

Reglamento de Régimen Interior

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Las presentes normas de régimen interior tienen por objeto regular la convivencia, el uso adecuado de las instalaciones y servicios comunes, y el mantenimiento del orden dentro de la Comunidad de Propietarios Bermeja Beach.

1.2. Estas normas son de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios, ocupantes y visitantes, que deberán respetarlas en su integridad, así como cualquier otra que sea aprobada válidamente en Junta General de Propietarios.

1.3. El titular de cada vivienda será responsable de las infracciones cometidas por las personas que ocupen su propiedad, ya sea de forma habitual, temporal o como invitados, así como de los posibles daños causados en zonas comunes. Çç

1.4. La Junta de Propietarios estará facultada para adoptar cuantas medidas considere necesarias para el mantenimiento del buen orden y el respeto al concepto residencial de calidad de la comunidad.

1.5. ALQUILER: Se recuerda que, en la Junta Ordinaria celebrada en el año..., quedó aprobada la prohibición del alquiler turístico en la comunidad. **Need to check on previous minutes)**

Asimismo, tras la entrada en vigor de la nueva normativa, cualquier propietario que desee destinar su vivienda a uso vacacional deberá solicitar la correspondiente licencia y obtener la aprobación en junta, con una mayoría cualificada de tres quintas partes (3/5) del total de propietarios y cuotas de participación.

En consecuencia, el arrendamiento vacacional sin cumplir con estos requisitos será considerado contrario a lo acordado por la comunidad, que se reserva el derecho a adoptar las medidas legales oportunas para garantizar el cumplimiento de lo establecido.

Del mismo modo, todo propietario que alquile su vivienda de forma legal deberá responsabilizarse de que sus inquilinos respeten las normas de convivencia de la comunidad, debiendo facilitarles una copia del reglamento o normas internas

vigentes. El incumplimiento reiterado de dichas normas por parte de los inquilinos podrá dar lugar a actuaciones por parte de la comunidad contra el propietario.

Se solicita a los propietarios que envíen esta información a sus inquilinos cuando alquilan sus apartamentos y/o dirijan a los inquilinos e invitados a corto plazo a la sección correcta del sitio web de Bermeja Beach.

1.6. Propietarios que venden su piso

Los propietarios deben notificar al Presidente y Administrador, proporcionando el nombre del nuevo propietario, así como la forma de contactarlo por correo físico y correo electrónico.

Recuerden que es obligación del nuevo propietario poner a disposición de la administración los datos de contacto necesarios para la correcta comunicación, así como el pago de las tasas comunitarias

1.7. Tenemos muchas reglas y acuerdos acordados a lo largo de los años, antes de hacer cualquier renovación o cambio en el edificio, estos deben confirmarse con el administrador. Estos son los principios básicos sobre los que opera la comunidad.

2. ACCESOS

2.1. Respetar y utilizar los candados y medidas de seguridad establecidos

Por favor, cierre las puertas de acceso de acuerdo con las instrucciones de cada ubicación para evitar, en la medida de lo posible, robos, robos o mal uso de nuestras instalaciones.

2.2. En las horas punta, tenga especial cuidado con el acceso a/desde la playa, la piscina, etc. Por favor, recuerde también que este es el hogar para muchas personas y se requieren visitas diarias y entregas, por lo que solo cierre la puerta principal a las horas indicadas.

3. CONVIVENCIA Y RUIDOS

3.1. Todos los residentes deberán comportarse de forma cívica y respetuosa, evitando conductas que generen molestias innecesarias.

3.2. A partir de las 23:00 horas y hasta las 08:00 horas, se prohíben los ruidos molestos, incluyendo música, televisión a alto volumen o cualquier actividad que altere la paz de la comunidad.

3.3. Queda prohibido el uso de equipos de música o megafonía en zonas comunes, salvo mediante auriculares.

3.4. Las fiestas privadas o reuniones con familiares y amigos deberán celebrarse en el interior de las viviendas con moderación y nunca excediendo los límites de ruido establecidos.

3.5. Se recuerda a todos los propietarios y residentes la obligación de respetar la tranquilidad y el derecho al descanso de los vecinos.

