

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung des Vereins der Bewohner des Camping Villas Caravaning La Manga.

Die Generalversammlung fand am 4. August 2023 auf dem dafür vorgesehenen Gelände im Gemeinschaftsbereich des Campingplatzes vor der Kapelle statt. Die Versammlung begann um 19:30 Uhr in der zweiten Einladungsrunde und wurde von Mitgliedern und Vertretern der folgenden Parzellen besucht: A-024; A-052; A-064; B-031; B-039; B-040; B-079; B-080; B-092; B-098; B-124; B-139; B-149; C-002; C-007; C-009; C-011; C-013; C-014; C-015; C-026; C-042; C-057; C-060; C-078; C-098; C-116; D-005; D-050; D-057; D-084; D-096; D-120; D-133; D-052; D-061; E-001; E-002; E-006; E-047; E-050; E-070; E-077; E-084; E-085; E-100; E-104; E-118; E-125; E-130; F-038; F-051; F-055; F-064; F-069; F-087; F-103; F-105; F-107; F-122; F-145; F-148; GH-010; GH-015; GH-028; GH-077; GH-101; GH-110; GH-116; GH-150; GH-186; N-031; N-032; N-033; N-043; M-057; O-003; O-010; O-039; PQ-081; PQ-090; PQ-158.

Wir haben auch die Anwesenheit vieler Vertreter von nicht registrierten oder assoziierten Parzellen.

Die Versammlung beginnt mit der Anwesenheit der Mitglieder des Vorstands, darunter Juan García García, José Luís Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Rosa María Hernández López, José Ochando Saura, Juan De Dios Hernández Fenollar und Pedro José Caja Méndez. Wir haben auch die Anwesenheit unseres Anwalts, Herrn Pedro Antonio Martínez.

Anschließend gehen wir zur Erfüllung der Tagesordnung über:

Eins. Lesen und Genehmigung, sofern zutreffend, des Protokolls der Versammlung vom 5. August 2022.

Sekretär José Manuel Zamora liest das Protokoll der ordentlichen Versammlung des Vorjahres 2022 vor, und sobald es abgeschlossen ist, werden die Teilnehmer um ihre Zustimmung oder etwaige Einwände gebeten, die einstimmig genehmigt werden.

Zwei. Informationen über die durchgeführten Maßnahmen.

Unser Präsident Juan García begann damit, dass die Bemühungen zur Legalisierung des Campingplatzes offenbar aufgrund der jüngsten Wahlen der öffentlichen Vertreter, die die Stadtverwaltung leiten werden, zum Stillstand gekommen sind. Dort werden immer noch Positionen geklärt und die laufenden Maßnahmen müssen in Gang gebracht werden. Tatsächlich gibt es bisher noch keine verantwortliche Position, mit der grundlegende Parzelleneigenschaften auf dem Campingplatz festgelegt werden können, die als Leitfaden dienen könnten. Gemeinsam mit den bereits eingeführten Verbesserungen wie den Bewässerungszugängen soll vermieden werden, gegen gesetzliche Bestimmungen zu verstoßen, die die Erlangung der Betriebsgenehmigung durch die Stadtverwaltung beeinträchtigen könnten und zu einer Rückkehr zur Normalität auf bestmögliche Weise führen würden. Es stimmt auch, dass es eine andere Herausforderung zu bewältigen gibt: die Installation von individuellen Zählern mit verstärktem Sicherheitsschutz für die Zuführungen. Allerdings scheint die Administratorin diesem Punkt nicht allzu viel Beachtung zu schenken.

Wie wir wissen, ist unsere Vereinsaktivität aufgrund der aktuellen Situation insbesondere in Bezug auf Feierlichkeiten gegenüber der Stadtverwaltung marginalisiert. Wir erhalten nicht die üblichen Unterstützungen wie Beleuchtung, Bühne für Feste oder finanzielle Unterstützung zur Durchführung; währenddessen scheint Capfún keinerlei Probleme zu haben, verschiedenste Veranstaltungen ohne Hindernisse zu organisieren. Wir haben uns mit verschiedenen politischen Bewegungen ausgetauscht, sogar mit der derzeitigen Bürgermeisterin Frau Noelia Arroyo. Alles klingt nach guten Worten, aber die Wahrheit ist, dass uns die Festeabteilung mitteilt, dass wir während dieser Situation nicht die übliche Unterstützung erhalten werden, auch wenn wir unter unserer Verantwortung tun können, was wir für angemessen halten. Zusammengefasst: Die Bemühungen laufen nicht schlecht, aber derzeit gibt es keinen gültigen Gesprächspartner, um Vereinbarungen zu konkretisieren. Wir glauben, dass die beiden eingereichten Ressourcen vom Gericht, wie unser Anwalt später erklären wird, mit besserer Einstellung gelöst werden können.

