

# Comunitats de veïns

Drets i deures dels  
propietaris i dels llogaters



Ajuntament de Mollet del Vallès

**MO!ET**

*Viure i conviure. Depèn de tu*

Amb la col·laboració de:



## **La Comunitat de propietaris**

- La Comunitat de propietaris la formen totes aquelles persones que són propietàries d'una vivenda o local situat a un mateix immoble.

## **Qui representa a la Comunitat de Propietaris**

- El/la president/a de la Comunitat, que ha de vetllar pels interessos de tots els veïns i veïnes. (poden haver altres càrrecs)

## **Com es tria al/a president/a?**

- El/la president/a (al igual que els altres càrrecs) es tria mitjançant elecció, sorteig o torn rotatori entre tots els propietaris i propietàries.

## **Quines funcions té el/la president/a?**

- Vetllar pel compliment dels deures que tenen els propietaris.
- Convocar i presidir les reunions de la Junta de Propietaris/àries.
- Vetllar per la conservació i el bon funcionament dels elements i serveis comuns.
- Instar als propietaris i arrendataris que no compleixin les normes de la comunitat que les respectin.
- Representar a la Comunitat de propietaris, judicialment i extrajudicialment.

## Competències de la Junta

- Nomenar i revocar les persones que ocupen els càrrecs de la comunitat.
- Aprovar els pressupostos i els comptes anuals.
- Aprovar la realització de reparacions ordinàries i extraordinàries.
- Ser informada de les mesures urgents que hagi pogut adoptar l'administrador/a de la Comunitat.
- Aprovar o reformar els Estatuts i les **normes de règim intern**.
- Adoptar els acords necessaris sobre qualsevol assumpte que afecti a la Comunitat.

**És molt important que tots els propietaris participin a la Junta de Propietaris/àries per a conèixer el que passa a la Comunitat i poder prendre decisions al respecte**

## Com es prenen les decisions?

Les decisions de la Comunitat s'adopten per majoria, encara que és convenient buscar el màxim de consens entre veïns i veïnes.

El/les propietaris/àries que no estiguin al dia dels seus pagaments a la Comunitat no podran exercir el dret a vot a les juntes.

## Llibre d'actes

Els acords de la Junta de Propietaris/àries s'han de recollir en un llibre d'actes.

A l'acta de cada reunió de la Junta hauran de constar:

- Els acords adoptats

- Els noms dels propietaris/àries que han votat a favor
- Els noms dels propietaris que han votat en contra

## Obligacions dels propietaris i/o llogaters

- Mantenir el bon estat del seu pis o local.
- Col·laborar en la neteja de les parts comuns de l'edifici.
- Respectar les normes de la Comunitat.
- Permetre l'accés a la seva vivenda, per a efectuar reparacions necessàries, per tal evitar danys a veïns o a l'edifici.
- No poden realitzar activitats molestes, perilloses, il·lícites, insalubres, nocives...
- Respectar l'ús de les zones comunes d'acord a la normativa interna i a l'ús que resulti normal i adequat a la seva naturalesa.
- Els propietaris o llogaters no poden fer un ús exclusiu o predominant de cap element comú
- **Els propietaris han de contribuir a les despeses generals de la Comunitat i a les obligacions de conservació.**
- **Els llogaters tenen l'obligació de pagar les despeses de comunitat quan així ho estableixi el seu contracte de lloguer.**

## Manteniment de les vivendes i edificis

- És obligatòria la creació d'un fons econòmic comunitari o fons de reserva per al manteniment de l'edifici. El fons de reserva només pot servir per a fer pagaments directes a les despeses de:
  - Conservació, neteja i reparació de l'edifici.
  - Contractació d'una pòlissa d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca.
  - Contractes de manteniment de l'immoble i de les seves instal·lacions generals.

- Si es produeix un desperfecte en un element comú, encara que només afecti un sol habitatge, és responsabilitat de tots trobar-hi una solució.
- Cal avisar al president si s'observen humitats, esquerdes...
- Cal ocupar-se del manteniment de les façanes i altres parts de l'edifici que siguin visibles des de la via pública (entrades, antenes o xemeneies)

**La reglamentació municipal pretén que totes les antenes parabòliques individuals instal·lades als habitatges es substitueixin per antenes comunitàries.**

**Tots aquests aspectes es troben regulats a la Llei de la Propietat Horitzontal**

**Llei 5/2006, de 10 de maig. Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya, drets reals.**