



8T6157261

ESTATUTS DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS DE CONCESSIONS ADMINISTRATIVES EN EL MERCAT MUNICIPAL D'ABRERA

Article 1. Els presents Estatuts regulen el règim de propietat horitzontal dels elements privatis de l'edifici del Mercat Municipal d'Abrera construït a la Rb. Torrentet, 16 del municipi d'Abrera acomodats a les normes contingudes a l'art. 553 CCCat. Els arts. 551 i 552 del CCCat seran aplicables exclusivament en allò no previst en aquest Estatuts.

En compliment de l'article 4 del Reglament del Mercat Municipal (publicat al Butlletí Oficial de la Província núm. 49 de 26.02.2007), es constitueix la Comunitat de Propietaris de Concessions Administratives en el Mercat Municipal d'Abrera, que recau sobre els elements privatis del Mercat d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de l'article 553-2 del CCCat.

Les dades registrals del terreny on està construït l'edifici són les següents: Tom 2713, llibre 129 d'Abrera, foli 16, finca núm. 2543 i inscripció 6a. L'immoble té la qualificació jurídica de bé demanial de servei públic.

D'acord amb els articles 4 i 6 de l'esmentat Reglament del Mercat, la Comunitat de Concessionaris és la gestora del servei públic del Mercat Municipal d'Abrera.

En cas que algun element privatiu no estigui subjecte a concessió administrativa de forma temporal o permanent, la representació corresponent a aquests espais davant la Junta General de la Comunitat de Propietaris de Concessions Administratives del Mercat Municipal d'Abrera, serà atribuïda a l'Ajuntament d'Abrera en virtut la seva condició de titular del ple domini.

Article 2. Les presents normes i el Reglament de Règim Interior són obligatoris per tots els copropietaris actuals i futurs, i amb aquesta finalitat, es farà menció dels mateixos en tots els actes de transmissió (cessió temporal o definitiva), o de gravamen que de qualsevol dels elements privatis es realitzin, sent inscrits en el Registre de la Propietat perquè sorgeixen efecte contra tercers.

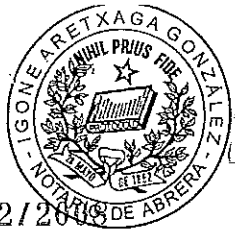
Aquests Estatuts s'entenen, en tot cas, sens perjudici de les determinacions del vigent Reglament del Mercat Municipal, dels contractes reguladors de les concessions i dels convenis subscrits per l'ajuntament d'Abrera que vincularan jurídicament a la Comunitat, en aquest sentit l'article 8.3 del citat Reglament prescriu: "8.3. Ni els estatuts de la Comunitat de Propietaris ni el Reglament propi previstos als apartats anteriors, podran contravenir aquest Reglament General les normes administratives, ni

les condicions reguladores de les concessions administratives i de la gestió dels serveis públics"

Article 3. Amb independència de l'afecció real que s'estableix a l'art. 553, apt. 5, CCCat, en els supòsits d'alienació o gravamen de la concessió, el comprador o adquirent quedarà subrogat en els drets i obligacions que l'anterior propietari tingués en relació amb la Comunitat amb la prescripció de tres anys i, en conseqüència, els saldos, qualsevol que fos la seva quantia i rebuts pendents, que a favor o en contra del transmissent hagués en els comptes de la Comunitat o en el Fons de reserva que pogués existir, quedant a benefici o pèrdua del nou titular, sense perjudici de les estipulacions que haguessin acordat el venedor i comprador, que tindran exclusiva eficàcia entre les parts. Aquesta responsabilitat no tindrà lloc si la Comunitat, quan se li hagi sol·licitat, no expedeix per l'escriptura pública de cessió un certificat del deute existent.

