

Reglamento tipo de Convivencia

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**COOPERATIVA DE USUARIOS**

.....

GENERALIDADES

Artículo 1- La Cooperativa de Viviendas, con sede en calle, reunida en Asamblea General Extraordinaria convocada a tal efecto, acuerda el siguiente Reglamento de Convivencia.

Artículo 2- La Cooperativa resuelve regular la convivencia, a efectos de que tanto sus órganos, como los socios y sus familiares ajusten el uso, conservación, reparación, administración y modificación de los bienes de uso común o privado, a una conducta armónica y acorde con los principios solidarios del cooperativismo, de acuerdo con lo estipulado en este reglamento.

Artículo 3- Se deberá ajustar el uso y goce de las viviendas a lo establecido en el artículo **(se incluirán el artículo que hace referencia al uso y goce de la vivienda)** del Estatuto de la Cooperativa No se podrá usar la vivienda con otro fin que no sea residencial, ni almacenar materiales que puedan dañar a los habitantes, a las viviendas o al complejo.

ALCANCE

Artículo 4- Este reglamento afecta a todos los integrantes de la cooperativa y personas que circulan dentro del predio del complejo para la utilización y goce de los bienes de uso común y de la conservación de los inmuebles en general. Por lo tanto, no se exime a ninguna persona de responsabilidades, de acuerdo con el principio general de derecho consagrado en el artículo 2 del Código Civil (la ignorancia de la ley no sirve de excusa). Es de hacer constar de que la contravención a las disposiciones del presente reglamento

traerá aparejadas las sanciones previstas en el artículo del Estatuto, pudiendo llegar a la exclusión del usuario.

VIGENCIA

Artículo 5- El reglamento entrará en vigencia cuando se cumpla la totalidad de los siguientes requisitos:

- 1.1- una vez aprobado en la asamblea de socios,
- 1.2- luego de realizado su respectivo asentamiento en actas,
- 1.3- en el momento de ocupar la cooperativa.

Artículo 6- Este reglamento no sustituye ni contraviene el Estatuto de cooperativa que se encuentra vigente. Tampoco contraviene las normas generales (leyes, decretos, digestos municipales) que rigen los aspectos de la convivencia que aquí se tratan, sino que las complementan. En caso de modificarse el Estatuto en aspectos que incidan sobre este reglamento; o en caso de cambiar la normativa vigente sobre la que se elabora este reglamento, se notificará a la asamblea respecto de dichos cambios.

Artículo 7- Este reglamento es pasible de ser modificado (en aquellos puntos que no estén basados en normativa vigente) previa presentación de la propuesta de modificación por escrito a la Comisión Directiva, que la incluirá en el orden del día de la siguiente asamblea. La modificación se aprobará con mayoría simple.

AUSENCIA DEL USUARIO DURANTE UN PERÍODO PROLONGADO
--

Artículo 8- Tal como lo señala el artículoinciso del Estatuto, el no uso de la vivienda por parte del socio y su núcleo familiar por un lapso mayor de seis meses será causal para la pérdida de la condición de asociado.

RUIDOS MOLESTOS

Artículo 9- Los socios, así como sus familiares y visitas se ajustarán a lo previsto en la Ley n.º 17852 sobre contaminación acústica, así como en el digesto departamental de la Intendencia de Montevideo (34032, artículos D 2007 a D 2011). Los socios deben mantener un nivel de ruido racional, teniendo especial cuidado entre las 22 y las 7 h.

Artículo 10- Los socios deberán tener en cuenta que puede haber en las unidades linderas socios que trabajen en horario nocturno, o rotativo, por lo que se espera que tengan especial cuidado de no interferir con el descanso del vecino.

Artículo 11- Dado el uso que se espera que tenga el salón comunal, los aspectos referidos a sus ruidos molestos no quedan comprendidos en este apartado.

MASCOTAS

Artículo 12- Se sigue en este apartado lo estipulado por la Ley n.º 18471:

12.1- El propietario será responsable en todo momento por cualquier inconveniente generado por su mascota.

12.2- Esta circulará atada siempre que se encuentre en espacios de uso común, con la supervisión de su dueño y con uso de bozal si fuera necesario. Según lo indica CoTRyBA (Comisión de Tenencia Responsable y Bienestar Animal), es obligatorio su uso en perros de alta ferocidad, o en aquellos cuyo peso supere los 25 kg.

12.3- El propietario deberá hacerse cargo de los daños ocasionados a terceros y de la recolección de los excrementos de su mascota.

12.4- Las mascotas deberán cumplir con las exigencias mínimas de sanidad.

12.5- Es obligatoria la buena manutención e higiene de la mascota, evitando olores desagradables, la invasión de pulgas, garrapatas y otros parásitos o enfermedades.

12.6- El patio interior será espacio de tránsito de animales. Se deberán tirar los excrementos de las mascotas en los espacios destinados a este fin.

