

PER QUÈ REHABILITAR?

- “Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento,...” (Art. 16 LOE).
- “Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'us efectiu i adequat,...” (Art. 30 Lley del dret a l'habitatge)

VOLEM REHABILITAR

- Què fer quan la Comunitat de Propietaris vol rehabilitar l'edifici?

ENS HEM DE REUNIR

- Junta Ordinària de Comunitat de Propietaris per aprovar comptes (obligat 1 vegada a l'any)
- Junta Extraordinària per totes les altres qüestions (p.ex. Rehabilitació, instal·lació d'ascensors, etc)

ARA CONVOQUEM

- Qui? El President
- On? Domicili del propietari
- Temps: 8 dies antelació (Junta Ordinària) abans de la data (Junta Extraordinària)
- Publicitat: Taulell d'anuncis o lloc visible
- Documentació: a disposició dels propietaris

LA CONVOCATÒRIA

- ORDRE DEL DIA
- DIA, LLOC I DATA DE REUNIÓ EN PRIMERA I SEGONA CONVOCATÒRIA
- ADVERTIMENT ALS PROPIETARIS QUE NO ASSISTEIXEN
- LLISTA DE MOROSOS (NO TENEN DRET A VOTAR)

LA JUNTA DE PROPIETARIS

- En 1^a convocatòria: ½ dels propietaris representin ½ quotes
- En 2^a: qualsevol nombre i quotes

DRET DE VOT

- Només voten els que no tenen deutes amb Comunitat.
- Es pot votar personalment, per representació o per delegació

ELS ACORDS (I)

- Només sobre temes ordre del dia
- Excepció: destitució president, administrador i secretari.

ELS ACORDS (II)

- 4/5 parts propietaris i quotes participació per modificar títol constitutiu
- 4/5 parts propietaris i quotes participació per: innovacions físiques estructurals o configuració exterior, piscines i instal·lacions recreatives

ELS ACORDS (III)

Vot favorable de la majoria propietaris que representin majoria quotes (+ 50%) en 1^a convocatòria o majoria quotes presents i representats en 2^a per:

- Barreres arquitectòniques i ascensors (discapacitats poden obligar per autoritat judicial)
- Innovacions exigibles
- Obres necessàries
- Normes reglament intern

EXEMPLE D'ACORDS

- Exemple: 10 propietaris amb quotes del 10% cadascun: 100%
- Piscina: Necessiten 8 vots a favor.
- Rehabilitació, barreres o ascensor: 6 vots a favor

ACTES AL LLIBRES D'ACTES

- Data, lloc i caràcter
- Ordre del dia
- Nom president i secretari
- Relació de persones i la quota
- Acords adoptats i votacions

VINCULACIÓ DELS ACORDS I IMPUGNACIÓ

- Notificació de l'acta.
- Acords són executius immediatament
- Vinculen a tots (també dissidents)
- Són impugnables:
- Termini: regla general: 2 mesos
- Excepció: 1 any