Article 4. Són elements comuns, a més dels que es descriuen a l'art. 396 CC, els següents:

CODI NÚM.	PLANTA SOTERRANI	SUPERFICIE TOTAL M2
PS/01/C	INSTAL·LACIONS GENERALS	174,62
PS/02/C	ACCÉS (ZONA COMÚ)	177,23
PS/03/C	ESCALES, ASCENSORS I VESTÍBULS	200,67
		552,52
CODI NÚM.	PLANTA BAIXA	SUPERFICIE TOTAL M2
PB/01/C	ESPAI PÚBLIC ENTRE PARADES	706,86
PB/02/C	VESTUARIS MERCAT	66,57
PB/03/C	ASEOS PÚBLICS	44,18
PB/04/C	SALES COMUNS	30,48
PB/05/C	PASSADISSOS I DISTRIBUÏDORS ZONA MAGATZEMS	68,85
PB/06/C	ACCESSOS I ESPAIS PÚBLICS EN EL MERCAT	364,48
PB/07/C	ESCALES, ASCENSORS I VESTÍBULS	77,50
PB/08/C	INSTAL·LACIONS	14,27
		1.373,19
CODI NÚM.	PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE TOTAL M2



02/2008

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8T6157262

P1/01/C	APARCAMENT	1.410,71
P1/02/C	MOLL DE DESCÀRREGA	395,55
P1/03/C	INSTAL·LACIONS	88,87
P1/04/C	OFICINES DE L'ADIGE DEL MERCAT	116,74
P1/05/C	OFICINES MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT D'ABRERA	301,67
P1/06/C	DEPENDÈNCIES COMUNS OFICINES	65,60
P1/07/C	ESCALES, ASCENSORS I VESTÍBULS	142,44
		2.519,58
CODI NÚM.	PLANTA SEGONA	SUPERFICIE TOTAL M2
P2/01/C	APARCAMENT	1.938,43
P2/02/C	ALTRES INSTAL·LACIONS	159,16
P2/03/C	RESTE DEPENDÈNCIES COMUNS	34,76
P2/04/C	ESCALES, ASCENSORS I VESTÍBULS	125,73
		2.258,08
	TOTALS ESPAIS COMUNS	6.703,37

Correspondrà al Consell Rector autoritzar les explotacions per tercers ja sigui a títol oneros o gratuït. Aquesta facultat s'entén en tot cas sense perjudici de l'article 5 següent.

De totes les explotacions autoritzades ja siguin permanents (més d'un any) o temporals es donarà compte a la Junta General.

Article 5. L'ús, destí i aprofitament dels espais comuns s'adequaran a la finalitat específica de servei públic de Mercat Municipal; no obstant, l'espai de 301,67 m2 destinat a oficines municipals, es reserva a l'Ajuntament d'Abrera qui gaudirà del seu aprofitament i ús exclusiu per destinar-lo serveis propis. El serveis municipals que ocupin aquest espai, no podran ser per la seva naturalesa, incompatibles amb el servei públic de Mercat Municipal.

Respecte d'aquest espai d'ús exclusiu de l'Ajuntament d'Abrera correspondrà al municipi fer-se càrrec de les despeses corresponents a electricitat, gas, aigua, neteja i conservació. En aquestes despeses no participarà la Comunitat.

L'adscripció a l'Ajuntament d'Abrera de l'ús exclusiu d'aquest espai general es vincula mitjançant l'espai privatiu propietat de l'Ajuntament de superfície 4'90 m2 ubicat a la planta primera.

Article 6. Son elements privatis de, a cada propietari de concessió, els que es detallen a continuació:

