

STWE-Gemeinschaft

„Miralago“, Piazzogna

P R O T O K O L L

der 42. ordentlichen STWE-Versammlung

Datum und Zeit: Freitag, 25. April 2025, 13.30 Uhr

Ort: Restaurant Miralago, Piazzogna

Vorsitz: Peter Guatelli

Protokoll: Sandrina Guatelli

Traktanden

1. Begrüssung/Präsenz
2. Wahl des Protokollführers und der Stimmenzähler
3. Genehmigung Traktandenliste
4. Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2024
5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2024
6. Revisorenbericht
7. Abnahme der Jahresrechnung 2024
8.
 - a) Entlastung der Delegierten
 - b) Entlastung der Rechnungsrevisoren
 - c) Entlastung der Verwaltung
9. Wahlen der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.
10. Wahlen der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.
11. Rückwirkender Antrag Ersetz des Blue Clear für das Schwimmbad gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.
12. Antrag Internet Varianten Starlink oder Glasfaser für alle Häuser gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.
13. Genehmigung des Budgets 2024 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds
14.
 - a) Verschiedenes:
 - b) Termin nächste STWE-Versammlung

1. Begrüssung/Präsenz

Der Verwalter eröffnet um 13:40 Uhr zur ordentlichen STWE-Versammlung.

Die Versammlung ist mit **32 Kopfstimmen** von total 39 und **850 Wertquoten** von insgesamt 1'000 **beschlussfähig**.

2. Wahl des Protokollführers und des Stimmenzählers

Als Protokollführerin und Stimmenzählerin wird Frau Sandrina Guatelli mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **festgelegt**.

3. Genehmigung Traktandenliste

Die Traktandenliste wird ebenfalls mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **genehmigt**.

4. Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2024

Das Protokoll der STWE-Versammlung 2024 wird mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **genehmigt**.

5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2024

Die Verwaltung hat den schriftlichen Geschäftsbericht zu Händen aller Eigentümer rechtzeitig abgegeben.

Der Verwalter geht auf die einzelnen Seiten des Geschäftsberichts ein.

Michael Städeli fragt nach, ob man die Offerten bzw. allgemein die Beilagen zur Versammlung ebenfalls hochladen kann.

Peter Guatelli erklärt, dass dies so sein sollte. Wenn es fehlt, wird die Verwaltung die Beilagen noch ergänzen. **A1**

Stefan Spörndli spricht die Schäden vom Dach an. Er bemängelt die Kommunikation der Verwaltung und Martina Vosswinkel, da er bis heute noch keine Rückmeldung hat was der Stand ist.

Die Verwaltung wird dieses Feedback auch an Martina Vosswinkel weiterleiten und ihm nach Rücksprache eine Rückmeldung geben. **A2**

Roger Stillhard möchte wissen, ob alle Wohnungen, wie die von Solohike AG, einfach fremdvermietet werden können. Er vermietet über Airbnb und hält sich nicht an das Reglement, dass nur eine Vermietungsfirma im Haus ist.

Diverse Eigentümer melden sich zu diesem Thema.

Peter Guatelli wird nochmal auf Solohike AG zugehen und ihn auf das Reglement verweisen. Falls er sich nicht daran hält, wünschen die anwesenden Eigentümer rechtliche Schritte gegen den Eigentümer. **A3**

Dieter Stöcklin hätte gerne schriftlich festgehalten, ob man noch zur Vermietung verpflichtet ist im Miralago. Als er gekauft hat vor 40 Jahren, wurde er zur Vermietung verpflichtet und das ist auf dem Grundbuchamt hinterlegt.

Anmerkung Reglement:

Gemäss dem gültigen Reglement (erstellt 1984) sind die Eigentümer nach dem Kauf der Einheit für 15 Jahre verpflichtet die Wohnung über die Vermietungsfirma Holiday Home Division (Interhome) zu vermieten.

Jahresrechnung:

Michael Egel möchte wissen, wer die Eigentümer sind, die der STWEG noch Geld schulden.

Peter Guatelli erklärt, dass das Konto 12110 Schulden Eigentümer die Ausstände per 31.12.2024 aufzeigen. Diese Ausstände wurden aber erst 2025 mit der Einladung zur Versammlung verrechnet, weshalb diese noch bezahlt werden können.

Peter Guatelli kommt auf die CHF 1'767.-, die auf dem Konto 25510 Wäschefonds gebucht sind, zu sprechen. Er übergibt Michael Städeli das Wort.

Er erklärt, dass die Delegierten dafür sind den Wäschefond per 01.01.2026 auf den Erneuerungsfond umzubuchen und dann den Ertrag von Casapearl auf der Jahresrechnung auszuweisen über ein neues Ertragskonto.

