

PLAZAMAR, S. L.

CARRETERA MALAGA - ALMERIA

(Frente a Estación Servicio San Andrés)

TORRE DEL MAR (MALAGA)

Telf. 29 Torre del Mar

Torre del Mar, den 10. Oktober 1973.

Sehr geehrter Herr und Frau,

Wir haben das Vergnügen Ihnen einzuladen zur Eigentümer Versammlung der Häuser Faro und Manila am ~~10.11.~~ 1973 um 5 Uhr nachmittags in Hotel Miriam in Torre del Mar.

Die Tagesordnung ist folgende :

1. Nachprüfung der Kosten Abrechnung von Plazamar für die Zeit dass vorgenannter Firma die Verwaltung geführt hat.
2. Wahl des Direktions-Komitees und der Verwalter.
3. Genehmigung der Kosten-Voranschlag für das neue Jahr.

Falls es Ihnen unmöglich wäre bei dieser Versammlung anwesend zu sein, bitten wir Sie ein Vertreter zu bevollmächtigen.

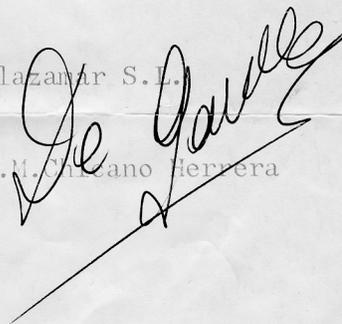
Inzwischen, verbleiben wir,

hochachtungsvoll,

Plazamar S.L.

J. M. Chicano Herrera

pp



# Protokoll

der 1. Eigentümer-Versammlung der Urbanisation El Faro/Manila am  
14.11.1973 im Hotel " Myriam " in Torre del Mar / Malaga.

---

Herr Villar Diaz als Verwalter begrüßte die anwesenden Gäste und eröffnete die Versammlung.

Es waren 59 Eigentümer anwesend oder liessen sich durch Vollmacht vertreten. Ein Eigentümer kam verspätet, sodass insgesamt 60 Eigentümer vertreten waren.

## Tagesordnung

Punkt 1. Nachprüfung der Kostenabrechnung für den abgelaufenen Zeitraum.

Herr Villar Diaz legte eine spezifizizierte Abrechnung über die bisherigen Einnahmen und Ausgaben vor, die während der Versammlung nicht geprüft werden konnte, und Herr Villar Diaz erbat die Entlastung zu einem späteren Zeitpunkt.

Diese Abrechnung schliesst ab mit einem Guthaben des Verwalters in Höhe von Ptas. 300.937.67, das aber durch Forderungen an Wohnungseigner in gleicher Höhe gedeckt ist.

Diese Forderungen resultieren z.T. aus der Nichtzahlung etlicher Eigner der von Plazamar im Vorjahr angeforderten Ptas. 10.000.- und, da das Wohngeld nach qm errechnet wird, aus Nachzahlungen für grössere Wohnungen.

Die Versammlung missbilligte sehr scharf das Verhalten derjenigen Eigner, die trotz Mahnung die 10.000.- Ptas. bisher nicht gezahlt haben.

Im Verlauf der Debatte bat Herr Villar Diaz, darum, ihn als unseren Verwalter abzulösen und einen neuen Verwalter zu bestimmen.

Alle Baumängel an den Gemeinschaftsanlagen wurden aufgenommen, und Herr Villar Diaz versprach, sich für deren Beseitigung bei der Firma Plazamar einzusetzen.

Punkt 2. Wahl des Direktoriums-Komitee und des Verwalters.

Es wurden vorgeschlagen und einstimmig gewählt

Herr Heinrich George   Präsident

Herr Heinz   Plauk   Vizepräsident

Auf die Wahl eines Sekretärs wurde vorläufig verzichtet.

Nach lebhafter Aussprache wurde Herr Hernandez Olivares, Torre del Mar, als neuer Verwalter gewählt, nachdem der ausscheidende Verwalter ihm jede Hilfe und persönliche Unterstützung bei der Einarbeitung zugesagt hatte.

Herr Hernandez kann sich somit völlig unabhängig von seiner hauptberuflichen Tätigkeit (bei der Fa. Magnet) seiner Aufgabe als unser Verwalter widmen.

