

RÉGIMEN INTERIOR CDAD. DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALMAZARA - C/ EL PUIG Nº 18 y 20:

Este reglamento de régimen interior contiene las normas para regular la convivencia, así como el adecuado uso y utilización de los elementos comunes, y será de aplicación en el interior del Edificio Almazara a todos los propietarios de las viviendas trasteros y plazas de garaje integradas en el mismo, así como las personas que habiten en el Edificio como inquilinos o que lo utilicen por cualquier causa.

UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES:

- 1.- Es obligación de todos los usuarios, de cualquiera de las entradas al Edificio, asegurarse que el acceso que utilicen quede bien cerrado, una vez haya entrado o salido del Edificio.
 - 2.- No podrán practicarse deportes o cualquier otra actividad que pueda deteriorar la zona común de la explanada, así como la parte de abajo en la que esta la zona ajardinada. El mantenimiento de esta zona ajardinada, será responsabilidad de la Comunidad y con cargo a los Gastos Comunes.
 - 3.- Todos los usuarios que tengan animales, de conformidad con la Normativa Vigente al respecto, se asegurarán que estos no vayan sueltos, sin bozal y sin el control de sus dueños por las zonas comunes. Si por cualquier motivo, algún animal hiciera sus necesidades en alguna de las instalaciones comunes, el propietario del citado animal está obligado a limpiar lo que el animal ensucie.
 - 4.- Queda prohibido tirar cualquier tipo de desperdicio (colillas, papeles, etc...) en las zonas comunes, como escaleras, accesos, cubierta del edificio y explanada. Se recuerda que los desperdicios más pequeños, acaban tarde o temprano en los desagües produciendo emboces que impiden el correcto funcionamiento de los mismos, o en las guías de las puertas de los ascensores, lo cual también dificulta el funcionamiento de estos elementos. Tampoco se dejarán o tirarán restos de comida que puedan atraer la presencia de animales callejeros, y que además puedan suponer focos de suciedad y plagas de insectos.
- Así mismo, se deberá tener cuidado a la hora de sacar la basura privada para depositarla en los contenedores, con el fin de que no caiga ningún residuo, sólido o líquido, que pueda manchar las zonas comunes.
5. No se podrán celebrar reuniones o fiestas particulares, en las zonas comunes.
 6. Cualquier daño en instalaciones o elemento de las zonas Comunes, provocado por cualquier circunstancia mientras son utilizadas por los usuarios del Edificio, deberá ser comunicada por la persona causante al Administrador, o al Presidente de su escalera en el momento, a fin de atender el coste de la reparación de la zona o elemento común dañado.
 7. No se deben atender las llamadas de entrega de PROPAGANDA, ya que la Comunidad tiene una cesta junto a la entrada para este fin. Si por cualquier circunstancia, se llega a buzonear con propaganda, NO se depositará ésta en los buzones comunitarios, que están habilitados para CARTERO, ADMINISTRADOR y COMUNIDAD.
 8. Se ruega a todos los propietarios que tengan niños pequeños a su cargo, que no les dejen solos en las zonas comunes a fin de evitar accidentes en dichas zonas (como las escaleras), y que no utilicen sólo los ascensores y puertas, respetando de esta forma la Legalidad vigente sobre estos asuntos.
 9. Se ruega a todos los usuarios de las zonas comunes, que si encuentran alguna pertenencia que haya podido quedar olvidada, lo comunique mediante nota en el tablón de anuncios, llamando al despacho del Administrador, o al Presidente de su escalera en el momento, para que entre todos podamos devolverlo a su dueño.