CODI NÚM.	LLOC DE VENDA	SUPERFICIE TOTAL M2	COEFICIENT DE PARTICIPACIO
P/01	PARADA	17,50	0,5602
P/02	PARADA	17,50	0,5602
P/03/04	PARADA	35,00	1,1204
P/05/06	PARADA	35,00	1,1204
P/07	PARADA	17,50	0,5602
P/08	PARADA	17,50	0,5602
P/09/10	PARADA	35,00	1,1204
P/11/12	PARADA	35,00	1,1204
P/13	PARADA	17,50	0,5602
P/14	PARADA	17,50	0,5602
P/15	PARADA	17,50	0,5602
P/16	PARADA	17,50	0,5602
P/17/18	PARADA	36,00	1,1524
P/19	PARADA	18,00	0,5762
P/20	PARADA	18,00	0,5762
P/21	PARADA OBRADOR	57,00	1,8247
P/22	PARADA OBRADOR	54,00	1,7286
P/23	PARADA OBRADOR	54,00	1,7286
P/24	PARADA OBRADOR	54,00	1,7286
L/01	LOCAL	83,11	2,6605
L/02	LOCAL	51,93	1,6624
M/01	MAGATZEM	12,00	0,3841
M/02	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/03	MAGATZEM	13,00	0,4162



02/2009



8T6157263

M/04	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/05	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/06	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/07	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/08	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/09	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/10	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/11	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/12	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/13	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/14	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/15	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/16	MAGATZEM	14,00	0,4482
M/17	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/18	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/19	MAGATZEM	13,00	0,4162
M/20	MAGATZEM	13,00	0,4162
PS/00	SUPERMERCAT (SALA DE VENDES) DEPENDENCIES COMPLEMENTARIES	1.994,02	63,8317
PB/00	SUPERMERCAT (ALTRES DEPEND.)	9,46	0,3028
P1/02	SUPERMERCAT (ALTRES DEPEND.)	44,37	1,4204
P2/00	SUPERMERCAT (ALTRES DEPEND.)	105,08	3,3638
P1/01	LOCAL D'INSTAL·LA·CIONS	4,90	0,1560
	TOTALS ESPAIS PRIVATIUS	3.123,87	100,00

Article 7. Per al correcte sosteniment de l'immoble, els seus serveis interiors i exteriors, tributs, càrregues, obligacions i despeses derivades del funcionament del Mercat Municipal i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització conforme obliga l'apartat 3 de l'article 553 CCCat, s'atribueix a cada element privatiu la

quota de participació que s'especifica a l'article anterior, en relació amb el total de la finca.

La quota o percentatge de participació determinada a l'article anterior, servirà de mòdul o criteri proporcional per determinar la participació a les càrregues i beneficis, per raó de Comunitat amb excepció segons permet l'apartat 11, punt 1 d), de l'art. 553 CCCat, de les següents partides de despesa:

- a) Els costos de *central de fred* de les parades, locals i magatzems es repartiran entre aquests, segons potències i consums de cadascú. No s'inclou en aquest repartiment el cost de central fred de l'operador de supermercat que ho contractarà de forma independent.
- b) En el finançament de les despeses corresponents a la conservació, manteniment i consums dels subministres del passadís interior d'accés als magatzems dels paradistes i locals, dels muntacàrregues dels paradistes i locals i dels vestuaris del Mercat Municipal no participarà l'operador del Supermercat. Aquestes despeses es repartiran proporcionalment entre els concessionaris de parades i locals.
- c) Qualsevol altre cost que s'acordi a la Junta General per unanimitat de quotes i copropietaris.

Article 8. Amb independència del ingressos derivats de les quotes ordinàries i especials aportades dels copropietaris, la Comunitat podrà obtenir altres ingressos en el marc de normativa reguladora aplicable.

Article 9. L'organització i funcionament del pàrquing del Mercat s'atribueix al Consell Rector.

D'acord amb l'article anterior, els beneficis de l'explotació del pàrquing si es produeixen, constituïran ingressos de la Comunitat, que els aplicarà a la gestió del servei del Mercat Municipal.

Article 10. A les condicions de convocatòria que estableix l'apartat 21 de l'article 553 CCCat, la Junta General es reunirà com a mínim un cop a l'any per tal d'aprovar els pressupostos i comptes, i renovació o ratificació de càrrecs directius i administratius. Aquesta Junta tindrà lloc durant el primer trimestre, ja que l'exercici econòmic es tancarà tots els anys a 31 de desembre, i se celebrarà sempre que sigui possible a l'edifici del Mercat Municipal, podrà no obstant per raons de comoditat, celebrar-se prèvia autorització, en dependències de l'ajuntament d'Abrera.

