

Hallo an Sie alle.

Zunächst möchte ich denjenigen von Ihnen danken, die an dieser außerordentlichen Versammlung teilnehmen konnten, denn ich weiß, dass viele von Ihnen angesichts der Termine große Anstrengungen unternommen haben.

Zweitens möchte ich Ihnen eine möglichst klare und zusammenfassende Erklärung geben, warum wir heute hier sind.

Am 16. Dezember 2022 trat der Verwaltungsrat auf Antrag von Herrn Daniel Niz zusammen, um angeblich Fragen im Zusammenhang mit unserer Gemeinschaft zu erörtern. Herr Nis-Edwin, Frau Elsa Adán, Herr Daniel Niz, Frau Ángela Bräuer, Herr Jan Ketil, der Verwalter und ich nahmen an der Sitzung teil.

Diese Sitzung war eine echte Falle, denn einige ihrer Mitglieder, nämlich Herr Nis-Edwin, Frau Elsa Adán, Herr Daniel Niz, Frau Ángela Bräuer und Herr Jan Ketil, also alle, alle Mitglieder des Verwaltungsrats, Herr Elsa Adán, Herr Daniel Niz, Frau Ángela Bräuer, Herr Jan Ketil und Herr Jan Ketil. Jan Ketil, d.h. alle außer dem Verwalter und mir, drängten mich, als Präsident dieser Gemeinschaft zurückzutreten, andernfalls würden sie mich rauswerfen, da sie bis zum Ende des Jahres 2022 über die notwendige Anzahl von Delegiertenstimmen verfügen, um sowohl einen Antrag auf eine außerordentliche Sitzung dieser Versammlung stellen als auch mich rauswerfen zu können. Angesichts dieser Situation habe ich mich entschlossen, zu gehen, und ich trete heute zurück.

Ich denke, es ist wichtig, dass sich alle Eigentümer bewusst sind, dass dieser Rücktritt das Ergebnis ständiger Meinungsverschiedenheiten seit August letzten Jahres ist. Von einer totalen und absoluten Unvereinbarkeit zunächst mit Frau Elsa und Herrn Daniel und in den letzten Monaten mit Herrn Nis-Edwin.

Sie haben eine Art und Weise, Dinge zu tun, die mit der Vorstellung von Management, die der Rest des Verwaltungsrats und ich haben, kollidiert. Wir dürfen nicht vergessen, dass wir durch und für das Interesse unserer Gemeinschaft in den Verwaltungsrat berufen wurden. Und dass jede Entscheidung, die über die übliche und notwendige Verwaltung und Instandhaltung unseres Gebäudes hinausgeht, von den Eigentümern in einer Versammlung beschlossen werden muss.

Als ich diese Reise als Präsident antrat, tat ich dies hauptsächlich, um gegen den allgemeinen Stadtplan zu kämpfen, der keine Wohnnutzung in dem Gebäude zuließ, aber ich kam auch mit dem Wunsch, das Gebäude zu verbessern. Gemeinsam mit dem Vorstand haben wir viele Projekte in Angriff genommen, die Zeit und einen erheblichen finanziellen Aufwand erfordern.

Dieser Verwaltungsrat trat sein Amt am 27. Februar 2022 an, aber er trat erst im Mai-Juni in Kraft, als wir Zugang zum Bankkonto erhielten und die neue Verwaltung in der Lage war, die Gebäudedaten zu mechanisieren, da Afal (die früheren Verwalter) die Informationen spät und im PDF-Format (nicht exportierbar) übermittelte, so dass die neue Verwaltung alle erhaltenen Informationen von Hand abtippen musste.

In diesen knappen zehn Monaten wurde einiges getan, natürlich nicht alles, was wir uns gewünscht hätten, aber jeder kann verstehen, dass die anfänglichen Verbesserungsabsichten eine Sache sind, und eine andere die Realitäten und Dringlichkeiten, die man vorfindet, wenn man das Gebäude kennenlernt.

