



**UNICA®**

*Cooperativa di Abitanti*

ARCAT - LEGACOOP

# *Residenzas Universitarias Alberti*

*CURSO 2009/2010  
REGLAMENTO*

*Índice*

NORMAS GENERALES – RECEPCIÓN DEL ALOJAMIENTO Y REVOCACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	3
Art. 1. Reglas de comportamiento en una colectividad .....	3
Art. 2. Recepción del alojamiento .....	4
Art. 3. Documentación solicitada al realizar la suscripción del contrato .....	4
Art. 4. Fianza obligatoria .....	5
Art. 5. Formas de pago de la cuota de arrendamiento y reembolso de los suministros .....	5
Art. 6. Daños y faltas.....	65
Art. 7. Gastos del estudiante .....	6
Art. 8. Gastos del Administrador .....	76
Art. 9. Acceso al alojamiento por parte del Administrador .....	76
Art. 10 Forma de devolución del alojamiento .....	76
Art. 11. Resolución del contrato .....	7
FORMULARIO DE ENTREGA DEL REGLAMENTO .....	87

## NORMAS GENERALES – RECEPCIÓN DEL ALOJAMIENTO Y REVOCACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### Art. 1. Reglas de comportamiento en una colectividad

1. En las Residencias Universitarias Alberti, el *comportamiento del individuo, debe estar caracterizado, en las relaciones con los otros inquilinos, por el cumplimiento de las esenciales normas de tolerancia, respeto y cooperación, las únicas que pueden asegurar la convivencia diaria.*
2. En el marco de dicha norma general, el estudiante debe cumplir las disposiciones contenidas en este Reglamento, que suscribe por aceptación al suscribir el contrato de arrendamiento.
3. El estudiante tiene la obligación de cumplir todas las prescripciones legales, de los reglamentos de Policía Urbana y Pública Seguridad en lo que proceda, las correspondientes a las obligaciones de los arrendatarios, además de toda prescripción adicional (circulares internas) a este Reglamento, emitida durante el arrendamiento por UNICA, Administrador de las Residencias.
4. El estudiante, tiene la obligación de:
  - a) utilizar todos los espacios y los equipamientos (en particular los espacios comunes) en el respeto y de acuerdo con los otros inquilinos;
  - b) controlar periódicamente la eficiencia de los equipamientos y el mobiliario puestos a disposición, además de las instalaciones (con especial atención a tuberías y grifos de agua, termostatos, etc...), indicando de forma inmediata al personal del Administrador posibles averías;
  - c) *cuidar personalmente las normas higiénicas, el orden y el decoro del alojamiento;*
  - d) notificar por escrito posibles ausencias prolongadas al Administrador;
  - e) permitir el acceso al personal encargado por el Administrador para la realización de intervenciones de reparación urgente.
5. El estudiante no puede:
  - a) guardar en el alojamiento armas y **sustancias estupefacientes**, además de sustancias perjudiciales o materiales inflamables;
  - b) exponer avisos, letreros o similares;
  - c) *molestar a los otros arrendatarios. En particular, después de las 23:00 horas y antes de las 8:00 horas, están prohibidos sonidos, cantos y ruidos de todo tipo que perturben la tranquilidad, el descanso y el estudio; en las restantes horas del día, la utilización de instrumentos musicales, aparatos de radio, televisores, equipos estereofónicos, etc., así como el comportamiento general, deberán ser tales que no molesten a nadie. La violación de las reglas anteriores, producirá la adopción de medidas adecuadas por parte del Administrador;*
  - d) colocar material voluminoso en los espacios comunes (mesas, muebles, etc.);
  - e) *colocar, en las terrazas o los alféizares, cualquier objeto cuya presencia pueda comprometer el decoro y la higiene de la residencia, o bien constituir peligro para la incolumidad de los transeúntes, o esté prohibida por los Reglamentos Municipales vigentes. En el supuesto de que la violación arriba indicada implique la necesidad de limpieza extraordinaria de los espacios*

*comunes, las mismas se adeudarán a los ocupantes de las Residencias y se sumarán a los gastos de limpieza de la comunidad;*

