

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

“EDIFICIO BENAL BEACH”

**REGLAMENTO
INTERNO**

REGLAMENTO INTERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS BENAL BEACH, BENALMÁDENACOSTA (MÁLAGA)

Las presentes normas de Régimen Interno, han sido elaboradas y aprobadas por Asamblea General de la Comunidad de Propietarios del Edificio de Benal Beach y tienen por objeto, conseguir una buena convivencia entre los residentes, así como regular el uso y disfrute de las instalaciones y los elementos comunes.

Estas normas son aplicables a todos los propietarios y a cualquier otra persona que, por las razones que fuera, se encuentre dentro del recinto de la comunidad, ya sea como inquilino, familiar o invitado, es decir en condición de residente.

La repercusión de este Reglamento será siempre en beneficio de los derechos de los propietarios y al disfrute integral de las instalaciones dispuestas en el edificio. El desconocimiento de las Normas, Reglamentos, Leyes de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales no otorgará derecho alguno a quien las incumpla en perjuicio directo o indirecto a la Comunidad y ésta podrá ejercer legalmente reclamaciones y procesos legales ante los Tribunales oportunos para resarcir daños y perjuicios causados.

Artículo 1: De las normas generales de convivencia.

- 1.1 Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.
- 1.2 Igualmente se respetará en todo momento la normativa para discapacitados y se adecuarán los servicios que se les debe prestar a los mismos y a los demás usuarios de las zonas comunes.
- 1.3 Se deberán respetar con carácter de obligatoriedad todos los carteles enunciativos, recordatorios o avisos, que sean colocados a tal fin por la Comunidad en los sitios indicados para el seguimiento de las reglas de convivencia.
- 1.4 Queda prohibido dañar, pisar o extraer plantas de los jardines interiores y/o exteriores así como sus flores y hojas de los mismos.
- 1.5 Queda prohibido el uso de botellas de vidrio o cualquier otro elemento punzante en los jardines.
- 1.6 Queda prohibido circular por los pasillos interiores y las zonas comunes del edificio sin calzado o mojado, por el consiguiente peligro de seguridad que esto conlleva.

Artículo 2: Mantenimiento de la estética del edificio.

- 2.1 Queda prohibido el tendido de ropa y/o toallas en las terrazas principales de las viviendas, sólo se podrán utilizar tendederos bajos y dentro de los balcones, de modo que no sean visibles desde el exterior, a fin de que estéticamente se respete la apariencia exterior del edificio.

- 2.2 Queda prohibido dejar objetos, muebles o artefactos de ningún tipo en los pasillos, escaleras o plazas del Edificio, que no sean los de estricta exigencia de las normativas de incendio o seguridad general.
- 2.3 Queda prohibido colocar carteles de VENTA y/ o ALQUILER en las terrazas o sitios visibles. Únicamente podrán colocarse en el tablón asignado a tal fin.
- 2.4 Los aparatos de aire acondicionado deben colocarse a nivel del suelo de la terraza para evitar su visualización desde el exterior.
- 2.5 Los desagües de las terrazas no deben descargar el agua de los aires acondicionados, ni ninguna otra, pues de esta forma perjudican a los vecinos de pisos inferiores.
- 2.6 Se recuerda que la conservación, mantenimiento y limpieza de los suelos las terrazas de los apartamentos corresponde a los propietarios, ya que son elementos privativos.
- 2.7 Los toldos aprobados por la Comunidad, son de rayas colores vainilla y café (Fabricante: SATTLER, Referencia modelo: 320 062) y su mantenimiento, seguridad y limpieza corresponderá al propietario.
- 2.8 No se permite cambiar las puertas de entradas por otra distinta a la que ha sido aprobadas en la Junta General.
- 2.9 Queda prohibido cualquier cerramiento en las terrazas que no haya sido aprobado por Junta General.
- 2.10 Queda prohibido realizar cualquier tipo de obra en la fachada o elementos comunes del edificio, sin el consentimiento expreso de la Asamblea General, de acuerdo con el artículo 7 de la ley de propiedad horizontal.

