**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ………………………………………………**

Localización: ………………………………………………………………..

C.P.:……………………………

Fecha: ………………………….

Preside la junta: D/Dª ………………………………………………...….

Secretario/a: ………………………………………………………….

**ORDEN DEL DÍA**

1. Aprobación de las actuaciones de rehabilitación en el edificio.
2. Financiación de las actuaciones de rehabilitación del edificio.
3. Autorizaciones expresas de los propietarios.
4. Obligaciones y compromisos de la Comunidad.
5. Ruegos y preguntas.
6. Aprobación del acta de la reunión.

**ASISTENTES**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nombre y apellidos | Planta y puerta | Ref. catastral | % Part |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**01. Aprobación de las actuaciones de rehabilitación en el edificio**

Con fecha 19 de abril de 2022 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana la Resolución de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia 2021-2026 y se procede a su convocatoria para el año 2022.

El Ayuntamiento de ………………………………… va a presentar a la citada Convocatoria Pública la rehabilitación de un Entorno de Rehabilitación Programada (ERRP) dentro del cual se encuentra el edificio de esta comunidad de propietarios.

Entre las actuaciones previstas que recogerá el proyecto de rehabilitación están las siguientes (márquese la que proceda):

□ Reparación de fachadas con Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).

□ Sustitución de carpinterías exteriores por otras de PVC o aluminio C/RPT y doble acristalamiento.

□ Renovación de cubiertas con incorporación de aislamiento y en caso necesario la instalación de placas fotovoltaicas en cubierta para suministro eléctrico de elementos comunes.

□ Reparación de pilares y viguetas en mal estado.

□ Reparación de humedades.

□ Reparación de balcones y elementos exteriores del edificio.

□ Renovación de instalaciones comunes del edificio: saneamiento, agua potable, electricidad, telecomunicaciones, incluyendo la reestructuración de entrada y la escalera del edificio.

□ Instalación de ascensores

□ Ejecución de rampas de acceso

Todas estas actuaciones deben estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

De conformidad con lo establecido en el art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la aprobación del acuerdo requerirá el voto de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representan la mayoría de las cuotas de participación.

**02. Financiación de las actuaciones de rehabilitación del edificio**

El presupuesto total para las actuaciones a realizar en el edificio se estima en torno a ……………………………………..…€ (IVA incluido) ó ………….……………..………..……€ (IVA no incluido), solicitándose una aportación en el marco de la convocatoria pública de referencia de …………………………………………………………..€, y previéndose una ayuda municipal adicional (para todos los edificios incluidos en el ERRP) de aproximadamente …………………………………………..€. Las cantidades que excedan de dichas aportaciones municipales deberán ser financiadas por las personas propietarias de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación, exclusivamente para las actuaciones de rehabilitación que se realicen en los edificios.

Así, las aportaciones previstas para las personas titulares de inmuebles a fecha de hoy son las siguientes:

Viviendas (en altura) …………………….. €

Viviendas (en planta baja) …………………………… €

Locales comerciales (según superficie) ………………………… €/m2

Por su parte, las aportaciones previstas para las unidades de convivencia que acrediten vulnerabilidad económica son las siguientes:

Viviendas (en altura) ……………………. €

Viviendas (en planta baja) ……………………….. €

No obstante, dichos importes son estimativos y se actualizarán cuando se conceda la subvención solicitada y se haya adjudicado la redacción del proyecto de rehabilitación y adjudicado las obras a realizar.

Al presupuesto de la comunidad incorporará el coste real de las obras de rehabilitación del edificio y se establecerán las correspondientes cuotas/derramas extraordinarias a pagar, detallando la forma y el plazo de pago.

De conformidad con lo establecido en el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, la aprobación del acuerdo requerirá el voto de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representan la mayoría de las cuotas de participación.

