

REGLAMENTO REGULADOR DE LAS CONDICIONES DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DEL EDIFICIO DE APARTAMENTOS PARA PERSONAS MAYORES AUTONOMAS DE LEKAENEA

El Excmo. Ayuntamiento de Irun, al objeto de dar respuesta a la demanda de Apartamentos para personas mayores que, siendo Autónomas para realizar las actividades básicas e instrumentales de la vida diaria, necesitan un alojamiento adecuado para sus actividades, ha promovido, a través de la Sociedad Pública "IRUNVI", en coordinación con los Departamentos de Urbanismo y Bienestar Social del Ayuntamiento, un edificio de apartamentos para personas mayores Autónomas en Lekaenea.

Para llevar a cabo esta actuación, el Excmo. Ayuntamiento de Irun mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 8 de febrero de 2005, encomendó a la Sociedad "Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Publica de la Vivienda de Irun SAU" la elaboración del planeamiento necesario, del proyecto básico, del proyecto de ejecución y dirección de obra, para la edificación de apartamentos para personas mayores en el ámbito 3.2.03 de Lekaenea.

Asimismo, el Ayuntamiento en Pleno, acordó en sesión celebrada el 27 de febrero de 2008, adjudicar a Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Publica de la Vivienda de Irun SAU, la concesión administrativa sobre la parcela Zona 1 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.2.03 Lekaenea, para la construcción y gestión del edificio de apartamentos de personas mayores autónomas, con las condiciones establecidas en el contrato administrativo formalizado al efecto.

De acuerdo con el contenido del mencionado contrato, la selección y puesta a disposición de los apartamentos a sus usuarios, se realiza mediante la constitución de derechos de habitación y arrendamientos de acuerdo con las "*Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI*" aprobado por el Consejo de Administración el 22 de julio de 2005, modificado mediante acuerdo del Consejo de Administración de 2 de febrero de 2006, y al "*Proceso y requisitos específicos para la adjudicación de los apartamentos para personas mayores autónomas de Lekaenea*" aprobado por el Consejo de Administración el 2 de octubre de 2006.

Que dentro del objeto social de Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Publica de la Vivienda de Irun SAU, se halla, entre otros, la promoción, construcción y gestión de alojamientos, locales y aparcamientos, asumiendo además los convenios que se formalicen para dar cumplimiento a los fines expuestos, que autorice la legislación aplicable.

1º. OBJETO DEL REGLAMENTO

Es objeto del presente Reglamento establecer las condiciones, derechos y obligaciones que deberán asumir todas las personas que convivan en el edificio de apartamentos de Lekaenea, de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones de la concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Irun, así como en las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI” y “Proceso y requisitos específicos para la adjudicación de los apartamentos para personas mayores autónomas de Lekaenea”, y demás legislación aplicable.

2º. AMBITO DE ACTUACIÓN

Los servicios de alojamiento que se regulan en este Reglamento se desarrollarán en el edificio de apartamentos para personas mayores autónomas de Lekaenea en Irun.

3º. TITULAR DE LA CONCESIÓN Y USUARIOS DE LOS APARTAMENTOS Y ANEJOS.

A los efectos de este Reglamento, el titular de la concesión para la gestión del edificio de apartamentos, será IRUNVI.

Asimismo, a los efectos del presente Reglamento, serán usuarios de los diferentes inmuebles que configuran el edificio, las personas físicas que hayan resultado adjudicatarias de los apartamentos y sus anejos vinculados, tras los procedimientos seguidos al efecto, así como a las personas físicas o jurídicas que obtengan el uso de uno de los elementos del edificio, tras la tramitación del correspondiente procedimiento por IRUNVI.