Für die Versammlung 2026 soll der Antrag traktandiert werden, dass der Wäschefond umgebucht wird auf den Erneuerungsfond. **A4**

6. Revisorenbericht

Der Revisorenbericht 2024 wurde allen Eigentümern mit dem Geschäftsbericht zugesandt. Es erfolgen keine Ergänzungen.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung 2024 wird mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **angenommen**.

8. a) Entlastung der Delegierten

Den Delegierten (Herren Carli Collenberg, Kurt Küng und Michael Städeli) wird mit **28 Ja-Stimmen** und deren sowie einer Enthaltung **Entlastung erteilt**.

b) Entlastung der Rechnungsrevisoren

Den Rechnungsrevisoren (Herren Marcel Lenzlinger und Hans Gantner) wird mit **29 Ja-Stimmen** und deren sowie einer weiteren Enthaltung **Entlastung erteilt**.

c) **Entlastung der Verwaltung**

Der Verwaltung wird mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **Entlastung erteilt**. Besten Dank.

9. **Wahlen der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.**

Die Revisoren sollen wieder für eine Amtszeit von 3 Jahren gewählt werden. Die bisherigen Herren Marcel Leuzinger und Hans Gantner stellen sich als Revisoren gerne für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Die Herren Marcel Lenzlinger und Hans Gantner werden mit **29 Ja-Stimmen** und deren sowie einer weiteren Enthaltung als Revisoren für die Amtsdauer von 3 Jahren **gewählt**.

10. **Wahlen der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.**

Stefan Spöndli erklärt, dass es seiner Meinung nach von jedem Haus einen Delegierten braucht und ebenfalls findet er die Amtsdauer von 3 Jahren zu lange. Er schlägt vor, dass man 5 Delegierte wählt (von jedem Haus jemand und einer von der Vermietung) und die Amtsdauer auf 2 Jahre begrenzt. Dann soll jeweils jemand neues gewählt werden.

Kurt Küng sagt, dass die Delegierten offen sind für eine Änderung.

Michael Egel geht auf die Vergangenheit ein. Er ist der Meinung, dass bis jetzt nie ein Haus bevorzugt wurde oder ein Delegierter nur für sein eigenes Haus geschaut hat. Die Delegierten sind für alle ein Ansprechpartner.

Die anwesenden Eigentümer wollen, dass dieses Thema auf die Versammlung 2026 nochmal vorbereitet wird.

Die bisherigen Delegierten Carli Collenberg, Kurt Küng und Michael Städeli stellen sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren gerne wieder zur Verfügung

Die Herren Carli Collenberg, Kurt Küng und Michael Städeli werden mit **25 Ja-Stimmen**, 3 Nein-Stimmen und deren sowie 4 weiteren Enthaltungen als Delegierte für die Amtsdauer von 3 Jahren **gewählt**.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemäss dem gültigen Reglement 1984 Art.17. Die Miteigentümerversammlung kann von Zeit zu Zeit einen Ausschuss von 1-3 Personen für eine Amtszeit von höchstens 3 Jahren wählen.

11. **Rückwirkender Antrag Ersatz des Blue Clear für das Schwimmbad gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.**

Der rückwirkende Antrag die Investition für die Blue Clear Anlage in Höhe von CHF 35'000.- zu Lasten des Erneuerungsfonds wird mit **31 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **angenommen**.

12. Antrag Internet Varianten Starlink oder Glasfaser für alle Häuser gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.

Korrektur: Der Verwalter erklärt, dass sich in den Kostenzusammenstellungen von 2 Varianten (Heutige Situation und NTW Solutions) bei der monatlichen Berechnung ein Formelfehler eingeschlichen hat.

Die **korrekten** Beträge lauten: (Dateien auf dem Infoboard sind korrekt)

Heutige Situation:	laufende Kosten pro WG pro Monat	CHF. 3.68
NTW Solutions:	laufende Kosten pro WG pro Monat	CHF. 17.00

Michael Städeli ergänzt, dass die Offerten nicht endverhandelt sind. Die Delegierten sind der Ansicht, dass ein Glasfaserkabel eine längere Lebensdauer hat als eine Projekt wie Starlink. Er hat die Kosten erneut aufgestellt und Kosten wie z.B. für den «Wohlfühl-Service», die man nicht einkalkulieren muss, weggerechnet. Ebenfalls hat er die Nutzungsdauer von 30 Jahren gerechnet, da ein Glasfaserkabel bis zu 30 Jahre hält.

Bei schlechtem Wetter kann die Verbindung von Starlink eingeschränkt sein oder sogar ganz ausfallen. Die Leistungsfähigkeit von Glasfaser ist gemäss seinen Nachforschungen 10mal stärker.

Die Delegierten stehen für eine langfristige und kostengünstige Lösung. Sie stellen einen Antrag, dass ein Kostendach von CHF 120'000.- genehmigt wird für die langfristige Lösung von einem Glasfaserkabel mit einer maximalen Sonderzahlung von CHF 500.- pro Wohnung.

