

**RO MONT SOUTH EXECUTIVE COUNCIL BUDGET JULY 1 2025 - JUNE 30 , 2026
UPDATE OCTOBER 2025**

LICENSE & PERMITS		
CERTIFICATE OF USE	\$16.00	\$192.00
TAX RECEIPT ANNUAL	\$14.00	\$168.00
DBPR ANNUAL REGISTRATION	\$10.00	\$120.00
MIAMI DADE ASSOCIATION'S REGISTRATION	\$10.00	\$120.00
POOL PERMIT MIAMI DADE HEALTH	\$30.00	\$360.00
WEB PAGE DEVELOPMENT AND MAINTENANCE	\$15.00	\$180.00
MIAMI GARDENS STORM	\$20.00	\$240.00
MIAMI GARDENS FALSE ALARM AND REGISTRATION	\$50.00	\$600.00
OTHER PERMITS	\$50.00	\$600.00
TOTAL	\$215.00	\$2580.00
PROFESSIONAL FEES		
LEGAL FEES	\$500.00	\$6,000.00
CPA ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS/ INCOME TAXES	\$800.00	\$9,600.00
TOTAL	\$1,300.00	\$15,600.00
<p>I requested financial documents from the Council, I received checks from January 2024 to August 2025, not one check was written to a CPA accounting firm, and they paid only \$6000, for legal fees. In fact, Richard charged the Council an extra \$500 to file taxes in 2025.</p> <p>De todos los cheques que recibí desde enero de 2024 hasta agosto de 2025, no han pagado nada por contabilidad CPA, y solo han pagado aproximadamente \$6000 por honorarios legales. De hecho, Richard le cobró al Consejo \$500 adicionales para presentar los impuestos en 2025.</p>		
MANAGEMENT SERVICES (MANAGEMENT 1, LLC)	\$4400.00	\$52,800.00
<p>WOW! I don't believe that Zulma hired Mis-management1 for \$52,800 a year!!! They have this Jose guy, in the office 4 hours a day, 2 days a week. And he wastes 2 hours a day running around in the golf cart. Other than that, they give us horrible accounting, and they spend money like it grows on trees. And besides the \$52,800 a year, they are charging us for mailing invoices and postage (about \$60.00 a month) I never received an invoice.</p> <p>¡GUAU! ¡No puedo creer que Zulma haya contratado a Mis-management1 por \$52,800 al año!!! Tienen a este tipo José, en la oficina 4 horas al día, 2 días a la semana. Y se pasa 2 horas al día corriendo en el carrito de golf. Aparte de eso, nos dan una contabilidad horrible y gastan dinero como si creciera en los árboles. Y además de los \$52,800 al año, nos están cobrando por el envío de facturas y el franqueo (unos \$60.00 al mes). Nunca recibí una factura.</p>		

