

STWE-Gemeinschaft

„Miralago“, Piazzogna

P R O T O K O L L

der 34. ordentlichen STWE-Versammlung

Datum und Zeit: Freitag, 28. April 2017, 14.05 – 16.25 Uhr
Ort: Restaurant Miralago, Piazzogna
Vorsitz: Peter Guatelli
Protokoll: Jana Siegrist

Traktanden

1. Begrüssung/Präsenz
2. Wahl des Protokollführers und der Stimmzähler
3. Genehmigung Traktandenliste
4. Genehmigung Protokolle der STWE-Versammlungen 2016
5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2016
6. Revisorenbericht
7. Abnahme der Jahresrechnung 2016
8.
 - a) Entlastung der Delegierten
 - b) Entlastung der Rechnungsrevisoren
 - c) Entlastung der Verwaltung
9. Wahl der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.
10. Wahl der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.
11. Abrechnung Sanierung Wasserleitungen gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.
12. Abrechnung Sanierung der Häuser A und B gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.
13. Aufhebung des Beschlusses Ausgleich für Nichtvermietende gemäss Geschäftsbericht 1.2.5.
14. NK-Voranschlag auch für vermietende Eigentümer gemäss Geschäftsbericht 1.2.6.
15. Neue Varianten Instandsetzung Schwimmbad und Umgebung gemäss Geschäftsbericht 1.2.7.
16. Genehmigung des Budgets 2017 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds
17.
 - a) Verschiedenes
 - b) Termin nächste STWE-Versammlung (Vorschlag 27.04.2018)
 - c) Apèro mit anschliessender Spaghettata im Grottino

1. Begrüssung/Präsenz

Herr Guatelli begrüsst die anwesenden Eigentümer sowie die Herren Delegierte Dr. Michael Egel und Michael Greiner und die Rechnungsrevisoren Frau Erika Ingold und Herr Kurt Küng. Speziell begrüsst er die neuen, anwesenden Eigentümer Herr und Frau Jäger sowie die entschuldigten Herr und Frau Stillhard und heisst sie in der Gemeinschaft herzlich willkommen.

Die Versammlung ist mit **34 Kopfstimmen** von 39 und **854.50 Wertquoten** von insgesamt 1'000 **beschlussfähig**.

2. Wahl des Protokollführers und der Stimmenzähler

Als Protokollführerin wird Frau Jana Siegrist **einstimmig gewählt**.

Als Stimmenzähler wird Herr Herbert Spörndli **mit seiner Enthaltung gewählt**.

3. Genehmigung Traktandenliste

Die Traktandenliste wird **einstimmig genehmigt**.

4. Genehmigung des Protokolls der STWE-Versammlung 2016

Das Protokoll der STWE-Versammlung 2016 wird **einstimmig genehmigt**.

5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2016

Herr Guatelli erläutert kurz die einzelnen Punkte aus dem Geschäftsbericht.

Die Eigentümer fragen nach dem Stand des Verfahrens betreffend Herr Van Pelt an. Herr Guatelli erklärt, dass der Miteigentümer Herr Van Pelt Klage gegen die Stockwerkeigentümerschaft eingereicht hat. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, ob diese noch weiter geht oder nicht. Herr Dr. Egel fügt hinzu, dass die Aufhebung der Vermietungspflicht an den Herren Droh und Van Pelt hängt, dazu schuldet Herr Van Pelt der Gemeinschaft auch Geld. Da die Wohnung von Herrn Van Pelt wegen seines Zustands nicht vermietet werden konnte, weigert er sich die Nebenkosten zu bezahlen, da er keine Mieteinnahmen hatte. Herr Greiner fügt hinzu, dass wenn Herr Van Pelt die Klage verliert und nicht bezahlt, könnte seine Wohnung in die Zwangsversteigerung kommen. Des Weiteren informiert er die Versammlung, dass er sich gemeinsam mit Herrn Küng mit Herrn Dr. Droh und dessen Frau getroffen hat. Das Gespräch ist sehr konstruktiv verlaufen. Herr Dr. Droh hat ihnen dabei zugesichert, dass er unterschreiben wird. Er denkt jedoch, dass er noch ein wenig Überlegungszeit braucht.