Al objeto de delimitar las distintas dependencias del inmueble, se describen los siguientes elementos:

- a) 40 apartamentos, con sus trasteros vinculados. Se cederán por IRUNVI de la siguiente manera:

1. 30 apartamentos, con sus trasteros vinculados, mediante la constitución de un derecho de habitación, que se adjudicará y registrará de acuerdo con lo establecido en las Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI” y “Proceso y requisitos específicos para la adjudicación de los apartamentos para personas mayores autónomas de Lekaenea”.
2. 10 apartamentos, con sus trasteros vinculados, que se transmitirán al Departamento de Bienestar Social del Ayuntamiento de Irun, por el periodo que dure la concesión, para que a su vez los ceda de acuerdo con las Bases anteriormente citadas.

A los efectos previstos en el artículo 14 del presente Reglamento, el Departamento de Bienestar Social, se considerará como un comunero más, que pasará a integrar la Comunidad que se constituya, con el equivalente a la suma de las cuotas de los 10 apartamentos con sus trasteros vinculados.

- b) Los garajes que se vinculen al derecho de habitación de los apartamentos. Los titulares de estos inmuebles lo serán las personas que accedan a los mismos, mediante el derecho de habitación que se constituya sobre ellos. Se podrá vincular como máximo un garaje por apartamento.
- c) Los garajes no vinculados al derecho de habitación. Los titulares de estos inmuebles, podrán serlo, bien las personas que posean un derecho de habitación sobre los apartamentos, bien, otras personas físicas o jurídicas de acuerdo con el procedimiento que IRUNVI establezca.
- d) Locales privativos. Podrán ser titulares del uso de estos inmuebles, tanto IRUNVI, el Departamento de Bienestar Social, como otras personas físicas o jurídicas de acuerdo con el procedimiento que IRUNVI establezca.
- e) Elementos comunes. Será la comunidad de Usuarios que se constituya el titular de estas partes del edificio, debiendo autorizar IRUNVI el uso que se le dé, a propuesta de la propia Comunidad o de la Sociedad Pública.

En todos los casos, IRUNVI será, la concesionaria de todos los elementos del Edificio, en virtud de la concesión otorgada por el Ayuntamiento de Irun.

4º. ACCESO A LOS APARTAMENTOS

La selección y puesta a disposición de los apartamentos a sus usuarios, se realiza mediante la constitución de derechos de habitación y arrendamientos de acuerdo con las *“Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI”* aprobado por el Consejo de Administración el 22 de julio de 2005, modificado mediante acuerdo del Consejo de Administración de 2 de febrero de 2006, y al *“Proceso y requisitos específicos para la adjudicación de los apartamentos para personas mayores autónomas de Lekaenea”* aprobado por el Consejo de Administración el 2 de octubre de 2006

5º. SERVICIOS, PAUTAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

1. Corresponde en exclusiva a IRUNVI, como concesionaria del inmueble, establecer las condiciones respecto al uso y mantenimiento del mismo y, en especial, de sus elementos, pertenencias y servicios comunes.
2. Será obligación de IRUNVI el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios cuando se trate de cuestiones que afecten a sus condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.
3. Con relación a las contrataciones y repercusión de los gastos de los servicios y obras que se realicen se establecen las siguientes pautas:
 - a) Administración. IRUNVI, aprueba su designación, y procede a su contratación, repercutiendo los gastos el primer año de su implantación a cuenta de IRUNVI. Una vez transcurrido el primer ejercicio, podrá proponer la Comunidad la designación de un nuevo administrador, repercutiéndose en todo caso, después del primer año, los gastos a la Comunidad de Usuarios.
 - b) Servicios y obras relativas al sostenimiento y conservación del inmueble, de las condiciones estructurales de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Este tipo de obras y trabajos, podrán ser propuestos bien por IRUNVI, bien por la Comunidad de Usuarios, debiendo ser autorizadas y sufragadas por IRUNVI.
 - c) Servicios y obras, no contemplados en el apartado anterior, relativas al sostenimiento y conservación del inmueble y servicios y suministros básicos de la comunidad. Estos trabajos, serán propuestos bien por IRUNVI, bien por la Comunidad, debiendo ser autorizados por IRUNVI y sufragados por la Comunidad de Usuarios.