**03. Autorizaciones expresas de los propietarios.**

La Comunidad de Propietarios faculta a la empresa ………………………………….. a realizar las actividades necesarias como agente de la rehabilitación del edificio, aprobando los siguientes acuerdos:

1. Autorizar a la empresa ………………………………. a realizar las gestiones pertinentes de las ayudas que correspondan a la Comunidad de Propietarios.
2. Ceder a la empresa ………………………………… el derecho de cobro de las ayudas que correspondan a la Comunidad de Propietarios, aprobando que el importe íntegro de las mismas se destine al pago de las actuaciones que correspondan, pudiendo tener por tanto la consideración de perceptor de las ayudas.
3. Autorizar a la empresa …………………………………. para que, en el transcurso del proceso de rehabilitación pueda tramitar en nombre de la Comunidad de Propietarios, en su caso, cualesquiera otras ayudas públicas, subvenciones, ingresos o recursos que pudieran ser compatibles para el mismo objeto de la rehabilitación.
4. Autorizar a la empresa ……………………………………. para que elabore, a su costa, el Informe de Evaluación del Edificio (IEE.CV) y la certificación de eficiencia energética (IEE.VC), en su caso, y el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) del edificio existente en su estado actual, redactados por técnico competente y debidamente registrados, comprometiéndose a facilitar a dicho técnico competente el acceso a los inmuebles que conforman la Comunidad de Propietarios y a aportarle la documentación necesaria para su tramitación.
5. Autorizar a la empresa ……………………………… a contratar los servicios de redacción y dirección del proyecto de ejecución de las obras de rehabilitación, los servicios de asistencia técnica relacionados con la ejecución de la rehabilitación y las obras de rehabilitación por empresa especializada, todo ello de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.
6. Autorizar a la empresa ………………………….. a tramitar en su caso las correspondientes licencias para proceder a la ejecución de las obras, solicitando las ayudas necesarias para ello.
7. Autorizar a la empresa ……………………….., durante el transcurso de las obras de rehabilitación, el acceso al edificio y a sus elementos comunes, a la empresa constructora que realice los trabajos, a los técnicos competentes contratados y al resto de agentes edificatorios.

**04. Obligaciones y compromisos de la Comunidad.**

La Comunidad de Propietarios en su conjunto aprueba asumir las siguientes obligaciones y compromisos para el desarrollo del ERRP:

1. Facilitar al agente rehabilitador del ERRP cualquier proyecto, contrato, documento o información necesaria en relación con las obras de rehabilitación que se hayan podido ejecutar en el edificio para tenerlos en cuenta o que sean necesarios para tramitar el ERRP.
2. Informar al agente rehabilitador del ERRP sobre los costes de las reparaciones efectuadas en el edificio para tenerlas en cuenta y comprobar su situación especial.
3. Comunicar al agente rehabilitador del ERRP si han realizado obras de rehabilitación con algún tipo de ayuda pública y la documentación acreditativa de ella.
4. Favorecer el acceso a las propiedades a las propiedades privativas a todos los agentes edificatorios para la realización de las actuaciones de rehabilitación, no obstaculizando el desarrollo de las obras a realizar.
5. Informar a todas las personas titulares que tengan alquilados los inmuebles de su propiedad, que no podrán incrementar la renta de arrendamiento por las mejoras realizadas con la subvención otorgada.
6. Reconocer que la participación del agente rehabilitador del ERRP no exime a la Comunidad de Propietarios y a todas las personas titulares de los inmuebles de cumplir todas las obligaciones que les incumben, sin prejuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente.

**05. Ruegos y preguntas.**

**06. Aprobación del acta de la reunión**

Y sin más asuntos a tratar, se presenta el Acta de la Junta General Extraordinaria, que se lee y se aprueba en esta misma reunión por:

□ Mayoría simple

□ Unanimidad

□ Otros: …………………………………………………………………………………

De la que yo como persona que ostenta la Secretaría doy fe y firmo junto a la presidencia de la Comunidad, así como a los asistentes con derecho a voto.

La Presidencia la Secretaría

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nombre y apellidos | Planta y puerta | Firma |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |