



**Estatuts de la Supracomunitat  
Central Integrada de Mercaderies  
del Vallès**

**ESTATUTS DE LA SUPRACOMUNITAT**  
**“CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES DEL VALLÈS”**

TITOL I.- CONSTITUCIÓ, DOMICILI, OBJECTE, ZONES I DURADA.

Article 1.- Constitució:

La Supracomunitat “Central Integrada de Mercaderies del Vallès” (CIM VALLES) es constitueix amb la finalitat de regular les relacions jurídiques entre els propietaris i usuaris de la Central, en el marc de l’ordenació urbanística desenvolupada pel Pla Parcial “Les Minetes” de Santa Perpètua de la Mogoda”, segons text refós aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 1 de Juny de 1995. La Central resta doncs, subjecta a les prescripcions del esmentat Pla.

La CIM VALLES està integrada per les 13 parcel·les identificades en l’escriptura de la seva constitució amb els números U, DOS-TRES, QUATRE, CINC, SIS, SET, VUIT, NOU, DEU, ONZE, DOTZE, TRETZE, i CATORZE-QUINZE i l’element PROCOMUNAL descrit en dita escriptura, autoritzada pel Notari de Barcelona Antonio CLAVERA ESTEVA, el dia 21 de Juny de 1995, sota el número 1853 del el seu protocol.

Article 2.- Domicili:

La Supracomunitat està domiciliada en aquesta CIM VALLES, terme municipal de Santa Perpètua de Mogoda.

Article 3.- Objecte.-

L’objecte de la Supracomunitat és la ordenació i desenvolupament de les normes que regulin la propietat i el funcionament de la “Central Integrada de MERCADERIES del Vallès” (CIM VALLES) amb la finalitat primordial de possibilitar la modernització i eficàcia del sector del transport de mercaderies i activitats logístiques relacionades.

Aquests Estatuts, per tant, fixen les normes reguladores de la Supracomunitat delimitada en el plànol adjunt que forma part d’aquests Estatuts.

Article 4.- Zones:

La Supracomunitat té tres zones diferenciades pel seu destí dintre de la CIM:

1).- La Zona Industrial.

Està destinada a naus i patis de maniobra i composta per les 11 parcel·les números U, DOS-TRES, QUATRE, CINC, SIS, SET, VUIT, NOU, DEU, ONZE i DOTZE.

En cada parcel·la es podrà constituir una Comunitat de Propietaris per regular les seves relacions internes, si bé aquestes comunitats resten subjectes a aquests Estatuts en tot allò que faci referència a la Supracomunitat de Propietaris de la "Central Integrada de Mercaderies del Vallès" i a la normativa urbanística d'aplicació.

2).- La Zona d'equipaments:

Està composta per les dues parcel·les números TRETZE i CATORZE-QUINZE i destinada a les següents instal·lacions i serveis complementaris de la Zona Industrial:

- Subministrament i venda de carburants per a automoció.
- Assistència tècnica de vehicles.
- Restauració i hoteleria.
- Aparcaments de vehicles pesants.
- Locals comercials i per a oficines.

Aquests serveis i instal·lacions podran ésser complementats amb qualsevol altres que s'adaptin al que requereixi l'òptim funcionament de la Central.

La propietat de les parcel·les que integren la Zona d'Equipaments podrà regular autònomament el funcionament dels serveis que s'instal·lin a la mateixa, si bé resta subjectes a aquests Estatuts en tot allò que faci referència a la Supracomunitat de Propietaris de la "Central Integrada de Mercaderies del Vallès" i a la normativa urbanística aplicable a la zona.

3).- La Zona o Element Procomunal:

Aquesta zona comprèn, d'acord amb allò descrit a l'escriptura de la seva creació (referenciada en l'article 1 d'aquests Estatuts), la totalitat dels vials interiors i perimetrals, voreres, ramals d'accés i sortida, zones verdes i zones d'aparcament, és a dir, la totalitat de la superfície no constituïda per parcel·les edificables de la "Central Integrada de Mercaderies del Vallès".

La Zona o element Procomunal integra un sector privat i un sector públic, descrits en l'escriptura de la seva creació, i es regula per l'Estatut Especial que consta a la mateixa escriptura.

