

GOOGLE TRANSLATION TO RUSSIAN

КОМУ: Г-НУ ДАУДУ (ДЭВИДУ) АЗЗОУНИ, ПРЕЗИДЕНТУ RESIDENCIAL «LOS PINOS»,
ЛОС-АРКЕРОС ГОЛЬФ И ЗАГОРОДНЫЙ КЛУБ

Уважаемый господин Президент, 31 июля 2023 г.

БЕЗ УЩЕРБА

Это открытое письмо от ряда владельцев сообщества «Лос-Пинос», некоторые из которых добавили сюда свои имена.

Цели этого письма: (i) поднять определенные вопросы, касающиеся историй, которые были услышаны этими Владельцами, (ii) выразить некоторые опасения Владельцев, (iii) попросить, чтобы определенная документация была отправлена авторам, или всех Владельцев как единое целое и (iv) потребовать, чтобы вы предоставили «доверенному» лицу контактные данные всех владельцев для хранения и использования в тех же ответственных делах, что и вы.

Поскольку это письмо было изначально составлено, вы разослали уведомление с призывом к общему собранию акционеров в 2023 году, которое должно состояться 6 сентября 2023 года. Вы упомянули, что оно не проводилось до 30 июня, как того требует наш Устав, потому что, цитируя «Этого мы также предпочли бы, если бы не столкнулись с серьезными трудностями, которые требовали нашего срочного внимания для решения». Короче говоря, все было связано с тем, как управлялся Лос-Пинос в течение последних многих лет и что нам нужно было сделать, чтобы реорганизовать его».

Это кажется довольно странным, поскольку президент находится у власти более двух лет. Если предыдущая администрация Лос-Пинос создает такие большие проблемы, мы ожидаем, что что-нибудь об этом услышим как владельцы. [REDACTED]

Как и в прошлом году, вы снова предлагаете, чтобы договоренности и контракты были «ратифицированы» собранием. По закону совершенно ясно, что лицо не может ратифицировать условия какого-либо контракта, которые он или она не видел и, следовательно, не имел возможности ознакомиться с этими условиями.

Ваш полный ответ на это письмо требуется в течение 10 дней с даты письма, чтобы у владельцев было достаточно времени для полного рассмотрения вопросов до общего собрания акционеров.

1. СЛУХИ, КАСАЮЩИЕСЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ ДЛЯ СООБЩЕСТВА

GOOGLE TRANSLATION TO RUSSIAN

1.1 Некоторые Владельцы были проинформированы Джоном Уолшем из SAGESA о том, что его компания возбудила судебный иск против нашего Сообщества, в частности, за нарушение контракта в связи с прекращением действия их контракта в прошлом году. Он сказал, что это находится в процессе, одно дело назначено на ноябрь этого года, а еще одно дело ожидает даты слушания.

Мы подчеркиваем, что у нас есть только слова г-на Уолша по этому поводу и никаких других доказательств такого разбирательства. Для него было бы крайне ложно делать такие утверждения. Однако, если мы слышали эти слухи, вполне вероятно, что вы тоже слышали их, и если это так, вам следовало обсудить этот вопрос с Владельцами.

Если это правда, то это очень серьезный вопрос и потенциально очень опасный для Сообщества.

Сейчас мы требуем от вас следующих действий:

(i) четкое заявление от вас, уведомляющее «Всех владельцев квартир в Residencial Los Pinos» (далее «Владельцы»), расположенных на территории Los Arqueros Golf & Country Club, независимо от того, были ли какие-либо судебные разбирательства, угроза судебного разбирательства или другие подобные действия, которые в настоящее время вынесены и остаются неурегулированными SAGESA в отношении вас в качестве президента сообщества Los Pinos. Судебные разбирательства должны включать любой аналогичный процесс, посредством которого SAGESA может оспаривать недавнее расторжение своего контракта и/или добиваться любой денежной компенсации или компенсационных прав и т.п.

Если SAGESA инициировала или угрожала каким-либо судебным или аналогичным процессом, мы просим вас направить копии всей переписки и юридических актов между вами и SAGESA, юристом (-ами) SAGESA и судами указанным выше «Всем владельцам квартир в Residencial Los Pinos» на этот адрес электронной почты. Вам может быть подтверждено, что этот адрес электронной почты контролируется и может быть доступен только небольшой группе владельцев в вышеупомянутом Лос-Пинос.

(ii) аналогичное заявление, охватывающее возможность любых других юридических действий, предпринятых любым другим юридическим лицом, насколько вам известно. Опять же, если есть какие-либо другие юридические действия, о которых вам известно, вы также должны направить полную документацию, имеющуюся у вас или доступную вам.

(iii) Независимо от того, ведутся ли в настоящее время какие-либо разбирательства, существует опасность их возникновения, поэтому вас просят предоставить Владельцам копии следующих документов:

- копия контракта, якобы подписанного Сообществом с Belcam Administración de Fincas

GOOGLE TRANSLATION TO RUSSIAN

- S.L.P.
-
- вместе с вашим объяснением того, почему эта компания настаивала на «отказе» от этого соглашения в течение нескольких недель.
- копия договора между Сообществом и Habisben Services S.L.L. в соответствии с которым последний утверждает, что в настоящее время предоставляет свои услуги Сообществу.
- копии любых других договоров, которые, как утверждается, были подписаны Сообществом с другими поставщиками услуг и которые, как утверждается, были «ратифицированы» на годовом общем собрании акционеров 2022 года. сообщества.
- пояснительные детали действий и копии любых договоров, предложенных для «ратификации» в Уведомлении о собрании, которое состоится 6 сентября 2023 года.

