Descripción del puesto del Presidente

Función y autoridad legal

El Presidente actúa como el único representante legal de la comunidad, con la autoridad para tomar decisiones en su nombre. Sin embargo, si el Presidente actúa de forma que perjudique los intereses de la comunidad, esta se reserva el derecho de emprender acciones legales. El administrador, Mileniun Levante S.L., es el principal responsable de garantizar el cumplimiento de todos los requisitos y normativas legales en España y la Comunidad Valenciana.

Gobierno y toma de decisiones

La junta general de la comunidad tiene la máxima autoridad, y tanto el Presidente como los Vicepresidentes se encargan de implementar sus decisiones. Sus principales responsabilidades incluyen la gestión de las finanzas de la comunidad, el apoyo al desarrollo y la protección de las inversiones de los propietarios.

El/Los Vicepresidente(s) sustituye(n) al Presidente en caso de ausencia, vacante o incapacidad del Presidente. Asisten en las funciones que decida la asamblea general. El Presidente puede actuar solo cuando surjan asuntos urgentes entre reuniones. El Club Social y el Centro de Fitness con Sauna son instalaciones compartidas entre Zeniamar IX y X. En consecuencia, los Presidentes y representantes electos de ambas comunidades deberán cooperar y reunirse periódicamente.

Responsabilidades del Presidente

El Presidente debe celebrar al menos una Junta General Anual (JGA) cada año para presentar cuentas y revisar las actividades. Se deben mantener cuentas separadas para el Club Social (compartido con Zeniamar X) y el Garaje, ya que no todos los propietarios poseen trasteros o plazas de aparcamiento, y algunos son externos a la comunidad.

Mantener cuentas separadas es esencial para una gestión financiera transparente:

- La cuenta del Club Social opera conjuntamente con Zeniamar X.
- La cuenta del Garaje permanece separada, ya que no todos los residentes tienen trasteros o plazas de aparcamiento, y los propietarios de otras comunidades pueden alquilar estas instalaciones.

- Garantizar el correcto mantenimiento de los bienes de la comunidad. Antes de cada JGA, el Presidente debe verificar que exista un plan de mantenimiento e inversión vigente.
- Animar a los propietarios a pagar las cuotas de la comunidad puntualmente y tomar las medidas oportunas contra quienes incumplan.
- Mantener las cuentas del Club Social y del Garaje separadas.
- Para el Club Social, ya que se comparte con Zeniamar X.
- Para el Garaje, ya que no todos son propietarios de trasteros y plazas de aparcamiento, y algunos propietarios pertenecen a otras comunidades y las alquilan.
- La junta directiva no proporciona información sobre las deudas de los apartamentos. El vendedor proporciona toda la documentación legal necesaria para la venta, mientras que el agente del comprador verifica si hay deudas pendientes relacionadas con la propiedad.
- Ayudar a cumplir las normas de la comunidad, pero no mediante la ejecución física (estas funciones son responsabilidad de la policía).
- Firmar contratos con los proveedores de servicios cuando sea necesario.

Gestión Financiera y Reuniones

El Presidente administra la cuenta bancaria de la comunidad.

- Se celebran reuniones con los Vicepresidentes y los miembros del comité cuando es necesario.
- El Presidente es responsable de ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General Anual (AGA).
- El Presidente, junto con los Vicepresidentes, puede implementar todas las inversiones no urgentes hasta un máximo de 3000 €.
- Cualquier inversión que supere los 3000 € debe ser aprobada en una AGA o una Asamblea General Extraordinaria (AGE), ya que los asuntos de inversión no deben sorprender a los propietarios.

Áreas fuera de la Responsabilidad del Presidente

El Presidente no es responsable de solucionar problemas en viviendas particulares, como fallas eléctricas, daños por agua o equipos averiados.

Los huéspedes deben contactar directamente con el propietario para acceder al gimnasio y la sauna, ya que estos servicios no son responsabilidad del Presidente.