

## **REGLAMENTO REGULADOR DE LAS CONDICIONES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DEL APARCAMIENTO EL PINAR.**

### **I.- PRESENTACIÓN.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Irun, adjudicó, en sesión celebrada el 26 de julio de 2006, a IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA / SOCIEDAD PUBLICA DE VIVIENDA DE IRUN SAU (IRUNVI en adelante), la concesión administrativa sobre el subsuelo de la parcela L.K. del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Parque del Pinar, para la construcción y explotación del Equipamiento de Aparcamiento Subterráneo.

La duración de la concesión se fijó en 75 años, a computar a partir de la formalización del contrato administrativo entre el Excmo. Ayuntamiento de Irun e IRUNVI, finalizando la misma el 21 de septiembre de 2081.

De acuerdo con lo dispuesto en el mencionado Contrato Administrativo, IRUNVI, la cesión de uso de las plazas de aparcamiento subterráneo, se debe realizar de conformidad con las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de plazas de garaje en el aparcamiento del Pinar del Ayuntamiento de Irun / IRUNVI”, aprobadas por el Consejo de Administración de “IRUNVI”, en reunión de fecha 20 de diciembre de 2005, y modificadas en Consejos de 28 de diciembre de 2006 y 1 de marzo de 2007.

Una vez iniciado el proceso de adjudicación de las plazas de aparcamiento, se considera conveniente la aprobación de un reglamento que marque las pautas de las condiciones de uso y disfrute del mismo, así como del establecimiento de los derechos y obligaciones de los usuarios de las plazas. Estas normas, estarán supeditadas en todo momento a las condiciones de la concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Irun, así como a la legislación de régimen local y contratación administrativa aplicable, y complementarán las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de plazas de garaje en el aparcamiento del Pinar del Ayuntamiento de Irun / IRUNVI”.

## **1º. Objeto.**

El presente reglamento tiene por objeto el establecer las condiciones, derechos y obligaciones, que deberán asumir los usuarios de la concesión administrativa, para explotación del Equipamiento de Aparcamiento Subterráneo en el Parque del Pinar de Irun.

## **2º.- Régimen jurídico.**

El presente reglamento se someterá a las condiciones de la concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Irun, así como a la legislación de régimen local y contratación administrativa aplicable; y complementará las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de plazas de garaje en el aparcamiento del Pinar del Ayuntamiento de Irun / IRUNVI”.

## **3º. Titular de la concesión y usuarios de las plazas de aparcamiento.**

A los efectos de este Reglamento, el titular de la concesión para la explotación de las plazas de aparcamiento, será IRUNVI.

Asimismo, a los efectos del presente Reglamento, son usuarios de las plazas de aparcamiento, las personas físicas y jurídicas que hayan resultado adjudicatarias de las plazas tras los procedimientos seguidos al efecto, así como a las personas físicas o jurídicas a cuyo nombre autorice su transmisión.

## **4º. Plazo de vigencia.**

El plazo de vigencia de la concesión demanial será hasta el 21 de septiembre de 2081.

El plazo de vigencia de las nuevas cesiones de uso que otorgue IRUNVI con motivo de renunciaciones o transmisiones por parte de los usuarios originarios de las plazas, se otorgará por el tiempo que reste hasta la mencionada fecha.

## **5º. Servicios y Pautas de mantenimiento del aparcamiento.**

1. Los usuarios de las plazas respetarán las normas legales aplicables al uso y al mantenimiento de los aparcamientos subterráneos, las instrucciones dadas por IRUNVI para mantener los estándares y calidades fijados, y las circulares municipales, que pudieran existir, con las pautas de su mantenimiento en cuanto a la condición de bien de dominio público municipal del aparcamiento.

2. La contratación de las obras, servicios y suministros para el mantenimiento y mejora del aparcamiento, así como de la Administración, se llevará a cabo por IRUNVI. A estos efectos, se consideraran servicios y suministros básicos los relacionados en el apartado tercero de este artículo. Los servicios y suministros complementarios, serán en todo caso los recogidos en el apartado cuarto de este artículo 5, y el servicio de Administración del aparcamiento es el regulado en el artículo 9.