CLUB HOUSE AND COMMUNITY AREAS MAINTENANCE AND EXPENSES		
BUILDINGS , GARDENS AND PARKING MAINTENANCE (SPRINKLERS...)	\$1,200.00	\$14,400.00
CLUB HOUSE REPAIRS AND SUPPLIES, (A/C MINOR REPAIRS, ROOF LEAKS...	\$900.00	\$10,800.00
TOTAL		\$25,200.00
COPIER MACHINE LEASE AND METER FEE	\$400.00	\$4,800.000
OFFICE SUPPLIES, MAILING, FEDEX AND COPIES	\$100.00	\$1,200.00
<p>The building, gardens and parking + clubhouse repairs should be bundled into 1, (around \$10,000) instead of the \$25,200 that we are paying now . Also, do you know that so far, they have paid \$40,200.00 on the clubhouse ceiling!!! And, It's NOT FINISHED, that ceiling will probably cost us over \$60,000 to finish. Isn't that outrageous! Also, we are paying \$1200 for mailing & copies, while Mis-management1 is charging us extra for mailings, and we pay a monthly bill for the copier for copies.</p> <p>Las reparaciones del edificio, jardines y estacionamiento + clubhouse deberían agruparse en 1, alrededor de \$10,000 en lugar de los \$25,200 que estamos pagando ahora. Además, ¿sabes que hasta ahora han pagado \$40,200.00 por el techo del club!!! Y NO ESTÁ TERMINADO, Ese techo probablemente nos costará más de \$60,000 para terminarlo. ¡No es indignante! Además, estamos pagando \$1,200 por el envío y las copias, mientras que Mis-management1 nos está cobrando extra por los envíos, y pagamos una factura mensual por la copiadora para las copias.</p>		
POOL MAINTENANCE AND MINOR REPAIRS	\$770.00	\$9,240.00
PEST CONTROL	\$460.00	\$5,520.00
<p>We spent \$11,930 in February 2025 for pool repairs and \$5,520 for pest control, just for some rat traps??? We also paid \$3,200 for a gate for the pool chemical room. That gate that does not even fit the hole is worth \$1,500 at most.</p> <p>Gastamos \$11,930 en febrero de 2025 en reparaciones de la piscina y \$5,520 en control de plagas, ¿solo por algunas trampas para ratas??? También pagamos \$3,200 por una puerta para el cuarto de productos químicos de la piscina. Esa puerta que ni siquiera encaja, vale como máximo \$1 ,500.</p>		
CLUB HOUSE WATER	\$250.00	\$3,000.00
CLUB HOUSE FPL	\$700.00	\$8,400.00
BUILDINGS PARKING FPL 6 METERS	\$650.00	\$7,800.00
LAWN MAINTENANCE \$1,500 PER CUT 2 PER MONTH	3,900.00	\$46,800.00
TREES TRIMMING AND REMOVAL (EVERY 6 MONTHS)	\$650.00	\$7,800.00
WASTE MANAGEMENT	\$11,800.00	\$141,600.00
ADT	\$120.00	\$1,440.00
COMCAST	\$500.00	\$6,000.00
<p>On average, per month: Water is \$117.00, all electric was \$850, but went up to around \$1,100, lawn maintenance was \$2,600 recently went up to \$3,000, tree trimming we are being way over charged on this.</p>		

En promedio, por mes: el agua es de \$117.00, la electricidad total era de \$850, pero subió a alrededor de \$1,100, el mantenimiento del césped era de \$2,600 y recientemente subió a \$3,000, la poda de árboles nos están cobrando mucho más de lo debido.		
SPECIAL PROJECTS		
POOL NEW FENCE (CURRENT UNSAFE INSURANCE REQUIREMENTS)	\$2,950.00	\$35,400.00
NEW BUILDINGS SPRINKLERS PUMP	\$800.00	\$9,600.00
TRASH CONTAINERS ENCLOSURES (CURRENT BUILDING C	\$700.00	\$8,400.00
CLUB HOUSE LOCKS AND POOL KEYS REPLACEMENT	\$660.00	\$7,920.00
CLUB HOUSE ONGOING REPAIRS CEILING AND ELECTRICAL UPDATES	\$800.00	\$9,600.00
TOTAL	\$6,800.00	\$81,600.00
<p>The \$35,400 pool fence is the main reason to remove the Executive board. They are charging us \$35,400 for the same fence that I can get done for \$15,000. The sprinkler pumps should be replaced if needed, by the buildings. We are paying \$9,600 for that. Our pump is fine. I think the trash container enclosure will be over \$10,000. The pool key replacement is a total waste of money, we all have Medico keys, and they chain the gates at 7:00pm. Again, the club house ceiling will probably cost around \$60,000 to finish. They could have just fixed it for much less.</p> <p>La cerca de la piscina de \$35,400 es la razón principal para destituir a la Junta Ejecutiva. Nos están cobrando \$35,400 por la misma cerca que yo puedo hacer por \$15,000. Las bombas de riego deben ser reemplazadas si es necesario por los edificios. Estamos pagando \$9,600 por eso. Nuestra bomba está bien. Creo que el cerramiento del contenedor de basura costará más de \$10,000. La sustitución de la llave de la piscina es un total desperdicio de dinero, todos tenemos llaves de Médico, y ellos cierran las puertas a las 7:00 p.m. De nuevo, el techo de la casa club probablemente costará alrededor de \$60,000 para terminarlo. Podrían haberlo arreglado por mucho menos</p>		
INSURANCE PREMIUM AND FINANCE	\$6,800.00	\$81,600.00
FIRE ALARM AND FIRE EQUIPMENT		
FIRE ALARM MONITORING ALL BUILDINGS AND CLUB HOUSE	\$575.00	\$6,900.00
FIRE ALARM INSPECTIONS CLUB HOUSE AND REPAIRS	\$75.00	\$900.00
FIRE EXTINGISHERS CLUB HOUSE	\$90.00	\$1080.00
PAYROOL EXPENSES AND TAXES		
ASHTON STELLE PAYROLL	\$1,200.00	\$14,400.00
SAINT CLAIRE LUBIN	\$3,520.00	\$42,240.00
PAYROLL TAXES AND EXPENSE	\$1,100.00	\$13,200.00
EMPLOYEES WORKERS COMPENSATION INSURANCE	\$220.00	\$2,640.00
PAYROLL PROCESSING FEE	\$195.00	\$2,340.00
I'm sure we can reduce these expense a little, Estoy seguro de que podemos reducir un poco estos gastos.		