3.6. En este sentido, no está permitido el uso continuado de las zonas comunes, como jardines o áreas junto a la piscina, para la instalación de sillas, mesas u otros elementos de carácter privado.

3.7. Se recuerda también que la piscina y el jardín no son espacios de uso privativo sino zonas comunitarias, cuyo disfrute debe realizarse de manera respetuosa y equitativa. Ciertas conductas pueden afectar negativamente al bienestar y descanso de los demás vecinos, por lo que se solicita la máxima colaboración para mantener una buena convivencia.

4. USO DE LA PISCINA

4.1. Horario de apertura: de 9:00 a 21:00 horas. Fuera de este horario, está prohibido el baño.

4.2. Acceso. El acceso está limitado exclusivamente a los propietarios, arrendatarios y personas autorizadas. Queda prohibido dar acceso a personas no residentes no acompañadas por propietarios o arrendadores.

4.3. Salubridad. Es obligatorio ducharse antes de bañarse. Está prohibido usar jabón en la ducha de la piscina.

4.4. Está prohibido:

- Acceder a la piscina sin traje de baño adecuado.
- Cambiarse de ropa en el recinto de la piscina.
- Utilizar objetos de cristal, introducir envases de vidrio u objetos cortantes.
- Consumir alimentos o bebidas en el recinto.
- No se permite fumar en la zona de baño.
- Queda prohibido correr, empujar, zambullirse de forma peligrosa o realizar juegos que puedan molestar o poner en riesgo a otros bañistas.
- Celebrar eventos, fiestas o comidas, salvo autorización expresa de la Junta.

4.5. Los menores de 12 años deben ir acompañados de un adulto responsable.

4.6. No se permiten:

- No se permiten los juegos de pelota, raqueta u otros juegos molestos.
- No se permiten colchonetas, flotadores grandes u otros elementos inflables, salvo manguitos o chalecos salvavidas homologados para menores.
- No se permiten la entrada o permanencia de animales.
- No se permiten hacer necesidades fisiológicas en la piscina o zonas aledañas.
- No se permite el uso de aparatos de música sin auriculares ni ruidos que alteren la tranquilidad del recinto.

4.7. Las tumbonas o sillas portátiles deben retirarse cada día al finalizar su uso. No se permite dejarlas en las zonas comunes de forma permanente. Podrían dejarse plegadas cerca de su acceso sin molestar la zona de paso.

4.8. Se prohíbe expresamente la organización de cursos o clases de natación sin autorización de la Junta.

4.8. Los salvavidas sólo podrán usarse en caso de emergencia.

4.9. Seguridad: El uso de la piscina se realiza bajo la responsabilidad de cada usuario.

4.10. Aforo y respeto El aforo máximo de la piscina no podrá superarse bajo ninguna circunstancia. Se ruega respetar el turno y espacio de los demás usuarios.

4.11. Responsabilidad La comunidad no se hace responsable de accidentes derivados del incumplimiento de estas normas ni de la pérdida o deterioro de objetos personales.

4.12. Disfrute de la piscina sin perturbar las actividades de otros usuarios y residentes cercanos. Por favor, respete las normas publicadas dentro del área de la piscina y cierre siempre la puerta.

5. USO DE ZONAS AJARDINADAS Y COMUNES

5.1. Se prohíben:

- Juegos de pelota, raqueta, bicicleta, monopatín o patinaje.
- Celebraciones sociales (cumpleaños, cenas, comidas).
- Depositar basuras o residuos en zonas comunes.
- Además de todo lo redactado anteriormente en la zona próxima a la piscina.

5.2. Los residentes deben respetar la vegetación y elementos instalados. Cualquier daño será responsabilidad del causante.

5.3. Está prohibido cortar plantas y flores en toda la urbanización. Sólo el personal contratado para el mantenimiento puede hacerlo.