3. Para el mantenimiento del aparcamiento y de sus instalaciones, se prestarán los siguientes servicios y suministros básicos, cuyas pautas se someterán a revisiones periódicas por parte de IRUNVI:

De la red de distribución de agua potable, de la red de saneamiento, de la instalación de protección contra incendios, de la instalación eléctrica, de la instalación de bombeo, del sistema de ventilación forzada, de las puertas de acceso rodado al aparcamiento, de las puertas de acceso peatonal, de los aparatos elevadores existentes, ascensor, salva - escaleras, de los accesos peatonales, de la pintura del aparcamiento, de las zonas de rodadura de vehículos, de la limpieza general del aparcamiento, de la señalización interna del aparcamiento, de la albañilería general del aparcamiento, y de los seguros.

Las labores realizadas para el mantenimiento del aparcamiento se registrarán por el administrador.

4. El servicio de estacionamiento no conlleva en ningún momento el servicio de custodia, guarda o vigilancia de los vehículos y de lo en ellos depositado.

La Comunidad de Usuarios de las plazas podrá proponer a IRUNVI, la contratación de servicios y suministros complementarios como el de seguridad, circuito cerrado de televisión, seguro de robo... con la conformidad de la mayoría absoluta. Estos servicios y suministros serán a cargo de la Comunidad y deberán ser aprobados por IRUNVI antes de su contratación.

A estos efectos, IRUNVI advierte que si se ve obligado a abonar indemnizaciones por riesgos y daños no amparados en el seguro de responsabilidad civil y en el seguro patrimonial de daños que tiene contratado en cuanto que titular del bien y del servicio, repercutirá dicho pago proporcionalmente entre todos los usuarios de las plazas adjudicadas.

Los riesgos y los daños ocasionados entre los vehículos, se someterán a los seguros particulares de los afectados.

5. Los gastos que supongan tanto los servicios y suministros básicos como los servicios y suministros complementarios que se implanten, serán exigidos en la periodicidad propuesta por el administrador del aparcamiento a los usuarios de las plazas.

## **6º. Derechos de los usuarios.**

Los usuarios tendrán derecho a:

1. Disponer de las llaves y mandos de distancia necesarios para acceder al aparcamiento.

2. Utilizar con carácter privativo y exclusividad la plaza adjudicada durante todo el plazo de vigencia de la concesión.

3. Utilizar los elementos comunes y las instalaciones que comprenda el aparcamiento municipal en las condiciones fijadas por IRUNVI.

4. Acceder a la normativa de aplicación en el aparcamiento, y a los libros y cuentas de la administración.

5. Presentar quejas al administrador o IRUNVI, a la protección jurídica de IRUNVI a fin de que sea respetado en su condición de titular, impidiendo o haciendo cesar cualquier perturbación del normal desempeño del ejercicio de su derecho.

6. Ser informado de las modificaciones ordenadas en el funcionamiento del aparcamiento y de las obras que IRUNVI considere necesario realizar.

## **7º. Obligaciones de los usuarios.**

Los usuarios de las plazas de aparcamiento están obligados a:

1. Utilizar directamente, la plaza adjudicada, no pudiéndola en ningún caso, ni arrendarla, ni ser cedida a terceros.

2. Aparcar el vehículo declarado dentro del espacio adjudicado, adoptando las medidas normales de seguridad propias contra robos, como cierre de puertas, de ventanas y no dejar objetos a la vista.

3. Circular en el interior del aparcamiento con las luces de cruce encendidas.

4. Respetar dentro del aparcamiento la señalización vertical y horizontal existente, así como cualesquiera normas de circulación.

5. Cerrar las puertas peatonales utilizadas para acceder o salir del aparcamiento, así como esperar a que se cierre completamente la puerta de acceso o la de salida, según el caso.

6. Informar en el plazo de un mes al administrador o IRUNVI sobre los cambios de vehículo o de residencia.

7. Domiciliar el pago de la cuota mensual de mantenimiento, de la cuota de repercusión de inversiones si la hubiere, y de los impuestos y tasas municipales que traigan causa de la titularidad de la plaza de aparcamiento.

8. Abonar los importes resultantes de:

a) La repercusión a cada plaza de todos los gastos devengados por el mantenimiento del aparcamiento y por los servicios recibidos.

---

Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa, Sociedad Pública de Vivienda de Irun, S.A.

b) La repercusión a cada plaza de las obras de mejora y ampliación realizadas por IRUNVI y en los términos previstos en el acuerdo de ejecución y financiación de las mismas.

c) Las tasas e impuestos que traigan causa bien de la plaza en particular, bien del aparcamiento en su conjunto. En este último caso se procederá a la imputación de la tasa o del impuesto por plaza.