- d) Servicios y obras de mejora del inmueble o del apartamento. Estos trabajos, podrán ser propuestos por IRUNVI, la Comunidad, los usuarios, u otros titulares de elementos privativos, debiendo ser autorizados por IRUNVI y sufragados por el titular correspondiente.
4. Serán de cuenta y riesgo del titular o titulares de un apartamento u otros elementos privativos, los deterioros que pueda sufrir el mismo durante el tiempo que dure el derecho de uso.
 5. Será obligación de la Comunidad de Usuarios el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, salvo en lo que afecte al mantenimiento de las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.
 6. IRUNVI podrá ordenar a los titulares de los apartamentos la realización de las obras de sostenimiento y conservación del inmueble que considere procedentes y de responsabilidad de los mismos o de la Comunidad de Usuarios. Si las mismas no se realizaren por los titulares, IRUNVI podrá realizarlas a su costa, imputando posteriormente el gasto ocasionado al fondo de reserva a que se refiere el apartado siguiente.
 7. A efectos de garantizar la financiación de los gastos extraordinarios de sostenimiento y conservación del inmueble, la Comunidad de Usuarios establecerá un fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la Comunidad, y que será dotado anualmente con una cantidad no inferior al 10 por 100 del último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la Comunidad suscribirá un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca.

6º. FACULTADES DE IRUNVI EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE.

Sólo IRUNVI podrá:

- a) modificar el título constitutivo del edificio y de la propiedad horizontal y alterar las cuotas de participación.
- b) modificar los Estatutos de las Comunidades de Usuarios y residentes del inmueble.
- c) modificar los elementos comunes y los que afecten a la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad del edificio.
- d) decidir sobre el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, conserjería, vigilancia, atención y administración, así como otros comunes de interés general.

- e) autorizar todo tipo de obras en el inmueble, sus instalaciones y servicios.
- f) regular la cesión uso de los elementos privativos que no estén vinculados como anejos a los apartamentos.
- g) acordar la cesión de uso en régimen de concesión, arrendamiento u otro título de cualesquiera de los elementos privativos que no estén vinculados como anejos a los apartamentos.

IRUNVI podrá ejercer en todo momento facultades de inspección para comprobar la situación del inmueble y sus instalaciones, así como el cumplimiento por los residentes de sus deberes y obligaciones.

7º. REGIMEN Y ALCANCE DEL DERECHO DE LOS USUARIOS Y RESIDENTES DEL INMUEBLE

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, corresponde a los titulares del uso privativo de cada apartamento:
 - a) El derecho singular y exclusivo de uso sobre el apartamento, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al titular o titulares del derecho de uso.
 - b) El derecho singular y exclusivo de uso, en su caso, de la plaza de trastero y garaje vinculados.
 - c) El derecho de uso, junto con los demás titulares de los otros apartamentos, de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio.
2. A los titulares de los otros elementos privativos, corresponde el derecho exclusivo de su uso, además del derecho de uso de los elementos comunes, de acuerdo con las condiciones que se especifiquen en el procedimiento de cesión.

8º. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS ELEMENTOS DEL INMUEBLE

1. Son obligaciones de cada titular de un apartamento, aparcamiento o local:
 - a) Abonar el precio establecido en el contrato que suscriba.
 - b) Mantener en buen estado de conservación su propio apartamento y anejo, aparcamiento no vinculado o local, en términos que no

perjudiquen el inmueble ni a la Comunidad ni a otros titulares, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

- c) Respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes del inmueble, ya sean de uso general o privativo, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
 - d) Consentir en sus apartamentos y anejos, o en los otros elementos del inmueble, las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general que se acuerden, teniendo derecho a que la Comunidad o la Entidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
 - e) Permitir la entrada en los distintos elementos del edificio, a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
 - f) Satisfacer por su cuenta exclusiva los gastos de suministro y servicios de agua y saneamiento, tasas de basuras, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, electricidad, teléfono, etc. que utilice.
 - g) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación o a lo especialmente establecido, a los gastos de ascensor, luz de escalera y demás generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
 - h) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la Comunidad para atender las obras de conservación y reparación de la finca.
 - i) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante IRUNVI de las infracciones cometidas y de los daños causados.
2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios elementos privativos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.
3. Ningún titular podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación de la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad del inmueble.
4. La participación en los beneficios y cargas por razón de la Comunidad de Usuarios de cada titular o titulares de un elemento del inmueble, será la que

resulte de la cuota de participación que IRUNVI atribuye a cada uno. Las mejoras o menoscabos que se produzcan no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por decisión de la Sociedad Publica municipal.