Artículo 3: Obras y Reformas

- 3.0 Antes de comenzar una obra, el propietario deberá firmar el documento que se incluye como Anexo 2 de este reglamento.
- 3.1 Queda prohibido realizar obras de albañilería, fontanería, pintura y en general obras que requieran transporte de materiales desde el uno de julio al treinta y uno de agosto de cada año, a fin de evitar que en esta época, que es la de mayor asistencia de residentes, los mismos sean molestados.
- 3.2 En dichas fechas, sólo se permitirá efectuar obras en caso de emergencia por avería grave en los apartamentos o locales y en todos los casos el contenedor para escombros se ubicará fuera del área del estacionamiento.
- 3.3 Queda prohibido realizar obras en la vivienda, cuando éstas supongan una alteración de la estructura arquitectónica del edificio, de seguridad del mismo o de su estado exterior cuando dichas obras perjudiquen los derechos de los propietarios.
- 3.4 Queda terminantemente prohibido tirar escombros, muebles o electrodomésticos en los cuartos de basuras.
- 3.5 Cuando un propietario quiera realizar una obra en su vivienda que requiera ruido, transporte de materiales o retirada de escombros, deberá comunicarlo a la administración indicando el número de apartamento fecha aproximada de inicio y de finalización de la obra.
- 3.6 El propietario será responsable de la limpieza o daños que causara por estos trabajos en zonas comunitarias, pudiendo la administración reclamar el pago de los mismos.

3.7 El horario de trabajos u obras que sean ruidosas será de 10:00 a 14:00 y de 16:30 a 20:00 horas.

Artículo 4: Ruido y Olores

- 4.1 Queda terminantemente prohibido desarrollar actividades que produzcan cualquier ruido y molestias a los vecinos, especialmente desde las 11 de la noche hasta las 10 de la mañana.
 - a. Se pide a los residentes que eviten los portazos.
 - b. Los aparatos de música y televisión deberán sintonizarse a un nivel aceptable para que no moleste a los demás residentes.
- 4.2 Queda prohibido cocinar con barbacoas o cualquier tipo de planchas, hornillo, cocina, horno, etc. en las terrazas; así como cocinar con las puertas del apartamento abierta.
- 4.3 Queda prohibido el uso de equipos de música en jardines y piscina.

Artículo 5: Del Servicio de Basuras

- 5.1 Queda terminantemente prohibido dejar bolsas y otro tipo de recipientes fuera del contenedor ubicado en las afueras del edificio y colocado por las autoridades para tal fin y destinadas al efecto. En caso de tener que dejar muebles o electrodomésticos para su retirada, se podrán depositar junto a los contenedores exteriores en los días y horas indicados por el de Ayuntamiento de Benalmadena, o solicitar cita en Recepción para llevarlos a nuestro punto limpio..
- 5.2 Las basuras individuales deberán ser bajadas siempre en bolsas de plástico cerradas u otro sistema similar, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento, depositándolas únicamente dentro de los contenedores de los cuartos de basura.
- 5.3 Queda prohibido arrojar desde las terrazas de los apartamentos, cualquier clase de objeto o basura.

Artículo 6: Animales de compañía y mascotas

- 6.1 Los residentes que tengan perros, gatos u otras mascotas deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente.
- 6.2 Los perros deberán ir siempre atados y con bozal y bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Comunidad.
- 6.3 Queda terminantemente prohibido pasear animales domésticos por los jardines, piscinas o zonas comunes.
- 6.4 Se debe evitar totalmente, el dejar las funciones fisiológicas de los animales, en jardines u otras zonas comunes de la Comunidad. Por lo que deben recogerlas y asegurarse que dejan limpio el lugar.
- 6.5 Los animales deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.
- 6.6 El propietario deberá evitar que se produzcan ruidos de las mascotas durante las horas de descanso establecido en el artículo 4.1 de este reglamento.

