

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

### **CONSELLS PER A FER REFORMES A CASA**

Sovint associem les reformes de la casa amb problemes i mals de cap. Les despeses inesperades que unflen el pressupost, la mala qualitat dels acabats i l'incompliment dels terminis d'entrega de l'obra són fets habituals.

Encara que sembli una constant en qualsevol reforma, res més lluny de la realitat pensar allò de "era inevitable". Si es segueixen unes pautes bàsiques abans començar i amb un bon assessorament, una bona planificació i un bon control, les obres s'han de realitzar sense patir imprevistos, excuses inesperades, ni veure mal invertits els seus diners.

**Abans d'iniciar una reforma, per simple que sigui, és convenient demanar l'assessorament d'un aparellador.**

El 90% de les reformes haguessin sortit millor si s'hagués realitzat aquest pas. Si bé un mateix pot pintar una habitació sense necessitat d'assessorar-se, per enderrocar un envà, canviar el traçat de les instal·lacions o variar la distribució de l'habitatge pot ser decisiva una opinió tècnica. A més a més un tècnic pot realitzar una revisió de l'habitatge per detectar possibles anomalies o problemes ocults. Casos habituals, com haver fet la cuina nova i no poder connectar la campana amb la sortida de fums, o tenir l'aigüera lluny del desguàs, o veure com després d'haver fet un habitatge nou cal procedir a desmuntar els cels rasos i paviments per reforçar les bigues dels sostres, podrien evitar-se.

**Abans d'iniciar les obres de reforma és important acudir a l'Ajuntament per sol·licitar el permís d'obres municipal, sense oblidar que molts cops també cal demanar un altre permís a la comunitat de propietaris.**

**No ha d'iniciar-se cap obra sense el corresponent permís d'obres.** El propietari té l'obligació de comunicar les obres que pretén realitzar. No fer-ho és una infracció greu. Implica el pagament d'una sanció econòmica i la regularització de les obres. L'Ajuntament, amb la concessió del permís, verifica que les obres compleixin amb les Ordenances Municipals, i atorga al propietari el dret legal de realitzar-les.

A més a més, quan les obres a realitzar alterin o modifiquin qualsevol element comú de l'edifici, com a façanes, patis, estructura o instal·lacions comunes, haurà de demanar-se permís a la comunitat de propietaris. Per a això, el propietari haurà de posar a disposició de la comunitat el projecte de les obres perquè els veïns puguin fer les alegacions corresponents i, si escau, concedeixin o deneguin el permís, sempre per escrit.

**Un aspecte fonamental per fer unes obres de reforma amb èxit és cercar una empresa que sigui qualificada.**

Cal evitar contractar empreses o personal eventual que no ofereixin les suficients garanties de qualitat i de seguretat. Hi ha empreses que no tenen el personal assegurat o que treballen sense fer un pressupost previ detallat de les obres, o cobren sense factura per estalviar impostos. **Tot això, encara que en principi sembli "més barat" pot convertir-se en una autèntica ruïna econòmica.**

És important comprovar que l'empresa disposa d'una assegurança de responsabilitat civil, esgrimint la corresponent pòlissa i el justificant d'estar al corrent de pagament. Només així, si hi ha un accident o qualsevol problema, el propietari de les obres podrà reclamar qualsevol desperfecte.

A més a més, **no s'han de començar les obres sense un contracte amb un pressupost detallat dels treballs, el materials necessaris i la qualitat dels mateixos, signat per totes dues parts.**

És molt important que abans d'iniciar les obres es disposi d'un contracte amb un pressupost detallat de les mateixes on quedin perfectament definits les dades que identifiquen a l'empresa, les qualitats dels materials, el preu de la mà d'obra i els terminis d'entrega de la mateixa. És important que el contracte contempli el període de validesa, el termini de garantia legal de tota l'obra -no inferior a 3 anys tal i com s'indica a la Llei d'Ordenació de l'Edificació-, així com dels aparells i electrodomèstics que puguin formar part o estar inclosos en els treballs de reforma contractats.

En aquest contracte també han d'estar definides les condicions de pagament i els impostos aplicables a la mateixa, clàusules de rescissió, penalitzacions, la valoració d'obres no contemplades inicialment, etc. Finalment, en el contracte ha d'existir un espai on l'empresa i el propietari signen l'acceptació del mateix i es comprometen, respectivament, a les condicions que s'estipulen.

**Abans de fer qualsevol reforma és molt important assessorar-se per un Aparellador. Poden existir patologies ocultes que caldria considerar o obres que no es consideren inicialment i que caldria fer-ho per qüestions tècniques .**

**És fonamental sol·licitar el permís municipal d'obres, i si l'obra afecta elements comuns, el de la comunitat de propietaris.**

**Han d'encarregar-se els treballs de reforma a una empresa qualificada que tingui el personal assegurat i disposi d'una assegurança de responsabilitat civil**

**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.**