TODOS LOS PROPIETARIOS Y VECINOS:

- 1.- Todos los Propietarios, Inquilinos, y usuarios de las viviendas, deberán abstenerse de utilizar elementos o aparatos electrónicos y / o mecánicos que puedan producir ruidos, así como realizar trabajos que ocasionen molestias al resto de vecinos desde las 22 HORAS hasta las 08 HORAS de la mañana, de conformidad con la Normativa Vigente. Los Domingos y festivos se alargará el margen de las mañanas hasta las 10 HORAS como mínimo.
- 2.- De conformidad con las NORMATIVAS MUNICIPALES y las LEYES VIGENTES no se podrán realizar actividades en las viviendas que sean contrarias a tales NORMATIVAS ni LEYES. Cualquier comportamiento contrario a este punto, que llegue a afectar a las zonas

o a los elementos Comunes podrá ser DENUNCIADO POR LA COMUNIDAD. Si las molestias o daños se causan a otros vecinos o a las viviendas de otros vecinos será RESPONSABILIDAD del PROPIETARIO en cuestión ejercer cualquier tipo de actuación en defensa de sus INTERESES y DERECHOS. (Tampoco se podrán almacenar, como en el caso de los trasteros, sustancias nocivas o peligrosas para la salud de las personas o la integridad de las mismas.)

3.- Queda prohibido tirar por las ventanas y balcones de las viviendas, ningún desperdicio, ni objeto, que pueda ocasionar MOLESTIAS NI DAÑOS MATERIALES y / o PERSONALES, a los propietarios de los pisos inferiores y de las plantas bajas.

4.- Los propietarios de las PLANTAS BAJAS, deberán mantener sus terrazas en buen estado de mantenimiento, higiene y salubridad, ya que aunque son consideradas Comunes, el uso de las mismas es PRIVATIVO. Se entiende, que los elementos que tengan, como carpas, pérgolas, piscinas y plantas, siempre estarán en buen estado de mantenimiento para evitar molestias al resto de vecinos.

5.- En caso de que cualquier Propietario esté interesado en realizar algún tipo de CERRAMIENTO, deberán solicitar permiso a la COMUNIDAD, presentando al menos un boceto, en JUNTA GENERAL. En todo caso se deberán respetar los colores de la fachada y de los elementos existentes de origen (RAL cerrajería 7011.)

POR SUPUESTO DEBERÁN SER PRACTICABLES y / o DESMONTABLES y ESTAR ADECUADOS A LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS VIGENTES en cada momento.

En el caso de cerramientos o algún elemento constructivo distinto para las plantas bajas, deberán respetar lo indicado en los párrafos anteriores, así como, en caso de que tengan que ir sujetos al suelo, EN NINGUN CASO DEBERÁN ATORNILLARSE, y no TAPONAR LOS SUMIDEROS, para que cumplan su misión correctamente. Recordar que estos sumideros, y sus correspondientes desagües tienen su paso por el garaje, y podrían causar daños en la citada instalación, que en caso de producirse, serían responsabilidad del propietario que lo cause.

6.- No deberá tenderse la ropa en los balcones y terrazas, de forma que sea visible desde la calle. (Rogamos, que con este punto se entienda, que lo que se busca, es que en ningún caso, nadie tienda fuera de los límites de su balcón, ó instale tenderos en ninguna ventana).

7.- Las instalaciones de Aire Acondicionado deberán realizarse utilizando las instalaciones existentes en el Edificio, así como las zonas dispuestas en la CUBIERTA del EDIFICIO, siempre con los elementos SUFICIENTES para no OCASIONAR MOLESTIAS a los VECINOS que viven debajo de las citadas zonas destinadas a las UNIDADES EXTERIORES de los APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO. Así mismo, las unidades que se hayan instalado o que se instalen, deberán mantenerse en PERFECTO estado, para que no produzcan molestias.

EN NINGÚN CASO, las unidades exteriores de aparatos de AIRE ACONDICIONADO, podrán ser colgadas en las FACHADAS DEL EDIFICIO, elemento COMÚN que no se debe alterar bajo ningún CONCEPTO, según se indica en los ESTATUTOS de la COMUNIDAD recogidos en la DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA del EDIFICIO. (Se entiende que tampoco se colocaran otros elementos en las fachadas, como tenderos, antenas parabólicas etc...)

8.- Todo propietario interesado en la instalación de toldo en su balcón, deberá respetar el MODELO y COLOR de los INSTALADOS ya en la FINCA, (LISO REF.123 ARGENTA / ARGENTA GREY) acordados desde el 30 de Junio del pasado año 2.009.