Cuando el usuario no abone como mínimo dos cuotas de los gastos de mantenimiento, o los gastos de obras, IRUNVI podrá, antes del transcurso del plazo, declarar la caducidad de la cesión de uso.

9. Permitir en cualquier momento la inspección y el control directo por parte de IRUNVI del uso de las plazas, facilitando incluso cuanta documentación le sea requerida en el ejercicio de sus funciones por el administrador o por IRUNVI relativa a la plaza de la que es titular.

10. Usar, conservar y mantener la construcción y las instalaciones en constante y perfecto estado de funcionamiento, limpieza y seguridad.

## **8º. Transmisión de las plazas.**

1. Los usuarios de las plazas de aparcamiento remitirán a IRUNVI las solicitudes de baja, de sustituciones y de transmisiones, a fin de que la Sociedad verifique y efectúe las nuevas adjudicaciones conforme a las reglas y prioridades de la lista de espera definitiva del aparcamiento.

2. El precio de las transmisiones será el precio de la adjudicación sin impuestos, incrementado con el IPC acumulado de los años y meses completos transcurridos hasta la solicitud de transmisión. Este precio podrá ser objeto de reducción en función de los años y meses completos ya aprovechados, mediante acuerdo del Consejo de Administración de IRUNVI.

3. Los usuarios podrán solicitar de IRUNVI, que efectúe la transmisión de su plaza, sin acudir a la lista de espera, a favor de las siguientes personas, siempre que estos cumplan los requisitos establecidos para optar a una plaza:

- En caso de herencia, se podrá transmitir directamente la plaza de garaje a los herederos que cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 2 y 3 de las “Bases de funcionamiento del Registro de solicitantes de plazas de garaje en el aparcamiento del Pinar del Ayuntamiento de Irun / IRUNVI”.

4. Si no existiera ningún solicitante de nueva plaza, IRUNVI no estará obligado al rescate de la misma, No obstante, podrá IRUNVI recuperar la plaza, a los usuarios que por cualquier circunstancia dejen de cumplir con los requisitos establecidos en las Bases, o se justifiquen debidamente, los motivos de la renuncia.

En ningún caso podrá vincularse la transmisión de la plaza de garaje como anejo a la venta o cesión por herencia de la vivienda o local.

## **9º. Sobre el administrador.**

La contratación del administrador la llevará a cabo IRUNVI.

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

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

Los gastos de administración serán durante el primer año de su implantación, a cargo de IRUNVI, repercutiéndose, en los posteriores ejercicios a la Comunidad de Usuarios.

Las labores del Administrador serán las siguientes:

- Contratar a nombre de IRUNVI los servicios del aparcamiento que se decidan implantar.
- Realizar los recuentos del uso de las plazas con la periodicidad y con los detalles que le ordene IRUNVI.

- Los trabajos propios para la administración y control del mantenimiento del aparcamiento son:
  - a) Mantener actualizados con los medios y en la forma que establezca IRUNVI, los datos necesarios para la prestación de este servicio facilitados por la Sociedad, relativos a los vehículos declarados, la titularidad del uso las plazas, el domicilio de los titulares, la Cta. Cte., y el pago de los gastos del aparcamiento.
  - b) Comunicar a IRUNVI a los tres días de su realización y en el formato que defina la Sociedad como sistema de comunicación, cualquier cambio de domicilio, vehículo, Cta. Cte. de domiciliación, y la inexistencia de deudas del titular que solicite la renuncia o la transmisión de una plaza.
  - c) Comunicar a IRUNVI las propuestas de los representantes de los usuarios sobre la modificación de las normas de uso, de mantenimiento, de tráfico interno o similares.
  - d) Informar, controlar y exigir a los usuarios, el cumplimiento de la obligación de mantener el aparcamiento en las condiciones fijadas en la licencia de actividad y en las disposiciones legales específicas sobre la construcción y los servicios del aparcamiento, la decisión de IRUNVI de que por motivos de conveniencia o de necesidad, se deben realizar obras de mantenimiento u obras de inversión.
  - e) Proponer a IRUNVI la realización de las obras de inversión de infraestructura propuestas por los representantes de los usuarios.
  - f) Asumir y realizar las labores propias de la administración, contabilidad y tesorería del aparcamiento, a realizar y a comunicar a IRUNVI y a los usuarios (propuesta de renovación y actualización de los contratos de mantenimiento y seguros, convocatorias, reuniones de los representantes, actuar de Secretario en sus reuniones, la rendición de cuentas anuales).
  - g) Recibir las solicitudes, quejas, reclamaciones y sugerencias de los usuarios, atender los conflictos de los usuarios y en su caso remitirlas a IRUNVI para su contestación.

