



REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR COMUNIDADES PROPIEDAD EMV

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 las personas arrendataria, dentro de los límites establecidos por la Ley.

Artículo 2-. Las personas arrendatarias respetarán la propiedad con la libertad que le concede el derecho común, sin más limitaciones que las que impone el respeto a la libertad de las demás personas arrendatarias, establecido en la Ley.

Artículo 3-. 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 comunicará por escrito a la EMV, de todo incumplimiento denunciado por cualquier vecina o vecino, a efecto de conocimiento y decisiones oportunas.

Artículo 5-. La EMV, comunicará por escrito a cada persona arrendataria, de la decisión tomada en relación con la norma vulnerada por la persona titular del contrato de arrendamiento o miembros de su unidad familiar/ convivencia, respondiendo la persona titular como única responsable,

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 privada, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.

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 la persona arrendataria infractora.

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 9.- No se permite utilizar las zonas comunes, instalaciones o servicios con un destino distinto al atribuido.

Artículo 10.- El uso indebido de un elemento común que derive en su destrucción o deterioro dará lugar a la obligación de la persona 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, no se permite tender ropa fuera del espacio designado a tal efecto.

Queda igualmente prohibido sacudir prendas ni cualquier otro elemento en ninguno de los patios interiores de la Finca.

Artículo 13.- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a las y los vecinos que conforme a la Ordenanza de ruidos del Municipio de Rivas Vaciamadrid, el ruido no debe superar los límites establecidos en los artículos 13 y 15 de la Ordenanza de Prevención de Ruidos y Vibraciones, considerándose horario nocturno el comprendido entre las 23 y las 7 horas en días laborables y entre las 23 y las 8 horas en días festivos.

Artículo 14.- Las personas arrendatarias que tengan mascotas, 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, dentro de la urbanización.

b-. No está permitido que los animales hagan sus funciones fisiológicas en cualquier zona comunes de la urbanización, en el caso que se produzca accidentalmente la arrendataria se hará cargo de su limpieza inmediata.

c-. Los animales deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.

d-. La parte arrendataria deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso establecido en el artículo 13 de este Reglamento, así como el cumplimiento de La ley 7/2023 de 29 de marzo, sobre protección de los derechos y del bienestar de los animales.

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-. No está permitido jugar al balón o pelota en los soportales ni en la zona próximas a viviendas con el fin de respetar la convivencia vecinal.

Artículo 17-. Se evitarán hacer reuniones y tertulias en voz alta en zonas comunes fuera de las horas señaladas de descanso según la normativa vigente en materia de ruidos del municipio de Rivas Vaciamadrid.

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.

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 la arrendataria en atención 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 a la arrendataria.

DEL USO DE ASCENSORES

Artículo 21-. No 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 22-. No podrán utilizar estos ascensores los menores de 14 años sin ir acompañados de personas mayores.

Artículo 23-. 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.

Artículo 24-. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de vecinas y vecinos.



Artículo 25-. En caso de avería, ningún inquilino podrá manipular su mecanismo y deberá comunicar la misma a la EMV para que pueda restablecer el funcionamiento, a través de la empresa mantenedora.

DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 26-. El personal encargado del mantenimiento y buen funcionamiento de la urbanización sigue las directrices de la EMV. En el caso de cualquier incidencia o queja, los vecinos y vecinas deberán dirigirse por escrito a la EMV, encargada de dirimir cualquier controversia.

DE LA UTILIZACIÓN DE SERVICIOS COMUNES POR INVITADOS

Artículo 27-. Para la utilización de servicios y elementos comunes por personas invitadas de las personas arrendatarias u otras personas usuarias 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 todas y cada una de las personas arrendatarias de la Urbanización.

DEL USO DE ELEMENTOS COMUNES

Artículo 28-. Del uso de las puertas de entrada-. A cada arrendataria se le han entregado llaves de entrada a la finca y a su portal, siendo responsable de su guarda y custodia. Está, en consecuencia, obligada a cerrar dichas puertas cada vez que entre en la finca, siendo responsable de los perjuicios que se originen en otro caso.

Artículo 29-. 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 y vecina pueda utilizar sus derechos, es necesario que nadie obstaculice el paso. No podrá ninguna persona depositar en ellos objetos, como bicicletas, carros de niños, etc., ni tampoco está habilitado como espacio de juego.

Artículo 30-. Garajes. - Los garajes comunes han de ser utilizados de forma que todas y cada una de las personas arrendatarias puedan estacionar en las plazas asignadas por vivienda, arrendadas o en su caso cedidas por la EMV, 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 y viales, ni impedir el paso a los demás vehículos ni personas arrendatarias.
- 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.

Artículo 31.- Del uso de barbacoas y otros elementos. Queda terminantemente prohibido el uso en las zonas comunes de barbacoas, parrillas u otros elementos por considerarse actividades molestas y que pueden ser peligrosas y nocivas.

DE LAS OBRAS EN LA URBANIZACIÓN

Artículo 32 -. 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 las personas arrendatarias a la Propiedad. Será ésta la que autorice en su caso las modificaciones planteadas.

Artículo 33 -. 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. Siempre todo ello a la legislación aplicable.

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

Artículo 34 -. 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 35 -. Queda terminantemente prohibida la realización de cualquier obra en las viviendas, plazas de garaje / trasteros y elementos comunes de la urbanización.

Artículo 36.- En el caso de los costes derivados de la ejecución de alguna obra o servicio para la mejora de la urbanización, serán repercutidos a cada vivienda.

DE LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

Artículo 37 -. 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 38.- Todas las decisiones que sean relevantes para la comunidad, serán comunicadas, por el medio de comunicación que la EMV estime oportuno habilitado a tal efecto (app, correo electrónico, web, ...).



Artículo 39.- Los inquilinos podrán aportar sugerencias y observaciones a la Propiedad, mediante escrito por registro de la EMV.

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 la parte arrendataria.

COMUNIDADES CON PISCINA

NORMAS DE USO DE LA INSTALACIÓN DE PISCINA COMUNITARIA

Artículo 1-. La EMV comunicará la apertura y cierre de la temporada de piscina a las y los inquilinos, así como el horario de uso. Respetándose, en todo momento el horario establecido y fuera del mismo queda terminantemente prohibido hacer uso de la piscina ni de su recinto.

Artículo 2-. Para la entrada en el recinto de la piscina será necesario identificarse como persona usuaria acreditando su vinculación con la vivienda.

Los menores de 14 años, deberán estar siempre acompañados por un adulto.

Artículo 3-. Para el acceso y permanencia en la piscina tendrá que llevar ropa adecuada para su uso.

Artículo 4-. Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

a-. No está permitido celebrar juegos de pelota, balones, globos de agua y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de las personas usuarias.

b-. No está permitido introducir comidas y bebidas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.

Artículo 5-. No está permitida la entrada de animales en el recinto.

Artículo 6-. Es obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, para eliminar los restos de bronceadores y otro tipo de cremas.

Artículo 7-. Queda totalmente prohibido el baño fuera del horario establecido de apertura de la piscina, recayendo toda la responsabilidad en las personas infractores de dicho artículo.



Artículo 8. Se atenderá en todo momento las instrucciones de la persona socorrista de la piscina, quedando autorizada si fuese necesario para expulsar del recinto a las personas que puedan ocasionar con su comportamiento, conflictos, peligros para el resto de personas usuarias o uso indebido de la instalación.

Artículo 9-. Para poder hacer uso de este servicio será necesario encontrarse al corriente de pago con la EMV.