



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
OLVERA
(Cádiz)**

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE USUARIOS DEL
APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO DE VEHÍCULOS SITO EN LOS
JARDINES DE LA VICTORIA, OLVERA (Cádiz).**

Reglamento publicado en el B.O.P. de Cádiz número 145 de 30/07/2008. Pg.14.Nº 8.611

ARTÍCULO 1º.-

Los presentes Estatutos tienen por objeto regular el régimen de uso, disfrute, funcionamiento, adopción de acuerdos y mantenimiento del Aparcamiento Subterráneo de vehículos para residentes sito en los Jardines de la Victoria de Olvera (Cádiz).

ARTÍCULO 2º.-

Los usuarios del referido aparcamiento subterráneo quedan sujetos a las disposiciones del Pliego de Condiciones Técnicas y Jurídico-Administrativas de la licitación celebrada para la concesión, y a lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Por usuario se entiende el titular registral del derecho de uso y disfrute de la plaza de garaje.

ARTÍCULO 3º.-

El usuario tendrá el derecho al uso y disfrute exclusivo de la plaza de garaje que en virtud del correspondiente contrato se le haya cedido, pudiendo utilizar los demás servicios en la forma y condiciones que se indican en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 4º.-

Dada la finalidad esencial con que se ha construido el Aparcamiento y cedido el derecho de uso de la plaza de estacionamiento, el uso y disfrute de la misma se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) Cada plaza de garaje se dedicará a estacionamiento de vehículos automóviles del gálibo máximo autorizado (coches, motos, furgonetas, etc.) prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.
- b) La plaza de garaje no podrá modificarse dividiéndola en dos o más o agregándola a otra para formar una plaza nueva.
- c) Sobre la plaza de garaje no podrán realizarse obras que modifiquen su configuración, distribución, sus instalaciones o servicios.

ARTÍCULO 5º.-

Cada plaza de garaje tiene asignada una cuota o coeficiente de participación, en proporción a su superficie, cuyo porcentaje se recoge en el contrato de cesión de uso, y que servirá de módulo para derechos y obligaciones. La titularidad de cada plaza de garaje dará derecho a un voto en la Junta de Usuarios. En la ponderación de votos se tendrá en cuenta, exclusivamente, el número de éstos con independencia del coeficiente a que se refiere este artículo. En cada documento de transmisión se hará constar la cuota o coeficiente asignado a la plaza de aparcamiento cuyo derecho de uso se transmite.

En tanto el derecho de uso y disfrute de la plaza no sea transmitido por el concesionario, éste formará parte de la Comunidad de Usuarios por su coeficiente, correspondiéndole los inherentes derechos y deberes por su participación.

ARTICULO 6º.-

Son obligaciones de los usuarios:

- 1- Usar del aparcamiento y de la plaza adjudicada de modo que no perjudique los derechos de los demás usuarios.
- 2- Sufragar los gastos a cargo de la Comunidad de Usuarios en proporción a la cuota o coeficiente de participación a que se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO 7º.-

Son gastos a cargo de la Comunidad:

- 1- Los de limpieza, mantenimiento, funcionamiento, reparación de las instalaciones y administración del Estacionamiento.
- 2- Los del personal empleado por la Comunidad de Usuarios.
- 3- Los pagos por obligaciones fiscales que recaigan sobre el uso de la plaza de aparcamiento, como la parte correspondiente del canon a satisfacer por el concesionario al Ayuntamiento, si procede, y otros que, en su caso, fueran procedentes, que se devenguen desde que se constituya la Comunidad de Usuarios.
- 4- Los gastos por primas de seguros que se hayan concertado, que en todo caso incluirá las pólizas de seguro referidas en el Pliego de Condiciones Administrativas.
- 5- Cualquier otro que se acuerde por la Comunidad de Usuarios.

ARTICULO 8º.-

El gobierno y la administración del Estacionamiento estarán encomendados a los siguientes órganos:

- a) La Junta de Usuarios.
- b) El Presidente.
- c) La Comisión de Gobierno.
- d) El Secretario-Administrador.

Para desempeñar el cargo de Secretario-Administrador no será necesario ser titular del derecho de uso de una plaza de garaje.

ARTÍCULO 9º.-

El derecho de uso y disfrute de la plaza de aparcamiento será cedido de conformidad con lo prevenido en la Cláusula VII.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas que rige el contrato de concesión de obra pública, la cual establece lo siguiente.

