



**LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.**

**June 8, 2026**

Dear Lakeshore Homeowners,

The Board of Directors would like to provide an update regarding the condition of the roofs throughout our community and explain the proposed funding plan for this important repair and replacement project.

As many homeowners are aware, the Board has been evaluating the condition of the community roofs for some time. Many of the roofs have reached the end of their useful life and are showing clear signs of deterioration. Replacing these roofs is necessary to protect our homes, preserve property values, prevent water intrusion, and avoid significantly more costly repairs in the future.

The total estimated cost of the roof replacement project is approximately **\$2.2 million**. Recognizing the financial impact that a project of this magnitude may have on homeowners, the Board of Directors has worked diligently to identify funding sources that would minimize the amount required from owners.

Last year, the Board considered either a special assessment of approximately **\$4,000 per unit** or obtaining a loan for the entire **\$2.2 million** project. However, after carefully evaluating the current economic conditions and the financial impact on homeowners, the Board decided to pursue a more balanced funding approach.

To finance this project, the Board proposes to utilize the following resources:

- **\$961,686.00** from the Association's reserve funds, representing a substantial portion of the Association's available reserves, which currently total **\$1,161,686.45**.
- **\$662,949.00** from insurance claim proceeds recovered through the adjustment and claims process that the Association has been pursuing.
- **\$553,365.00** through a Special Assessment to be shared among all homeowners.

The Board believes this plan represents the most responsible and equitable method of funding the project. By utilizing a substantial portion of the Association's reserves and applying the insurance proceeds received, the amount required from homeowners has been significantly reduced. Without the use of reserve funds and insurance proceeds, the amount required from each homeowner would have been substantially higher.



**LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.**

The Board's decision is supported by the Association's governing documents and Florida law. Specifically, **Article V, Section 4 of the Declaration of Covenants and Restrictions for Lakeshore Club** provides that:

*"In addition to any annual assessments, the Board of Directors of the Association may levy in any assessment year a special assessment, applicable to that year only, for the purpose of defraying, in whole or in part, the cost of any construction, reconstruction, unexpected repair or replacement of a capital improvement..."*

The Declaration further provides that written notice of the proposed special assessment must be provided to all members at least twenty (20) days before the meeting at which the assessment will be considered.

In addition, **Section 720.303(2)(c)2 of the Florida Statutes** requires that the notice of the Board meeting specifically state that a special assessment will be considered and describe the nature of the assessment. The Association will comply fully with all notice requirements contained in the governing documents and Florida law.

The Association's governing documents also grant the Board broad authority to maintain, repair, and preserve the community's infrastructure. After careful evaluation of the condition of the roofs, the Board has determined that this project is necessary to protect the homes within Lakeshore, preserve property values, and prevent more extensive and costly damage in the future.

The proposed Special Assessment is **\$1,106.73 per unit**, with the following payment options:

- **Five (5) monthly installments of approximately \$221.35 each**, in addition to the regular Association assessment; or
- **A one-time lump-sum payment of \$1,106.73** for homeowners who prefer to pay the assessment in full.

The Board understands that any special assessment represents an additional financial obligation and wishes to assure all homeowners that this decision has not been made lightly. After carefully evaluating all available options, the Board believes that completing this project now is in the best long-term interest of the community and will help protect the structural integrity, appearance, and value of all homes within Lakeshore.

Homeowners will receive advance notice of the Board meeting at which the Special Assessment will be considered. The meeting notice will clearly state the purpose and nature of the assessment, and all owners will have the opportunity to attend and hear the discussion before the Board takes action.



**LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.**

Once the Special Assessment is approved, all homeowners will receive an official notice outlining its terms and conditions, including the payment schedule. It is currently anticipated that the **first installment will be due on August 1, 2026**, at which time the first of the five (5) monthly installments will be charged. The official notice will include payment instructions, due dates, and any other relevant information regarding the administration of the Special Assessment.

We appreciate your understanding, cooperation, and continued support of our community.

Sincerely,

**Board of Directors**  
**Lakeshore Club of Polk County Association, Inc.**



## LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.

**8 de Junio de 2026**

Estimados Propietarios de Lakeshore:

La Junta Directiva desea brindar una actualización sobre la condición de los techos de nuestra comunidad y explicar el plan de financiamiento propuesto para llevar a cabo este importante proyecto de reparación y reemplazo.

Como muchos propietarios saben, la Junta ha estado evaluando la condición de los techos de la comunidad desde hace algún tiempo. Muchos de ellos han alcanzado el final de su vida útil y presentan signos evidentes de deterioro. La sustitución de estos techos es necesaria para proteger nuestras viviendas, preservar el valor de las propiedades, prevenir filtraciones de agua y evitar reparaciones mucho más costosas en el futuro.

El costo total estimado del proyecto de reemplazo de techos es de aproximadamente **\$2.2 millones de dólares**. Conscientes del impacto económico que un proyecto de esta magnitud puede representar para los propietarios, la Junta Directiva ha trabajado diligentemente para identificar fuentes de financiamiento que permitan reducir al máximo la contribución requerida de los propietarios.