Roger Fingerle meint, dass die Übertragungsgeschwindigkeit zuerst geprüft werden sollte.

Nicolas Remy erklärt, dass diese Problem auf Grund der Thematik von der Heizung aufgekommen ist und man deshalb begonnen hat sich damit zu befassen. Er geht auf die Testphase in seiner Wohnung ein und erzählt von den positiven Erfahrungen bis zum Zeitpunkt der Versammlung.

Roland Düring schlägt vor, dass man das in 2 Stufen ausführt. Man sollte zuerst das Glasfaser-Kabel ins Haus D ziehen und dann zu einem späteren Zeitpunkt über die Zuleitungen in die Wohnungen sprechen.

Nach einigen Diskussionen zwischen den anwesenden Eigentümern schlägt Herr Remy vor, dass man ein Kostendach von CHF 50'000.- bewilligt und die Zuleitung des Glasfaser-Kabel ausführen lässt. Dann können von Rack im Haus D die Leitungen ausgemessen werden. Ist die Leistung der bestehenden Leitungen noch genügend, können diese auch noch genutzt werden. Falls dann Starlink nicht die gewünschte Lösung ist, können die Leitungen auch für das Glasfaser benutzt werden. So hat man kein Geld verloren, eine tiefere Investition aktuell und eine schnellere Lösung.

Dieser Antrag wird mit **26 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und 6 Enthaltungen **angenommen**.

13. Genehmigung des Budgets 2025 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds

Das Budget 2025 und die Einlage in den Erneuerungsfond wird mit **29 Ja-Stimmen**, einer Nein-Stimme und zwei Enthaltungen **genehmigt**.

14. a) Verschiedenes

- Hans Gantner spricht die Thematik Hauswartung an.

Über den ganzen Winter war niemand in der Wohnung.

Roland Düring möchte ein Kompliment aussprechen. Die Anlage hat schon lange nicht mehr so gut ausgesehen.

Er hatte ein Vorkommnis mit Martina. Dass sie in der Wohnung war ohne die Erlaubnis der Eigentümer einzuholen.

Es wird ebenfalls bemängelt, dass Martina nicht auf E-Mails reagiert und diese auch nicht bestätigt.

Die Anliegen werden durch die Verwaltung mit Martina besprochen. **A5**

Anmerkung der Verwaltung: Wurde mit Martina im Anschluss an die Versammlung umgehend besprochen.

- Nicolas Remy möchte wissen, ob man einen Mindestmietdauer festlegen kann an der nächstens Versammlung.

Antwort: Die Mindestmietdauer kann durch einen Beschluss an der Versammlung festgelegt werden.

- Ebenfalls wollte er fragen wo die Kompetenz der Verwaltung und der Delegierten in CHF geregelt ist.

Der Verwaltungsvertrag wird auf die Homepage geladen. **A6**

- Angela Richrath erfragt die Öffnungszeiten für den Tischtennisraum.

Antwort: Die Öffnungszeiten sind im Punkt 3 der geltenden Hausordnung festgehalten

Eventuell könnte man einen Schlüsselkasten mit einem Code mit dem Schlüssel drin montieren. **A7**

- Franziska Haldimann erkundigt sich nach den Meinungen der Miteigentümer zum Kinder-Schwimmbadabend von Martina. Im Jahr 2024 wurde dies einmal durch sie organisiert.

Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer ist mit **einem** Anlass im Jahr einverstanden.

- Peter Guatelli ergreift nochmal das Wort zum Schluss. Er muss den anwesenden Eigentümern an dieser Versammlung leider mitteilen, dass zusammen mit dem Protokoll die Kündigung des Verwaltungsmandats verschickt wird. Diese Entscheidung hat nichts mit der Gemeinschaft zu tun sondern resultiert daraus, dass er aus persönlichen Gründen das Arbeitspensum stark reduzieren wird und die Renomo Immobilien GmbH sich bezüglich der Verwaltungsmandate aus dem Tessin zurückzieht.

Er bedankt sich schon heute herzlich für die lange, sehr gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

- Kurt Küng ergreift das Wort und bedankt sich im Namen der STWEG bei Peter Guatelli für die geleistete Arbeit. Die Eigentümer bestätigen diese Worte mit einem Applaus.

Ebenfalls macht er auf die Hausschliessung am 25. Oktober aufmerksam.

- Hans Gantner bedankt sich bei den Delegierten für die Arbeit. Seine Worte werden mit einem Applaus unterstützt.

b) Nächste STWE-Versammlung

Die wird im Herbst eine a. o. Versammlung geben. Die Eigentümer werden rechtzeitig informiert..

Peter Guatelli schliesst die Versammlung um 16:00 Uhr und wünscht allen Eigentümern auf diesem Weg alles Gute und gute Gesundheit.

Der Vorsitzende:



Peter Guatelli

14.05.2025

Die Protokollführerin:



Sandrina Guatelli