ESPACIOS DE USO COMÚN

Artículo 13- Se consideran espacios de uso común la entrada al edificio, el hall de entrada, los pasillos, el ascensor, la azotea y el patio interior. Son bienes comunes los objetos que allí se encuentran. También son bienes comunes los necesarios para la existencia, la seguridad y la conservación del edificio, entre los que se incluyen: terreno, estructura de hormigón armado, todas las partes externas, paredes divisorias de las unidades, escaleras y, en general, todos los ambientes no asignados a ninguna vivienda en particular: cañerías, conductores de aguas pluviales, de electricidad y todos los ramales destinados al servicio común, depósitos de agua y accesorios, instalaciones contra incendio y cualquier otra instalación de servicio común y todo lo que constituya servicio del predio.

Artículo 14- Los espacios de uso común, así como los bienes y servicios comunes de la cooperativa solo podrán utilizarse de acuerdo con lo dispuesto por el Estatuto y el presente reglamento.

Artículo 15- La propuesta de limpieza de los espacios de uso común será propuesta por la Comisión Directiva a la asamblea, que decidirá si se contrata un servicio de limpieza o si esta se organiza entre todos los socios.

Artículo 16- Toda modificación de los espacios de uso común o colocación en estos de cualquier objeto (rejas, antenas, toldos, etc.) deberá ser resuelta por asamblea general previo asesoramiento técnico, si correspondiere.

Artículo 17- El buen uso de los espacios de uso común será responsabilidad de todos los socios, siendo responsables del uso que hagan sus familiares y sus visitas.

Artículo 18- En caso de que se hicieran daños a los bienes comunes, el titular involucrado deberá responder por el daño causado, comunicándolo a la Comisión Directiva.

Artículo 19- Los socios serán responsables de la seguridad del edificio, por lo que no permitirán la entrada a desconocidos (como vendedores, promotores, etc.).

Artículo 20- Queda prohibido dejar objetos personales en los espacios de uso común. En caso de incumplimiento, se le dará al socio un plazo para retirarlos, en caso de que así sea necesario.

Artículo 21- No se podrán depositar en pretilos de ventanas objetos que presenten peligro de caída. No se podrá arrojar objetos ni basura en lugares comunes.

Artículo 22- Quedan prohibidos los fuegos de pirotecnia dentro de la cooperativa.

Artículo 23- Queda prohibido fumar en los espacios de uso común del edificio, salvo en el patio.

Artículo 24- Queda prohibido el consumo de alcohol y otras sustancias estupefacientes en espacios de circulación comunes. Sí se puede consumir alcohol en el salón comunal y en el patio.

Artículo 25- Respecto del estacionamiento de motos y bicicletas:

25.1-No se podrá estacionar motos en el predio de la cooperativa.

25.2-No se podrá estacionar bicicletas en el patio interior ni en la entrada de la cooperativa. Se podrá subir bicicletas en el ascensor.

Artículo 26- El patio queda habilitado para que todos realicen actividades de esparcimiento.

Artículo 27- Respecto del uso del ascensor:

28.1- Se deberán respetar sus normas técnicas en lo que respecta a capacidad y peso.

28.2- Con el objetivo de no ocasionar molestias a los demás usuarios, no se mantendrá la puerta abierta o el ascensor detenido innecesariamente.

28.3- Es responsabilidad del usuario mantenerlo limpio.

REGLAS DEL SALÓN COMUNAL

Artículo 28- Cada núcleo tiene derecho al uso del salón comunal siempre y cuando se encuentre al día con sus obligaciones para con la cooperativa. La regulación del uso del salón quedará a cargo de Comisión CEFIC (Comisión de Educación, Fomento e Integración Cooperativa).

Artículo 29- Acerca del alquiler:

29.1- No se cobrará alquiler para la realización de asambleas o reuniones de comisiones (en el marco de la cooperativa) que se requieran por diferentes motivos. Asimismo, se dará prioridad a estas actividades al agendar solicitudes de uso.

29.2- En lo que respecta al alquiler por parte de los núcleos, tendrá prioridad quien lo haga en primer término, y así sucesivamente.

29.3- La Comisión Directiva determinará el costo del uso del salón.

29.4- El cobro de dicho importe se agregará a los gastos comunes del socio para el mes siguiente.

29.5- No se podrán realizar en el salón actividades de carácter político ni religioso.

29.6- Se podrá alquilar el salón para el desarrollo de cursos y actividades pagas destinados a los usuarios de la cooperativa. Estas deberán ser presentadas por escrito a la Comisión Directiva, que las elevará a la asamblea para que decida su aceptación o no. Las actividades y cursos que se lleven adelante no podrán generar ruidos molestos ni alterar el cronograma de las actividades propias de la cooperativa (asamblea y reuniones de comisiones).

Artículo 30- Acerca de la reserva:

30.1- El salón debe ser solicitado con una semana de antelación. En caso de cancelar la reserva, esta se debe comunicar xx hrs antes de la fecha prevista, salvo excepciones justificadas. En caso de no realizar la cancelación en tiempo y forma, se cobrará igualmente el importe de su uso.

30. 2- El salón se alquilará según las siguientes franjas horarias:

- de 11:00 a 16:00 de lunes a domingo y

- de 18:00 a 24:00 de domingo a jueves.

30.3- Los viernes y sábados se podrá permanecer en el salón comunal hasta las xxxx.