També es reuniran en Junta, segons contempla l'apartat 20, punt 2 de l'article 533, en altres ocasions que ho consideri convenient el President o ho demani la quarta part dels propietaris que representin com a mínim el 25% de les quotes de participació. En



02/200

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8T6157264

aquest cas, les citacions aniran signades pels convocants o bé pel propi secretari en representació dels mateixos, establint l'ordre del dia, el lloc, data i hora de la primera i segona convocatòria.

Els acords adoptats per la Junta General de la Comunitat, en la forma i en el fons, s'ajustaran a allò disposat per a cada cas als quòrums i requisits fixats a l'article 553, apartat 25, CCCat.

Article 11. Els propietaris triaran en Junta General entre ells un President, que representarà en judici i fora d'ell a la Comunitat en els assumptes que l'afectin i amb les facultats i obligacions previstes a l'apartat 16 de l'article 553 CCCat. I així mateix a qualsevol altre càrrec de vicepresident, vocal o secretari.

El càrrec de President haurà de recaure necessàriament en un concessionari de parada o local comercial i el de vicepresident en el concessionari del supermercat del Mercat Municipal.

La Junta General designarà un vocal del Consell Rector en representació dels concessionaris de parades i locals, i podrà designar un segon vocal en cas que el càrrec de secretari de la Junta General i del Consell Rector s'encarregui a una persona aliena que no tingui la condició de copropietari.

Si existís una associació civil de concessionaris del Mercat Municipal s'intentarà, si fos possible que la presidència o alguna les vocalies del Consell Rector, recaigui en un concessionari que tingui també representació en els òrgans directius de dita associació.

Els nomenaments es faran per majoria simple i seguint el sistema d'ordre que la Junta estableixi, sent obligatòria la seva acceptació.

Article 12. Existirà d'acord amb l'apartat 6 de l'article 553-15 del CCCat, un Consell Rector que estarà format pel President de la Junta, que el presidirà, el Vicepresident, un o dos vocals segons correspongui i el Secretari de la Junta General. Seran convocats també a les reunions amb veu però sense vot un representant de l'Ajuntament i un representant de l'ADIGE.

El Consell Rector es reunirà llevat de causa justificada a les dependències del Mercat i tindrà les competències indicades en aquest Estatut o aquelles que li atribueixi el Reglament de Règim Interior.

El Consell també exercirà les funcions que li atribueixi el Reglament de Règim Interior i que li deleguin el President o la Junta General.

L'Ajuntament d'Abrera no podrà ostentar cap càrrec al Consell Rector de la Comunitat; no obstant, podrà assistir a les seves reunions mitjançant un membre de la Corporació o en un tècnic al servei de l'Ajuntament.

A les reunions del Consell, correspondrà un vot per a cadascú dels membres de dret (aquells que tenen la condició de concessionaris) i en cas d'empat la presidència tindrà vot de qualitat.

El Consell Rector ajustarà el seu funcionament al de la Junta General en tot allò que sigui compatible en defecte de regulació pròpia adoptada per la Junta General o prevista en el Reglament de Règim Interior.

Els membres del Consell Rector podran assistir a les seves reunions acompanyats dels assessors que considerin convenients.

Article 13. La Junta General nomenarà entre els seus copropietaris un vicepresident que tindrà les funcions que determini el Reglament de Règim Interior i les que li delegui el President. En tot cas correspondrà al Vicepresident la substitució del President en cas d'absència, indisposició, renúncia, malaltia o altres situacions que l'impossibilitin o dificultin l'exercici del càrrec.

La designació de Secretari podrà recaure en un copropietari o en una persona aliena a la Comunitat de Propietaris, encara que en aquest últim cas haurà de reunir els requisits de professionalitat i titulació.