El Consell Rector de la Supracomunitat serà l'òrgan de govern i administració de l'Element Procomunal.

Article 5.- Termini:

La Supracomunitat CIM VALLES es constitueix per un termini indefinit.

## TITOL II.- DRETS I OBLIGACIONS DELS COPROPIETARIS.

Article 6.- Membres de dret:

Són membres de dret de la Supracomunitat tots els propietaris de les parcel·les que integren la mateixa segons l'article 1.

En el cas que aquestes parcel·les integrin a al seva vegada Comunitats de propietaris, tots els copropietaris de la Comunitat seran membres de dret de la Supracomunitat, amb la participació proporcional que els correspongui, segons la seva participació en la Comunitat, de la quota fixada en l'article 8.

Els membres de dret només podran delegar la seva representació i vot en un altre membre de dret. La seva representació haurà d'ésser delegada expressament per escrit i per a cada reunió.

Article 7.- Drets i obligacions:

Tots els membres de dret tenen els mateixos drets i obligacions, que es concreten bàsicament de la següent manera:

1. - Dret a assistir, amb veu i vot (proporcional a llurs quotes o participació en les mateixes), a les Assemblees de la Supracomunitat.
2. - Dret a elegir i ser elegit per ocupar càrrecs en els òrgans de la Supracomunitat.
3. - Dret a utilitzar, d'acord amb la seva naturalesa i destí, el procomunal i els elements comuns de la Supracomunitat, així com els serveis i instal·lacions de la Central subjectant-se a les normes estatutàries i reglamentàries d'ús.
4. - Dret a rebre la informació no confidencial que puguin recollir els òrgans rectors de la Central relacionada amb el sector del transport de mercaderies.
5. - Obligació de facilitar als òrgans rectors de la Central tota la informació no confidencial que pugui ésser utilitzada per a millorar el desenvolupament del sector del transport de mercaderies establert a la Central.
6. - Obligació de complir i fer complir allò disposat en els presents Estatuts i aquelles obligacions imposades per les autoritats administratives relatives a la propietat, edificació, destí i ús de les naus, dels elements comuns i dels serveis i instal·lacions de la Central.
7. - Obligació de contribuir en les despeses i càrregues de tota mena que els hi correspongui com a propietaris de la Supracomunitat i l'Element Procomunal i/o que

portin causa de l'existència i utilització de la Central Integrada de Mercaderies del Vallès.

8. - Obligació de contribuir en les obres ordinàries, extraordinàries o de millora que acordi la Supracomunitat, amb els requisits establerts en els presents Estatuts.

Article 8.- Quotes de participació:

Les quotes de participació de les parcel·les que integren la Supracomunitat són les següents:

- parcel·la núm. U.....	2,801 %
- parcela nºs DOS-TRES .....	14,944 %
- parcel·la núm. QUATRE .....	7,732 %
- parcel·la núm. CINC .....	7,187 %
- parcel·la núm. SIS .....	2,244 %
- parcel·la núm. SET .....	6,499 %
- parcel·la núm. VUIT .....	5,486 %
- parcel·la núm. NOU .....	8,635 %
- parcel·la núm. DEU .....	8,219 %
- parcel·la núm. ONZE .....	8,146 %
- parcel·la núm. DOTZE .....	8,146 %
- parcel·la núm. TRETZE .....	17,042 %
- parcel·la nºs CATORZE-QUINZE .....	2,919 %

Com ha estat abans indicat, els copropietaris d'una Comunitat interna de parcel·la tindran la quota proporcional que els correspongui dins la quota fixada per llur parcel·la.

### TITOL III.- NORMES BÀSIQUES DE REGULACIONS I ÚS DE LA CIM VALLES .

Article 9.- Regulació i ús de l'Element Procomunal:

Els propietaris i, en general, els usuaris de la Central, resten obligats a utilitzar i fer utilitzar la Zona Procomunal de conformitat amb el seu destí específic, és a dir, servir d'accessos per a persones i vehicles, maniobra i circulació interior, aparcament de vehicles i zones verdes i d'oci, sense obstaculitzar l'ús d'altres copropietaris i usuaris.