RESERVES APPROVED 50 %		
ROOF	\$222.22	\$2,666.67
PAINTING EXTERIOR	\$125.00	\$1,500.00
PAINTING INTERIOR	\$208.33	\$2,500.00
POOL EQUIPMENT	\$62.50	\$750.00
POOL RESURFING	\$312.50	\$3,750.00
AC EQUIPMENT	\$83.33	\$1,000.00
PAVING PARKING LOT	\$1,111.11	\$13,333.33
TERMITES	\$107.14	\$1,285.71
PARKING POST AND EXTERIOR LIGHTS REPLACEMENT	\$150.00	\$1,800.00
TOTAL		\$28,585.71
<p>They reduced these reserves by 50%, because directors thought that it was ridiculous. Except for the roof, I don't agree with any of these reserves that we have been paying. They spent \$16,500 to paint the clubhouse exterior in March 2025. That's a lot of money just to paint the clubhouse. The pool does not need resurfacing, that they estimate at \$60,000. Paving parking lot: \$13,333.33 This will only paint parts of the parking lot, it won't pave anything. We need much more than just paint the parking lot. They added \$14,400 in unforeseen expenses, but they kept \$55,000 from that tax refund that we received, and yet we are still paying all these reserves....</p> <p>Reducieron estas reservas en un 50%, porque los directores pensaron que era ridículo. Excepto por el techo, no estoy de acuerdo con ninguna de estas reservas que hemos estado pagando. Gastaron \$16,500 para pintar el exterior del club en marzo de 2025. Eso es mucho dinero solo para pintar el club. La piscina no necesita ser renovada, eso lo estiman en \$60,000. Pavimentación del estacionamiento: \$13,333.33 Esto solo pintará partes del estacionamiento, no pavimentará nada. Necesitamos mucho más que solo pintar el estacionamiento. Añadieron \$14,400 en gastos imprevistos, pero se quedaron con \$55,000 de ese reembolso de impuestos que recibimos, y aun así seguimos pagando todas estas reservas....</p>		
COMMUNITY POOL SECURITY 11:00AM-7:00 pm SATURDAYS AND SUNDAYS	\$1,517.00	\$18,204.00
<p>Oh My God! What a waste. This old security guard just sits and plays on his phone, there is no one at the pool. We are paying him \$1,517.00 per month.</p> <p>¡Dios mío! Qué desperdicio. Este viejo guardia de seguridad solo se sienta y juega en su teléfono, no hay nadie en la piscina. Le estamos pagandom \$1 ,517.00 al mes.</p>		

Well directors, you don't realize that we are paying so much more than we should for common area maintenance. According to quick calculations, the average 32-unit building is paying around \$1,400.00 more per month than what is needed. But, with a more comprehensive financial analysis, I'm sure that I could reduce the maintenance to \$2,000 per month or less as opposed to the current \$3,800+ fees.