5. El titular o titulares de un apartamento y anejo, aparcamiento no vinculado o local, no podrán modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios salvo autorización expresa de IRUNVI.

En el resto del inmueble no podrán realizar alteración alguna y, si advirtieren la necesidad de reparaciones o cualquier otro tipo de obras o actuaciones, deberán comunicarlo al Administrador, quien dará cuenta a IRUNVI.

6. Al titular del derecho de uso de un apartamento y anejo, aparcamiento no vinculado o local, no le está permitido desarrollar en el mismo o en el resto del inmueble actividades ilícitas, prohibidas por el Ayuntamiento o IRUNVI o por las normas de régimen interior, ni cualesquiera otras que resulten dañosas para la finca o constituyan actividades clasificadas por la legislación medioambiental o las ordenanzas municipales por resultar molestas, nocivas o peligrosas.

El Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los titulares de apartamento y anejo, aparcamiento no vinculado o local, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas. Si el infractor persistiere en su conducta, el Presidente lo pondrá en conocimiento de IRUNVI y, previa autorización de la Junta de Usuarios, podrá entablar contra aquél las acciones que estime pertinentes, incluida la petición a la Sociedad para que decida sobre el desahucio en los supuestos más adelante previstos.

9º. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES, SERVICIOS Y ELEMENTOS COMUNES.

La utilización de los locales privativos, podrá realizarse, por IRUNVI, Bienestar Social, u otros sujetos, tras la adjudicación de los mismos, mediante el oportuno procedimiento que se tramite. Podrá el titular proponer el uso que se le quiera dar, debiendo ser autorizado por IRUNVI.

La utilización de los elementos comunes, se realizará por la Comunidad de Usuarios. Además de IRUNVI la Comunidad podrá proponer el uso que se le quiera dar, debiendo en todo caso ser autorizado por IRUNVI.

IRUNVI podrá elaborar en colaboración con el Área de Bienestar Social del Ayuntamiento de Irun, las Normas de Régimen Interno, para regular la utilización del edificio.

10º. INCUMPLIMIENTO GRAVE DE OBLIGACIONES. RESOLUCION. DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

1. El incumplimiento grave de sus obligaciones por los titulares de un apartamento dará lugar a la resolución del contrato y derecho al desahucio de sus ocupantes, que, sin perjuicio de otras vías, podrá decidirse por vía administrativa, con las potestades de ejecución forzosa previstas en el derecho público.
2. Se consideran incumplimiento grave a efectos de lo dispuesto en el apartado anterior:
 - el ocultar datos o cometer falsedad en los facilitados que hayan sido causa para la concesión del apartamento.
 - el no utilizar el apartamento como residencia habitual durante, al menos, ocho meses al año.
 - el subarriendo o cesión del apartamento a un tercero.
 - la realización en el apartamento de actividades ilícitas, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 - la realización dolosa de daños en el apartamento o en el edificio.
 - la realización de obras en el inmueble, sus instalaciones o servicios sin la autorización de la Entidad.
 - la falta de pago del precio o la de la renta durante más de tres meses.
 - la falta de pago de los gastos de comunidad o reparación de daños cuando la deuda supere los 5.000 euros.
3. El desahucio administrativo y consiguiente lanzamiento por el Ayuntamiento de Irun sólo podrán acordarse y ejecutarse previa audiencia formal de los interesados.
4. Las personas que por incumplimiento grave de sus obligaciones sean objeto de desahucio perderán el derecho a participar en nuevos sorteos de apartamentos.