Betreffend den Bäumen vom Nachbarschaftsgrundstück hält Herr Greiner fest, dass er am heutigen Tag mit der Nachbarin gesprochen hat und diese einverstanden ist, die Bergkiefer vor dem Haus zu fällen. Jedoch sollten die Kosten von der Stockwerkeigentümergeinschaft Miralago getragen werden. Da der Baum direkt unter der Stromleitung liegt, käme dies noch zur Sprache. Das Thema sollte dann mit einem offiziellen Brief an die Gemeinde angesprochen werden. Herr Greiner schlägt vor, dass sich die Eigentümer von Haus D dieser Sache annehmen, da der Baum generell die Eigentümer von Haus D beeinträchtigt. A1

Herr Kujas fragt bezüglich des Heizölverbrauchs an. Herr Guatelli erklärt, dass Herr Collenberg dieses Thema genau untersucht hat. Er hat der Verwaltung mitgeteilt, dass der Verbrauch in den letzten Jahren grundsätzlich konstant ist. Die grosse Differenz ist aufgrund der falschen Ablesung in den letzten Jahren zurückzuführen. Herr Collenberg hat extra ein Diagramm erstellt, welches dem Protokoll beigelegt wird. **A2**

Des Weiteren kann Herr Collenberg nun die Heizung über eine Fernsteuerung einstellen. All diese Arbeiten führt er freiwillig aus. Die Gemeinschaft bedankt sich unter Applaus für die erbrachte Arbeit bei Herrn Collenberg.

6. Revisorenbericht

Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2016

Die Jahresrechnung wird mit **33 Ja-Stimmen** und 1 Enthaltung **angenommen**.

8. a) Entlastung der Delegierten

Den Delegierten (Dr. Michael Egel und Michael Greiner) wird mit deren 2 Enthaltungen und **32 Ja-Stimmen Entlastung erteilt**.

b) Entlastung der Rechnungsrevisoren

Den Rechnungsrevisoren (Erika Ingold und Kurt Küng) wird mit deren 2 Enthaltungen und **32 Ja-Stimmen Entlastung erteilt**.

c) Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird **einstimmig Entlastung erteilt**.

9. Wahl der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.

Herr Dr. Michael Egel und Michael Greiner stellen sich für eine weitere Legislaturperiode zur Verfügung. Da Herr Victor Candinas seine Wohnung verkauft hat, fehlt nun ein Mitglied im Delegiertenkreis. An der Delegiertensitzung wurde vorgeschlagen das Gremium wieder auf drei Personen aufzustocken. Daraufhin wurde Herr Kurt Küng angefragt, welcher sich zur Wahl stellt.

Als neue Delegierte werden Herr Dr. Michael Egel, Herr Michael Greiner und Herr Kurt Küng mit deren Enthaltungen und **31 Ja-Stimmen** gewählt. Dies wird unter Applaus bestätigt.

10. Wahl der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.

Herr Guatelli erläutert, dass durch die Wahl von Herrn Küng in den Delegiertenkreis nur noch Frau Erika Ingold als Revisorin zu Verfügung steht. Herr Guatelli erklärt, dass sich Frau Breitenmoser sowie Herr Bucher für das Amt zu Verfügung stellen.

Aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit als Steuerberater wird in der Versammlung Herr Gantner angefragt, ob er sich vorstellen könnte das Amt zu übernehmen. Er stellt sich der Versammlung kurz vor und steht für das Amt gerne zu Verfügung.

- Frau Erika Ingold als Rechnungsrevisorin wird mit Ihrer Enthaltung, 31 Ja-Stimmen und 2 weiteren Enthaltungen **gewählt**.
- Frau Breitenmoser als Rechnungsrevisoren wird mit 34 Enthaltungen **nicht gewählt**.
- Herr Reto Bucher als Rechnungsrevisor wird mit 34 Enthaltungen **nicht gewählt**.
- Herr Hans Gantner als Rechnungsrevisor wird mit seiner Enthaltung, 32 Ja-Stimmen und einer weiteren Enthaltung **gewählt**.

Die Versammlung hält fest, dass die Wahl aus beruflichen Gründen vorgenommen wurde.

Als Rechnungsrevisoren werden somit für eine weitere Legislaturperiode von 3 Jahren Frau Erika Ingold und Hans Gantner gewählt.

11. Abrechnung Sanierung Wasserleitungen gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.

Herr Guatelli führt kurz diesen Punkt aus dem Geschäftsbericht aus.

Die Abrechnung der Sanierung der Wasserleitungen mit den Mehrkosten im Gesamtbetrag von CHF 355'323.45 zu Lasten des Erneuerungsfonds wird **einstimmig genehmigt**.

12. Abrechnung Sanierung der Häuser A und B gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.

Herr Guatelli fasst kurz diesen Punkt aus dem Geschäftsbericht zusammen.

Die Abrechnung der Sanierung Häuser A und B sowie die zusätzlichen Kosten im Gesamtbetrag von CHF 498'113.47 zu Lasten des Erneuerungsfonds werden **einstimmig genehmigt**.

13. Aufhebung des Beschlusses Ausgleich für Nichtvermietende gemäss Geschäftsbericht 1.2.5.

Herr Guatelli erläutert kurz diesen Punkt aus dem Geschäftsbericht.