6. FACHADAS, TERRAZAS Y PORCHES

6.1. Está prohibido:

- Colocar objetos que alteren la estética (toallas, ropa, toldos no autorizados, cerramientos sin permiso).
- Instalar barbacoas, fijas o móviles, en césped de zona común.
- Cambiar el color de fachadas o muros exteriores.
- Instalar equipos de aire acondicionado o similar visibles desde el exterior sin permiso. Las unidades de aire acondicionado deben colocarse dentro de las terrazas individuales y ocultarse lo más posible y sin causar molestias de ruido al vecino.
- Instalar antenas o cableado exterior sin autorización expresa.

6.2. Los toldos y rejas deberán seguir el modelo, color y características aprobadas por la Comunidad.

6.3. Cualquier obra o cerramiento deberá contar con la autorización previa de la Junta de Propietarios.

7. USO DE LAS VIVIENDAS

7.1. Está prohibido el ejercicio de actividades profesionales que impliquen acceso continuo de público.

7.2. Quedan prohibidas:

- Obras o reparaciones molestas de 20:00 a 08:00 h

- Cualquier tipo de obra en domingos y festivos.

7.3. El tendido de ropa se realizará exclusivamente en los espacios habilitados. No se permite tender ropa en fachadas, barandillas o partes visibles desde el exterior.

7.4. No podrán instalarse cerramientos en porches, terrazas o azoteas sin la aprobación de la Junta.

7.5. No se podrán someter las terrazas de cubierta a sobrecargas que comprometan la estructura del edificio.

7.6. Red de evacuación/inodoros: Prohibido depositar paños, toallas sanitarias, máscaras, materiales de limpieza, etc. en los baños. Es importante evitar bloqueos y daños en los apartamentos individuales, así como en la red de saneamiento del bloque y de la comunidad.

8. OBRAS

8.1. Antes de realizar obras de renovación o reforma: El Presidente, Administrador y los vecinos deben estar informados, a fin de evitar, en lo posible, romper la estética arquitectónica de nuestro desarrollo.

8.2. Las obras de reforma deben tener el permiso municipal correspondiente y se debe entregar una copia al Presidente/Administrador. Estas reformas no pueden llevarse a cabo durante los meses de julio y agosto y todos los cambios externos están sujetos a revisión/votación de la comunidad.

8.3. Las zonas vistas de las terrazas sólo se pintarán de blanco. Todas las puertas y rejas de metal se pintarán de color verde carruaje para que coincidan con el resto de la comunidad.

9. USO DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTO

9.1. Queda prohibido:

- Estacionar en zonas de paso.
- Almacenar muebles, enseres o materiales.
- Reparar vehículos o realizar actividades ajenas al estacionamiento.
- Lavar vehículos

9.2. Tenga en cuenta que solo hay una plaza de estacionamiento por apartamento, en tiempos concurridos los huéspedes deben retirar los vehículos adicionales por las noches – hay estacionamiento al otro lado de la carretera.

9.3. Las empresas o trabajadores que ocupen una plaza en el aparcamiento deberán retirarla todos los días.

9.4. En ningún caso dejarán aparcados sus vehículos durante el fin de semana. Los tramos de escaleras y pasillos comunes de acceso a la vivienda que se está reformando deben dejarse limpios al final de cada jornada de trabajo (barridos y fregados).

10. ANIMALES DOMÉSTICOS

10.1. No está permitida la tenencia de animales considerados peligrosos según la legislación vigente.

10.2. Los animales deben ir atados con correa al circular por la comunidad. No pueden estar sueltos ni permanecer solos en jardines o terrazas.

10.3. Está prohibido que los animales hagan sus necesidades en zonas comunes o zonas ajardinadas. Es obligación del propietario retirarlas en caso de producirse.

10.4. El propietario del animal responderá de los daños y molestias que cause, conforme a lo establecido por la legislación estatal, autonómica y local.

Somos un ambiente que admite mascotas, pero limpie los excrementos por higiene y salud y asegúrese de que no haya ruido excesivo.

11. BASURAS Y DESECHOS

11.1. Está prohibido:

- Dejar bolsas de basura en zonas comunes.
- Depositar residuos alimenticios, pañales u otros elementos en jardín o piscina.
- Abandonar muebles u objetos voluminosos fuera de los espacios autorizados, incluyendo bajo de escaleras o cualquier espacio que sea comunitario y no esté destinado al acopio de materiales varios.