11º SERVICIOS AUXILIARES Y COMPLEMENTARIOS

1. IRUNVI tratará de establecer acuerdos con los departamentos competentes del Ayuntamiento u otras entidades, bien sean públicas o privadas, para que los residentes de los apartamentos cuenten con servicios de atención, dinamización de actividades sociales, etc. adecuados a las necesidades y condiciones de los residentes.
2. En concreto y de acuerdo con las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI”, el Área de Bienestar Social establecerá para esta promoción, el funcionamiento de los servicios asistenciales que vaya a disponer la misma.

3. En todo caso, es la facilitación de alojamiento lo que da naturaleza de servicio público a la actividad, existan o no servicios auxiliares o complementarios de atención a las personas o colectivos residentes en los edificios.

12º. ADMINISTRADOR

La contratación del administrador la llevará a cabo IRUNVI.

El administrador del inmueble ejercerá en nombre de IRUNVI las facultades que se le asignen para la prestación del servicio.

La delimitación del ámbito del edificio será la base que utilizará el administrador, en la contratación de los servicios y suministros del mantenimiento del inmueble en nombre de IRUNVI y en la detección de responsabilidades que se produzcan.

2. Corresponde al Administrador:

- a) Preparar la convocatoria con el orden del día de las sesiones de la Junta de Usuarios.
- b) Levantar el acta de las sesiones de la Junta de Usuarios y notificar sus acuerdos a los miembros de la misma así como a Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Pública de Vivienda de Irun, SAU
- c) Custodiar los libros de actas y demás documentación de la Comunidad y extender las certificaciones de los acuerdos que procedan.
- d) Velar por el buen régimen del edificio, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los usuarios.
- e) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- f) Atender a la conservación y entretenimiento del edificio, sus instalaciones y servicios, dando inmediata cuenta a IRUNVI de las reparaciones y medidas que resulten necesarias.
- g) Ejecutar las decisiones y acuerdos adoptados por IRUNVI en materia de obras
- h) Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

- i) Girar al cobro a los usuarios los oportunos gastos generados en orden a garantizar el adecuado mantenimiento, conservación y limpieza del inmueble, sus instalaciones y servicios.
- j) Todas las demás atribuciones que se le confieran por IRUNVI.

13º. DERECHOS DE LOS USUARIOS RESPECTO DE LA LABOR DEL ADMINISTRADOR.

Los usuarios del edificio ostentarán frente al administrador los derechos siguientes:

1. A la rendición de cuentas anuales en la que se justifique el importe de la cuota mensual a pagar.
2. A la presentación de quejas, reclamaciones o sugerencias.
3. A disponer de un teléfono de atención al cliente al que dirigirse ante dificultades en el uso de los elementos del inmueble.
4. A ser informado de cualquier suceso o acto que afecte o altere el uso normal del edificio.
5. A la convocatoria de reunión extraordinaria de la Comunidad de usuarios en orden a solicitar de IRUNVI la prestación de nuevos servicios, la realización de obras de ampliación o mejora.
6. A tramitar ante IRUNVI las propuestas de los usuarios sobre modificación o intervención en los criterios de mantenimiento, normas de uso, prestación de servicios y similares.

14º. COMUNIDAD DE USUARIOS.

La Comunidad de Usuarios del edificio de apartamentos de Lekaenea está constituida por la totalidad de los habitacionistas de los apartamentos, así como de los titulares del derechos de uso sobre los demás elementos privativos, y tiene como fin el garantizar la administración, el correcto uso y el mantenimiento y conservación adecuados del edificio y, en especial, de sus elementos y servicios comunes.

La Comunidad de Usuarios será constituida por IRUNVI, que aprobará los Estatutos de la misma, que deberán ser aceptados y ratificados por el usuario, asumiendo cuantos derechos y obligaciones puedan dimanar de su condición de comunero.

Al Gobierno de la Comunidad de usuarios le será de aplicación el presente reglamento y subsidiariamente, las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y disposiciones complementarias.

