



Rivas Vaciamadrid

## **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR**

Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad de las parcelas propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda en régimen de arrendamiento en el municipio de Rivas Vaciamadrid.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1-** Se establece el presente Reglamento para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes que obligarán a todo arrendatario, dentro de los límites establecidos por la Ley.

**Artículo 2-** Todo arrendatario utilizará las cosas de su propiedad arrendada con la libertad que le concede el derecho común y sin más limitaciones que las que impone el derecho común de los demás arrendatarios, establecido en la Ley.

**Artículo 3-** Todo arrendatario aprovechará las cosas comunes con la mayor prudencia y discreción para evitar menoscabos e incomodidades a la Comunidad. Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

**Artículo 4-** Las normas son de obligado cumplimiento y se dará nota por escrito a La EMV, de todo incumplimiento denunciado por cualquier vecino, a efecto de conocimiento y decisiones oportunas.

**Artículo 5-** La EMV, dará cuenta por escrito al arrendatario del piso, de la decisión tomada en relación con la norma vulnerada por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el inquilino del piso o plaza de garaje. Cuando el piso o plaza de garaje la ocupe cualquier persona relacionada con el arrendatario, de la que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también al usuario.

### **DE LAS SANCIONES A IMPONER**

**Artículo 6-** La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera amonestación simple, a fin de que se abstenga en lo sucesivo de persistir en su actitud o proceda a reparar el daño, cuando a ello hubiere lugar.

**Artículo 7-** La segunda falta supondrá una segunda amonestación con la advertencia de que podrá ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.



Rivas Vaciamadrid

**Artículo 8-** Caso de darse la tercera falta, como ello supone una clara desobediencia a las normas de convivencia, podrá dar lugar a la privación del derecho de utilizar elementos y servicios comunes, sin perjuicio de la decisión que al respecto pueda adoptarse por la Propiedad e independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y del inicio de cuantas acciones que fueran procedentes en Derecho. Atendiendo a la gravedad de los hechos, podría la Propiedad decidir unilateralmente la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino infractor.

## **DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA**

**Artículo 9-** Queda terminantemente prohibido utilizar las zonas comunes, instalaciones o servicios con un destino distinto al atribuido.

**Artículo 10-** El mal uso o uso indebido de un elemento común que derive en su destrucción o deterioro dará lugar a la obligación del causante a reponer el mismo a su estado originario, sin perjuicio del resto de decisiones que pueda tomar la Propiedad al respecto.

**Artículo 11-** Además de las sanciones previstas en los artículos 6, 7 y 8, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

**Artículo 12-** A tenor de lo dispuesto en las ordenanzas municipales, **se prohíbe terminantemente tender ropa fuera del espacio designado a tal efecto**, quedando prohibido el tendido en zonas que produzcan molestias a las viviendas inferiores.

Queda igualmente **prohibido sacudir ropa, alfombras ni cualquier otro objeto en ninguno de los patios interiores de la Finca.**

**Artículo 13-** **Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las doce de la noche hasta las nueve de la mañana**, por cuantos dichos horarios se destinan al descanso de los habitantes de la Urbanización.

**Artículo 14-** **Los propietarios que tengan en la Urbanización perros u otros animales deberán sujetarse a las siguientes normas**, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente:

a. **Los perros deberán ir siempre atados y con bozal**, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Urbanización.



Rivas Vaciamadrid

b-. **Se evitará totalmente que estos animales hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes de la urbanización.**

c-. **Que los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.**

d-. El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso establecido en el artículo 13 de este Reglamento.

La EMV, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, avisará a los servicios municipales para la recogida de animales que no reúnan los requisitos mencionados.

**Artículo 15-** Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas.

**Artículo 16-** Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto, queda prohibido jugar al balón o pelota en los soportales ni en la zona de playa.

**Artículo 17-** Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta en las plazas de la urbanización, portales y demás servicios comunes, fuera de las horas señaladas en el artículo 12.

**Artículo 18-** En el caso de las parcelas de arrendamiento propiedad de EMV que tengan piscina comunitaria los inquilinos así como todos los usuarios deberán cumplir las normas de uso de instalación de piscina que se adjunta como anexo.

## **DEL SERVICIO DE BASURAS**

**Artículo 19-** Para el correcto funcionamiento de este servicio, evitando una desorganización que llevaría problemas de insalubridad, además de falta de estética e incluso sanciones a la Comunidad, se establece que se depositarán en los lugares habilitados por los servicios municipales. Por lo tanto, queda terminantemente prohibido depositar basura, escombros, restos de muebles u otros elementos en las zonas comunes de la Urbanización y de la misma forma en la acera exterior de las calles que limitan con la Urbanización.