Els copropietaris i usuaris no podran sota cap circumstància emmagatzemar ni situar material o elements de cap mena a les zones comunes ni el procomunal, ni tampoc desenvolupar en les mateixes zones activitats comercials, de promoció o publicitat. L'Administració de la Central podrà ordenar que es retirin, a càrrec del copropietari o usuari, els materials, elements o instal·lacions que contravinguin les anteriors prohibicions.

El Consell Rector de la Supracomunitat, com a òrgan de govern i administració de l'Element Procomunal, gestionarà la conservació i utilització d'aquest, així com la

contractació i prestació de serveis dins el Procomunal. El Consell Rector cuidarà especialment del control d'accessos, la vigilància i la seguretat del recinte, del manteniment de les zones i instal·lacions comunes i de tots aquells serveis que puguin establir-se en benefici de l'òptim desenvolupament de la Central i dels titulars i usuaris d'aquesta.

#### Article 10.- Ús de la Zona d'Equipaments:

Els propietaris i usuaris de la Zona Industrial tenen el dret d'utilitzar els serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments de la Central.

La utilització dels serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments restarà subjecta als horaris i tarifes corresponents.

Els propietaris i explotadors dels serveis i instal·lacions de la Zona d'Equipaments tenen la obligació de facilitar llur utilització als propietaris i usuaris de la Zona Industrial.

Els accessos i sortides i els vials de la Zona d'Equipament restaran sempre oberts a la lliure circulació dels propietaris i usuaris de la Zona Industrial.

El tancament -encara que sigui provisional o temporal- d'aquests accessos, sortides i vials, requerirà l'autorització expressa i escrita del Consell Rector de la Central.

#### Article 11.- Ús de naus i patis de maniobres:

A les naus i patis de maniobres es podran realitzar exclusivament les següents activitats:

- Consolidació i fraccionament de càrregues.
- Emmagatzemament privat.
- Emmagatzemament duaner.
- Activitats logístiques relacionades amb mercaderies.

S'admeten, igualment, la realització de processos finals, assemblatge, muntatge d'elements finals, acabats, embalatge, presentació i en general totes aquelles activitats que estan connexes a la comercialització, embalatge, transport i distribució del producte. S'exclou la indústria transformadora en general.

No es podran utilitzar els patis de maniobra per al dipòsit i emmagatzemament de mercaderies i/o elements auxiliars.

Les activitats de càrrega i descàrrega es portaran sempre a terme al interior de les naus.

Cap activitat desenvolupada en un pati de maniobra o en una nau podrà pertorbar l'accés i activitats a altres patis de maniobres i altres naus.

El propietari i/o l'usuari del local hauran de tenir cura de que no es generin situacions de perill o risc per a la salut i a la seguretat públiques ni efectes perjudicials al medi ambient, com a conseqüència de la seva activitat o dels materials i/o productes emprats.

Els propietaris tenen l'obligació de mantenir en bon estat d'ús, al seu càrrec, els locals i patis de maniobres de la seva propietat, així com els elements que formen part dels mateixos (marquesines, portes d'accés i altres).

Els copropietaris i els cessionaris dels seus drets hauran de facilitar l'accés a les seves naus, patis de maniobres i recintes privats per realitzar les reparacions i tasques d'inspecció i manteniment dels elements i instal·lacions comunes i dels serveis de companyies subministradores.

Anirà a compte i càrrec dels propietaris l'obtenció de les autoritzacions administratives necessàries per a l'exercici de les seves activitats, així com la contractació de les assegurances precises.

#### Article 12.- Tancaments:

Només es podran instal·lar cercats, tanques i/o qualsevol altre element fix o mòbil que creï o pugui crear una separació física de qualsevulla de les 11 parcel·les que componen la Zona Industrial, si la parcel·la és utilitzada per una sola empresa o grup vinculat d'empreses. L'existència de grup vinculat d'empreses serà apreciada amb caràcter decisorí pel Consell Rector de la Central. Cas que procedeixi la instal·lació de l'element separador, aquest no podrà situar-se a una distància inferior a 1,60 metres del límit de la parcel·la.

No està permesa la instal·lació de cercats, tanques i/o qualsevol altre element fix o mòbil que creï o pugui crear una separació física entre els patis de maniobra dels diferents usuaris.