El nomenament d'administrador correspondrà a la persona designada per l'ADiGE prevista a l'article següent.

Article 14. La Comunitat haurà de disposar mitjançant la fórmula jurídica que correspongui, de conformitat amb l'art. 7 del Reglament del Mercat Municipal, d'una Administració i Gerència (ADiGE) professionalitzada.

La Comunitat assumeix en aquest sentit el conveni vigent subscrit entre l'ajuntament d'Abrera, Mercasa i Mercadona en relació a l'ADiGE.

Article 15. Les obres de reparació que es portin a terme i es realitzin a les parts o elements comuns són a càrrec de la Comunitat i hauran de comptar amb el seu consentiment. No obstant, s'autoritza al President i/o ADiGE per ordenar les reparacions que necessàriament siguin inajornables, donant compte justificada a la Comunitat en la propera Junta General, sempre i quant el cost no sigui objecte de derrama extra, doncs en aquest cas serà necessari convocar Junta General Extraordinària.

Només en cas d'extrema urgència podrà un propietari efectuar dites obres i reparacions, sempre que no es pugui obtenir el consentiment del President i, en el seu defecte, de l'ADiGE, però amb obligació de posar-lo en coneixement el més aviat possible i que es limiti a la realització de les obres de reparació indispensables. En aquest supòsit, el propietari que hagi realitzat l'obra o reparació podrà exigir del la



02/200



8T6157265

Comunitat el reemborsament de les despeses satisfetes, un cop siguin degudament acreditades.

Article 16. Tot propietari haurà de comunicar al President i/o a l'ADIGE les obres, modificacions o reparacions que pretén realitzar en els elements privatis de la seva titularitat, a fi de comprovar que no afectin a elements o serveis comuns o a l'estètica o aspecte exterior de l'immoble, conforme estableix l'apartat 36, punt 2, de l'article 533 CCCat.

Aquestes obligacions s'entenen sens perjudici de les que siguin exigibles d'acord amb el Reglament del Mercat Municipal o el contracte de concessió.

Article 17. Si el President o l'ADIGE estimés que les obres, modificacions o reparacions haurien de menyscabar o alterar la seguretat de l'edifici, la seva estructura general, la seva configuració o estat exterior, o perjudicar els drets d'un altre propietari, la realització haurà de ser autoritzada per la Junta General.

En cas que les obres afectin a un altre propietari particular, abans de l'autorització i de forma prèvia i preceptiva, el propietari afectat expressarà el seu parer (conformitat, disconformitat, condicions que exigeix per l'autorització, etc.).

En tot cas, les obres que afectin a aquests conceptes no es podran portar a terme sense el permís de la Junta General, així i tot comptant amb el consentiment del President i/o administrador.

El concessionari/operador del supermercat podrà no obstant realitzar les obres que siguin convenientes dins del seus elements privatis i en les connexions existents entre els mateixos, mitjançant la formalitat de "comunicació prèvia" al President o a l'ADIGE, però amb les llicències municipals que siguin preceptives, sempre que no afectin a l'estat exterior de l'edifici, alteri la seva seguretat o perjudiquin els drets d'un altre propietari ja que en aquests casos si serà necessària l'autorització segons el paràgraf anterior. El President donarà compte de les obres comunicades a la primera Junta General que es convoqui.

La realització de les obres, reparacions o modificacions verificades sense complir els requisits anteriors determinarà que el propietari infractor indemnitzi quants danys i perjudicis poguessin originar-se a la Comunitat, a més de veure's obligat a reposar la situació a l'estat anterior, aplicant-se a tots els efectes l'article 21 d'aquests Estatuts.

En cas que la Comunitat denegui la realització de les obres previstes en aquest article i en els dos anteriors, sense perjudici de les accions civils que corresponguin, el concessionari afectat podrà adreçar-se a l'Ajuntament d'Abrera qui d'acord amb les seves competències de tutela i control de la concessió administrativa del servei públic del Mercat Municipal, podrà autoritzar les obres sol·licitades si ho considera convenient per l'interès de l'establiment municipal considerat en el seu conjunt.