Herr Spörndli erklärt, dass der Hausverwalter einen Teil seiner Einnahmen aus der Vermietung erhält. Er findet die bisherigen CHF 400.00 pro Einheit nicht übertrieben. Herr Dr. Egel erläutert, dass er den Ausgleich von CHF 400.00 vor vielen Jahren vorgeschlagen hat. Da die Herren Droh die CHF 400.00 nicht bezahlen, ist die Frage aufgekommen wie die Gemeinschaft nun weiter vorgehen möchte. Die Delegierten haben sich überlegt den Passus zu streichen, da dieser nicht klar durchzusetzen ist. Herr Spörndli erklärt, dass aufgrund dieser Querulanten nicht etwas Anderes gemacht werden kann. Wenn dies aufgehoben wird, muss der Lohn des Hausverwalters erhöht werden.

Herr Dr. Egel fragt die Eigentümer, welche nicht vermieten an wie diese die Situation sehen. Herr Gantner würde sich natürlich freuen, wenn dieser Beitrag wegfällt. Denn die nichtvermietenden übernehmen bereits Kosten, welche sie eigentlich nicht tragen müssten. Zum Beispiel bei der Rezeption, welche durch die nichtvermietenden nicht benötigt wird und die Kosten trotzdem auf alle Eigentümer aufgeteilt werden.

Herr Greiner erklärt, dass er aus Gerechtigkeitsgründen dafür war den Beschluss aufzuheben. Sein Grundgedanke war auch der Streitpunkt wegen relativ wenig Geld. Er könnte sich vorstellen das Salär des Hauswarts um 5'000 Franken im Jahr zu erhöhen. Herr Dr. Egel erklärt, dass sich das Salär aus dem Grundgehalt plus die Erwirtschaftung aus der Vermietung zusammenstellt. Wenn immer weniger Wohnungen vermietet werden, muss der Grundlohn des Hauswarts erhöht werden. Am sinnvollsten in es nun über diesen Punkt abzustimmen. Die CHF 4'000 welche fehlen, müssten dann auf das Grundsalar dazugerechnet werden. Herr

Greiner fügt hinzu, dass wenn die Vermietungspflicht aufgehoben wird das Reglement nochmals überarbeitet werden und die Trennung von vermietend und nichtvermietend genau erklärt werden müsste.

Die Aufhebung des Beschlusses über den Ausgleichsbetrag für Nichtvermietende wird mit **24 Ja-Stimmen**, 8 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen **genehmigt**.

Herr Guatelli schlägt vor unter dem Traktandum Budget den Lohn des Hausverwalters anzupassen.

14. NK-Voranschlag auch für vermietende Eigentümer gemäss Geschäftsbericht 1.2.6.

Herr Guatelli erklärt, dass aufgrund der aktuellen Liquiditätssituation vorgeschlagen wird, dass auch die Nichtvermietenden den Nebenkostenvoranschlag leisten.

Die Einholung der zwei Nebenkostenvorschüsse bei den Vermietenden wird mit **32 Ja-Stimmen**, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung **genehmigt**.

15. Neue Varianten Instandsetzung Schwimmbad und Umgebung gemäss Geschäftsbericht 1.2.7.

Herr Guatelli fasst kurz diesen Punkt aus dem Geschäftsbericht zusammen. Er stellt Frau Claudia Lüthi der Architetti Associati vor, welche das Projekt vorbereitet hat.

Frau Lüthi erklärt, dass die beiden beschriebenen Varianten verfolgt wurden. Es sind verschiedene Themen mit eingeflossen. Zu einem die Mauerkrone von Haus C. Diese ist faul und müsste aufgestockt werden. Die ganze Umgebung macht etwa CHF 75'000.00 aus. Da die Umbauarbeiten in die Wintermonate fallen, muss aus Witterungsgründen eine Überdachung aufgestellt werden, welche auch mit etwa CHF 10'000.00 budgetiert wurde. Sie erläutert die verschiedenen Einzelheiten und erklärt der Versammlung, dass sie von der Maximalvariante als Grundlage ausgegangen ist. Es ist wichtig, dass sich die Gemeinschaft bewusst werden muss, dass es sich um ein grosses Schwimmbad mit viel Umschwung handelt.

Herr Guatelli ergänzt, dass Herr Collenberg vorschlägt, dass sich die Baufachleute der Gemeinschaft zusammenschliessen und eine Art Baukommission bilden um die einzelnen Varianten gemeinsam mit Frau Lüthi nochmals zu prüfen. Das Projekt könnte dann aus diesen Teilen nochmals den Eigentümern vorgestellt werden. Herr Breitenmoser und Herr Fosca als Baufachleute würden sich für die Baukommission zu Verfügung stellen. Herr Guatelli geht davon aus, dass auch Herr Zogg seine Erfahrungen einbringen wird.

