



COMUNITAT DE PROPIETARIS DE LA "URBANITZACIÓ PARC SANT BERGER", TEIÀ

Essent necessari per a la conservació i manteniment de les instal·lacions una Associació o Comunitat de Propietaris, i una Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació, s'ha acordat promoure-les. El seu règim i funcionament s'acordarà a l'establert en la Legislació vigent i particular, en quant a la Comunitat de Propietaris, pels següents ESTATUTS, que seran ratificats pels representants dels co-propietaris de cada una de les "Agrupacions de Parcel·les", "Unitats Residencials" o "Àrees de Comunitat" independents a què es refereix l'article segon dels Estatuts; igual actuació es seguirà, en el seu moment, amb les Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Conservació.

ESTATUTS

CAPITOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1^{er} - L'Entitat s'anomena "COMUNITAT DE PROPIETARIS de L'URBANITZACIÓ PARC SANT BERGER".

L'entitat es regirà pel que disposen els presents Estatuts, les normes de caràcter comunitari convingudes en l'atorgació de l'escriptura de compra-venda de cadascun dels copropietaris amb Seagram, S.A., i en allò no previst en ells pel que s'estableix en la legislació vigent, especialment en la Llei sobre la Propietat Horitzontal, de 21 de juliol de 1960, així com la seva reforma per la Llei de 23 de febrer de 1988, i pels acords vàlidament presos en Assemblea.

Article 2^{on} - El domicili es fixa en la caseta d'informació del Parc Sant Berger, a Teià.

Article 3^{er} - L'Entitat realitzarà la seva actuació dintre de la demarcació territorial del Parc Sant Berger, delimitat per l'Àmbit actual de Pla Parcial del sector Urbanització Sant Berger segons l'actual Pla General d'ordenació Municipal, i promourà la més completa col·laboració i participació comunitària en tots els aspectes, essent el seu objecte per la consecució de les finalitats següents:

- A) Conservació, manteniment i millora, al seu cas, de les zones verdes del Pla Parcial.
- B) Vigilància interior, mitjançant la seva contractació d'un o varis guardes jurats.
- C) Subministrament d'aigua per als elements de zones verdes.
- D) Conservació i manteniment de l'antena parabòlica de T.V.
- E) Subscriure convenis, protocols, acords, etc., amb els organismes legals i altres entitats representatives.
- F) Qualsevol altre finalitat acordada per l'Assemblea General de l'Entitat, que sigui per benefici propi i dels seus copropietaris.

El manteniment, neteja i conservació de la xarxa viària, enllumenat públic, inclòs el seu consum, col·lectors d'aigües residuals i pluvials, xarxes públiques de subministrament d'aigua potable, gas, electricitat i telèfon, llevat de les obres i serveis rebuts per les companyies subministradores, com

també les obres que manquen per realitzar segons las prescripcions del desenvolupament del Pla Parcial, anirà a càrrec de Seagram, S.A., fins que no quedí legalment constituïda l'Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació, que es farà càrrec dels mateixos, excepte de les obres de Pla Parcial que manquin per realitzar.

CAPITOL II - DRETS I DEURES DELS MEMBRES.

Article 4^t - L'Entitat queda integrada pels propietaris inclosos en les "Agrupacions de Parcel·les", i per les diferents "Unitats Residencials" o "Àrees de Comunitat" de l'àmbit del Pla Parcial executat, denominat Pla Parcial Parc Sam Berger.

La transmissió de la titularitat que determina la pertinença i adscripció a l'Entitat comportarà la subrogació en els drets i obligacions del causant, entenent-se incorporat l'adquirent a l'Entitat a partir del moment de la transmissió.

Article 5^e - Drets i obligacions.

Els membres de l'Entitat, a través dels seus representants, tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en l'Assemblea General.
- b) Elegir els càrrecs socials i ser escollits per a ells.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.