- f) tirar a los desagües de lavabos, inodoros, etc..., materiales que puedan obturar las tuberías;
- g) realizar modificaciones o adaptaciones en los ambientes, pinturas, desplazamientos o adaptaciones de instalaciones;
- h) alterar la instalación eléctrica o el sistema de calefacción, utilizar tomas múltiples de distintas tipologías;
- i) quitar equipamientos de todo tipo que se encontraban en el interior de los alojamientos, salvo casos autorizados expresamente;
- j) realizar el desmontaje, la modificación o similares del mobiliario y de cualquier otro elemento existente en las Residencias;
- k) realizar o hacer realizar por cuenta propia intervenciones de reparación sin la previa autorización del Administrador;
- l) utilizar hornillos de todo tipo fuera de los aparatos expresamente predispuestos por el Administrador;
- m) *tirar o depositar basuras o residuos de todo tipo en los rellanos o los espacios comunes o, de todas formas, fuera de los containers destinados al efecto y colocados en la calle. En el supuesto de que se violara la norma anterior, el Administrador se encargará de eliminar la basura o los residuos depositados a través de personal dedicado y cargará el gasto que de ello se derive a los ocupantes de las Residencias.*

## **Art. 2. Recepción del alojamiento**

1. Antes de la entrega del alojamiento, el estudiante deberá suscribir:
  - Contrato de arrendamiento del alojamiento;
  - acta de entrega del alojamiento (check in), que recoge la descripción del estado del inmueble, la identificación y el estado del mobiliario y de los equipamientos del alojamiento. Contextualmente, el arrendatario recibirá copia de las lecturas de los contadores de agua y calefacción;
  - suscripción del presente reglamento por visión y aceptación.
2. Todos los equipamientos, instalaciones, mobiliario, etc. que constituyen la dotación de los ambientes y los espacios comunes de la Residencia, se entregan a los estudiantes para todo el periodo de disfrute del alojamiento: **cada estudiante es directamente responsable** de la buena conservación de los bienes que se le entregaron y, al dejar el alojamiento, deberá devolverlos en el mismo estado, salvo el deterioro normal por desgaste, so pena de indemnización del daño.
3. UNICA no se hace responsable ante los inquilinos por los objetos de valor o dinero y similares que dejen en los alojamientos.

## **Art. 3. Documentación solicitada al realizar la suscripción del contrato**

1. En el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, el/los estudiante/s, deberá/n presentar al Administrador la siguiente documentación:
  - a) documento de identidad válido (carnet de identidad, permiso de residencia, pasaporte, etc.);

- b) fianza obligatoria productiva equivalente al importe previsto en el contrato de arrendamiento por posibles daños causados en el inmueble y/o los equipamientos en su interior;
  - c) en caso de contrato de duración superior a seis meses, fianza bancaria o de una aseguradora, o cheque bancario sustitutivo de la antedicha fianza como garantía del pago de las cuotas mensuales y/o pagos a cuenta de gastos y suministros por un importe equivalente a cuatro cuotas mensuales de arrendamiento;
  - d) abono de la primera cuota mensual de arrendamiento, del primer pago a cuenta de gastos y suministros y, cuando así se desee, del primer mes de la cuota de suscripción a Internet;
  - e) autocertificación de inscripción en la Universidad u otras instituciones equivalentes;
  - f) copia del NIF.
2. En caso de incumplimiento en la presentación de la documentación solicitada, el/los estudiante/s no podrán tomar posesión del alojamiento.

#### **Art. 4. Fianza obligatoria**

1. La fianza obligatoria productiva indicada en el párrafo anterior, se la quedará el Administrador durante todo el periodo de vigencia del contrato, como garantía contra posibles daños o faltas adeudables al estudiante y averiguados a través de una inspección conjunta. El importe arriba indicado, siempre y cuando la inspección arriba mencionada tenga un resultado positivo, y sin tener en cuenta posibles importes que se adeuden a UNICA, ***se devolverá, incrementado con los intereses legales, al estudiante, cuando deje el alojamiento y entregue las llaves;***
2. la fianza bancaria o de aseguradora o cheque sustitutivo, se los quedará el Administrador durante todo el periodo contractual, como garantía del pago de las cuotas mensuales y/o pagos a cuenta de gastos y suministros. La fianza bancaria o de aseguradora o cheque sustitutivo arriba mencionados, ***se devolverán al estudiante cuando deje el alojamiento y entregue las llaves.***

#### **Art. 5. Formas de pago de la cuota de arrendamiento y reembolso de los suministros**

1. El pago de la ***cuota de arrendamiento***, deberá realizarse en el número de cuotas previstas en el Contrato, que deberán abonarse antes del día 1 de cada mes (siempre y cuando no se especifique de otro modo en el Contrato), mediante abono directo en las oficinas de la Cooperativa UNICA o por transferencia bancaria a favor de UNICA Soc. Coop. di Abitazione. Cualquier otra forma de pago deberá establecerse previamente con el Administrador.
2. En el momento de la suscripción del contrato, el estudiante tiene la obligación de comunicar la dirección a la que el Administrador deberá enviar la correspondencia relativa a comunicaciones y facturas fiscales.
3. Los gastos correspondientes a los consumos de energía eléctrica, agua, calefacción, así como los gastos de comunidad, se notificarán mediante la emisión de una memoria trimestral. En el caso de consumos que superen el importe de los pagos a cuenta abonados, el importe indicado deberá abonarse antes del plazo indicado en la Memoria. En caso de

retraso en los pagos, se adeudará una demora fija de euros 10,00 a partir del mes siguiente a la fecha de vencimiento y multiplicada por cada mes adicional de retraso. En el caso de consumos inferiores al importe de los pagos a cuenta abonados, el Administrador se encargará de emitir nota de abono correspondiente.