#### Article 13.- Trànsit i emmagatzematge de mercaderies perilloses:

El trànsit de mercaderies perilloses en la CIM només s'admet en les condicions previstes a la legislació vigent, i sempre dins de l'activitat logística derivada del transport. Queda exceptuada d'aquesta prohibició l'entrada de vehicles que han de subministrar carburant a les estacions de servei, tal i com preveu l'article 14.d).

Queda prohibit l'emmagatzematge a la CIM de qualsevol tipus de mercaderies perilloses tipificades d'acord amb la legislació vigent.

#### Article 14.- Activitats no admeses:

a).- En cap cas s'admeten activitats industrials definides com a "Insalubres i Perilloses" en el Nomenclàtor tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2.414/1.961 de 30 de Novembre, i que es

valoren en funció de:

- \* I.- Sorolls i Vibracions.
- \* II.- Fums i pols.
- \* III.- Emanacions nocives, olors i vapors.
- \* IV.- Aigües residuals.
- \* V.- Explosius.
- \* VI.- Incendis.
- \* VII.-Malalties contagioses.
- \* VIII.-Radiacions.

b).- No son admeses les activitats que generin residus perillosos i molt perillosos.

c).- No son admeses les activitats compreses dins els grups A i B del catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, d'acord amb el Decret 33/1975 que desenvolupa la Llei 38/1972.

d).- No es admès l'emmagatzematge i reserva de carburants per a l'automoció, tret de les estacions de servei previstes a la Zona d'equipaments.

e).- En el cas de manipulació de líquids o d'efectuar transvasaments, els usuaris hauran de preveure un sistema de retenció de seguretat (tipus cubetes o altres amb els recobriments adequats), que permetin contenir i organitzar la recollida de possibles vessaments.

f).- En cap cas es podran vessar líquids a la xarxa de sanejament, sense l'autorització expressa i escrita del Consell Rector.

Article 15.- Imatge i estètica exterior de la Central:

Atès que la Central constitueix una unitat i que cal preservar la coherència interna dels diferents elements constructius i decoratius de les edificacions i instal·lacions, qualsevol actuació que pugui afectar a la imatge i estètica exterior de la Central requerirà la prèvia autorització expressa i per escrit del Consell Rector.

Això és aplicable, a títol indicatiu, a la instal·lació de rètols i altres elements identificatius dels propietaris i/o usuaris, la pintura exterior de les naus, els elements i sistemes d'il·luminació exterior, els elements externs de decoració, el mobiliari extern i les obres o instal·lacions que modifiquin la imatge exterior de les naus.

Article 16.- Aparcaments:

L'aparcament de vehicles, lleugers o pesants, s'haurà de fer als llocs previstos a l'efecte, tant a la Zona Procomunal com a la Zona d'Equipaments.

Els usuaris no podran estacionar els vehicles fora dels espais d'aparcament degudament senyalitzats.

Es prohibeix qualsevol estacionament als vials de la Central.

#### Article 17.- Brossa i residus:

El propietari és el responsable dels embalatges, residus i brossa que generi l'activitat que desenvolupi directament o que desenvolupin els usuaris de les seves instal·lacions i resta obligat a efectuar la seva recollida, tractament i recuperació d'acord amb la legislació vigent.

#### Article 18.- Serveis i subministraments privats:

És responsabilitat dels propietaris la contractació dels serveis i subministraments necessaris per a les instal·lacions de la seva propietat (electricitat, aigua, telèfon i altres) que seran al seu càrrec.

#### Article 19.- Prevenció d'incendis i assegurances.

És responsabilitat dels propietaris l'estricta compliment de la normativa vigent per a la prevenció d'incendis dins la seva propietat i en funció del material que pugui dipositar-se a les respectives naus.

Si s'escau, els propietaris hauran d'adaptar els respectius sistemes de prevenció d'incendis a aquells sistemes generals que puguin implantar-se a la Central.

Els propietaris hauran de tenir contractats les oportunes assegurances d'incendis i altres que garanteixin les indemnitzacions a tercers per danys causats com a conseqüència d'incendis i de llurs activitats a la Central.