**Artículo 20-** La responsabilidad del incumplimiento del artículo anterior recaerá sobre el arrendatario en cuestión y se estará en este asunto a lo recogido en los artículos 5 y siguientes del presente Reglamento, incluyéndose también la responsabilidad derivada de personas que hayan realizado algún servicio u obra al inquilino.



Rivas Vaciamadrid

## **DEL USO DE ASCENSORES**

**Artículo 21-** Cada bloque tiene un elevador, tanto de subida como de bajada, que deberán reunir en cada momento los requisitos que establezca la normativa que pueda resultar de aplicación.

**Artículo 22-** En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a quien hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

**Artículo 23-** No podrán utilizar estos ascensores los menores de 14 años sin ir acompañados de personas mayores.

**Artículo 24-** Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros. Se ruega que no se transporten animales domésticos u objetos que produzcan malos olores.

**Artículo 25-** No se permitirá su utilización para transportes de materiales de obras y tampoco para hacer traslados de muebles. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de vecinos.

**Artículo 26-** Para el buen cuidado de los ascensores y los debidos engrases periódicos se ha contratado con una empresa especializada que se encargará del mantenimiento integral de los once aparatos instalados en la finca. Ningún inquilino podrá manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo de avisar a la EMV y, en su caso, a la empresa de mantenimiento.

## **DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 27-** Todo personal que pudiera prestar servicios en la urbanización tendrá una misión que cumplir en la misma, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Queda, por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados; la EMV será quien exclusivamente dará instrucciones a las personas contratadas o a las que de esta dependan para cumplir con la misión que, en su caso, tenga encomendada.

## **DE LA UTILIZACIÓN DE SERVICIOS COMUNES POR INVITADOS**

**Artículo 28-** Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los inquilinos u ocupantes de viviendas deberá tenerse en cuenta, como regla principal, que este disfrute estará siempre supeditado a que sea posible y que no prive en ningún momento de los derechos de todos y cada uno de los inquilinos de la Urbanización.



Rivas Vaciamadrid

## **DEL USO DE ELEMENTOS COMUNES**

**Artículo 29-** Del uso de las puertas de entrada.- A cada arrendatario se le han entregado llaves de entrada a la Finca y a su portal, siendo responsable de su guarda y custodia. Está, en consecuencia, obligado a cerrar dichas puertas cada vez que entre en la Finca, siendo responsable de los perjuicios que se originen en otro caso.

**Artículo 30-** El portal, como acceso natural que es a todas y cada una de las viviendas, no debe utilizarse en ningún caso, como lugar de cita, reunión, tertulia o esparcimiento de los inquilinos, ni de sus familiares, servidores, amistades o abastecedores.

**Artículo 31-** Rellanos y escaleras.- Todos y cada uno de estos elementos han de ser utilizados para la finalidad que le es propia. Para que todo vecino pueda utilizar sus derechos es necesario que nadie obstaculice el paso. No podrá ningún vecino depositar en ellos objetos, como bicicletas, coches de niños, etc. En ellos, no podrán los niños jugar.

**Artículo 32-** Garajes.- Los garajes comunes han de ser utilizados de forma que todos y cada uno de los arrendatarios puedan guardar en ellos sus respectivos vehículos.

- 1) Se prohíbe el estacionamiento de más de un vehículo en cada plaza de garaje, de acuerdo con la ordenanza municipal al respecto.
- 2) Sólo se podrá utilizar el espacio propio de su plaza, sin aprovechar pasillos laterales ni impedir el paso a los demás arrendatarios.
- 3) Está totalmente prohibido usar la plaza como trastero.
- 4) Se prohíbe el uso peatonal por las puertas de entrada y salida de vehículos del garaje.
- 5) Se prohíbe dejar enseres (muebles, basuras, etc.) y almacenar productos inflamables en las plazas y zonas comunes.
- 6) Se prohíbe lavar y cambiar el aceite del vehículo así como la utilización del garaje como "taller".
- 7) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en plazas libres propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda sin previo contrato de arrendamiento.
- 8) Se prohíbe la estancia de vehículos en la rampa de entrada y salida al garaje.



Rivas Vaciamadrid

## DE LAS OBRAS EN LA URBANIZACIÓN

**Artículo 33** -. Revoco de fachadas, pinturas de puertas, escaleras y ventanas comunes.- Se efectuará de la forma que este Reglamento establece para la tramitación de sugerencias por parte de los inquilinos a la Propiedad. Será ésta la que decida sobre la oportunidad de aceptar las modificaciones planteadas.