11.2. Las basuras deben depositarse cerradas y en los contenedores habilitados. Por favor, separe el reciclaje de la basura normal y en ningún caso bloquee las puertas de acceso. Los contenedores de reciclaje y de residuos generales se encuentran junto a la puerta principal de la Avenida Del Carmen

11.3 Los propietarios e invitados deben mantener las áreas comunes seguras, limpias y en buen estado.

11.4. Si por un uso diferente al normal se ensucian o dañan por parte del propietario o sus agentes/huéspedes, deberán limpiarse o repararse inmediatamente o, en su defecto, pagar la factura de limpieza o reparación.

12. ANTENAS Y CABLEADO

12.1. El edificio está adaptado a la normativa de telecomunicaciones. No está permitida la instalación de antenas individuales sin autorización de la comunidad.

12.2. Queda prohibido el tendido de cables por fachadas, terrazas o paramentos comunes.

13. RELACIÓN CON LOS EMPLEADOS DE LA COMUNIDAD

13.1. El personal contratado por la Comunidad (jardineros, limpieza, mantenimiento, etc.) dependerá directamente del Presidente y del Administrador.

13.2. Queda prohibido a los vecinos dar instrucciones directas o encargar tareas privadas o comunitarias al personal sin autorización.

14. INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES

14.1. La infracción de estas normas podrá dar lugar a:

- Amonestación por parte del Presidente o del Administrador.
- Reclamación por daños y perjuicios.

- Denuncia ante la Junta de Propietarios.
- Acciones legales conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Estas normas han sido aprobadas por la Junta General de Propietarios en sesión celebrada el día , y serán de aplicación inmediata a todos los efectos.

Internal Regulation

GENERAL PROVISIONS

1.1. These internal rules are intended to regulate coexistence, the proper use of common facilities and services, and the maintenance of order within the Bermeja Beach Community of Property Owners.

1.2. These rules are mandatory for all owners, tenants, occupants, and visitors, who must respect them in full, as well as any others validly approved at the General Meeting of Property Owners.

1.3. The owner of each dwelling shall be responsible for any infractions committed by the persons occupying their property, whether habitually, temporarily, or as guests, as well as for any possible damage caused to the common areas.

1.4. The Owners' Meeting shall be empowered to adopt any measures deemed necessary to maintain good order and respect for the high residential standards of the community.

Not true,
we have never voted
on this.
Important we have the rest
in place which has
been

Comunidad de propietarios Bermeja Beach

1.5. RESOLUTIONS: It is reminded that, at the Ordinary Meeting held in the year..., the prohibition of tourist rentals in the community was approved. (Need to check on previous minutes)

Likewise, following the entry into force of the new regulations, any owner wishing to use their dwelling for holiday rentals must request the corresponding licence and obtain approval at a meeting, with a qualified majority of three-fifths (3/5) of the total owners and participation quotas.

Consequently, holiday rentals without meeting these requirements will be considered contrary to what has been agreed by the community, which reserves the right to take the appropriate legal measures to ensure compliance with the provisions.

Similarly, any owner who legally rents out their dwelling must ensure that their tenants respect the community's rules of coexistence and must provide them with a copy of the current regulations or internal rules. Repeated non-compliance with these rules by tenants may result in action by the community against the owner.

Owners are asked to send this information to their tenants when renting out their apartments and/or direct short-term tenants and guests to the appropriate section of the Bermeja Beach website.

1.6. Owners who sell their property

Owners must notify the President and Administrator, providing the name of the new owner, as well as their physical mailing address and email address.

Please remember that it is the responsibility of the new owner to provide the administration with the necessary contact details to ensure proper communication, as well as to pay community fees.

1.7. We have many rules and agreements made over the years; before making any renovation or change to the building, these must be confirmed with the administrator. These are the basic principles on which the community operates.

2. ACCESS

2.1. Respect and use the established locks and security measures.

Please close the access doors according to the instructions for each location to prevent, as far as possible, theft or misuse of our facilities.