In den letzten Monaten haben wir:

1. die Probleme mit der Abwasserpumpenanlage gelöst, deren fast 30 Jahre alte Pumpen 24 Stunden am Tag pumpen, weil sie durch die Ansammlung von Fäkalien und Fett verstopft waren, deren Schicht bis zu 75 cm hoch war, wie bei der Reinigung der Grube festgestellt wurde. Diese Situation führte zu einer Verstopfung der Rohre und zur Entstehung von Moskitos in der Gegend.
Der vorherige Vorstand hatte für einen Betrag von 11.278,12 € (50 % Vorauszahlung am 21. Januar 2022) den Austausch der Pumpen in Auftrag gegeben.
Diese Lösung war nicht ausreichend, da die neuen Pumpen wieder verstopfen und das Problem nicht lösen würden.
Deshalb wurde für 8.000 Euro eine Desodorierungsanlage installiert, die dafür sorgt, dass dieselben Pumpen, die vorher 24 Stunden am Tag pumpen, jetzt nur noch eine Stunde am Tag pumpen.
Außerdem entfallen die jährlichen Kosten für die Reinigung der Grube, die sich auf etwa 5.000 € beliefen, und werden durch jährliche Wartungskosten von nur 900 € für die Desodorierungsanlage ersetzt, da die Grube nicht mehr jedes Jahr gereinigt werden muss.
2. Die Reparatur des Hangs, der hinter dem ersten Bauabschnitt eingestürzt war, hat größere Schäden bei den Regenfällen verhindert.
3. Regelmäßige Treffen mit dem Planer der Elektroinstallation, die im Dezember in der Präsentation des Elektroprojekts in der Industrie als Wohngebäude und nicht als Touristengebäude, wie es der vorherige Vorstand vorgeschlagen hatte, gipfelte. Daher ist die Legalisierung der Anlage jetzt formalisiert worden.
Es muss nur noch eine Maßnahme durchgeführt werden, die mangelhaft war und die so schnell wie möglich durchgeführt werden muss, damit alles mit dem Projekt übereinstimmt. Für diese Aktion sind 2.329,80 € veranschlagt. Dies ist wichtig und muss so bald wie möglich geschehen.
Die gesamte Dokumentation befindet sich in dem Drive-Konto, das ich für Don Paco verwendet habe und dessen Passwörter ich später angeben werde.
4. Die Abfallbehälter wurden aufgestellt.
5. Verhandlungen mit der katastrophalen Versicherung, die wir vor dem Eintreffen dieses Gremiums für einen Betrag von 12.000 € abgeschlossen haben, was zweifellos der chaotischste Punkt ist, den wir hatten, und bei dem mehrere Reparaturverhandlungen zwischen den Mitarbeitern des Gebäudes und externen Auftragnehmern geführt wurden, da die Versicherung die Uralitrohre nicht abdeckt.
6. Gelegentliche Reparaturen von Erdbeben an der Fassade von Phase II, zwischen den Stockwerken 2 und 3 und auf dem Gelände - Restaurants, die ein hohes Risiko und eine hohe Haftung darstellten, wenn sie auf Fußgänger fielen.
7. Einstellung von qualifiziertem Personal zur Durchführung von Wartungsarbeiten am Sicherheitsgenerator des Aufzugs, da dieser seit seiner Installation nicht ein einziges Mal überprüft wurde und bei Tests versagte. Sie ist jetzt einsatzbereit.
8. Wir haben eine Ausgabenkontrolle durchgeführt, damit die gekauften Produkte und Materialien gerechtfertigt sind.

Da wir für das Jahr 2022 noch keinen genehmigten Haushalt hatten, wurden alle diese Maßnahmen aus dem Prologhaushalt 2021 finanziert, wie es die Vorschriften zulassen.

Wir haben die Gemeinschaft mit einem Kontostand von 152.987,48 € erhalten und sie hat derzeit einen Kontostand von 184.096,30 € (31.000 € mehr), ein Beweis für eine korrekte Verwaltung.

Aber trotz alledem, Herr Nis-Edwin, Herr Daniel und Frau Elsa, fordern Sie von mir etwas, was ich nicht getan habe. Aber Sie sagen nichts über das, was Sie getan haben und was ich seit Juli ertragen und erdulden musste.

Wie zum Beispiel die Belästigung und Zerstörung von Frau Elsa:

- Er beschuldigte mich mehrfach, meine Pflichten zu vernachlässigen.
- Ihre Forderungen und ihr Druck, fast schon Zwang, dass ich mir die Kameras ansehe, ohne dass es einen Gerichtsbeschluss oder eine einstweilige Verfügung gibt, die mich dazu auffordert, wie es das Gesetz vorsieht und wie die Verwalterin uns mitteilt, dass es notwendig ist, zu handeln, wobei sie die Ausbildung der Hausverwalterin herabsetzt und sie als unerfahren und unprofessionell bezeichnet.
- Sie verlangen von mir, dass ich Probleme selbst löse, die eigentlich durch den Pannendienst der Hausverwaltung geregelt werden sollten, der nicht umsonst da ist.
- Sein schlechtes Benehmen mir gegenüber, seine mehrfache Respektlosigkeit, die er als Kritik getarnt hat, seine Diffamierung, da er sogar geschrieben hat, ich wolle bezahlt werden, was völlig falsch ist.

