**Estatutos de la Comunidad de Propietarios**

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios sobre el edificio situado en ........................ regulará su funcionamiento, relaciones entre copropietarios y de éstos y la Comunidad con terceros, con las siguientes disposiciones aprobadas en Junta de Propietarios de fecha  ........................ .

1.º ELEMENTOS COMUNES:

Son elementos comunes los determinados en el artículo 396 del Código Civil y en especial:  ........................ .

(En su caso) Son elementos comunes de uso privativo para los vecinos ........................ .

2.º SERVICIOS COMUNES:

Son servicios comunes generales los de ........................ .

3.º ELEMENTOS PRIVATIVOS:

Son elementos privativos de cada una de las viviendas ........................ .

(En su caso) Son elementos privativos de los pisos primeros del inmueble las terrazas situadas bajo los tendederos.

4.º CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:

a) Tal como se ha asignado en la escritura de división horizontal del inmueble y/o consta en cada una de las escrituras de compra-venta de las viviendas,

b) Según se ha acordado por todos los propietarios,

las cuotas de participación de cada local y piso se distribuyen de la siguiente manera:

local n.º  ........................ :  ........................ %.

local n.º  ........................ :  ........................ %.

piso  ........................ , letra :  ........................ %.

piso  ........................ , letra :  ........................ %.

piso  ........................ , letra :  ........................ %.

piso  ........................ , letra :  ........................ %.

6.º FONDO DE RESERVA:

La Comunidad de Propietarios constituirá el fondo de reserva previsto en el artículo 9.1.f) y la DA de la Ley de Propiedad Horizontal al aprobar su primer presupuesto ordinario.

(En su caso) Con cargo a este fondo de reserva se suscribirá un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

**FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS**

**PRIMERO** .- Los propietarios de locales y viviendas ........................ podrán efectuar segregación, agregación, agrupación o división sin necesidad de consentimiento de los copropietarios ni autorización de la Junta de Propietarios, siempre que se asigne a las nuevas fincas que resulten una cuota de participación proporcional a la superficie construida de la nueva finca, y sin alterar la de las restantes.

**SEGUNDO** .- Modificaciones interiores: Los propietarios, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios ni autorización de la Junta de Propietarios, podrán realizar las modificaciones interiores de sus departamentos que consideren convenientes, siempre que no afecten a la seguridad del edificio y a los elementos comunes.

**TERCERO** .- Modificaciones exteriores:

**DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

**SEPTIMO** .- Además de los recogidos en el artículo 9.º de la LPH, los propietarios están obligados a:

Designar un número de cuenta corriente para domiciliar el pago de las cuotas mensuales si se opta por esta forma de pago y abonar éstas con la periodicidad que se acuerde.

**OCTAVO** .- Desempeñar los cargos dentro de la Comunidad para los que sean designados.

**NOVENO** .- Comunicar al Presidente los cambios del titular del uso del inmueble que se produzcan.

**DECIMO** .- Existe la prohibición de fumar en los ascensores y montacargas y, por acuerdo de la Junta de Propietarios, en los siguientes elementos comunes ........................ .

 ........................

9.º ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD:

Además de la Junta de Propietarios serán órganos de gobierno de esta Comunidad un Presidente y un Secretario. Estos cargos se renovarán anualmente mediante ........................ en junta ordinaria de entre todos los propietarios de pisos y locales.

(En su caso) Si así se acordara por la Junta, se contratarán los servicios de un Administrador para que realice las labores de gestión ordinaria de la Comunidad, que sustituirá al cargo de Secretario.

10.º FUNCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, DEL PRESIDENTE, DEL SECRETARIO Y/O DEL ADMINISTRADOR:

Serán las atribuidas a cada uno de ellos por los artículos 13 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, y en concreto ........................

11.º NORMATIVA SUPLETORIA:

En lo no regulado expresamente por estos Estatutos será de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.