Punkt 3. Genehmigung des Kosten-Voranschlages für das neue Geschäftsjahr.

Herr Villar Diaz konnte ohne Mitwirkung seines Nachfolgers einen Kosten-Voranschlag nicht erarbeiten und da der neue Verwalter erst auf dieser Versammlung gewählt wurde, lag ein Kosten-Voranschlag für das kommende Geschäftsjahr nicht vor.

Es wurde beschlossen, einen Kosten-Vorschuss von DM 300.- bzw. DM 330.- für jede Wohnung zu erheben.

Punkt 4. Verschiedenes.

Dem Hausmeister wurde eine Erhöhung des Gehaltes zugesprochen unter der Bedingung, seinen Sohn fest bei uns zu beschäftigen und die Garten-Anlage selbst in Ordnung zu halten, wodurch die Ausgaben für Gärtnerei (im letzten Jahr Ptas. 40.500.-) eingespart werden.

Ankauf der Hausmeister-Wohnung.

Der von der Firma Magnet genannte Freise von DM 45.000.- für den Ankauf der Wohnung wurde einstimmig abgelehnt. Der Vorstand wurde ermächtigt, den Ankauf einer Hausmeister-Wohnung bis DM 25.000.- bis höchstens DM 30.000.- vorzunehmen oder eine in der Nähe anzumieten.

Haus-Ordnung. Diese wurde von der Versammlung gebilligt und nach einer Überarbeitung durch Herrn Henkel und Herrn Pingel für alle Wohnungseigentümer für verbindlich erklärt.

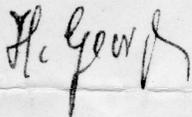
Informationstafeln in jedem Haus, Schlösser für Dachtüren, Aufstellen von Wäschestangen auf den Dächern und sonstige kleine Verbesserungen im kleinen Rahmen wurden der Verwaltung genehmigt.

Auf Anlaufschwierigkeiten und etwas höhere Kosten im ersten Jahr der Selbstverwaltung wurde hingewiesen.

Mit einem Dank an den scheidenden Verwalter Herrn Villar Diaz und auch an Fräulein Christine von der Firma Plazamar wurde die Versammlung beendet.

Torre del Mar/Malaga, den 14. November 1973

Präsident



Vizepräsident



Verwalter



20. November 1973

R u n d s c h r e i b e n No. 1

Wohngeld-Vorauszahlung. Die Verwaltung muss mit einem Kassenbestand von Ptas. 0,00 beginnen und mit der Eintreibung von Forderungen in Höhe von Ptas. 300.937.67, die an den bisherigen Verwalter abzuführen sind. Fällige Zahlungen, wie Gehalt für Hausmeister, Elektrizität, Gebäudeversicherungen usw.usw., sind teilweise sofort und laufend zu zahlen und die Verwaltung kann nur dann die auftretenden finanziellen Schwierigkeiten meistern, wenn jeder Wohnungseigner seine Vorauszahlungen und Verpflichtungen gegenüber dem bisherigen Verwalter s o f o r t und ohne jede Verzögerung zahlt.

Die Versammlung beschloss, für jede Wohnung, unabhängig von deren Grösse, eine Vorauszahlung in Höhe von

DM 300.- bzw. DM 330.-

dazu kommt ein Vorschuss für Erhöhung der Gemeindesteuer und als anteilige Kosten für Strassenausbau von 20.--

insgesamt : DM 350.-

Für den abgelaufenen Zeitraum haben Sie noch einen Restbetrag von Ptas. .... zu entrichten, der sofort zusammen mit dem Wohnkosten-Vorschuss auf das Konto

Comunidad de propietarios El Faro/Manila, Torre del Mar

Konto No. 11 14 94 0000 bei Banco Atlantico, Torre del Mar zu überweisen ist.

Für den abgelaufenen Zeitraum haben Sie ein Guthaben von Ptas. 1274.10 das am Ende des laufenden Wirtschaftsjahres 1974 verrechnet wird.

Der Wohngeld-Vorschuss musste in diesem Jahr etwas höher angesetzt werden, da von dem bisherigen Verwalter keine Rücklagen gebildet wurden, viele Erstanschaffungen für eine weitgehendste Selbstverwaltung nötig sind, eine einmalige Zahlung für Strassenausbau anfällt und es noch unklar ist, ob die Gemeinde weiterhin die Grundsteuer von der Verwaltung einzieht oder jeder Eigner diese gesondert und direkt an die Gemeinde abführen muss.