#### Article 20.- Seguretat i vigilància:

La Central tindrà els serveis generals de seguretat i vigilància que siguin adients per la deguda protecció de persones i béns al interior del recinte de la Central.

Els propietaris podran contractar al seu càrrec els serveis complementaris que considerin oportuns per a la protecció de persones i béns dintre de llurs locals, instal·lacions, patis de maniobra i naus.

#### Article 21.- Servituds:

Totes les construccions de la Central (naus, patis de maniobres, locals, instal·lacions de serveis, etc.), tenen la servitud de pas de les infraestructures i instal·lacions comunes (enllumenat, abastament d'aigua, sanejament, drenatge, conduccions elèctriques, comunicacions, sistemes de seguretat, com a relació enunciativa i no limitadora) siguin soterrades o bé a nivell de façanes i cobertes.

Els propietaris i els usuaris hauran de facilitar l'accés a aquestes infraestructures i

instal·lacions, per a efectuar el manteniment o reparació.

#### TITOL IV.- ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Articulo 22.- Òrgans:

Els òrgans de Govern i Administració de la Supracomunitat són:

- a).- L'Assemblea General.
- b).- El Consell Rector.
- c).- L'Administrador.

#### L'Assemblea General.

Article 23.- Definició:

L'Assemblea General, composta pels membres de dret, és l'òrgan suprem d'expressió de la voluntat de la Supracomunitat i les seves decisions adoptades d'acord amb els presents Estatuts, obliguen a tots els membres de la Comunitat inclús als absents i als dissidents, sense perjudici dels recursos legals que procedeixin. Els seus acords també obliguen els usuaris de la Central, encara que no siguin membres de la Supracomunitat, en tot allò que faci referència a l'organització i funcionament de la Central.

L'Assemblea General aprovarà els Reglaments de règim interior que consideri adients pel millor funcionament i desenvolupament de la Central i per a la millor regulació de la Supracomunitat. Molt especialment podrà aprovar un Reglament de faltes i sancions amb la oportuna regulació de l'expedient sancionador.

Articulo 24.- Reunions:

L'Assemblea General es reunirà ordinàriament una vegada a l'any, necessàriament dintre del primer trimestre, per aprovar el pressupost de despeses i ingressos de l'any i la liquidació de comptes del anterior, aprovar l'execució d'obres extraordinàries i millores amb la corresponent proposta de despeses i ingressos i per elegir, si s'escau, els membres del Consell Rector.

Tota sessió que no sigui la prevista en el paràgraf anterior tindrà la consideració d'Assemblea General Extraordinària i es celebrarà quan sigui convocada pel Consell Rector a iniciativa pròpia o quan ho sol·liciti un nombre de propietaris que representi almenys la quarta part dels mateixos o un 25 % de les quotes de participació.

Articulo 25.- Convocatòria:

L'Assemblea General, tant Ordinària com Extraordinària, haurà d'ésser convocada pel Consell Rector, mitjançant notificació escrita dirigida al domicili de cadascun dels propietaris i mitjançant anunci exposat al tauló situat en el lloc destacat de la Central que es decideixi pel Consell Rector a tal efecte, almenys 15 dies naturals abans de

la data fixada per a la seva celebració.

Als efectes de la notificació de la convocatòria s'entendrà per domicili aquell expressament designat a l'efecte pel propietari o, en el seu defecte, indistintament el domicili social o el local o nau del propietari dintre de la Central.

En l'anunci i en la notificació de la convocatòria s'expressarà l'Ordre del Dia a tractar en l'Assemblea i podrà, així mateix, fer-se constar, si fos procedent per no concórrer el quòrum necessari en primera convocatòria, la data i hora de la segona convocatòria, que podrà ser el mateix dia de la primera.

Des de la data de la convocatòria fins a la celebració de l'Assemblea, la documentació base de l'Ordre del dia, restarà a l'Administració de la Supracomunitat a disposició dels propietaris per al seu coneixement.

No es podran prendre vàlidament acords que no estiguin compresos dins l'Ordre del Dia.