Если есть какие-либо возможности принятия каких-либо юридических мер против Сообщества, то полная информация должна быть собрана сейчас и распространена среди всех Владельцев для рассмотрения.

1.2 Некоторые владельцы слышали другую историю, которая их касается. Ходят слухи, что в прошлом или позапрошлом году вам от имени Общины и как ее Президенту было предъявлено обвинение вопреки закону в разорении гнезд птиц, которые в то время выращивали птенцов под различными навесами, которые свойство имеет.

Сейчас не время морализировать, но если это правда, возникает несколько вопросов. Во-первых, произошло ли это и каков был результат? Во-вторых, почему Сообщество не было проинформировано? И в-третьих, есть ли у Сообщества теперь «черная метка» в ратуше?

Вы должны сделать заявление о полном отрицании или объяснить событие.

2. ОБЩИЕ ЗАБОТЫ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

Владельцы упомянули следующие пункты. Они не в каком-то определенном порядке, и это не окончательный список. Мы надеемся, что вы сможете положительно прокомментировать эти пункты, чтобы успокоить владельцев.

- есть опасения по поводу растущего отсутствия прозрачности между управляющим комитетом и владельцами.
- Владельцы считают, что у вас есть политика просто игнорировать любую корреспонденцию, которую вы получаете от них, поскольку лишь немногие получают ответ.
- Владельцы считают, что они не получают финансовую информацию, которую они

GOOGLE TRANSLATION TO RUSSIAN

- получали в прошлом. Это касается годовых отчетов, бюджетов и общего исполнения бюджета.
- Владельцев беспокоят эксплуатационные расходы. У многих были проблемы с тем, что их прямые дебетовые не обрабатывались Администратором своевременно. Они задаются вопросом, были ли недостачи и как были оплачены расходы. В частности, интересуются, цел ли фонд «Живопись».
- Аналогичным образом они хотели бы знать, каков график перекраски в настоящее время.
- Некоторые выражают озабоченность по поводу долговечности ремонтов и подкрасок, которые делаются в наши дни.
- В то же время они не понимают, как проводится ремонт и т. д., когда у Хабисбена, кажется, всего два сотрудника (женщины в офисе). Возможно, людей «нанимают» неправильно, что может привести к проблемам с трудовым законодательством. Конечно, это правильно, что Владельцы не должны беспокоиться о таких повседневных проблемах и ожидать, что необходимые вещи будут решены должным образом. Но пока что такой уверенности нет.
- Существует общее беспокойство по поводу сохранения стоимости активов, и некоторые владельцы недавно продали или продают. Это может быть связано с их собственными обстоятельствами, но некоторые считают, что в Лос-Пинос может возникнуть чувство негатива.

3. ДОКУМЕНТАЦИЯ

Большая часть документации, необходимой владельцам, описана выше, но она также запрашивалась ранее безуспешно. Соответствие сейчас облегчит будущие трудности и поможет в «юридическом аудите».

В принципе, полезная документация, такая как обновленный страховой полис, всегда должна распространяться среди Владельцев по мере их получения.

4. СВЯЗЬ С ВЛАДЕЛЬЦАМИ И МЕЖДУ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

Для вас будет совершенно очевидно, что Владельцам всегда нужно общаться и обсуждать между собой. Это абсолютно необходимо, и защита данных не предназначена для предотвращения этого. Общие владельцы собственности всегда должны иметь возможность

GOOGLE TRANSLATION TO RUSSIAN

общаться со своими общими правообладателями, и мы считаем, что общность выводит это за рамки чисто коммерческих аспектов Закона о защите данных.

Мы не считаем, что действие Закона заключается в том, что только вы можете хранить список сведений о Владельцах и контролировать их использование, [REDACTED]

Тем не менее, одна просьба, сделанная выше, заключается в том, чтобы вы предоставили копию списка Доверенному лицу Сообщества, который будет хранить ее и разрешать ее использование только внутри страны и при надлежащих обстоятельствах.

Вам также будет очевидно, что в результате некоторых из вышеупомянутых пунктов наступит время, когда отношения между вами и Владельцами в целом могут стать спорными и потребуются частная переписка. Конечно, вы в любом случае Владелец, но это просто для порядка.

Ваш полный ответ в течение 10 дней с нетерпением ожидаем.

Искренне Ваш

Эрик О'Брайен, кв. - 3-2, Арнольд Машке - кв. 6-2

Йенс Расмуссен — кв. 9-2 Лейф Ханнелиус — кв. 11-3

Мари Кармен Родрикес Гранадос — Квартира 12-1 Эмма Магуайр — Квартира 13-1

Денис Райан — кв. 13-2 Сьюзен Оливер — кв. 13-3

Колин Маги — кв. 15-2