

COMUNICAT A SR@S PROPIETARI@S RIBES 40. TEMA OBRA REPARACIÓ BALCONS
Sr./Sra. _____ Pis _____

Benvulgut/da veí/veïna:

Et donem aquí informació important. Alguna molt evident, una altra no tant. Però cal recordar-ho. Tens més informació en **comunicats** i en **missatges** enviats per whatsapp.

1.- La Comissió d'obres (**C.O.**) amb **president, representen la Comunitat.**

A la **Junta de** (18/06/19) es va **crear C.O.** per **decidir** obres i **aprovar pressupost** definitiu. En **acabar l'obra de noves baranes, president amb C.O.** van **intentar reparació de fallades de balcons: posar perfils en 4 punts conflictius**, (segons **Dictamen i reunió 25/02/21**).

Es va **executar decisió comunitat** de 15/04/21: **pagament 20.000 € de deute, retenció de 5393 €** .com a **garantia**, per fer **reparació de fallades en baranes**. Va haver-hi intents de **pacte amb 2G** que no els van agradar. Per abandó de **2G** (maig 2021) **es van buscar empreses metal-listes.**

ACTUACIONS DESPRÉS DE 02/07/21: CERCAR EMPRESA METALISTA

A l'**octubre** 2021 es va trobar **empresa Inoxpompèia**, que va **acceptar** acabar **reparació**.

Va aparèixer una **altra** empresa però més **cara** (15000 €). **C.O. ho va desestimar.**

2.- C.O. VALORA I RECOMANA INOXPOMPÈIA

La **C.O.** va analitzar **pressupost** i **solucions tècniques d'Inoxpompèia** i van donar **vist i plau**. Els nostres **tècnics** van afirmar que el **pressupost és barat, competitiu** i amb **bones solucions tècniques** i que l'empresa és molt **professional**. Vam acordar **aconsellar** a la comunitat **fer l'obra amb Inoxpompèia. NOMÉS TENIM AQUESTA EMPRESA PER FER L'OBRA.**

ÉS MOLT DIFÍCIL TROBAR UNA ALTRA EMPRESA QUE VULGUI FER L'OBRA

3.- OBRA DE REPARACIÓ BALCONS ES POT PAGAR SENSE VESSES

3.1 Les **feines** a fer costen **13.876€**. Per pagar-los disposem d'aquests imports:

A] 5393€ obtinguts de **2G** en liquidació. **B] 1128€** retinguts **d'honoraris l'Alicia Pujantell:**

A] + B] sumen 6.521€, (els quals són al compte de la comunitat).

C] l'Alicia, a **petició de Comunitat**, va **donar part** a la seva **assegurança** d'aparelladors.

Cal **avançar** a l'assegurança **4385€**, a **tornar en fi d'obra de P1** (forat de 17 cm a balcons carrer).

3.2 Per tant, **recuperarem el cost de reparació de P1 = 4385€.**

3.3 Segons administrador **disposem de 15.000€** i es pot fer l'**obra** sense passar **cap derrama**. Podrem **pagar a empresa** el 50% en signar pressupost, esperar 20 dies o menys, per comprar **materials** i la resta al final, **amb vist i plau de Comunitat i C.O.**

4.- DAVANT TOT, LA SEGURETAT.

Diversos veïns s'han preocupat per **inseguretat** dels **buits**. A la **façana** interior hi ha **buit lateral P3** (des del pis 5è al 1r) amb **perill** que **caiguin objectes**. **També** poden **caure** per **buit de barana P4** (balcons interiors, baix vidre). A les **2 façanes** hi ha **perill** per als **nens**. **Dictamen demana tancar buits** per **millorar la seguretat**. **C.O.** va proposar i va **aprovar tancar 4 buits amb perfils Inox**. (Comunicat 9/02/21 per WhatsApp 8/02) i acord reunió 25/02/21: **l'Alicia i 2G** es van **comprometre a pagar** (l'Alicia per **assegurança**, 2g pagaria **punts P2 i P3**).

5.- NORMATIVA:

5.1 D'URBANISME: NO ES PERMET BARANES DE FAÇANA DESIGUALS

Consultats **l'Ajuntament** de Barcelona, un arquitecte, un empresari constructor y un aparellador, diuen que en fer una **reforma de les baranes de les façanes**, i sent **elements comuns**, s'ha de **fer el mateix a tots els pisos**.

5.2 LEGAL CCC (Codi Civil Català), Art. 553-30.1: Els **acords** adoptats per la **Junta de propietaris** són **obligatoris** i **vinculen tots els propietaris**.

Art.553-29: Els **acords** de la **Junta de P.** que siguin vàlids, són **executius des del moment en què s'adoptin**.

-Consultat el Sr. Andrés Álvarez, **arquitecte del Dictamen**, va dir que: (CCC Art.553-45) "Sent les **façanes i baranes elements comuns, s'obliguen** a tots els **veïns** a pagar per la seva **conservació i manteniment. Facilitant accés a la reparació** quan fos necessari".

Att.

President i comissió d'obres. Barcelona a 2 de febrer 2022

6.-FORMA DE VOTACIÓ

1. Es posarà a cada **bústia** el **comunicat**. S'avisarà per WhatsApp, o interfon o trucada tfn.

2. **Votació** començarà el **divendres 4 de febrer** a primera hora i acabarà el **dissabte 5 les 12 h**.

No s'hi acceptaran paperetes després de les 12 h perquè cal fer recompte de vots.

Cada veí /veïna omple *papereta* amb totes les seves **dades i signatura**.

3. A les 13 h es reuneixen els membres de la Junta Directiva i la Comissió d'Obres per supervisar resultats i **signar acta**.

4. Dimarts **8 de febrer** es publicaran **resultats** per whatsapp. S'enviarà **acta** a Administrador per a la **publicació** pels mitjans ordinaris (email, correu ordinari).

PAPERETA DE VOTACIÓ (es prega escriure nom i primer cognom en majúscules)

El Sr./Sra. _____ Propietari@ del pis _____ DNI _____

(contestar LA PREGUNTA): **Aproveu el pressupost de l'empresa Inoxpompèia?**

VOT (Per votar posar **1 X** en només **1 dels requadres**:)

SI

NO

ABSTENCIÓ

SIGNAT

Nota: Segons el CCC (Art. 553 Apart. 24.3), els vots de les persones que **s'abstinguin** se **sumen** als vots que tinguin **majoria** simple.

___ Omplir següent espai només per a delegació/representació, per a votació 4-5/02/2022 ___

(CCC art. 553-24) (**Escollir una de les dues possibilitats**).

A) Per no viure a Finca Ribes 40, el/la sotasignat Sr./Sra. _____ Propietari@ del pis _____, envio la meva papereta i còpia de DNI al president, Sr. Luis Álvarez, del pis 5è 3a. Per a ser afegida a les altres paperetes per a recompte de vots.

B) El sotasignat Sr./Sra. _____ Propietari@ del pis _____ Viu a la finca, però per impossibilitat d'assistir a la votació de 4-5 febrer 2022, delego el meu vot en aquesta papereta a Sr./Sra. _____ del pis _____ per a ser introduïda en bústia 5^{03a}

Per a ser afegida a les altres paperetes per a recompte de vots.

SIGNAT

DNI _____

Finques Josa va revisar el redactat i legalitat d'aquest comunicat. Va donar el vistiplau a redactat i compleix tots els requisits legals de temps i forma.