9.- Todo aquel daño causado por cualquier elemento privativo de las viviendas, en las zonas comunes o en otras viviendas o trasteros, deberá ser a cargo del seguro de la vivienda causante, y de no tener seguro, será responsable el citado Propietario de la vivienda en cuestión. Si el origen del daño, fuera algún elemento Común, se avisará rápidamente al Administrador, para que solucione la avería y los daños causados mediante la Intervención del SEGURO COMUNITARIO.

GARAJE:

1.- ES OBLIGACIÓN DE TODOS ESPERAR A QUE LA PUERTA AUTOMÁTICA QUEDE BIEN CERRADA TANTO AL SALIR, COMO AL ENTRAR DEL GARAJE.

2.- Para poder entrar al garaje, en caso de coincidir con otro vehículo que esté en la rampa, se permitirá la salida del vehículo que esté dentro. Se aplica el mismo criterio, si la situación se produce en la rampa de bajada al segundo sótano.

3.- En el interior del GARAJE se circulará con las LUCES ENCENDIDAS EN TODO MOMENTO Y CUALQUIER VEHÍCULO.

4.- En el interior del GARAJE se circulará a no más de 15 Km/h.

5.- No se accionará la puerta automática con el mando, sin tenerla a la vista, a fin de evitar que pueda golpear a cualquier vehículo, que pueda estar utilizando la citada puerta en ese momento.

6.- Todos los vehículos quedarán aparcados dentro de los límites de sus plazas, sin invadir zonas que queden fuera de estos límites, que son zonas comunes.

7.- Queda prohibido el acopio o almacenamiento de enseres o útiles ni sustancias o elementos nocivos o inflamables, en las plazas ni en las zonas comunes cercanas a cada plaza. (Los enseres, útiles o sustancias existentes, se retirarán por los propietarios, a los cuales se les requerirá desde el despacho del Administrador. Si en el plazo de tiempo que se le comunique, no se ha efectuado la retirada de los mismos, la Comunidad realizará el trabajo, devengando los costes a los propietarios de los enseres, si se conocieran, y si no se conoce, con cargo a los gastos comunes.

8.- No se podrá colgar, ni clavar nada en los pilares o en las paredes del Garaje, sin previo consentimiento de la Comunidad. Son elemento común y no propiedad incluida en las plazas. Cualquier elemento que contravenga esta medida, deberá ser retirado y reparados los daños que haya podido causar.

9.- Nadie, perteneciente o no a la Comunidad, podrá aparcar en una plaza que no sea de su propiedad, aunque la misma no este ocupada. El propietario en cuestión podrá denunciar este supuesto, para que no le cause ningún perjuicio siguiendo el Procedimiento que indique la Policía.

10.- Se propondrá a la Junta General, la realización de un listado de vehículos de propietarios, para una mayor seguridad de la instalación, y control de la misma. (Esto se efectuará siempre y cuando se pueda de conformidad con la actual LOPD y si se aprueba en Junta General este Régimen Interior, por lo que en caso de aprobación, los propietarios que tengan inquilinos, lo deberán comunicar a los mismos para que colaboren).

TRASTEROS:

1.- En cumplimiento de la **NORMATIVA VIGENTE**, no se almacenarán sustancias o productos nocivos y / o inflamables que puedan afectar a la salud del resto de propietarios e inquilinos y usuarios del Edificio.

2.- Los accesos a los trasteros se mantendrán cerrados con llave, tal y como se acordó por la Junta de Propietarios.

ADMINISTRACIÓN:

1.- Los Gastos de Comunidad, se liquidarán de forma Trimestral de conformidad con las Cuotas resultantes de la elaboración, a cargo del Administrador, de los Presupuestos de gastos anuales. Con independencia de esto, y siempre mediante acuerdo previo tomado por la Junta General, se podrán emitir recibos de carácter extraordinario, en fechas distintas a la emisión de los recibos ordinarios. Tales emisiones de recibos extraordinarios, al margen del acuerdo previo, serán comunicados a los vecinos previamente.

