

## GOOGLE TRANSLATION TO SVENSKA

BRÅDSKANDE OCH VIKTIGT

TILL: ALLA ÄGARE AV FASTIGHET PÅ RESIDENTIAL LOS PINOS,  
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB, BENAHAIVIS, SPANIEN

Kära ägare

Detta brev riktar sig till alla ägare i "Residencial Los Pinos" i Los Arqueros Golf & Country Club i Benahavis. Presidenten kommer att bli ombedd att skicka den till er alla via e-post för lämplighets skull, men den kommer också att levereras för hand och/eller på annat sätt till så många lägenheter i Los Pinos som vi kan hantera. Vidare kan du också se en Google-översättning till andra språk på webbplatsen [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net).

Du borde vid det här laget ha fått ett e-postmeddelande från vår president som kallar till årets A.G.M. för gemenskapen att hållas den 6 september 2023. Ordföranden nämnde att det inte skulle hållas före den 30 juni, som krävs i våra stadgar, eftersom "Detta skulle vi också ha föredragit om vi inte hade ställts inför stora svårigheter som krävde vår brådskande uppmärksamhet på lösa. I ett nötskal, allt hade att göra med hur Los Pinos administrerades under de senaste många åren och vad vi behövde göra för att omorganisera det."

Ägare har inte informerats om några "stora svårigheter" i detta sammanhang, så vad var dessa problem att mötet inte kunde hållas i tid? Generellt sett, när man jämför de detaljerade rapporterna från Carl Holsters och Denis Ryan under stora delar av covid-perioden, lämnar uppenbarligen nyare informationscirkulär från vår administration mycket övrigt att önska.

Samtidigt är det svårt att minnas något tillfälle då den nuvarande förvaltningen har fört ett ärende till en bolagsstämma för diskussion och debatt innan man kommit fram till ett demokratiskt beslut. En fullbordad ratificering förlitas vanligtvis på.

Som ett resultat och på grund av saker som har hänt under de senaste månaderna står gemenskapen nu tydligen inför en komplicerad och potentiellt dyr röra.

Sagesa har informerat om att de har vidtagit rättsliga åtgärder mot gemenskapen för avtalsbrott för städning i Los Pinos och detta är planerat att höras i domstolen i november i år. De upplyser också om att en andra åtgärd pågår i samband med trädgårdskontraktet och att ett datum ännu inte har satts för utfrågning. Dessutom kommer det potentiellt att finnas ett fall för ärekränkning relaterade till uttalanden från vår president.

Från en studie av fakta verkar det möjligt att vi skulle kunna förlora dessa fall. Vår ordförande hade inte någon specifik bolagsstämmasinstruktion eller tillstånd att undersöka om olika entreprenörer skulle bytas ut. Även om vilken president som helst skulle kunna få information och offerter från potentiella nya entreprenörer på egen vilja, ligger det alltid utanför en presidents makt för han/hon att bryta befintliga kontrakt och att komma överens om och bekräfta villkor för nya kon-

## GOOGLE TRANSLATION TO SVENSKA

trakt.

Ägarna väntar fortfarande på de begärda kopierna av kontrakt som rör arrangemang som påstås ha ratificerats av ägarmöten. Det verkar uppenbart att det inte är möjligt att ratificera villkoren för ett arrangemang utan att se relevant dokumentation.

Resolutionen(erna) som presenteras i Agenda för A.G.M. år 2022 inte undvika att behöva förse ägarna med kopior av avtal mm om tillsättning av nya tjänsteleverantörer. Resolutionen(erna) tjänar endast till att godkänna presidentens beslut att i princip utse nya entreprenörer och sträcker sig inte så långt som att godkänna villkoren för de nya kontrakten.