Es wurde auch eine Beschwerde wegen Verstoßes gegen das Wettbewerbsrecht an die Verbraucherbehörde der Autonomen Gemeinschaft gemeldet, aufgrund der Exklusivität unseres "lebenslangen" Verwalters, ohne bisherige Antwort.

Es gab auch Renovierungen in den Spielplätzen, den Kauf des Feuerwehrfahrzeugs usw., die nur von Capfún finanziert werden, da diese Posten nicht im Budget waren und es scheint, dass sie in zukünftigen

Budgets nicht enthalten sein werden; anfangs mag das für uns vorteilhaft sein, aber hinter diesen Initiativen verbirgt sich die Absicht, unsere Präsenz bei Entscheidungen im Camping aufzugeben.

Die Schulden, die wir von 630.000 € hatten und in der Versammlung im vergangenen Mai angekündigt wurden, wurden auf 426.000 € reduziert. Es stimmt, dass zwar keine säumigen Zahler vor Gericht gebracht wurden, aber auf die Einschreibung per Einschreiben reagieren eine beträchtliche Anzahl von ihnen und bringen ihre Zahlungen zufriedenstellend auf den aktuellen Stand.

Die Preise für Elektrizität haben sich auf erschwinglichere Tarife eingependelt als die, unter denen wir anderthalb Jahre zuvor gelitten haben, obwohl wir befürchten, dass die kommende Kraftstoffpreiserhöhung sich auf diese Tarife auswirken könnte.

Es wurden einige Laternen im Sektor GH installiert, sowie acht Einheiten auf dem Kinderspielplatz, die alle mit Photovoltaik-Energie versorgt werden; diese Installationen wurden ebenfalls ohne Budgetierung durchgeführt.

Wir haben die Stromzähler in Ihren Einrichtungen überprüft und sind zu dem Schluss gekommen, dass viele von ihnen defekt sind, sodass sie möglicherweise falsche Messwerte anzeigen. Wir haben um die Möglichkeit gebeten, Messungen mit einem Zangenamperemeter durchführen zu können, um zumindest einen Durchschnittsverbrauch zu ermitteln, und schließlich haben wir beschlossen, die Zähler weiter zu beobachten, um Klarheit zu schaffen.

Kürzlich wurden wir von dem Unternehmen informiert, das die ursprüngliche Apargandi übernommen hat, dass es noch einige Grundstücke gibt, die noch nicht urkundlich festgelegt sind. Wir haben uns mit betroffenen Mitgliedern in Verbindung gesetzt, um ihre Situation zu regeln, und wenn jemand auf der Versammlung in derselben Situation ist, möchten wir ihn darauf hinweisen, dass er dies so bald wie möglich tun sollte.

Wir wissen auch, dass die Toiletten im Bereich C seit über einem Jahr aus angeblichen Gründen geschlossen sind, dass die Säulen in einem schlechten Zustand sind, was wir in Frage stellen, da die Toiletten im Bereich GH auch für längere Zeit geschlossen waren, und erst als jemand die Tür aufbrach, wurde festgestellt, dass keine Anomalie vorlag und sie bald darauf wieder geöffnet wurden. Wir glauben, dass uns solche Provokationen vorgelegt werden, um Beziehungen zu verschärfen und Mobilisierungen zu provozieren, da es nicht sinnvoll ist, dass bedeutende Investitionen getätigt werden, ohne jemanden einzubeziehen, während gemeinschaftliche Toiletten, deren Inbetriebnahme vorrangig ist, aufgrund von Geldmangel für Reparaturen geschlossen bleiben.