Ich möchte bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass der gesamte Vorstand keinen einzigen Euro von der Gemeinde eingezogen hat, da die in der Vergangenheit geleisteten Zahlungen nicht begründet oder dem Finanzamt gemeldet wurden, wie es das Gesetz vorschreibt. Ich hoffe, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird, da wir alle versprochen haben, keine Gebühren für die Mitgliedschaft im Ausschuss zu erheben.

Oder die Haltung von Herrn Daniel, dass Sie von Anfang an Vizepräsident werden wollten und wir uns gerne darauf geeinigt haben. Aber allmählich habe ich gemerkt, dass du dahinter nur Macht haben wolltest, aber keine Verantwortung, denn als Mitglied des Personalausschusses warst du, wie du es wolltest, für das Gute da, aber nicht für das Schlechte, und als ich dich gebeten habe, etwas zu tun, z.B. zu wissen, welche Aufgaben das Personal hat, hast du mir mit dem Satz geantwortet: "Das ist deine Sache, deshalb bist du ja der Präsident". Das zeigt, dass es Ihnen wichtig ist, das Sagen zu haben, aber dass die Verantwortung bei jemand anderem liegt.

Und was Herrn Nis-Edwin betrifft, so haben Sie viele Jahre lang dem Verwaltungsrat unserer Gemeinschaft angehört, und jetzt kommen Sie zu mir und behaupten, ich hätte viele Dinge nicht getan. Ich möchte Sie daran erinnern, dass ich erst seit 10 Monaten hier bin und dass das Gebäude noch nicht eingestürzt ist, weil Sie sagen, ich hätte nichts getan. Ich werde Sie an einige der Dinge erinnern, an denen Sie in den Jahren, in denen Sie dem vorherigen Verwaltungsrat angehörten, beteiligt waren und denen Sie zugestimmt haben:

1. Als wir beim Vorstand dieser Gemeinschaft ankamen, waren insgesamt 9 Mobilfunkanschlüsse unter Vertrag (8 von Orange und 1 von Vodaphone), deren Nutzung mit Ausnahme des Anschlusses für das Wartungspersonal und des Pannenanschlusses unbekannt war. Diese Leitungen sind seit September 2018 unter Vertrag und kosten rund 300 €/Monat (3600 €/Jahr). Als ich diese Leitungen anrief, erhielt ich nur auf einer davon eine Antwort, wo mir eine Dame mitteilte, dass diese Nummer einer Telefonnummer der Supermärkte von Herrn Enrique entspreche. Wenige Augenblicke später rief mich Herr Enrique selbst an und bat mich, ihm diesen

Telefonanschluss zu übertragen, der, wie ich betonen möchte, direkt vom Konto der Gemeinschaft abgebucht wurde, und behauptete, dass dies der Anschluss sei, den er für die Kommunikation mit seinen Lieferanten benutze.

In den Jahren, in denen Sie Vizepräsident waren, haben Sie diese Ausgaben gebilligt und nie etwas gesagt.

Derzeit sind diese Leitungen abgeschaltet und wir zahlen nur noch 10 € für die Leitung des Wartungspersonals, da das Pannentelefon von der Verwaltung verwaltet wird.