La Junta General de Usuarios, como órgano de Gobierno quedará constituida por la totalidad de los usuarios, y se convocará y reunirá conforme al presente reglamento y subsidiariamente a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

La Junta General deberá notificar a IRUNVI con 8 días de antelación la fecha hora y orden del día de cada reunión, a las que podrá asistir debidamente representado. En cualquier caso, la Junta quedará obligada a dar traslado a IRUNVI de los acuerdos tomados.

La Junta General designará entre sus miembros un Presidente, con los cometidos y atribuciones previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que no contradiga al presente reglamento y a los Estatutos de la Comunidad.

El administrador del edificio actuará de Secretario en las reuniones que celebre. Se redactará un acta de cada Junta General de Usuarios y de los acuerdos adoptados, remitiendo una copia a cada usuario. Así mismo se transcribirá en el Libro de Actas, quedando facultado el Administrador a emitir certificaciones sobre el contenido del mismo

Las presentes normas serán obligatorias para los Usuarios actuales y futuros, a cuyo fin, en las transmisiones, el nuevo usuario quedará obligado en el contenido de las presentes normas.

15º RÉGIMEN ECONÓMICO.

Todos los miembros de la comunidad de usuarios están obligados a contribuir en proporción a sus respectivas cuotas al sostenimiento de los gastos comunes del edificio, siendo éstos exigibles a los usuarios desde la entrada en funcionamiento del mismo.

Se considerarán como gastos comunes los de personal de mantenimiento y los de Seguridad Social, si los hubiere, los de las pólizas de seguro de instalaciones y de responsabilidad civil, los de limpieza y conservación del edificio, los de energía de iluminación general y de accesos y maquinaria, los de limpieza de zonas comunes, tasas, arreglos y reparaciones generales, o cualquier otro elemento que tenga la consideración de elemento o servicio

común, así como aquellos otros que sean aprobados de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, todo ello teniendo en consideración los coeficientes de participación establecidos en la Declaración de Obra Nueva y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio.

Con el fin de poder ser atendidas las obligaciones y los gastos del edificio, el Administrador formulará y presentará a la Junta anualmente un presupuesto estimativo de ingresos y gastos, según el cual los usuarios pagarán por trimestres o semestres adelantados, conforme acuerde la Junta, y a título de provisión de fondos, la cuota fijada. Todos los usuarios deberán de tener domiciliado en entidad bancaria o caja de ahorros el pago de la provisión de fondos fijada en la Junta.

En el plazo de 3 meses desde el cierre del ejercicio económico que será de 12 meses, el Administrador presentará a la Junta, la liquidación de ingresos y gastos así como el presupuesto para el ejercicio entrante.

Las cuotas y liquidaciones serán abonadas, dentro del plazo de veinte días siguientes a la notificación del Administrador, sin perjuicio de adoptar las medidas necesarias para su cobro; si hubiera de acudir a la vía judicial, se repercutirá sobre el moroso todos los gastos que se originen de abogados, procuradores, juicios, etc.

16º. DELEGACIÓN DE POTESTADES DE IRUNVI EN RELACIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO.

El Consejo de Administración de IRUNVI podrá delegar, a la Comunidad de Usuarios, alguna o algunas de las potestades atribuidas a la Sociedad en el presente Reglamento, que se encuadren en las competencias y funciones que la Ley de Propiedad Horizontal irroga a las Juntas de Propietarios, salvaguardando en todo caso la singular naturaleza jurídica de la concesión administrativa.

Esta delegación, podrá ser revocada en cualquier momento por IRUNVI.

17º. INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO.

IRUNVI, ostentará la prerrogativa de interpretación del presente Reglamento. Igualmente dicha Sociedad, podrá acordar por razones de interés público la modificación del mismo, sometiéndose en todo caso a las condiciones de la concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Irun, así como a las "Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de apartamentos para personas mayores autónomas del Ayuntamiento de Irun/IRUNVI", así como a la legislación de régimen local y contratación administrativa aplicable.