Sense perjudici de les competències municipals en matèria urbanística, de comerç, sanitària i d'intervenció ambiental, qualsevol obra promoguda per un copropietari o per la pròpia Comunitat, que limiti el contingut d'alguna concessió administrativa requerirà un acord exprés de conformitat de l'Ajuntament d'Abrera abans de ser autoritzada o acordada per part de la Junta General.

Article 18. Tot aquell propietari d'una concessió està obligat a executar al seu càrrec en els elements privatis de la seva pertinença, les reparacions que la seva omissió pugui danyar a un altre copropietari o a la Comunitat, responent dels danys que s'originin per la seva demora injustificada o realització incorrecte, sense perjudici de desfer els treballs executats incorrectament.

Aquest deure abasta també l'obligació d'adoptar les mesures adient per garantir que la imatge del Mercat que es responsabilitat de la Comunitat, no resulti danyada per actuació descuidada o negligent del concessionari.

Article 19. Els propietaris hauran de satisfer en la forma i en el temps que fixi la Junta els rebuts que aquesta els passi per contribuir a les despeses ordinàries i extraordinàries aprovades en la Junta General, en la forma que es determini en la mateixa, conforme estableix l'article 553, apartat 45, CCCat.

Els propietaris que, sigui qual sigui la causa, no explotin ni utilitzin els elements privatis de la seva pertinença, estaran igualment obligats a satisfer les despeses comuns de l'immoble, en el temps i forma previstos. Apartat 45, punt 2 del citat article 553.

Tant les *quotes ordinàries* i com les *especials* o extraordinàries acordades per la Comunitat de Concessionaris es faran efectives per domiciliació bancària y/o transferència bancària al número de compte de la Comunitat.

Les quotes ordinàries es faran efectives amb caràcter mensual dintre dels 10 primers dies de cada trimestre natural, no obstant el Consell Rector podrà determinar que el pagament sigui bimensual o trimestral i també autoritzar ajornaments o fraccionaments del pagament de la quota, per motius justificats.

Pel que fa a les quotes especials o extraordinàries es faran efectives en el termini que determini la Junta General i en el se defecte el Consell Rector.

Requerit el pagament, el propietari morós i no verificat, a tenor d'allò disposat a l'article 21 LPH estatal, es podrà exigir l'obligació per la via judicial, incloent un interès del 10% des de la data del requeriment.

Article 20. L'ús, destí i aprofitament dels punts de venda (elements privatis) s'adequaran a la finalitat del servei públic del Mercat Municipal, d'acord amb el Reglament del Mercat Municipal, els contractes concessionals i acords municipals.



8T6157266

Article 21. El propietari de la concessió, respon directament o de forma solidària pels danys i perjudicis comesos per l'ocupant, arrendatari i o persones que treballin amb ell, segons contempla l'apartat 37, punt 2, de l'article 553.

Article 22. La Comunitat haurà de concertar pòlissa de l'edifici contra el risc d'incendi i responsabilitat civil, havent d'establir la Junta General, per règim de majoria, l'entitat asseguradora i el capital assegurat, amb obligació de participar segons la quota tots els propietaris, encara que tinguin la seva pròpia assegurança individual.

La pòlissa o pòlisses hauran de ser suficients per tal de poder fer front als riscos del conjunt de l'establiment de servei públic de Mercat Municipal.

Article 23. S'elaborarà un Reglament de Règim Interior d'acord amb el que preveu l'article 8.2 del Reglament del Mercat Municipal i els presents Estatuts.

El projecte de Reglament de R. I. serà elaborat pel Consell Rector i sotmès a conformitat prèvia de l'ajuntament d'Abrera d'acord amb l'article 8.2 del Reglament del Mercat Municipal.