Els membres de l'Entitat estan obligats al pagament de les despeses de conservació i manteniment de la "Comunitat del Parc Sant Berger" segons el coeficient que per la superfície del seu terreny li correspongui en el Total de la Urbanització. Els coeficients de cada Agrupació o Unitat se relacionen en el Annex I d'aquest Estatuts, dividint-se entre coeficients de comunitat i coeficients de serveis, divisió que procedeix tenint en compte la inclusió o no de les despeses d'antena T.V. i vigilància i seguretat a les deu cases de l'Àrea D que ja existien abans de la promoció de Seagram al Parc Sant Berger.

Aquesta mateixa obligació es té pels pactes concrets en l'atorgament dels contractes de compra-venda de cada un dels membres amb la companyia Seagram, S. A.

Article 6^e - Exercici de facultats.

Cada "Agrupació de Parcel·les", "Unitats Residencials" o "Àrees de Comunitat" hauran de designar un màxim de dues persones que els representin en l'Assemblea General", i per a l'exercici de les seves facultats com a membre de l'Entitat i respondran de forma solidaria enfront a aquesta de quantes obligacions siguin conseqüència d'aquesta condició. Si no designaren representant en el termini que se'ls fixi, el nomenarà la Comissió Delegada.

CAPITOL III - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 7^e - L'Entitat estarà dirigida pels següents òrgans:

- l'Assemblea General.
- La Junta Directiva delegada.
- La Junta Consultiva.

Els càrrecs hauran de recaure en persones físiques.

Article 8^e - L'ASSEMBLEA GENERAL estarà formada per tots els representants de cada una de les "Agrupacions de Parcel·les", "Unitats Residencials" o "Àrees de Comunitat". Les seves facultats seran les següents:

- a) Aprovar i modificar els Estatuts.
- b) Nomenament i cessament dels càrrecs de la Junta Directiva.

- c) Fixació dels medis econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, i fixació dels terminis per efectuar-les.
- d) Adquisició i disposicions de bens, condicionats un i l'altre al compliment de les finalitats de l'Entitat.
- e) Aprovació de la memòria anual i de les comptes.
- f) Dissolució de l'Entitat.
- g) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.

Article 9^è - L'ASSEMBLEA GENERAL es reunirà tant en convocatòria ordinària com extraordinària.

Almenys es reunirà en assemblea ordinària un cop a l'any, convocant-se, com a mínim, amb 15 dies d'anticipació, i es consignarà a la papereta, el lloc de celebració, data, hora de primera i segona convocatòria, i l'ordre del dia dels assumptes a tractar.

L'Assemblea es celebrarà en primera convocatòria quan estigui present la totalitat de les quotes representades dels membres i, en segona, transcorreguts 30 minuts de la primera, sigui el que sigui el nombre de quotes representades reunides.

Els seus acords seran vàlids i, per tant, vinculants, per a la resta de nombres de l'Entitat

Els acords de L'Assemblea seran presos per majoria de vots, i que representin la majoria de coeficient, emesos pels assembleïstes.

Article 10^è - La JUNTA DIRECTIVA DELEGADA, que tindrà un mandat de gestió de dos anys, estarà formada per un President, un sota-President, un Secretari-Administrador, i de dos a quatre vocals, escollits entre els representants assistents, i les seves facultats seran:

- a) Administrar l'Entitat.
- b) Executar els acords de l'Assemblea General
- c) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió econòmica.
- f) Exercitar totes les altres facultats de Govern i Administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquests li encomanin.

Article 11^è - EL PRESIDENT serà elegit per l'Assemblea General per majoria de vots i quotes. El President ho serà de l'Assemblea General i també de la Junta Directiva Delegada. Representarà a l'Entitat i tindrà com a funció pròpia la d'assegurar el compliment de les lleis i la regularitat i executivitat dels acords adoptats pels òrgans que presideix. Podrà proposar o requerir les autoritats locals, administratives o judicials, en assumptes que siguin d'interès de l'Entitat.