2. (2) Es war auch ein Mann angestellt, der normalerweise nicht in dem Gebäude arbeitete und mit mir über eine E-Mail von Herrn Enriques Supermarktkette kommunizierte. Dieser Mann kostete die Gemeinde jeden Monat 400 €, ohne dass er genau wusste, welche Aufgaben er ihm übertragen hatte. Als er in dem Gebäude anwesend sein musste, um sich um die Bedürfnisse der Nutzer kümmern zu können, reichte er automatisch seinen freiwilligen Rücktritt vom Unternehmen ein. Auch hat sie sich nicht dafür eingesetzt, diese Ausgaben mit den Forderungen, die sie jetzt an mich stellt, zu stoppen.
3. wir hatten eine Versicherung abgeschlossen, für die wir 12.000 € pro Jahr zahlen, wobei der vorherige Vorstand behauptete, dass diese hohen Kosten darauf zurückzuführen seien, dass diese Versicherung das Platzen aller Rohre im Gebäude abdeckt, sowohl der gemeinschaftlichen als auch der privaten, und es stellte sich heraus, dass sie diese im Allgemeinen nicht abdeckt, da unsere Rohre aus Uralit bestehen und die Reparaturen an diesen Rohren nicht abgedeckt sind. Sie haben auch die Erneuerung der Versicherung nicht gestoppt.
Ab heute suchten Sie nach einer neuen Versicherungsgesellschaft, bei der die Kosten für den Versicherungsschutz geringer ausfallen würden.
4. Sie, Herr Niss, haben zusammen mit dem Rest des früheren Vorstands einen Tauschvertrag für die Räumlichkeiten, in denen sich jetzt die Lagerräume befinden, im Austausch gegen eine Wohnung zugunsten von Herrn Enrique abgeschlossen. Ohne die Bedingungen dieses Austauschs klar zu erläutern, der ab heute dauerhaft ist, und außerdem sind die Installationen des Elektroprojekts bereits installiert, was es sehr schwierig machen wird, den Austausch zu entfernen, hat er auch nichts gesagt. Diese in der Sitzung angenommene Vereinbarung entsprach nicht den rechtlichen Anforderungen und bedeutete eine ernsthafte Beeinträchtigung der Interessen der Gemeinschaft.
5. Da Sie, wie Sie sagen, bei Enrique besser informiert waren als bei mir, erlaubten Sie auch die Unterzeichnung einer Kaufoption für ein Grundstück, das Herrn Mariano gehört und für das eine Anzahlung von 5.000 € geleistet wurde. Herr Niss, ich möchte Sie darauf hinweisen, dass Eigentümergemeinschaften keine Immobilien erwerben dürfen, aber Sie haben auch nichts gesagt. Wie im vorangegangenen Fall wurde die Vereinbarung auf der Sitzung auch nicht in Übereinstimmung mit dem Gesetz angenommen.
Außerdem hatten sie es eilig, sie für Lagerräume einzurichten, gaben dafür mehr Geld aus und erschwerten so den Widerruf dieser Kaufoption.

Jetzt fordern Sie meinen Rücktritt wegen einer Reihe von Punkten, die wir nicht erfüllt haben, wobei wir daran dachten, diese Punkte der ordentlichen Versammlung im Februar vorzulegen, da es die Eigentümer sein sollten, die entscheiden, ob wir die Kosten für diese Punkte übernehmen oder nicht. Ich habe Ihnen das erklärt, aber Sie ziehen es vor, die Dinge so zu machen, wie sie vorher gemacht wurden, das heißt, erst gebe ich aus und dann erkläre ich. Es

tut mir leid, Ihnen sagen zu müssen, dass dies nicht die Art und Weise ist, wie die Dinge ablaufen. Das Geld gehört den Eigentümern, und es ist Sache aller Eigentümer, zu entscheiden, wofür das Geld ausgegeben wird, bevor es investiert wird.

Denn ich möchte alle daran erinnern, dass es bestimmte Verfahren und Protokolle, Gesetze und Fristen gibt, die eingehalten werden müssen, damit die Dinge korrekt ablaufen.

Heute reiche ich meinen Rücktritt als Präsident dieser Gemeinschaft ein, aber ich werde eine Sache laut und deutlich sagen, damit ihr drei, Nis, Daniel und Elsa, KEINEN ZWEIFEL daran habt, WAS IMMER ICH IN DIESEN WENIGEN 10 MONATEN GETAN HABE, ICH VERLASSE MEINEN KOPF AUFGERICHTET UND SICHER, DASS ALLES, WAS ICH IN DIESEN WENIGEN 10 MONATEN GETAN HABE, IST IM EINKLANG MIT DER GELTENDEN RECHTSVORSCHRIFT, da ich im Vorfeld von unserer Immobilienverwalterin, Frau Cristina, die eine auf horizontales Eigentum spezialisierte Anwältin ist, rechtlich beraten wurde. Ich habe mir alle erdenkliche Zeit genommen, um mein Amt als Präsident bestmöglich auszuüben. Und ich danke Ihnen allen für das Vertrauen, das Sie in mich setzen. Es tut mir leid, dass dieser Weg nicht länger hätte sein können, aber angesichts dessen, was ich gesehen habe, blieb mir keine andere Wahl, als heute meinen Rücktritt einzureichen.

Zusammen mit mir legen auch der Schatzmeister Sergio und das Mitglied Manuel ihren Rücktritt vor.

In Mogán, 29. Dezember 2022

Pedro Manuel González Aguiar

Der scheidende Präsident der Gemeinschaft

der Eigentümer des Edificio Don Paco