años?

La asociación no puede solicitar el permiso hasta que se haya ejecutado el contrato con el contratista.

¿Cuál es el estado de la Orden del 4/8/22 del Unsafe Structures Panel de la Ciudad de Miami?

Debido a que el acuerdo en la orden original había pasado, los abogados de la asociación solicitaron una audiencia con la ciudad con respecto al cronograma de la orden original. La Ciudad accedió a la solicitud de audiencia y se programó para febrero de 2023. En ese momento, la asociación y sus abogados e ingenieros solicitarán una nueva orden de plazo, que la Ciudad ha informado que no se negará injustificadamente. **[La Ciudad ha confirmado que no se emitirá ninguna orden de demolición o evacuación ya que tienen la evaluación del ingeniero estructural confirmando que la estructura de nuestro edificio esta integra y segura.](#)**

Mientras tanto, la asociación ha presentado las especificaciones/planos a la ciudad y procederá a negociar un contrato ejecutado con el contratista, y luego solicitar el permiso.