

GOOGLE TRANSLATION TO DANSK

HASTER OG VIGTIGT

TIL: ALLE EJERNE AF EJENDOM I RESIDENTIAL LOS PINOS,
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB, BENAHAIVIS, SPANIEN

Kære ejere

Dette brev er rettet til alle ejere i "Residencial Los Pinos" i Los Arqueros Golf & Country Club i Benahavis. Præsidenten vil blive bedt om at cirkulere det til jer alle via e-mail for nemheds skyld, men det vil også blive leveret i hånden og/eller på andre måder til så mange lejligheder i Los Pinos, som vi kan klare. Yderligere kan du også se en Google-oversættelse til andre sprog på hjemmesiden www.lpa2023.net.

Du skulle nu have modtaget en e-mail fra vores formand, der indkalder til dette års A.G.M. for Fællesskabet den 6. september 2023. Formanden nævnte, at den ikke blev afholdt før den 30. juni, som krævet i vores vedtægter, fordi "Dette ville vi også have foretrukket, hvis vi ikke stod over for store vanskeligheder, som krævede vores hurtige opmærksomhed på beslutte. I en nøddeskal havde alt at gøre med, hvordan Los Pinos blev administreret i løbet af de sidste mange år, og hvad vi skulle gøre for at omorganisere det."

Ejere er ikke blevet informeret om nogen "større vanskeligheder" i denne forbindelse, så hvad var disse problemer, at mødet ikke kunne afholdes til tiden? Generelt, når man sammenligner de detaljerede rapporter fra Carl Holsters og Denis Ryan gennem store dele af COVID-perioden, lader nyere informationscirkulærer fra vores administration tilsyneladende meget tilbage at ønske.

Samtidig er det svært at minde om nogen lejlighed, hvor den nuværende administration har indbragt en sag for en generalforsamling til drøftelse og debat, inden den nåede frem til en demokratisk beslutning. En fait accompli-ratificering er normalt påberåbt.

Som et resultat og på grund af ting, der er sket i løbet af de sidste måneder, står Fællesskabet nu tilsyneladende over for et kompliceret og potentielt dyrt rod.

Sagesa har informeret om, at de har taget retslige skridt mod Fællesskabet for misligholdelse af kontrakten om rengøring i Los Pinos, og dette er planlagt til at blive hørt i retten i november i år. De oplyser også, at en anden sag er i gang i forhold til havekontrakten, og at der endnu ikke er fastsat en dato for høringen. Derudover vil der potentielt være en sag om ærekrænkelse i forbindelse med udtalelser fra vores præsident.

Ud fra en undersøgelse af fakta ser det ud til, at vi kan tabe disse sager. Vores formand havde ikke en specifik generalforsamlingsinstruks eller tilladelse til at se på udskiftning af forskellige entreprenører. Selvom enhver præsident efter eget ønske kunne indhente oplysninger og tilbud fra potentielle nye entreprenører, er det altid uden for en præsidents magt, at han/hun kan ophæve eksisterende kontrakter og aftale og bekræfte vilkårene for nye kontrakter.

GOOGLE TRANSLATION TO DANSK

Ejere afventer stadig de ønskede kopier af kontrakter vedrørende arrangementer, der hævdes at være blevet ratificeret af ejermøder. Det synes klart, at det ikke er muligt at ratificere vilkårene og betingelserne for et arrangement uden at se den relevante dokumentation.

Beslutning(er) præsenteret i dagsordenen for A.G.M. i 2022 ikke undgå at skulle forsyne ejerne med kopier af kontrakter mv. om ansættelse af nye tjenesteudbydere. Beslutning(erne) tjener kun til at godkende præsidentens beslutning om at udpege nye entreprenører i princippet og strækker sig ikke så vidt som til at godkende vilkårene og betingelserne for de nye kontrakter.

I cirkulærer har vores præsident udtalt:

Citere:

Jeg vil gerne informere dig om, at jeg den 29/06/2022 sendte følgende officielle meddelelser til Sagesa:

At opsige havearbejde og rengøring pr. 31/07/22.

To nye uafhængige udbydere er allerede indgået i kontrakt til at påbegynde tjeneste den 01/08/2022.

For at opsige Sagesa som administrator pr. 02/09/22, skal dette falde sammen med generalforsamlingen, som finder sted samme dag.

En ny administrator har allerede fået kontrakt til at påbegynde tjeneste samme dag (02/09/22), afhængig af at Sagesa bliver stemt ud og den nye administrator bliver stemt ind af ejerne.