Artículo 31- Respecto de su uso:

31. 1- El uso es exclusivo para los socios e integrantes de los núcleos familiares. Debe ser alquilado por el titular del núcleo, y durante su uso, debe estar un integrante familiar mayor de edad.

31. 2- En caso que el festejo incluya música con parlantes, estos deberán colocarse dentro del salón.

31.3- Cualquier rotura o desperfecto deberá ser abonada por el titular que solicitó el uso del salón.

31.4- El socio que haga uso del salón será responsable del pago de AGADU, así como de las multas que correspondan.

Artículo 32- Acerca de la limpieza y devolución de la llave:

32.1- La limpieza del salón debe ser realizada por quien lo alquila.

32.2- Las luces interiores y exteriores deben quedar apagadas.

32.3- Los baños deben quedar limpios y no pueden quedar bolsas de basura.

32.4- Las ventanas y puertas deben quedar cerradas.

32.5- En caso de usarse también el parrillero, debe quedar limpio.

MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 33- Tal como lo señala en Estatuto en su artículo ..., inciso ..., es obligación del usuario permitir la inspección de la vivienda y su reparación cuando la Comisión Directiva lo determine.

Artículo 34- Tal como lo señala el artículo, inciso del Estatuto, serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se produzcan por el uso indebido de la misma por parte del usuario.

Artículo 35- El artículoinciso del Estatuto establece que toda reforma interna deberá contar con la autorización previa del Consejo Directivo y registro de obra ante las autoridades municipales y de previsión social que correspondan.

Artículo 36- Las obras a realizarse en la vivienda, así como las mudanzas, deberán coordinarse con la Comisión Directiva con el objetivo de no entorpecer el normal uso de ascensores y otros espacios de uso común.

Artículo 37- En caso de producirse daños o roturas durante las mudanzas, estos deberán ser cubiertos por la unidad involucrada.

GASTOS COMUNES

Artículo 38- (A VOTAR A FUTURO) Los gastos comunes serán fijados por la asamblea.

38.1- Los gastos comunes incluirán: OSE y tarifa de saneamiento, UTE de los espacios de uso común y seguro de incendios según los metrajes de las unidades, la cuota de FECovi, gastos contables y de administración, gastos de limpieza y jardinería (en caso de ser necesarios). Estos se pagarán dividiendo la suma en partes iguales entre todos los socios.

38.2- Los tributos domiciliarios de la IM se sumarán a la factura tal cual llega a cada socio.

38.3- Se cobrará a (A VOTAR) a comienzo de mes (entre el 1 y el 10), a mes vencido.

38.4- Los socios que adeuden gastos comunes serán pasibles de sanciones.

SOBRE EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 39- (A VOTAR) No se tolerarán muestras de mala educación o violencia, tanto física como verbal, en la vida general de la cooperativa. En las asambleas de socios, en caso de que esto ocurra, el involucrado será expulsado de la asamblea. La Comisión Directiva decidirá la sanción que recaerá sobre el o los involucrados, teniendo en cuenta la gravedad del acto cometido, así como la reiteración de las conductas indebidas por parte del involucrado.

SUGERENCIAS, QUEJAS Y DENUNCIAS

Artículo 40- En caso de presentar el socio sugerencias y quejas, estas deben plantearse por escrito y estar dirigidas a la Comisión Directiva. Las denuncias, según consta en el artículoinciso del Estatuto, deben ir dirigidas a Comisión Fiscal.

FALTAS Y SANCIONES

Artículo 41- Las faltas y sanciones por incumplimiento de este reglamento serán regidas por los artículos a inclusive (infracciones leves, medianas y graves) del Estatuto de esta cooperativa.

Artículo 42- El incumplimiento de los artículos de este reglamento que no tenga sanciones específicas previstas en este o en otros cuerpos normativos se sancionará por

parte de la Comisión Directiva, quien tendrá en cuenta la gravedad y reiteración de la falta. El socio pasible de sanción podrá apelarla ante la asamblea.

SITUACIONES DE VIOLENCIA DE GENERO

Artículo 43 – Tal como lo dispone la Ley 19837 en su artículo 2: « En caso de situaciones de violencia doméstica o de género, y en general toda violencia que pueda causar daño físico, psicológico o patrimonial a uno o más integrantes del núcleo familiar, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda, el o los integrantes que no causaron la agresión.

La adopción de medidas cautelares por parte de la autoridad competente respecto a un socio titular único o con titularidad compartida, significará para el mismo, la suspensión de los derechos de socio por el plazo de las mencionadas medidas cautelares.

Será causal de expulsión de un socio titular único o de titularidad compartida los casos de violencia doméstica o de género, en que se haya producido lesiones graves, tentativa de homicidio, homicidio, tentativa de femicidio, femicidio sin perjuicio de las compensaciones por concepto de capital social que correspondieran. En todo caso se estará a lo que resuelva por sentencia firme el juzgado competente y la reglamentación correspondiente.

Artículo 44 – Se incorpora al presente reglamento el Protocolo elaborado por FECovi para Situaciones de Violencia Hacia Mujeres en Cooperativas.

-----oOo-----