Article 12^è - Correspon al SOTS-PRESIDENT substituir al President amb las mateixes facultats d'aquest quan per causa de força major, malaltia, defunció o absència temporal d'aquest no pogués exercir el càrrec. Batallar pel desenvolupament de les competències que li siguin delegades,

Article 13^è - El SECRETARI-ADMINISTRADOR ho serà de l'Assemblea General i de la Junta Directiva, com també serà el Tresorer i dipositari dels fons de l'Entitat. Redactarà fidelment les actes i acords presos, la qual cosa consignarà en el corresponent llibre d'Actes; editarà els rebuts de quotes de provisió de fons, realitzarà l'estat econòmic de l'exercici. Aquestes funcions es podran delegar a un administrador de finques col·legiat, que tindrà veu però no vot, i el seu càrrec serà retribuït.

Article 14^è - Els VOCALS cuidaran de l'Àrea i funcions que tingui assignada dintre de la Junta, i las que els hi delegui el President o la Junta, i participaran, igualment, en totes les decisions de la Junta.

Article 15^è - La JUNTA CONSULTIVA estarà composta per la totalitat dels nombres de la Junta Directiva anterior, a la que gestioni en cada moment l'Entitat i es podrà ampliar amb aquells nombres que per la seva rellevància o experiència així convingui.

El nomenament de nombres que ampliïn la Junta Consultiva correspon al President de l'Entitat. Serà convocada pel President de l'Entitat en tantes consultes com així sigui menester.

Suposat que presenti la dimissió algun membre de la Junta Directiva entre assemblees, el President de l'Entitat podrà proposar un nombre de la Consultiva per ocupar el càrrec vacant; en cas de no acceptació es podrà proposar un membre representant per ocupar la vacant fins la renovació reglamentaria de la Junta Directiva.

CAPITOL IV - FUNCIONAMENT DELS ÒRGANS COL-LEGIATS

Article 16^è - La realitzarà el President i es notificarà com a mínim amb 15 dies, per les assemblees Generals Ordinàries, i de 48 hores, per la Junta Directiva, anticipació al nombres de la Òrgan que es tracti de convocar amb indicació dels assumptes a tractar. Tanmateix quedaran vàlidament constituïts sense complir els requisits de la convocatòria ni la indicació de l'ordre del dia quan es reuneixin tots els seus membres i ho acordin unànimement.

Article 17^è - Adopció d'acords.

Per modificar els Estatuts i per concertar crèdits a nom de l'Entitat, es requerirà la majoria de vots de l'Assemblea que a la vegada representin les dues terceres parts de les quotes.

El vot del President dirimirà els empats que es puguin produir. No podrà ser objecta de cap acord, assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia.

CAPITOL V - MEDIS ECONOMICS

Article 18^è - Medis econòmics.- Estaran constituïts per les aportacions dels membres i pels crèdits que es concertin.

Les aportacions dels membres seran ordinàries destinades a sufragar les despeses generals de l'Entitat conforme a les previsions formulades a tal efecte per l'Assemblea General, per cobrir els serveis mínims assenyalats en l'article 3', i extraordinària amb destí al pagament de despeses també acordades per l'Assemblea General.

Article 19^è - Exacció de les aportacions.

Ho efectuarà la Junta Directiva, mitjançant el seu Secretari-Administrador, en la quantia i terminis delegats per l'Assemblea General, mitjançant requeriment a cada obligat. Podrà delegar-se aquest requeriments i el cobrament material de les exaccions al Secretari Delegat de ser aquest un administrador de finques col·legiat.

CAPITOL VI - DISSOLUCIO I LIQUIDACIO

Article 20^è - Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, la Junta Directiva Delegada procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament de crèdits i pagaments de deutes, i si hagués romanent, es distribuirà entre els seus membres en proporció al coeficient que li correspongui.

Teià, 19 de Març de 1993

En Junta General Extraordinària de data divuit de desembre de 2018, en el seu punt segon de l'Ordre del Dia, es va adoptar l'acord de modificació dels Estatuts, en el sentit que totes les entitats de la urbanització contribueixin en les despeses de Consergeria (vigilància i seguretat), acord que es va convalidar una vegada transcorregut el termini que estableix l'art.553-26-3 del CCC a l'obtenir, doncs, la majoria qualificada necessària, tot això conforme a la notificació (annexe) del resultat final, de data 31 de gener de 2019 i que figura al Llibre d'Actes.