Zu alledem kommt das ziemlich seltsame Verhalten einer anderen Gruppe von Eigentümern hinzu, die versucht haben, körperliche Konfrontationen mit uns auf unserem eigenen Grundstück herbeizuführen. Wir verstehen, dass solche Verhaltensweisen zu nichts führen, obwohl es, wie wir sehen, den Anfang einer ungewissen Zukunft auf unserem Campingplatz darstellt, deren ursprünglicher Keim zweifellos die ständige Fehlpraxis des Verwalters ist.

Juan García nutzte die Gelegenheit, um daran zu erinnern, dass die WhatsApp-Gruppe aktiv ist, um die Mitglieder über gemeinschaftliche Angelegenheiten zu informieren und Probleme zu lösen. Private Angelegenheiten, die den Inhalt mit wenig relevanten oder privaten Kommentaren füllen und relevante Informationen verdrängen, sollten jedoch vermieden werden.

Unser Anwalt, Pedro Antonio Martínez, ergriff das Wort, um einen historischen Überblick über die Ursprünge unseres Vereins zu geben und die aktuellen Maßnahmen in den Kontext zu setzen. Er betonte, dass wir uns 2003 gegründet haben, um gegen die ungerechte Erhöhung von 30% der Instandhaltungsgebühr vorzugehen, die damals von Costa Cálida S.A. auferlegt wurde. Diese Einrichtung hatte die volle Kontrolle und traf Entscheidungen nach Belieben, ohne Möglichkeit zur Beschwerde. Unsere Mission bestand darin, dieses missbräuchliche Verhalten sofort zu stoppen und an den Entscheidungen des Campingplatzes teilzunehmen. Anfangs impugnierten wir alle Versammlungen der folgenden Jahre, wobei die langsame Justiz uns letztendlich in jeder Anfechtung recht gab und sogar Eigentümern, die zu viel gezahlt hatten, Beträge zurückerstattete.

Wir haben Regeln eingeführt, um übermäßige Erhöhungen des jährlichen Beitrags zu begrenzen. In einem wahrscheinlich im Jahr 2012 ergangenen Urteil haben wir erreicht, dass die Stimme von Caravaning nicht mehr die einzige gültige ist, sondern ein Doppel-Mehrheitssystem erforderlich ist (Beteiligungquote

und individuelle Stimme). Die Verwalterin war gezwungen, unsere Stimmen bei Entscheidungen zu berücksichtigen, unter Androhung von Ungehorsam, wenn sie es nicht tat. Seitdem sammelt unsere Vereinigung Stimmen von allen für die jährliche Versammlung und betont die Bedeutung, unsere Vereinigung mit der Stimmabgabe zu beauftragen, um die Aktionen der Verwalterin zu kontrollieren.

Bis zu diesem Zeitpunkt war unsere einzige Gegnerin die Verwaltung. Jetzt sind bedauerlicherweise aufgrund der Uneinigkeit weitere Gegner hinzugekommen. Einige glauben, alles zu wissen und wollen Veränderungen im Campingplatz verhindern, aber es ist entscheidend, sich an die Vorschriften anzupassen, um die Schließung des Campingplatzes durch die Stadtverwaltung zu verhindern. Jetzt stehen wir vor der Herausforderung, was und wie wir uns anpassen sollen, und es taucht ein weiterer Gegner auf: Es gibt diejenigen, die nichts tun wollen, und andere, die unnötige Änderungen wünschen. Der Bericht des Ingenieurs über die Parzellen besagt, dass keine der von uns beantragten Parzellen geeignet ist, während alle von Capfún geeignet sind. Wir müssen vernünftig sein, wenn wir uns an die Vorschriften anpassen, und die Sicherheit gemäß den Vorgaben der Stadtverwaltung priorisieren, um Risiken in bestimmten Parzellen zu minimieren.

Eine weitere ernsthafte Sorge ist, dass bei der Generalversammlung am 5. Mai eine Gruppe gegen die Forderung ausstehender Zahlungen von säumigen Zahlern gestimmt hat – und es wurde angenommen! Dies wurde im notariellen Protokoll festgehalten. Die Gegner vermehren sich, sogar unter den Miteigentümern, die bisher durch diese Vereinigung vereint waren. Sich zu spalten und gegen die Forderung gegen säumige Zahler zu stimmen, ist nicht der richtige Weg. Wir müssen verantwortungsbewusst handeln, nicht glauben, dass wir alles wissen, und die harte Arbeit, um Harmonie aufrechtzuerhalten und unsere Rechte auf dem Campingplatz zu verteidigen, nicht gefährden.