Artículo 7: Menores dentro de la comunidad

- 7.1 Queda especialmente prohibido que los menores paseen por las zonas ajardinadas, pasillos, plazas y demás zonas comunes sin ser acompañados en todos los casos por un mayor que los represente y cuide, debido al peligro que pueden representar los lagos, cascadas y demás zonas no prevista expresamente para juegos infantiles.
- 7.2 Queda prohibido pasear con bicicleta, monopatín o patines en los pasillos, rellanos de escaleras o jardines de la comunidad, ni realizar actividades que ocasionen ruidos molestos a los vecinos.
- 7.3 Los juegos de los niños se realizarán exclusivamente en los lugares destinados a tal efecto, quedando prohibido el juego de pelota o similares en los portales, pasillos, escaleras o plazas.

Artículo 8: Parking y vehículos en la urbanización.

- 8.1 Los puestos destinados a discapacitados están señalizados y serán en todo caso ocupados por vehículos autorizados a tal fin por personas con minusvalía y debiendo demostrarlo con los documentos necesarios, a la vigilancia contratada y/ o a la Comunidad.
- 8.2 Queda prohibido el estacionar cualquier vehículo en lugares que impidan las maniobras y circulación a los otros coches.
- 8.3 No se podrá en ningún caso estorbar el acceso a ambulancias, coches de Policía o de Bomberos en especial frente al Portal de entrada del edificio
- 8.4 Queda terminantemente prohibido estacionar vehículos de categoría 2 o 3 en cualquier área del estacionamiento, aún siendo residentes, por razones de espacio y de maniobra. Ningún vehículo podrá ocupar más de una plaza.
- 8.5 Las motos y bicicletas deben aparcar únicamente en el espacio destinado a tal fin y en ningún otro.

Artículo 9: Uso de los ascensores

- 9.1 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 que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.
- 9.2 No podrán utilizar estos ascensores, los menores sin ir acompañados de sus representantes.
- 9.3 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 en los ascensores.
- 9.4 Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará exclusivamente el personal de la comunidad a los efectos de avisar a la Empresa de conservación, dando cuenta a la Administración o al Presidente de los problemas que puedan existir para la adopción de las medidas oportunas. Ningún residente podrá

manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo de avisar a las referidas personas autorizadas.

Artículo 10: De la utilización de la piscina

- 10.1 Las piscinas de la Comunidad se abrirán desde la fecha anunciada en el tablón y/o en informaciones a residentes, pudiendo la junta atrasar o adelantar el periodo de funcionamiento. El horario y el periodo del uso de las piscinas será el que se establezca cada año y se informará a los residentes en los carteles de información.
- 10.2 Fuera del horario del uso de la piscina o de la temporada que no hay socorristas, queda prohibido el baño y la comunidad no se hace responsable de cualquier accidente que pueda ocurrir.
- 10.3 Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario presentar la tarjeta o pulsera acreditativa correspondiente, que para cada temporada se fije por la Junta.
- a. Las tarjetas se facilitaran a cada propietario y su número dependerá de la superficie del inmueble:
- 4 Tarjetas o pulseras para un Estudio
 - 5 Tarjetas o pulseras para un Estudio Suite
 - 6 Tarjetas o pulseras para un apartamentos de 1 dormitorio
- b. Las tarjetas deberán mostrarse al personal que lo requiera para demostrar su condición de residente o propietario.
- 10.4 Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas.
- a. Se prohíbe absolutamente celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.
- b. Se prohíbe el uso de los colchonetas
- c. Se prohíbe causar excesivos ruidos, que perturben a los apartamentos contiguos.
- d. Se prohíbe llevar perros o mascotas al área de la piscina.
- e. Los menores no podrán en ningún caso hacer uso de las piscinas sin estar acompañados de sus representantes a su cuidado.
- f. Es totalmente obligatorio ducharse antes de usar la piscina, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente para no dejar bronceadores y otro de tipo de cremas en el agua de las piscinas.
- g. Se prohíbe tanto en la piscina como en las duchas, productos para aseo personal.
- 10.5 Se atenderá en todo momento las instrucciones del socorrista de la piscina y el cual queda autorizado para sacar del recinto a las personas que puedan ocasionar con su comportamiento problemas y peligros para el resto de usuarios.
- La normativa estará en sitio visible en el área de la piscina y es de obligatorio cumplimiento.
- 10.6 Las personas que se deslicen por los toboganes siempre lo harán sentadas.