**Artículo 34** -. Toldos, aparatos de aire acondicionado, persianas exteriores, rejas,....- Para la colocación de cualquier elemento que suponga modificación de fachada se estará a lo que acuerde la propiedad en cuanto a su colocación, y en caso de ser ésta aceptada, en cuanto a la forma, el color y la ubicación.

Para la colocación de cualquiera de estos elementos se requerirá el previo y expreso consentimiento por parte de la EMV.

**Artículo 35** -. Queda terminantemente prohibido cualquier cambio, modificación o alteración de cualquier elemento común así como la incorporación de elementos nuevos sin la autorización expresa y por escrito de la Propiedad. Esta norma incluye a lo estipulado en el artículo anterior.

**Artículo 36** -. Queda terminantemente prohibida la realización de cualquier obra en las viviendas, locales, plazas de garaje y elementos comunes de la Urbanización, salvo las excepciones que se contemplan en los estatutos para el caso de los locales comerciales.

**Artículo 37** -. Cuando por necesidades de fuerza mayor o conveniencia en la convivencia de los inquilinos, así como por cualquier otra causa, se entienda precisa la realización de alguna obra en la Urbanización se solicitará por escrito a la propiedad la autorización para llevarla a cabo, exponiendo con suficiente claridad la obra que se pretende realizar, la justificación para su realización, los elementos afectados, la situación final y una estimación del coste económico. Para la ejecución de la obra se precisará la autorización expresa y por escrito del arrendador.

**Artículo 38**.- Todos y cada uno de los costes derivados de la ejecución de alguna obra, serán asumidos bien directamente por los arrendatarios o bien directamente por la Propiedad, pasando ésta a repercutirlos a cada inquilino en el recibo de la siguiente mensualidad.

## DE LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

**Artículo 39** -. Las cuentas serán presentadas una vez al año para una correcta información al arrendatario sobre el presupuesto anual.



Rivas Vaciamadrid

**Artículo 40** -. La Propiedad tomará decisiones atendiendo siempre a las facultades que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal, así como al resto de normativa que le pudiera resultar de aplicación.

**Artículo 41**.- Todas las decisiones tomadas por la Propiedad, que afecten a los inquilinos del inmueble, serán comunicadas a éstos, ya sea mediante escrito remitido al domicilio de éste o mediante nota informativa.

**Artículo 42**.- Los inquilinos podrán aportar sugerencias y observaciones a la Propiedad, mediante escrito o a través de su departamento de alquiler.

La Propiedad valorará la sugerencia y decidirá sobre la oportunidad de atenderla o no, haciéndolo siempre de forma argumentada y dando traslado de dicha decisión a los inquilinos.



Rivas Vaciamadrid

## ANEXO1

### **NORMAS DE USO DE LA INSTALACIÓN DE PISCINA COMUNITARIA**

**Artículo 1-** La EMV comunicará la apertura y cierre de la temporada de piscina a los inquilinos, así como el horario de uso.

**Artículo 2-** Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario la identificación del usuario dependiendo del procedimiento que la EMV disponga para cada temporada acreditando siempre la vinculación del usuario con la vivienda. Los menores de 12 años, deberán estar siempre acompañados por un adulto.

**Artículo 3-** Para el cumplimiento de lo anterior, todo inquilino/a facilitará a la E.M.V, relación de personas, indicando parentesco, a fin de poder hacer para cada uno el distintivo correspondiente.

**Artículo 4-** Para el acceso y permanencia en la piscina tendrá que llevarse ropa adecuada; concretamente se prohíbe utilizar otra que no sea el traje de baño y camisa o similar y siempre con zapatillas de baño.

**Artículo 5-** Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

a-. Prohibición total y absoluta de celebrar juegos de pelota, balones, globos de agua y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de usuarios/as.

b-. Se prohíbe consumir comidas y bebidas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.

**Artículo 6-** Queda totalmente prohibida la entrada de cualquier perro u otro animal en el recinto.

**Artículo 7-** Es totalmente obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina.

**Artículo 8-** Queda totalmente prohibido el baño fuera del horario establecido de apertura de la piscina, recayendo toda la responsabilidad en los y las infractores de dicho artículo.

**Artículo 9.** Se atenderá en todo momento las instrucciones del o la socorrista de la piscina, el cual queda autorizado/a para sacar del recinto a las personas que puedan ocasionar, con su comportamiento, problemas y peligros para el resto de usuarios/as.

**Artículo 10-** Para poder hacer uso de este servicio será necesario encontrarse al corriente de pago con la EMV.