Die Verwaltung glaubt, bei sparsamster Führung in diesem Jahr eine ausreichende Reserve bilden und künftige Wohngeld-Zahlungen niedriger halten kann. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass jeder einzelne Wohnungsinhaber einsichtig genug ist und mithilft, die Gemeinschaftsanlagen, und insbesondere die technischen, pfleglichst und schonend behandelt und seine Verpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber erfüllt.

Grundsätzlich wird der Anteil an den Gesamtkosten nach der qm-Grösse jeder Wohnung berechnet. Bei künftigen Vorauszahlungen werden diese ebenfalls nach qm errechnet, was dieses Mal noch nicht geschehen konnte.

Fähigkeit und Zahlungsverzögerung. Das Wohngeld ist sofort zu zahlen, eine Zahlungsfrist wird nicht eingeräumt. Bei Zahlungsverzögerungen werden für jeden angefangenen Monat neben den Markkosten

1% (ein) Zinsen (d.s. 12% p.a.)

berechnet. Ist die Zahlung nach Ablauf von 4 Monaten nach Erhalt der Aufforderung nicht erfolgt, werden Zwangsbeitreibungen ohne vorherige Benachrichtigung eingeleitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Benutzung der Wohnung sowohl für den Eigner als auch für Mieter dann blockiert ist.

Die Verwaltung, der Verwalter, Herr Hernandez, erhält den Minimalatz der spanischen Gebühren-Ordnung, und der Vorstand arbeitet ehrenamtlich und kann nicht noch wegen einiger weniger Bummelanten zusätzliche Portokosten, Schreib- und sonstige Arbeiten auf sich nehmen.

Damit sich jeder Wohnungseigner über seine Zahlungs-Rückstände informieren kann, werden diese am schwarzen Brett in jedem Haus ausgehängt.

Hausordnung. Die Hausordnung wurde von der Versammlung genehmigt und ist für jeden Wohnungseigner und den Benutzern seiner Wohnung verbindlich. Ein Exemplar kann wahrscheinlich aus Gründen von Porto-Ersparnis nicht beigelegt werden.

Nachdem jetzt eine Hausordnung vorliegt, wird die Verwaltung energische Massnahmen ergreifen, damit sich die Vorgänge des letzten Sommers nicht wiederholen.

Entlastung des bisherigen Verwalters Herrn Villar Diaz. Die Entlastung konnte bisher nicht vorgenommen werden, weil noch wesentliche Fragen zu klären sind.

Empfehlung. Um unsere Anlage zu einer Oase der Ruhe und zu einem gepflegten und begehrten Erholungs-Ziel zu machen, wird allen Benutzern der Anlage zur Auflage gemacht :

- a) in den Wohnungen dürfen nur Hausschuhe oder leichtes Schuhwerk mit Gummisohlen o.ä. getragen werden. Das Tragen von Holzschuhen wird in der gesamten Anlage und in den Wohnungen nicht gestattet. Ebenso darf das Dach nur mit leichten Schuhen betreten werden.
- b) Alle Möbel, insbesondere solche, die oftmals bewegt werden, wie Stühle, Tische, Sessel usw., sind mit Filz-Möbelgleitern zu versehen.

Vermietung. Jeder Wohnungseigner hat seine Mieter auf die Hausordnung zu verpflichten. Ferner sollte er bei Abschluss eines privaten Vermietungsvertrages zur Auflage machen, dass keine spanische Gross-Familie (6-12 Personen) in seinem Appartement untergebracht wird. Eine allgemeine Empfehlung, nicht an spanische Familien oder Einzelpersonen zu vermieten, kann nicht ausgesprochen werden. Es ist aber zu bedenken, dass unsere Anlage, auf die Dauer gesehen, von deutschen Erholungssuchenden gemieden wird, die, bedingt durch den naturgemäss anderen Lebensrhythmus der Spanier, erheblich in ihrer Erholung und nächtlichen Ruhe gestört werden.

Mit freundlichen Grüssen

Die Eigentümergemeinschaft

*Alexandre*

*J. George*