- 10.7 Los niños menores de 4 años, no pueden utilizar los toboganes
- 10.8 Los niños de 4 a 12 años que utilicen los toboganes, siempre lo harán acompañados de una persona adulta, que se responsabilizará del menor en todo momento.
- 10.9 No podrán utilizar las piscinas quienes padezcan enfermedades infecto-contagiosas

Artículo 11: DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES QUE SON ARRENDADOS O CEDIDOS

- 11.1 Los derechos y obligaciones de los Estatutos de la Comunidad y de este Reglamento se entiende afectan de idéntica forma a los ocupantes de los apartamentos, locales u oficinas, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.
- 11.2 La comunidad, a través de sus órganos representativos, podrá exigir a los ocupantes los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la responsabilidad directa del propietario o naturalmente ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.
- 11.3 Se recomienda a aquellos propietarios que coloquen esta normativa dentro de sus apartamentos si éstos fueran a ser ocupados por terceros, para que sean del conocimiento de todos los residentes.
- 11.4 Para intentar mantener la imagen, calidad, civismo, descanso de los residentes, etc. “ Se solicita a las empresas, agentes de intermediación, propietarios y otros, el máximo control en el número de personas que acceden a nuestros apartamentos” y SE INSTA A QUE NO SUPEREN EN MÁS DE 2 PERSONAS, LOS ESTUDIOS, 3 O 4 LA SUITE Y 4 LOS APARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO, CASO CONTRARIO SERÁN AMONESTADOS POR LA COMUNIDAD.

ANEXO I

Las personas que perturben la convivencia de nuestra Comunidad de Benal Beach, con peleas, altercados, ruidos, voces comportamientos incívicos, etc. podrán ser expulsados de nuestro Conjunto, además tendrán que pagar cualquier daño o perjuicio que ocasione a nuestro mobiliario, enseres e instalaciones; incluso el apartamento podría ser clausurado por un plazo de 3 años; asumiendo el infractor los perjuicios ocasionados.

Se prohíbe ingerir bebidas alcohólicas, en los pasillos, puerta de entrada, recepción, jardines, etc. y queda terminantemente prohibido haber BOTELLÓN.

ANEXO 2

El documento al que se refiere el artículo 3.0 es el siguiente:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS **EDIFICIO BENALBEACH**

INFORME DE OBRAS

PROPIETARIO: _____

BLOQUE: _____ APT.: _____ LOC.: _____

DESCRIPCIÓN DE LA OBRA: _____

FECHA INICIO: ___/___/___ FECHA FINALIZACIÓN: ___/___/___

CUBA: SI NO ZONAS COMUNES VÍA PÚBLICA

LAS OBRAS SE REALIZARÁN ENTRE LAS 10:00 Y 14:00 HORAS Y LAS 16:30 Y 20:00 HORAS.

LA PUERTA DEL APARTAMENTO O PROPIEDAD DEBERÁ PERMANECER CERRADA.

EN CASO DE NECESITAR CUBA, ÉSTA DEBERÁ RETIRARSE, COMO MUY TARDE, A LAS 14:00 HRS. DE LOS VIERNES Y DURANTE TODO EL FIN DE SEMANA.

NO ESTÁ PERMITIDO COLOCAR COMPRESORES DE AIRE ACONDICIONADO A LA VISTA. DEBERÁN INSTALARSE EN EL SUELO DE LAS TERRAZAS.

EN CASO DE PINTAR, TOTAL O PARCIALMENTE, LA FACHADA; DEBERÁN PROVEERSE DE LA PINTURA QUE LA COMUNIDAD TIENE A DISPOSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS, CON OBJETO DE EVITAR DIFERENCIAS EN LA TONALIDAD DE LA MISMA.

NO ESTÁ PERMITIDO REALIZAR OBRAS EN LOS MESES DE JULIO Y AGOSTO.

TODA OBRA REQUIERE LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL. LA COMUNIDAD DECLINA TODA RESPONSABILIDAD POR EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN.

DECLARO HABER LEÍDO Y ENTENDIDO LAS NORMAS EXPRESADAS EN ESTE DOCUMENTO; ASÍ COMO RESPONSABILIZARME DE SU CUMPLIMIENTO.

FDO.: _____

DNI / PASS: _____