Herr Greiner fügt hinzu, dass sich die Gemeinschaft dann die Frage stellen müsste, ob die Sanierung des Schwimmbades nochmals länger zugewartet werden kann. Es wird darum vorgeschlagen im Herbst eine ausserordentliche Versammlung in Zürich einzuberufen.

Herr Guatelli fasst kurz das weitere Vorgehen aus der Versammlung zusammen. Es wird so fortgefahren, dass eine Baukommission gebildet wird und diese dann das Projekt an einer ausserordentlichen Versammlung in Zürich vorstellt. Betreffend der Finanzierung wurde der Vorschlag gemacht, eine zusätzliche Einlage von CHF 390'000.00 zu tätigen.

- a) Die Sicherstellung der Finanzierung der Ausführungsvariante mittels einer Einlage der Eigentümer von CHF 390'000.00 wird mit **33 Ja-Stimmen** und 1 Nein-Stimme **genehmigt**.

16. **Genehmigung des Budgets 2017 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds**

Herr Guatelli erläutert, dass nach der Aufhebung des Beschlusses unter Punkt 13, das Budget unter Konto 40000 Hauswartung auf CHF 55'000.00 erhöht werden müsste.

Das angepasste Budget 2017 sowie die Einlage in den Erneuerungsfonds wird **einstimmig genehmigt**.

17. a) **Verschiedenes**

• **Apéro**

Herr Guatelli erklärt, dass die Familie Zogg im Zusammenhang mit der Genehmigung des Sitzplatzes versprochen hat, den diesjährigen Apéro zu spendieren und möchte dies hiermit einlösen.

Die Eigentümer bedanken sich unter Applaus bei ihren Miteigentümern.

• **Verputz Häuser**

Herr Greiner spricht den Verputz der Häuser an, welcher teilweise schon abbröckelt. Frau Lüthi wird sich darum kümmern.

Herr Guatelli bittet die Eigentümer, allfällige Mängel bei der Verwaltung mitzuteilen, sodass die notwendigen Massnahmen eingeleitet werden können.

• **Vermietung**

Herr Kujas spricht die Vermietung an, welche in den letzten Jahren zurückgegangen ist und fragt nach was dagegen unternommen wird. Herr Guatelli erklärt, dass der grosse Sturz vorbei ist und die Vermietung wieder ein wenig ansteigt. Neu ist es möglich auch Kurzaufenthalte zu buchen, wovon man sich eine grössere Auslastung erhofft.

Herr Greiner fügt hinzu, dass über Herr Canonico von der Interhome Rabatte auf die Mietpreise gesetzt werden können.

• **Schloss beim Abfallcontainer**

Herr Dr. Egel fragt nach, wieso kein Schloss beim Abfallcontainer installiert wurde. Herr Guatelli erklärt, dass durch die Umzäunung bereits eine deutliche Verbesserung festgestellt wurde. Falls dies so bleibt muss nicht unbedingt ein Zylinder eingebaut werden.

• **Wirtepatent**

Bisher wurde aufgrund der Bezeichnung "Motel" Miralago jeweils ein Wirtepatent benötigt. Bei der Gemeinde wurde die Löschung dieser Bezeichnung beauftragt, da kein Restaurant mehr betrieben wird. Die Gemeinde hat daraufhin die Löschung dieser Bezeichnung bestätigt, somit benötigt die Stockwerkeigentümergeinschaft in Zukunft kein Wirtepatent mehr.

b) Termin ausserordentliche STWE-Versammlung

Die ausserordentliche Versammlung findet am **Freitag, 6. Oktober 2017 um 14.00 Uhr** im **Au Premier im Hauptbahnhof Zürich** statt.

c) Termin nächste STWE-Versammlung

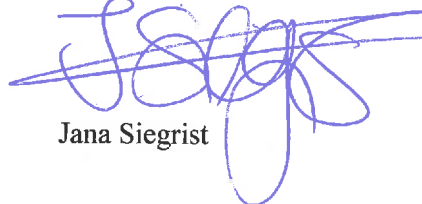
Die nächste STWE-Versammlung findet am **Freitag, 27. April 2018 um 14.00 Uhr** im **Restaurant Miralago in Piazzogna** statt.

Herr Guatelli dankt den Eigentümern für den konstruktiven Versammlungsablauf und schliesst die Versammlung um 16.25 Uhr.

Der Vorsitzende:


Peter Guatelli

Die Protokollführerin:


Jana Siegrist

18. Mai 2017