I don't know if you realize that this board has been spending money like crazy. There are expenses like the clubhouse ceiling and electrical update that was budgeted \$9,600.00, BUT, to date they have spent \$49,936.00 on electrical and \$40,700.00 on the clubhouse ceiling that is not even close to finish. That ceiling will probably cost around \$60,000 to finish. The \$3,200 pool room gate and more. They also have some \$453,000 in reserves that they plan to collect.

The point is that since they cut the current 2025-2026 reserves by 50%, they still plan to collect the other 50% at some point. And all these HUGE expenses like the electrical & the ceiling will have to be paid for in the next budget. **So be prepared to have much higher maintenance cost next year.**

Your only way out of this mess is to elect me to take control, and stop all the out-of-control spending. **If you continue with this board, your maintenance fees are going to be much higher than your residents can afford.**

I will stop the excessive spending, work diligently on cutting current costs, so that we can lower each building's monthly maintenance fees more than the \$1400.00 I mentioned before. I will get rid of Mis-management1 on day 1, End the parking sticker scam, and stop the towing company from towing random cars away, unless we call them to tow away improperly parked cars. I will make improvements as needed, but at a slower, reasonable pace. **And most important, I WILL be in the office Monday to Friday, 10:00am to 2:00pm.** All you have to do is sign the recall form and call or email me to pick it up. romontsouth@gmail.com

Bueno, directores, no se dan cuenta de que estamos pagando mucho más de lo que deberíamos por el mantenimiento de las áreas comunes. Según cálculos rápidos, el edificio promedio de 32 unidades está pagando alrededor de \$1,400.00 más por mes de lo que se necesita. Pero, con un análisis financiero más exhaustivo, estoy seguro de que podría reducir el mantenimiento a \$2,000 por mes o menos en lugar de los actuales \$3,800+.

No sé si te das cuenta de que esta junta ha estado gastando dinero como locos. Hay gastos como el techo del club y la actualización eléctrica que estaban presupuestados en \$9,600.00, PERO, hasta la fecha han gastado \$49,936.00 en electricidad y \$40,700.00 en el techo del club que ni siquiera está cerca de terminar. Ese techo probablemente costará alrededor de \$60,000 para terminar. La entrada de la sala de billar de \$3,200 y más. También tienen unos \$453,000 en reservas que planean cobrar.

El caso es que, dado que redujeron las reservas actuales de 2025-2026 en un 50%, todavía planean recaudar el otro 50% en algún momento. Y todos estos GIGANTES gastos como la electricidad y el techo tendrán que pagarse en el próximo presupuesto. **Así que prepárense para tener un costo de mantenimiento mucho más alto el próximo año.**

La única forma de salir de este lío es elegirme para tomar el control y detener todos los gastos descontrolados. **Si continúan con esta junta, sus cuotas de mantenimiento van a ser mucho más altas de lo que sus residentes pueden pagar.**

Detendré el gasto excesivo, trabajaré diligentemente en reducir los costos actuales, para que podamos bajar las tarifas mensuales de mantenimiento de cada edificio a menos de los \$1,400.00 que mencioné antes. Me desharé de Mis-management1 desde el primer día, terminaré con la estafa de las calcomanías de estacionamiento y evitaré que la compañía de remolque se lleve coches al azar, a menos que los llamemos para remolcar coches mal estacionados. Haré mejoras según sea necesario, pero a un ritmo más lento y razonable. **Y lo más importante, ESTARÉ en la oficina de Lunes a Viernes, de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.** Todo lo que tienes que hacer es firmar el formulario de retiro y llamarme o enviarme un correo electrónico para recogerlo. romontsouth@gmail.com