I cirkulären har vår ordförande sagt:

*Citat:*

*Jag vill informera dig om att jag den 29/06/2022 delgav följande officiella meddelanden till Sagesa: Att avsluta trädgårds- och städtjänsterna från och med 31/07/22.*

*Två nya oberoende leverantörer har redan kontrakterats för att börja tjänsten den 01/08/2022.*

*För att säga upp Sagesa som Administratör från och med den 22/09/22, ska detta sammanfalla med årsstämman som kommer att äga rum samma dag.*

*En ny administratör har redan kontrakterats för att börja tjänsten samma dag (02/09/22), beroende på att Sagesa röstas bort och att den nya administratören röstas in av ägarna.*

*De tre nya kontrakten som jag slöt efter hård research innehåller mycket bättre villkor och priser än för närvarande.*

*Ta bort citat*

Du kanske känner att de "nya" entreprenörerna gör ett bra jobb, men det är inte meningen. Vi kan aldrig tillåta en operativ struktur där presidenten ensam effektivt kan anställa och avskeda vem han eller hon väljer att utföra tjänster åt gemenskapen. Detta är lika mycket för presidentens bästa, för att undvika att han eller hon anklagas för eventuella oegentligheter i förhållande till kontrakt och andra frågor.

Denna situation är komplicerad eftersom Sagesa stämmer presidenten som representant för vår gemenskap. Det betyder att de verkligen stämmer gemenskapen och att eventuellt skadestånd som domstolen utdömer kommer att utdömas mot gemenskapen. Det är inte säkert hur allt detta fungerar i den rättsliga processen.

Om det visas att presidenten handlade utan gemenskapens auktoritet kan de rättsliga åtgärderna eventuellt upphävas eller vidtas mot presidenten i dennes personliga egenskap.

Allt detta kan innebära att gemenskapen måste vidta rättsliga åtgärder mot sin egen president.

Vi skulle kunna fortsätta i evigheter om detta men du kommer säkert att se att något måste göras.

## GOOGLE TRANSLATION TO SVENSKA

Oavsett vilka rätt och fel det visar sig vara, är det klart att dessa förändringar av entreprenörer åtminstone kommer att ha involverat oss i hittills okända rättegångskostnader.

Allt ovanstående lämnar det faktum att det inte har funnits någon som helst förklaring om varför administratören "valde" vid 2022 års A.G.M. avgick efter tre veckor. Alla önskemål om en fullständig förklaring har bemötts med tystnad.

En ytterligare liten punkt är att det har hävdats, även om det inte är bevisat, att gemenskapen för en tid sedan bötfälldes för att flyttande fåglars bo från våra byggnader avlägsnats/förstörts. Några av er höll utan tvivel med om deras förstörelse, men återigen är det inte meningen. "Vi" påstods ha blivit varnade för att det var olagligt att förstöra bon men beordrade trädgårdsmästarna att göra det ändå. Resultatet verkar bli att gemenskapen ställdes inför domstol och bötfälldes med 900 € på grund av dessa handlingar. Så vi har nog en svart markering emot oss hos myndigheterna. Inget av detta har någonsin avslöjats för ägarna.

Det är lätt att förstå att du inte vill engagera dig i "politiska" frågor inom gemenskapen och bara vill njuta av din egendom. Om du vill bevara dina fastighetsvärden måste du tyvärr engagera dig. Det går runt om problematiska samhällen och detta påverkar fastighetsvärdena. Man måste sätta press på om man är missnöjd med något. Och man får inte bara stämpla saker på årsstämma.

Det verkar som att ett bra tillvägagångssätt skulle vara att utse en "styrningskommitté" för att undersöka alla ovanstående juridiska frågor som ägarna inte har informerats om, för att övervaka rättsfallen ur ägarorganets synvinkel, att genomföra en "juridisk revision" och få ordning på alla avtalsärenden. Inte minst på grund av de rättsliga fallen kommer detta sannolikt att innebära att man återkommer till Ägarna för vidare instruktioner.

En stor svårighet med att försöka reda ut dessa ärenden är det faktum att ägare inte kan kommunicera med varandra kommunalt via e-post. Vår president kan gå med på att cirkulera e-postmeddelanden till alla ägare på begäran, men det kan komma en tid då han inte bör vara part i all korrespondens.

Vi kommer att försöka lägga uppdaterad information på hemsidan [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net) och du kan mejla dit på "[owners+\[ditt kvarter och lägenhet i en sträng\]@lpa2023.net](mailto:owners+[ditt kvarter och lägenhet i en sträng]@lpa2023.net)" ([owners+154@lpa2023.net](mailto:owners+154@lpa2023.net)).

Men vad du än gör bör du inte upphäva ditt ansvar och du bör tänka efter innan du beviljar en fullmakt för 2023 års A.G.M.

Med vänliga hälsningar

Signerad: Los Pinos Amigos

# GOOGLE TRANSLATION TO SVENSKA

31 juli 2023