2.2. During peak hours, take special care with access to/from the beach, pool, etc. Please also remember that this is home to many people and daily visits and deliveries are required, so only close the main door at the indicated times.

3. COEXISTENCE AND NOISE

3.1. All residents must behave in a civic and respectful manner, avoiding conduct that generates unnecessary disturbances.

3.2. From 23:00 to 08:00, disturbing noises are prohibited, including music, television at high volume, or any activity that disrupts the peace of the community.

3.3. The use of sound equipment or loudspeakers in common areas is prohibited, except with headphones.

3.4. Private parties or gatherings with family and friends must be held inside the dwellings with moderation and never exceeding the established noise limits.

3.5. All owners and residents are reminded of the obligation to respect the tranquillity and right to rest of their neighbours.

3.6. Continuous use of common areas, such as gardens or areas near the pool, for placing chairs, tables, or other private items is not permitted.

3.7. Please remember that the pool and garden are not private-use areas but communal areas whose enjoyment must be carried out in a respectful and equitable manner. Certain behaviours may negatively affect the well-being and rest of other neighbours, so maximum collaboration is requested to maintain good coexistence.

4. USE OF THE POOL

4.1. Opening hours: from 9:00 to 21:00. Bathing outside these hours is prohibited.

4.2. Access. Access is limited exclusively to owners, tenants, and authorized persons. It is prohibited to grant access to non-residents who are not accompanied by owners or tenants.

4.3. Health and hygiene. Showering before entering the pool is mandatory. Use of soap in the pool shower is prohibited.

4.4. The following are prohibited:

- Entering the pool without proper swimwear.
- Changing clothes inside the pool enclosure.
- Using glass objects, introducing glass containers or sharp objects.
- Eating or drinking within the pool enclosure.
- Smoking is not permitted in the bathing area.

- Running, pushing, jumping dangerously, or engaging in games that may disturb or endanger other bathers.
- Holding events, parties, or meals, except with express authorization from the Board.

4.5. Children under 12 must be accompanied by a responsible adult.

4.6. The following are not permitted:

- Ball games, racket games, or other disturbing games.
- Large inflatables, floats, or similar items, except armbands or approved life vests for minors.
- Entry or presence of animals.
- Urination or any physiological needs in the pool or adjacent areas.
- Use of music devices without headphones or noises that disturb the tranquillity of the area.

4.7. Sun loungers or portable chairs must be removed daily after use. They may not be left in common areas permanently. They may be left folded near your access as long as they do not obstruct passage.

4.8. The organization of swimming courses or classes is expressly prohibited without authorization from the Board.

4.9. Lifesaving equipment may only be used in case of emergency.

4.10. Safety: Use of the pool is under each user's own responsibility.

4.11. Capacity and respect: The maximum capacity of the pool may not be exceeded under any circumstances. Please respect the turn and space of other users.

4.12. Responsibility: The community is not responsible for accidents resulting from failure to comply with these rules, nor for loss or damage to personal items.

4.13. Enjoy the pool without disturbing other users or nearby residents. Please respect the rules posted inside the pool area and always close the door.

5. USE OF GARDEN AND COMMON AREAS

5.1. The following are prohibited:

- Ball games, racket games, cycling, skateboarding or skating.
- Social celebrations (birthdays, dinners, meals).
- Leaving rubbish or waste in common areas.
- In addition to everything mentioned above in the area near the pool.

5.2. Residents must respect the vegetation and installed elements. Any damage will be the responsibility of the person who caused it.

5.3. Cutting plants and flowers in the entire development is prohibited. Only maintenance staff may do so.

6. FACADES, TERRACES AND PORCHES

6.1. The following are prohibited:

- Placing objects that alter the appearance (towels, clothes, unauthorized awnings, enclosures without permission).
- Installing barbecues, fixed or mobile, on the common grass area.
- Changing the colour of façades or exterior walls.
- Installing air conditioning units or similar visible from the outside without permission. Air conditioning units must be placed within private terraces and hidden as much as possible, without causing noise disturbance to neighbours.
- Installing antennas or exterior wiring without express authorization.