2.- Los citados Recibos de Gastos Comunitarios, se emitirán a nombre de los Propietarios de cada vivienda, trastero y/o garaje, salvo en el caso de los Propietarios que hayan solicitado, o soliciten (por escrito) que tales gastos los paguen los inquilinos de sus viviendas.

3.- En caso de impago de los gastos Comunes, bien por los Propietarios o los inquilinos de las propiedades, la Comunidad, de conformidad con la Vigente Ley de Propiedad Horizontal, se reserva las actuaciones legales oportunas, para el cobro de los citados gastos. (El responsable último en caso de impago de los inquilinos, será siempre el PROPIETARIO de la vivienda, trastero o plaza de garaje).

4.- Queda designado como domicilio oficial de cada Propietario, la propia vivienda sita en el Edificio Almazara, salvo que por escrito el vecino solicite el envío a una dirección distinta. En caso de querer modificar cualquier otro dato personal, el interesado, deberá también solicitarlo por escrito al Administrador, cumpliendo con la Legislación Vigente en cuanto a Protección de Datos.

5.- Las Convocatorias de Juntas Generales de carácter Extraordinario, se solicitarán a través del Administrador y de los dos Presidentes vigentes en cada momento. En caso de no hacerlo así, el Vecino interesado en la Celebración de una Junta General Extraordinaria, deberá presentar a la Comunidad un listado con firmas de propietarios del Edificio, que en número sumen un 25 % del total de Propietarios de la Comunidad, y Convocarla en tiempo y forma a todos los Propietarios, que vivan o no en el Edificio. (según Ley de Propiedad Horizontal vigente)

6.- El buen estado del Edificio y sus instalaciones comunes es OBLIGACIÓN y RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD y de todos los PROPIETARIOS e INQUILINOS de la Comunidad, por lo que cualquiera de ellos, sin necesidad de pasar por los Presidentes, deberá dar los avisos de deficiencias que detecte al ADMINISTRADOR, el cual se encargará de enviar en caso necesario a los Profesionales correspondientes a cada caso para su SOLUCIÓN.

7.- Otra vía de Comunicación e Información para todos los PROPIETARIOS e INQUILINOS es el correo electrónico de la Comunidad: edificioalmazara@gmail.com. (gestionada actualmente por la Comisión de Vecinos.)

8.- La citada Comisión de Vecinos, se creó por acuerdo de Junta General celebrada el 19 de Octubre de 2.010, en principio, para el control y seguimiento de las incidencias derivadas por los DEFECTOS CONSTRUCTIVOS, que se han ido RECLAMANDO a la PROMOTORA / CONSTRUCTORA, directamente o mediante denuncias en el PROP. Una vez regulada esta Comisión, en cuanto a su número de participantes, así como sus funciones, los vecinos, podrán contar con la citada COMISIÓN, para aclarar dudas, o adelantar gestiones, que puedan resolverse sin necesidad de la celebración de más Juntas Generales, facultando a la CITADA COMISIÓN para la toma de decisiones, en función de NECESIDADES, siempre previa Información al resto de PROPIETARIOS.

TODAS LAS NORMAS AQUÍ REFLEJADAS HAN SIDO PROPUESTAS POR LA COMUNIDAD EN LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA EN FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2.011, Y QUEDAN PENDIENTES DE APROBACIÓN EN PROXIMA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA A CELEBRAR POR LA COMUNIDAD.

CULQUIER ACTITUD CONTRARIA A LAS MISMAS POR PARTE DE PROPIETARIOS, INQUILINOS ó USUARIOS OCASIONALES DE LAS VIVIENDAS, (COMO VISITAS, PROVEEDORES... ETC.), SERÁ RESPONSABILIDAD DEL VECINO PROPIETARIO, QUE LAS INCUMPLA, DEBIENDO HACERSE RESPONSABLE DE LAS CONSECUENCIAS DE LAS MISMAS.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALMAZARA, EN PATERNA a de

de 2.01 .