#### Article 26.- Acords:

Els acords de l'Assemblea de propietaris s'adoptaran:

1.- Com a norma general, per un nombre de vots equivalents a la majoria del total de les quotes de participació de la Supracomunitat, en primera convocatòria o, si no es pogués arribar per manca d'assistents, per majoria de les quotes presents en segona convocatòria, que representin com a mínim el 25% de la quotes totals de participació.

2.- Per a acordar la implantació de serveis o la realització d'obres el cost de les quals o del seu manteniment anual excedeixi del import d'una mensualitat ordinària de despeses comuns (del conjunt de la Supracomunitat), es requerirà que ho aprovin un nombre de propietaris que representin dos terços de les quotes de participació en primera convocatòria o, de no poder-se arribar per falta d'assistència, caldrà, en segona convocatòria, el vot de la majoria dels assistents que, a la seva vegada, representin la majoria de les quotes de participació.

3.- Per modificar els presents Estatuts es requerirà la unanimitat. Els propietaris que, degudament citats, no assistissin a l'Assemblea seran notificats fefaenment l'acord adoptat pels presents i, si en el termini d'un mes, comptant des de la citada notificació, no manifesten fefaenment la seva discrepància, restaran vinculats per l'acord, que no serà executiu fins que transcorri el dit termini, tret que abans manifestin la seva conformitat.

#### Article 27.- Pròrroga de pressupost:

Cas de que, per manca d'assistències o d'acords, l'Assemblea no aprovés el pressupost de despeses i ingressos de l'any, s'entendrà prorrogat el pressupost de l'any anterior.

#### Articulo 28.- Representació:

Tot propietari podrà fer-se representar per un altre propietari, delegant la seva assistència i vot per escrit, i amb caràcter especial per a cada Junta.

L'Administrador té dret a assistir a totes les Assemblees amb veu però sense vot, i obligatòriament haurà de ser convocat.

#### Article 29.- Actes:

Els acords de l'Assemblea de propietaris, es reflectiran en un llibre d'actes.

Els acords seran executius des del moment de l'aprovació de l'acta, que podrà fer-se al finalitzar la reunió, firmant-la tots els assistents o dintre dels 15 dies naturals següents, amb la signatura del President i de dos interventors designats en cada Assemblea a l'efecte, un per la majoria i un altre per la minoria, en el seu cas.

#### Article 30.- President i Secretari:

En les Assemblees actuaran de President i de Secretari, les persones que exerceixin tals càrrecs en el Consell Rector i en defecte d'elles, les que elegeixi la pròpia Assemblea.

#### El Consell Rector.

#### Articulo 31.- Composició:

La Comunitat serà regida i administrada per un Consell Rector, compost per un mínim de cinc (5) i un màxim de nou (9) persones, entre les quals hi haurà un President, un Tresorer i un Comptador.

Els càrrecs de President, Tresorer i Comptador i vocals del Consell Rector tindran una duració de dos anys i seran elegits per l'Assemblea, d'entre tots els propietaris, mitjançant sufragi universal directe i secret. Essent el propietari una persona jurídica, aquesta designarà la persona física que exercitarà el càrrec durant tot el mandat.

El càrrec de Secretari recaurà en l'Administrador de la Central, amb caràcter indefinit mentre exerceixi d'Administrador. Si l'Administració recau en persona jurídica, aquesta designarà la persona física que exercirà el càrrec en la seva representació.

#### Article 32.- Provisió de càrrecs:

El càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, gratuït i reelegible. Cas de presentar-se voluntaris per ocupar els càrrecs vacants, es farà un sorteig entre els propietaris no membres del Consell Rector per procedir al seu cobriment per aquest ordre i en el seu cas: President, Tresorer, Comptador i vocals.

#### Artículo 33.- Reunions:

El Consell es reunirà, com a mínim, una vegada cada trimestre natural i, a més, sempre que el seu President ho convoqui a iniciativa pròpia o a iniciativa del 25% almenys, dels seus membres que ho sol·licitaran amb expressió dels temes a tractar. En aquest darrer cas, la convocatòria es farà dintre els 10 dies següents a la petició i la reunió es celebrarà dintre els 25 dies següents a la petició amb l'Ordre del Dia sol·licitat, si bé el President podrà afegir els punts que cregui convenients.