6.2. Awnings and grilles must follow the model, colour, and characteristics approved by the Community.

6.3. Any construction work or enclosure must have prior authorization from the Owners' Meeting.

7. USE OF DWELLINGS

7.1. Professional activities that involve continuous public access are prohibited.

7.2. The following are prohibited:

- Noisy works or repairs from 20:00 to 08:00.
- Any type of work on Sundays and public holidays.

7.3. Clothes drying shall be done only in the designated spaces. It is not permitted to hang clothes on façades, railings, or areas visible from the outside.

7.4. Enclosures in porches, terraces, or rooftops may not be installed without the approval of the Meeting.

7.5. Roof terraces may not be subjected to overloads that compromise the building's structure.

7.6. Drainage/toilets: It is forbidden to dispose of cloths, sanitary pads, masks, cleaning materials, etc., in bathrooms. It is important to avoid blockages and damage in individual apartments as well as in the block and community drainage network.

8. WORKS

8.1. Before carrying out any renovation or refurbishment work, the President, Administrator, and neighbours must be informed in order to avoid, as far as possible, breaking the architectural harmony of our development.

8.2. Renovation works must have the corresponding municipal permit, and a copy must be provided to the President/Administrator. These works may not be carried out during July and August, and all external changes are subject to community review/voting.

8.3. Visible parts of terraces must be painted white only. All metal doors and grilles must be painted carriage green to match the rest of the community.

9. USE OF PARKING AREAS

9.1. The following are prohibited:

- Parking in passage areas.
- Storing furniture, belongings or materials.
- Repairing vehicles or carrying out activities unrelated to parking.
- Washing vehicles.

9.2. Please note that there is only one parking space per apartment; during peak times guests must remove extra vehicles at night – there is parking across the road.

9.3. Companies or workers occupying a parking space must remove their vehicles daily.

9.4. Under no circumstances may vehicles remain parked over the weekend. Stairways and common corridors providing access to the dwelling being renovated must be left clean at the end of each working day (swept and mopped).

10. PETS

10.1. Possession of animals considered dangerous under current legislation is not permitted.

10.2. Animals must be kept on a leash when circulating through the community. They may not roam free or be left alone in gardens or terraces.

10.3. Pets may not relieve themselves in common or garden areas. Owners must clean up immediately if this occurs.

10.4. The owner of the animal will be responsible for any damage or nuisance caused, in accordance with state, regional, and local legislation.

We are a pet-friendly environment, but please clean up waste for hygiene and health reasons and ensure there is no excessive noise.

11. RUBBISH AND WASTE

11.1. The following are prohibited:

- Leaving rubbish bags in common areas.
- Leaving food waste, nappies, or other items in gardens or the pool.
- Abandoning furniture or bulky objects outside authorised areas, including under staircases or any community space not intended for storage of various materials.

11.2. Rubbish must be deposited in closed bags and in the designated containers. Please separate recycling from regular waste and do not block access doors under any circumstances. The recycling and general waste containers are located next to the main entrance on Avenida Del Carmen.

11.3. Owners and guests must keep common areas safe, clean and in good condition.

11.4. If through abnormal use these areas are dirtied or damaged by the owner or their agents/guests, they must be cleaned or repaired immediately or, otherwise, the cleaning or repair bill must be paid.

12. ANTENNAS AND WIRING

12.1. The building complies with telecommunications regulations. Installation of individual antennas without community authorization is not permitted.

12.2. Running cables along façades, terraces, or common surfaces is prohibited.

13. RELATIONSHIP WITH COMMUNITY EMPLOYEES

13.1. Personnel hired by the Community (gardeners, cleaning, maintenance, etc.) report directly to the President and Administrator.

13.2. Neighbours are prohibited from giving direct instructions or requesting private or community tasks from staff without authorization.

14. NON-COMPLIANCE AND SANCTIONS

14.1. Violation of these rules may lead to:

- Warning by the President or Administrator.
- Claims for damages.
- Reporting to the Owners' Meeting.
- Legal actions in accordance with the Horizontal Property Law.

These rules have been approved by the General Meeting of Property Owners in the session held on _____, and will be immediately applicable for all purposes.