

# Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Tarragona

## LA COMUNITAT ENFRONT DEL MANTENIMENT

*A la ciutat, la majoria de persones viu en edificis d'habitatges en una petita societat: la comunitat de veïns.*

La majoria de les comunitats de veïns viu en règim de propietat horitzontal sota la regulació de la Llei de Propietat Horitzontal, que determina entre altres aspectes, els drets i obligacions de cada membre de la comunitat enfront de la conservació, ús i manteniment del seu habitatge i de l'edifici.

L'edifici consta d'un conjunt d'elements comuns i la comunitat ha de responsabilitzar-se del seu manteniment.

La coberta compleix una funció protectora de l'agressió climàtica. És un element comunitari encara que en alguns casos el seu ús sigui privat, com alguns àtics. Necessita revisions periòdiques, petites reparacions puntuals i una bona neteja.

L'estructura té la missió de sostenir l'edifici. Cal revisar-la periòdicament per veure l'estat dels seus components, i sobretot evitar els mals usos que puguin perjudicar la seva resistència.

Façanes i mitgeres són l'embolcall protector de l'edifici. L'agressió del clima i la pol·lució malmeten les seves parts, pel que necessiten una neteja i pintat periòdics, reparació de petits escrostonats i la protecció dels seus elements metàl·lics.

Els traçats de les xarxes d'aigua, gas, electricitat i sanejament, des de les connexions existents a la façana de l'edifici fins als punts d'entrada en cada habitatge són comunitaris. Necessiten revisions periòdiques i en el cas del gas, inspeccions oficials.

Els vestíbuls, l'escala, l'ascensor i els diferents replans són també comunitaris. Necessiten neteja, un pintat periòdic i petites reparacions a causa de l'ús i, alguns com l'ascensor, un manteniment obligatori. Altres elements com a patis i ulls de bou són també comunitaris i el seu manteniment és responsabilitat de tots.

La escriptura de propietat de cada habitatge determina un coeficient de participació en totes aquestes parts comunes.

Cada propietari, als efectes legals té en la seva escriptura una quota de participació en les diferents despeses que es generin en la reparació i manteniment dels elements comuns de l'edifici.

D'altra banda, cal tenir present que la realització d'obres que puguin representar una alteració o modificació d'algun dels elements comuns de l'immoble requereix l'aprovació unànime de la comunitat.

La comunitat de propietaris ha de prendre consciència i organitzar-se per poder dur a terme un bon manteniment de l'edifici

La comunitat de propietaris ha d'estar perfectament constituïda, amb president, secretari i tresorer, tenir les seves reunions periòdiques i aixecar acta de totes. És important que disposi d'un fons comú (fons de reserva) per fer front a les despeses periòdiques de manteniment o qualsevol eventualitat i, a més a més, els seus membres han de conèixer el contingut de la Llei de la Propietat Horitzontal.

D'altra banda, si la comunitat disposa d'un manual d'ús i manteniment específic per al seu edifici podrà gestionar més fàcilment les tasques de manteniment ja que coneixerà totes les operacions que ha de realitzar.

**La llei de Propietat Horitzontal regula els drets i obligacions de tots els membres de la comunitat d'un edifici.**

**Algunes parts de l'edifici han de seguir operacions de manteniment obligatòries, com la instal·lació del gas i l'ascensor.**

**La comunitat de propietaris ha d'estar perfectament constituïda, amb president, secretari i tresorer, i tenir reunions periòdiques.**

**Per dur a terme el manteniment és important disposar d'un manual d'ús i manteniment de l'edifici. Si no es té, un aparellador el pot fer i gestionar correctament les operacions i el calendari de manteniment en benefici de la comunitat.**

**Contacti amb un aparellador col·legiat, mitjançant el lloc web [www.aparelladorstarragona.org](http://www.aparelladorstarragona.org) o consulti al servei d'atenció a consumidors i usuaris del Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Tarragona.**

**El Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Tarragona, li ofereix assessoria tècnica, legal i professional. Garanteix qualitat de servei, responsabilitat professional i seguretat jurídica als seus usuaris.**