El año pasado, la Junta consideró la posibilidad de imponer una cuota especial de aproximadamente **\$4,000 por unidad** o, alternativamente, solicitar un préstamo por el monto total del proyecto de **\$2.2 millones**. Sin embargo, después de evaluar cuidadosamente la situación económica actual y el impacto financiero para los propietarios, la Junta decidió adoptar una estrategia de financiamiento más equilibrada.

Para financiar este proyecto, la Junta propone utilizar los siguientes recursos:

- **\$961,686.00** provenientes de los fondos de reserva de la Asociación, representando una porción significativa de las reservas disponibles, las cuales actualmente ascienden a **\$1,161,686.45**.
- **\$662,949.00** provenientes de los fondos recuperados a través del proceso de ajuste y reclamación del seguro que la Asociación ha estado gestionando.
- **\$553,365.00** mediante una Cuota Especial (Special Assessment) que será distribuida entre todos los propietarios.

La Junta considera que este plan representa la alternativa más responsable y equitativa para financiar el proyecto. Gracias a la utilización de una parte sustancial de las reservas de la Asociación y a los fondos obtenidos mediante la reclamación al seguro, se ha logrado reducir significativamente la cantidad que de otra manera tendría que ser



## LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.

aportada por los propietarios. Sin la aplicación de los fondos de reserva y los recursos recuperados del seguro, la cantidad que cada propietario tendría que aportar sería considerablemente mayor.

La decisión de la Junta está respaldada por los documentos rectores de la Asociación y por las leyes del Estado de Florida. En particular, el **Artículo V, Sección 4 de la Declaración de Convenios y Restricciones de Lakeshore Club** establece que:

*"Además de cualquier cuota anual, la Junta Directiva de la Asociación podrá imponer durante cualquier año una cuota especial, aplicable únicamente a dicho año, con el propósito de sufragar, total o parcialmente, el costo de cualquier construcción, reconstrucción, reparación inesperada o reemplazo de una mejora de capital..."*

La misma disposición establece además que se deberá proporcionar una notificación por escrito a todos los miembros con al menos **veinte (20) días de anticipación** a la reunión en la que se considerará dicha cuota especial.

Asimismo, la **Sección 720.303(2)(c)2 de los Estatutos de Florida** requiere que la notificación de la reunión de la Junta indique específicamente que se considerará una cuota especial y describa la naturaleza de la misma. La Asociación cumplirá plenamente con todos los requisitos de notificación establecidos tanto en los documentos rectores como en la legislación estatal.

Los documentos rectores también otorgan a la Junta amplias facultades para mantener, reparar y preservar la infraestructura de la comunidad. Después de una evaluación cuidadosa de la condición de los techos, la Junta ha determinado que este proyecto es necesario para proteger las viviendas de Lakeshore, preservar el valor de las propiedades y evitar daños más extensos y costosos en el futuro.

La Cuota Especial propuesta es de **\$1,106.73 por unidad**, con las siguientes opciones de pago:

- **Cinco (5) cuotas mensuales de aproximadamente \$221.35 cada una**, además de la cuota regular de la Asociación; o
- **Un único pago de \$1,106.73** para aquellos propietarios que prefieran cancelar la totalidad de la cuota especial de una sola vez.

La Junta entiende que cualquier cuota especial representa una obligación financiera adicional y desea asegurar a todos los propietarios que esta decisión no ha sido tomada a la ligera. Luego de evaluar cuidadosamente todas las opciones disponibles, la Junta considera que completar este proyecto ahora es la alternativa más beneficiosa



**LAKESHORE CLUB OF POLK COUNTY HOMEOWNERS' ASSOCIATION, INC.**

para la comunidad a largo plazo y ayudará a proteger la integridad estructural, la apariencia y el valor de todas las viviendas de Lakeshore.

Los propietarios recibirán una notificación previa de la reunión de la Junta Directiva en la que se considerará la Cuota Especial. Dicha notificación indicará claramente el propósito y la naturaleza de la cuota propuesta, y todos los propietarios tendrán la oportunidad de asistir y escuchar la discusión antes de que la Junta tome una decisión.

Una vez aprobada la Cuota Especial, todos los propietarios recibirán una notificación oficial detallando los términos y condiciones de la misma, incluyendo el calendario de pagos. Actualmente se contempla que la **primera cuota venza el 1 de agosto de 2026**, fecha en la cual se realizará el cargo correspondiente a la primera de las cinco (5) cuotas mensuales. La notificación oficial incluirá instrucciones de pago, fechas de vencimiento y cualquier otra información relevante relacionada con la administración de la Cuota Especial.

Agradecemos su comprensión, cooperación y continuo apoyo a nuestra comunidad.

Atentamente,

**Junta Directiva**  
**Lakeshore Club of Polk County Association, Inc.**