Wir alle wissen, dass der Campingplatz derzeit nicht geschlossen ist, wie es der Wunsch der Stadtverwaltung war, dank zweier von dieser Vereinigung eingelegter Beschwerden, deren Verfahren wegen mutmaßlicher Rechtswidrigkeit der Stadtverwaltung im Gange sind, da sie uns weder berücksichtigt noch uns die Möglichkeit gegeben hat, auch nur gehört zu werden.

Zurück zum Thema der Ingenieurberichte und unter Berücksichtigung der geringen Ernsthaftigkeit dieser Berichte, da sie 100% der angeforderten Unterlagen als rechtswidrig betrachten und es vernünftige Zweifel am Kriterium der Rechtswidrigkeit gibt, müssen wir feststellen, dass der städtische Dienst selbst uns über unsere Mängel informiert, falls wir welche haben, und entsprechend handeln sollte. Eine andere Möglichkeit, die unser Anwalt dem Vorstand des Vereins vorschlägt, ist, einen unabhängigen Fachmann zu Rate zu ziehen, der uns berät, und wir sind es, die diese Unterlagen für die Präsentation bei der Stadt erstellen; natürlich würde der Verein die notwendige technische und rechtliche Unterstützung liefern.

Nach dem Vortrag unseres Anwalts übernahm erneut unser Präsident Juan García das Wort. Sein Ziel war es, diejenigen Mitglieder zu informieren, die die WhatsApp-Gruppe nicht nutzen. Er begann damit, die effiziente Erklärung, die unser Anwalt Pedro gegeben hatte, hervorzuheben, und betonte, dass beschlossen worden war, keine weiteren Parzellenaufzeichnungen mehr anzufordern, da dies negative Folgen haben könnte. Der Präsident hob hervor, dass nach einem Treffen mit unserem Anwalt im Vorstand die Möglichkeit erwogen wurde, einen Architekten hinzuzuziehen, ähnlich wie es bereits bei der Diskussion der Koeffizienten gemacht wurde, um ein einheitliches Modell für die Gemeinschaft zu erstellen. Dieser Architekt könnte bei Bedarf individuelle Parzellenaufzeichnungen unter Berücksichtigung der minimalen vom Rathaus geforderten Vorgaben erstellen, um unsere Parzellen gesetzeskonform anzupassen.

Der Präsident bedauerte das Fehlen von Ernsthaftigkeit in der Arbeit des Ingenieurs. Er erklärte, dass dieser Ingenieur die Türen jeder Parzelle fotografiert und dann alles als ungültig kategorisiert hatte. Diese Handlung erschien ihm als unprofessionell und bedauerlich. Der Präsident stellte die Verfügbarkeit in Frage, die dieser Ingenieur während der Versammlung der Gaviotas gezeigt hatte, da seine Unterstützung praktisch nicht vorhanden war.

In Bezug auf den Beitrag von Pedro gab der Präsident an, dass er, zumindest nach seiner Wahrnehmung, die Versuche der Stadtverwaltung, uns aus dem Streitverfahren auszuschließen, nicht erwähnt hatte. Dennoch wollte er betonen, dass neben der Stadtverwaltung auch Costa Cálida S.L. einen Antrag mit dem gleichen Ziel gestellt hatte, die Vereinigung zu marginalisieren und mit dem Streitverfahren fortzufahren. Der Präsident informierte, dass dies bereits in der WhatsApp-Gruppe und bei denjenigen, die

ihre E-Mail-Adressen zur Verfügung gestellt haben, mitgeteilt wurde. Glücklicherweise und in einer positiven Wendung hatte das Gericht beide Versuche abgelehnt.

Drei - Einnahmen- und Ausgabenbilanz 2022 und Haushalt 2023

Es wird die Anwesenden daran erinnert, dass der Einladung zur Versammlung Dokumente beigelegt wurden, die die Bilanz der Einnahmen und Ausgaben für das Jahr 2022 sowie den Haushaltsplan für 2023 widerspiegeln. Juan García präsentiert dies öffentlich, da die Schatzmeisterin Sabrina aus persönlichen Gründen ihr Amt aufgeben musste und unser Beisitzer José Ochoa vor nur 2 Monaten zufällig die Verantwortung übernommen hat.