#### Article 34.- Acords i actes:

De les reunions del Consell Rector s'aixecaran actes que signaran el President i el Secretari i seran transcrites al llibre corresponent. Els acords es prendran per majoria de vots dels assistents, sense que incideixi la quota de participació de cadascun d'ells.

Per tal de que el Consell Rector pugui celebrar vàlidament reunions, haurà d'assistir-hi, com a mínim, la meitat més un dels seus components.

#### Artículo 35.- Funcions:

Són funcions del President, Secretari, Tresorer i Comptador, les següents:

##### A).- Correspon al President:

- La representació de la Supracomunitat i l'ús de la signatura de la mateixa, adequant la seva actuació a les decisions que hagi adoptat l'Assemblea General i el Consell Rector.
- La presidència de les reunions del Consell Rector i de l'Assemblea General, ordenant i controlant el seu desenvolupament.
- Representar a la Supracomunitat en judici i fora d'ell i davant tota mena d'organismes públics i entitats públiques i privades, autoritats i funcionaris, podent atorgar poders a Procuradors.
- Exercir les facultats necessàries per a l'execució i compliment dels acords del Consell Rector. De l'exercici de les seves funcions haurà de donar compte, a la major brevetat, al Consell Rector.
- Exercir el vot diriment, en cas d'empat en les decisions del Consell Rector.

B).- Correspon al Secretari:

- Assistir al President en les qüestions que aquest li encomani.
- Actuar com a tal en l'Assemblea General i en el Consell Rector, i redactar les actes de les Assemblees Generals i del Consell Rector.
- Lliurar les certificacions que siguin necessàries relatives als acords adoptats, amb el vist-i-plau del President.
- Custodiar els llibres i documents de l'Assemblea General i del Consell Rector, tret dels de comptabilitat.
- Portar la correspondència i qualsevol altra tasca que sigui pròpia del seu càrrec.

C).- Correspon al Tresorer:

- Vigilar els recursos de la Comunitat i responsabilitzar-se dels cabdals que hagi rebut.
- Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol incompliment o irregularitat que es produeixi en els cobraments i en els pagaments, i, en general, en la gestió econòmica.
- Portar els llibres de Comptabilitat i custodiar-los junt amb els documents propis de la Comptabilitat.

D).- Correspon al Comptador realitzar les funcions d'intervenció, fiscalització, control i censura de la comptabilitat, dels llibres i dels pagaments, propis del seu càrrec.

Article 36.- Atribucions:

Són atribucions del Consell Rector:

- 1.- Tenir cura del bon règim del Centre i de la bona administració de la Supracomunitat, fent a aquests efectes les oportunes comminacions als titulars propietaris i als usuaris.
- 2.- Convocar l'Assemblea General i preparar amb la deguda antelació i sotmetre a l'Assemblea la liquidació de comptes de l'exercici anterior i el pressupost d'ingressos i despeses del nou exercici, proposant els mitjans necessaris per al seu compliment.
- 3.- Fixar provisionalment les quotes ordinàries, amb els efectes previstos en l'article 38.3 d'aquests Estatuts.
- 4.- Atendre la conservació i manteniment del Centre, disposant les reparacions ordinàries i, en quant a les extraordinàries, adoptar les mesures urgents, donant compte a la següent Assemblea.

5.- Custodiar la documentació de la Supracomunitat i exercitar les demés atribucions que se li confereixin per l'Assemblea.

6.- Fixar les normes internes del seu funcionament.

7.- Interpretar els presents Estatuts.

8.- Exercir les facultats de disposició i administració que, en el més ampli sentit, corresponguin a la Supracomunitat, atorgant els oportuns contractes d'adquisició, alienació, gravamen, de crèdit o préstec, de compte corrent i d'estalvi i, en general, tots aquells que requereixi el interès de la Supracomunitat.

9.- Atorgar els contractes de serveis, subministraments, manteniment i tots els demés que requereixi la bona administració i el bon funcionament i desenvolupament de la Supracomunitat i de la Central.

10.- Delegar o apoderar en favor dels membres del Consell Rector, les facultats necessàries per a l'execució i compliment dels seus acords, en forma puntual per cada cas, o genèrica mitjançant l'atorgament dels oportuns poders.