De tre nye kontrakter, som jeg indgik efter omfattende research, indeholder meget bedre vilkår, betingelser og priser end i dag.

Fjern citat

Du føler måske eller måske ikke, at de "nye" entreprenører gør et godt stykke arbejde, men det er ikke meningen. Vi kan aldrig tillade en operationel struktur, hvor præsidenten alene effektivt kan ansætte og fyre den, han eller hun vælger til at udføre tjenester for Fællesskabet. Dette er lige så meget til præsidentens bedste, for at undgå, at han eller hende bliver anklaget for upassende forhold i forhold til kontrakter og andre forhold.

Denne situation er kompliceret, fordi Sagesa sagsøger præsidenten som repræsentant for vores fællesskab. Det betyder, at de virkelig sagsøger Fællesskabet, og enhver erstatning, som Domstolen tilkender, vil blive tilkendt Fællesskabet. Det er ikke sikkert, hvordan det hele fungerer i den juridiske proces.

Hvis det påvises, at præsidenten handlede uden Fællesskabets bemyndigelse, kan retssagen muligvis annulleres eller anlægges mod præsidenten i dennes personlige egenskab.

GOOGLE TRANSLATION TO DANSK

Alt dette kan betyde, at Fællesskabet skal tage retslige skridt mod sin egen præsident.

Vi kunne blive ved i evigheder om dette, men du vil helt sikkert se, at der skal gøres noget.

Uanset hvad rettigheder og uret viser sig at være, er det klart, at disse ændringer af entreprenører i det mindste vil have involveret os i hidtil ukendte sagsomkostninger.

Alt ovenstående ser bort fra det faktum, at der ikke har været nogen som helst forklaring på, hvorfor administratoren "valgte" ved 2022 A.G.M. sagde op efter tre uger. Alle anmodninger om en fuldstændig forklaring er blevet mødt med tavshed.

En yderligere lille pointe er, at det er blevet hævdet, men ikke bevist, at Fællesskabet for nogen tid siden blev idømt en bøde for fjernelse/destruktion af trækfugles reder fra vores bygninger. Nogle af jer var uden tvivl enige i deres ødelæggelse, men igen er det ikke meningen. "Vi" blev angiveligt advaret om, at det var ulovligt at ødelægge rederne, men beordrede gartnerne til at gøre det alligevel. Resultatet ser ud til at være, at Fællesskabet blev stillet for retten og idømt en bøde på 900 EUR på grund af disse handlinger. Så vi har nok et sort mærke imod os hos myndighederne. Intet af dette er nogensinde blevet videregivet til ejere.

Det er let at forstå, at du ikke ønsker at involvere dig i "politiske" anliggender inden for Fællesskabet og blot ønsker at nyde din ejendom. Desværre, hvis du vil bevare dine ejendomsværdier, skal du involvere dig. Der bliver tale om problematiske samfund, og det påvirker ejendomsværdierne. Man skal lægge pres på, hvis man er utilfreds med noget. Og man må ikke kun stemple genstande på ordinære generalforsamlinger.

Det ser ud til, at en god fremgangsmåde ville være at få udpeget en "Governance Committee" til at undersøge alle de ovennævnte juridiske forhold, som ejerne ikke er blevet informeret om, for at overvåge de juridiske sager fra ejerkredsens synspunkt, at gennemføre en "juridisk revision" og få styr på alle kontraktforhold. Ikke mindst på grund af de juridiske sager vil dette formentlig betyde, at man vender tilbage til ejerne for yderligere instruktioner.

En stor vanskelighed ved at forsøge at løse disse forhold er det faktum, at ejere ikke kan kommunikere med hinanden i fællesskab via e-mail. Vores præsident kan acceptere at rundsende e-mails til alle ejere på anmodning, men der kan komme et tidspunkt, hvor han ikke bør deltage i al korrespondance.

Vi vil forsøge at lægge opdateret information på hjemmesiden www.lpa2023.net, og du kan sende en e-mail dertil på "[owners+\[din blok og lejlighed i én streng\]@lpa2023.net](mailto:owners+[din blok og lejlighed i én streng]@lpa2023.net)" (owners+152@lpa2023.net).

Men uanset hvad du gør, bør du ikke ophæve dit ansvar, og du bør tænke dig grundigt om, før du giver en fuldmagt til 2023 A.G.M.

Bedste ønsker

GOOGLE TRANSLATION TO DANSK

Signeret: Los Pinos Amigos

31. juli 2023