Es wurde betont, dass der Mitgliedsbeitrag für das kommende Jahr 2024 bei 20€ bleiben wird.

Nach Vorlage zur Überlegung der Anwesenden wird dieser Punkt einstimmig angenommen.

Vier - Anträge und Fragen

E-125, der Eigentümer dieses Grundstücks, äußerte seine Verwunderung darüber, nicht zu verstehen, wie es möglich ist, dass Maßnahmen gegen Schuldner mit Schulden von über 1500€ gegenüber der Gemeinschaft nicht genehmigt wurden. Unser Anwalt, Pedro Martínez, antwortete, indem er erklärte, dass bei der Versammlung im Mai in Gaviotas eine Gruppe von Eigentümern, ohne feststellen zu können, ob sie organisiert waren oder nicht, so sehr gegen diese Maßnahme gestimmt hat, dass es auf diese Weise entschieden wurde, da nach dem Gesetz über das Horizontale Eigentum diese Punkte jedes Jahr in Frage gestellt und abgestimmt werden müssen. Der Nachbar war genauso überrascht von diesem Ergebnis wie die meisten von uns hier, aber das ist die Realität. Anschließend nutzte unser Nachbar die Gelegenheit, sich vorzustellen, da er ein neuer Eigentümer ist, und bot an, dem Vorstand zu helfen, und erklärte, dass er organisatorische Fähigkeiten in Angelegenheiten von Vereinigungen hat.

F-087 möchte Klarheit darüber erhalten, ob das zentrale Gelände, auf dem sich der Pool, die Kirche, Tennisplätze, Spielplatz usw. des Campingplatzes befinden, gemeinschaftlich genutzt wird oder nicht. Sie äußern auch gewissen Protest über die bestehende Verschmutzung, zumindest in ihrem Bereich. Früher wurden die Straßen gereinigt, aber das geschieht jetzt nicht mehr, und der Müll sammelt sich überall an. An den Türen der Toiletten in ihrem Bereich sind Beschädigungen sichtbar, die einige Bereiche unzugänglich machen.

E-125 tritt erneut auf, um in Frage zu stellen, ob es eine spezialisierte Schulung für die Verwendung der beiden vorhandenen Defibrillatoren auf dem Campingplatz gegeben hat. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es möglicherweise zu Überfüllung und einem unzureichenden Angebot an Rettungsschwimmern im Pool zu bestimmten Zeiten kommen könnte. Darüber hinaus wird die Ersetzung der Holzrampe, die den Zugang zum Strand ermöglicht, aufgrund ihres schlechten Zustands gefordert, da dies möglicherweise zu Unfällen bei der Nutzung führen könnte.

O-003, Er bemerkte, dass die Fußgänger-Trennlinie auf den Hauptstraßen sehr verschlissen ist und schwer zu erkennen ist. Er erwähnte auch die Gua-Gua, die wir nicht haben, obwohl er den Präsidenten der Gemeinschaft während der Versammlung sagen hörte, dass sie in diesem Jahr "auf jeden Fall" vorhanden sein würde. Er gibt an, dass es Menschen wie ihn mit leichten Mobilitätseinschränkungen auf dem gesamten Campingplatz gibt und dass dieses Transportmittel eine große Hilfe ist, um verschiedene Punkte des Campingplatzes wie den Supermarkt und den Strand zu erreichen. Er protestiert, weil keines der während der Versammlung im Mai besprochenen Projekte umgesetzt wurde.

Unser Präsident ergriff das Wort, um allen von ihnen eine umfassende und ausführliche Antwort zu geben. Die Sitzung endete nach langen informellen Gesprächen und wiederholte das, was in diesem Protokoll dargelegt wurde.

Ohne weitere Angelegenheiten zu behandeln, endet die Versammlung um 21:05 Uhr an dem im Kopf angegebenen Datum.

Unterschrift von Juan García. Präsident.

Unterschrift von José Manuel Zamora Perea. Sekretär.