11.- Autoritzar la utilització, de manera excepcional i temporal, de zones comunes i de zones del Procomunal.

12.- Inspeccionar, per mitjà de l'Administrador o les persones en les què el propi Consell delegui, les naus, locals, serveis i instal·lacions ubicades a la Central, per poder comprovar el compliment d'aquests Estatuts, els Reglaments de Règim Intern i els acords de l'Assemblea General i el Consell Rector.

### L'Administrador.

Article 37.- Nomenament i facultats:

L'Administrador de la Comunitat serà nomenat pel Consell Rector, amb la remuneració que s'acordi.

Les facultats de l'Administrador seran les següents:

1.- Exercir de Secretari de l'Assemblea General i del Consell Rector.

2.- Desenvolupar les tasques administratives, de gestió i comptables que requereixi la bona marxa de la Supracomunitat i de la Central.

3.- Tenir cura la cura de les instal·lacions i serveis de la Supracomunitat.

4.- Tenir cura del correcte funcionament de la Central.

5.- Comprovar el compliment dels presents Estatuts i dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector.

6.- Fer les oportunes advertències als propietaris i als usuaris de la Central per causa d'activitats o comportaments que vulnerin aquests Estatuts, els acords de l'Assemblea i del Consell Rector o que, en general, atemptin al bon funcionament de la Central.

7.- Atendre les consultes i peticions d'informació dels propietaris i usuaris de la Central.

8.- Proposar al Consell Rector les iniciatives i acords que consideri adients pel millor desenvolupament i funcionament de la Central i la millor administració de la Supracomunitat.

9.- Atendre la conservació i manteniment de la Central, adoptant les mesures urgents que, en el seu cas, resultin necessàries, informant immediatament al Consell Rector.

10.- Les demés facultats de gestió que estimi oportú delegar-li el Consell Rector.

L'Administrador podrà ser una persona física o jurídica; en aquest darrer cas, designarà el seu representant i responsable davant la Comunitat.

## TITOL V.- RÈGIM ECONÒMIC.

Article 38.- Règim econòmic:

1.- La Comunitat es nodreix, amb caràcter general, de les quotes aportades per cada propietari per cobrir la despesa comunitària, calculades en funció de la respectiva participació assignada per parcel·la en l'article 8 d'aquests Estatuts i, en el seu cas, de les derrames i quotes o pagaments extraordinaris.

2.- La morositat en el compliment del pagament de les quotes, derrames o pagaments extraordinaris produirà, sense necessitat de previ requeriment, un recàrrec a favor la Comunitat del 4 per cent mensual, en concepte de penalitat. El pagament serà exigit en els termes de la Llei de Propietat Horitzontal.

3.- El Consell Rector acordarà provisionalment el import de les quotes ordinàries a satisfer cada exercici, si bé aquestes hauran de ser ratificades per l'Assemblea sempre que suposin un augment superior al IPC de Catalunya de l'any anterior.

4.- Les quotes extraordinàries i les derrames hauran que ser aprovades per l'Assemblea General.

## TITOL VI.- DISSOLUCIÓ DE LA SUPRACOMUNITAT.

#### Article 39.- Dissolució:

La Comunitat es dissoldrà per destrucció de la Central i per imperatiu legal, en el seu cas. La Central s'entendrà destruïda quan el cost de la reconstrucció excedeixi del 50 % del valor dels immobles i instal·lacions al temps que es produeixi el sinistre, llevat de que el esmentat cost estigués cobert per un assegurança. La determinació del cost de reconstrucció es farà per un tècnic titular designat pel Consell Rector.

#### TITOL VII.- CONFLICTES.

#### Article 40.- Arbitratge:

Per a la solució de qualsevol conflicte o qüestió litigiosa que porti causa de les relacions contractuals, drets i obligacions derivats d'aquests Estatuts, els membres de dret de la Supracomunitat, els cessionaris dels seus drets, el Consell Rector i els membres del mateix resten sotmesos a l'arbitratge institucional del Tribunal Arbitral de Barcelona, de l'Associació Catalana per a l'Arbitratge, al qual se li encomana la designació de l'àrbitre o àrbitres i l'administració de l'arbitratge.