- h) Comunicar a IRUNVI los incumplimientos de las obligaciones y de las normas establecidas en el uso del aparcamiento por parte de los usuarios, que sean causa del derecho al uso de las plazas.
- i) Exigir y controlar mediante domiciliación bancaria, el pago de los gastos mensuales en el importe fijado en función de los servicios implantados en el aparcamiento, a abonar por los titulares del uso de las plazas, y por IRUNVI respecto de las plazas vacantes.

Los gastos por obras de mantenimiento y de inversión, se abonarán en la forma y plazo que se establezca para cada obra.

- j) En caso de impago de los gastos mensuales, el administrador podrá instar a IRUNVI, su cobro, y en su caso la resolución del derecho al uso de la plaza.
- k) Informar, comunicar y requerir a los usuarios, para que hagan uso de los derechos y obligaciones establecidos.
- l) Intervenir ante IRUNVI y ante los representantes de los usuarios, a fin de intentar solucionar los conflictos con los usuarios con carácter previo a la adopción de medidas municipales.
- m) Respetar, asumir, y hacer cumplir que la prestación de este servicio, y que el uso del aparcamiento por los usuarios, debe efectuarse con sometimiento a lo prevenido en las normas y resoluciones municipales.
- n) Durante la vigencia del concesión, y en todo caso antes de la finalización del plazo fijado para su vigencia, el administrador del aparcamiento, intervendrá para informar respecto de las obras de infraestructura que se hubiesen realizado y quedasen pendientes de liquidar o de abonar por parte de los titulares de las plazas, cuales y en que importes corresponda exigir a los titulares que cesan en sus derechos y cuales corresponde dejar pendientes para afectarlas a los futuros usuarios del aparcamiento.
- o) Antes de la finalización del plazo fijado para la vigencia del concesión, el administrador del aparcamiento, informará y liquidará el estado de cuentas de los titulares de las plazas que se hubiesen realizado, y estuviesen pendientes de liquidar o de abonar por los titulares de las plazas, en orden

Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa, Sociedad Pública de Vivienda de Irun, S.A.

a continuar los procedimientos legales para su exigencia a los titulares que cesan en sus derechos.

Especialmente intervendrá para informar respecto de las obras de infraestructura que se hubiesen realizado, y estuviesen pendientes de liquidar o de abonar por los titulares de las plazas, en orden a continuar los procedimientos legales para su exigencia a los titulares que cesan en sus derechos.

- p) Ante un uso inapropiado de la superficie exterior del aparcamiento que pueda causar desperfectos en el aparcamiento, advertir a IRUNVI para que inicie el procedimiento correspondiente.

## **10º. Derechos de los usuarios respecto de la labor del administrador.**

Los usuarios del aparcamiento 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 la plaza de aparcamiento.
4. A ser informado de cualquier suceso o acto que afecte o altere el uso normal del aparcamiento.
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, tráfico interno, prestación de servicios y similares.

## **11º. Comunidad de usuarios. Estatutos.**

Los usuarios de los aparcamientos del Pinar deberán constituirse en Comunidad de Usuarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de las Bases.

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

El 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 aparcamiento 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 de plazas de aparcamiento, el nuevo usuario quedará obligado en el contenido de las presentes normas.

## **12º Régimen económico.**

Todos los Usuarios están obligados a contribuir en proporción a sus respectivas cuotas al sostenimiento de los gastos comunes del

aparcamiento, 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 garaje, los de energía de iluminación general y de accesos y maquinaria, los de limpieza del garaje y zonas comunes, tasas, arreglos y reparaciones generales, etc., 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 Aparcamiento.

Los usuarios que por cualquier causa no utilicen su plaza de aparcamiento ni zonas comunes, contribuirán igualmente en la cuota que les corresponda a sufragar los gastos de mantenimiento.

Con el fin de poder ser atendidas las obligaciones y los gastos del aparcamiento, 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.

### **13º. 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.

## **14º. 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 plazas de garaje en el aparcamiento del Pinar del Ayuntamiento de Irun / IRUNVI”, así como a la legislación de régimen local y contratación administrativa aplicable.