Los criterios de adjudicación de las plazas destinadas a cesión de deberán ser fijados por el licitador con arreglo a los siguientes criterios:

- *Proximidad por vecindad.*
- *Proximidad por trabajo.*
- *Resto de demanda.*
- *Fecha de solicitud.*

La adjudicación de las plazas destinadas a cesión se formalizará en un contrato tipo que se propondrá por el concesionario y será necesaria su visto bueno por el Ayuntamiento. El órgano competente para otorgar tal visto bueno será el Sr. Alcalde.

El derecho de uso y disfrute de la plaza de aparcamiento, podrá ser cedido ínter vivos o mortis causa.

ARTÍCULO 10º.-

El Presidente de la Comunidad, por su delegación expresa, y el Administrador, serán los únicos facultados para:

- a) Contratar y despedir el personal necesario para el servicio del Aparcamiento.
- b) Pagar por cuenta de quien corresponda, los tributos, precios públicos y demás gastos del Aparcamiento, así como los de limpieza, conservación, funcionamiento y mantenimiento.
- c) Suscribir contratos de seguros y suministros para los servicios comunes.
- d) En general, hacer todo lo necesario o útil para el Buen funcionamiento del Aparcamiento, disponiendo los gastos pertinentes siempre que, de no hallarse autorizados por la Junta de Usuarios, no sobrepasen el 20% del presupuesto anual.

ARTÍCULO 11º.-

Con el fin de que puedan ser atendidas las obligaciones y los gastos de mantenimiento, el Presidente y Administrador establecerán anualmente un presupuesto estimativo de los gastos, pagando los cesionarios, por trimestres adelantados y a título de provisión, la cantidad que, según su cuota o coeficiente, les corresponda.

ARTÍCULO 12°.-

El Administrador llevará las cuentas del Aparcamiento, que deberá presentarlas anualmente a la Junta de Usuarios y a la Comisión de Gobierno, cuantas veces le sean solicitadas. Además, abrirá una cuenta individual a cada cesionario, donde anotará los cargos proporcionales a su coeficiente de participación, así como los pagos efectuados en su nombre.

Las cuentas del Aparcamiento deberán estar igualmente a disposición del Ayuntamiento de Olvera, en el momento en que éste las solicite, a través de su Alcalde-Presidente.

ARTÍCULO 13°.-

La Junta de Usuarios se reunirá al menos una vez cada año para la elección del Presidente, de los miembros de la Junta de Gobierno y del Secretario-Administrador, así como para la aprobación del presupuesto anual y de las cuentas del Aparcamiento.

Asimismo, la Junta de Usuarios podrá reunirse también por decisión del Presidente o de la Junta de Gobierno, o cuando lo soliciten al menos un tercio del total de los usuarios para conocer, tratar y decidir sobre asuntos de relevante importancia para la Comunidad de Usuarios.

ARTÍCULO 14°.-

La Comisión de Gobierno estará formada por el Presidente, tres vocales, y el Secretario-Administrador elegidos de entre los cesionarios de las plazas de aparcamientos. En el caso de que el Secretario-Administrador no tenga la condición de usuario, tendrá derecho a voz pero no a voto.

La Comisión de Gobierno colaborará con el Presidente en la ejecución de las funciones que le correspondan y le asesorará en cuantas cuestiones someta a su consideración.

La Comisión de Gobierno deberá reunirse al menos cada dos meses, así como cuantas veces la convoque el Presidente, y podrá decidir con respecto a todos aquellos asuntos que afecten a la administración de los intereses de la Comunidad de Usuarios y a la ejecución de acuerdos adoptados por la Junta de Usuarios.

ARTÍCULO 15°.-

Los acuerdos que hayan de tomarse por la Junta de Usuarios y por la Comisión de Gobierno se adoptarán siempre por mayoría de los asistentes a la reunión, decidiendo en caso de empate, el Presidente, con voto de calidad.

ARTÍCULO 16°.-

Todo usuario quedará sometido a la jurisdicción de los tribunales correspondientes para cuantas incidencias puedan derivarse del incumplimiento de estos Estatutos.

ARTÍCULO 17°.-

La modificación de los presentes Estatutos deberá ser aprobada por la Junta de Usuarios, previo acuerdo de la misma, modificación que deberá ser ratificada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

ARTÍCULO 18°.-

En todo lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que le sea aplicable por analogía.