4. Los estudiantes en movilidad internacional, tienen la obligación de comunicar, mediante el formulario destinado al efecto que le entregue el Administrador, los datos bancarios para la devolución de posibles importes por transferencia bancaria.

#### **Art. 6. Daños y faltas**

1. Los posibles daños y/o faltas del alojamiento, deberá indemnizarlos el estudiante en base al listado de precios redactado por el Administrador y entregado en el momento de la suscripción del contrato.
2. En los casos de daños y/o faltas de objetos no incluidos en el listado de precios, el estudiante responsable tendrá la obligación de reembolsar el costo de la reparación, o bien, en el supuesto de que la reparación no sea posible ni conveniente, el precio del bien dañado o faltante.
3. Para intervenciones de reparación, sustitución de muebles o equipamientos debido a daños derivados de mal uso o faltas respecto al check-in del arrendamiento, realizadas por personal del Administrador, se procederá a cargar tanto los costes correspondientes a la mano de obra, como los de los recambios o bienes comprados para reemplazar los dañados, cuando no se pueda proceder a la reparación de los últimos.

El coste de la mano de obra del personal del Administrador, es de € 20,00 por hora.

3. Cuando no sea posible imputar responsabilidades individuales, cada estudiante será responsable solidariamente con los demás del alojamiento por los daños y faltas que se produzcan en el interior del mismo alojamiento.
4. Los posibles daños que sufran los espacios comunes, deberá/n indemnizarlos el/los estudiante/s tras las reparaciones realizadas por las empresas que encargue el Administrador.
5. En el supuesto de que no sea posible imputar responsabilidades individuales, cada estudiante de las Residencias será responsable solidariamente con los demás por los daños que se produzcan en los espacios comunes de las Residencias.
6. El daño deberá indemnizarse en un plazo de diez días desde su reclamación. Los estudiantes responsables, deberán realizar el pago en las oficinas del Administrador, en el horario de apertura al público de dicha Oficina.
7. En el caso de daños y/o faltas en el alojamiento detectados al realizar el control final antes de la devolución del alojamiento (check out), el importe que adeude/n el/los estudiante/s se deducirá de la fianza obligatoria.

#### **Art. 7. Gastos del estudiante**

1. *El estudiante será responsable del buen mantenimiento del alojamiento.*
2. Cuando se hagan necesarias intervenciones extraordinarias o de pintura o mantenimiento ordinario o mantenimiento debido a daños causados

por los estudiantes, ellos tendrán la obligación de correr con los gastos correspondientes.

#### **Art. 8. Gastos del Administrador**

1. Corren a cargo del Administrador:
  - a) el mantenimiento del inmueble;
  - b) la reparación de aparatos e instalaciones de servicio general;
  - c) la sustitución de bienes deteriorados por desgaste normal;

#### **Art. 9. Acceso al alojamiento por parte del Administrador**

1. El Administrador tiene una copia de las llaves de acceso a los alojamientos.
2. El acceso a los ambientes por parte del Administrador, tendrá lugar:
  - a) en presencia de al menos uno de los residentes:
    - a petición de los propios estudiantes o de al menos uno de ellos.
  - b) incluso en ausencia de los estudiantes, con previo aviso de al menos 24 horas:
    - en el caso de prolongada ausencia del estudiante, que el mismo le comunique, para realizar controles o intervenciones extraordinarias correspondientes a las instalaciones existentes en el alojamiento;
    - para realizar controles sobre el desarrollo general de la gestión;
  - c) incluso en ausencia de los estudiantes y sin previo aviso:
    - para realizar intervenciones o reparaciones con carácter de urgencia.

#### **Art. 10 Forma de devolución del alojamiento**

1. Al realizar la devolución, al final del periodo contractual, el estudiante deberá taxativamente suscribir el acta de entrega destinada al efecto (check out) y devolver las llaves. Dicha operación, se llevará a cabo previa inspección conjunta junto a una persona encargada por el Administrador. En el supuesto de que no se devuelvan todas las llaves entregadas al/los estudiante/s, en el momento de la devolución del alojamiento el/los estudiante/s deberán pagarle al Administrador una sanción, según lo previsto en el Contrato de arrendamiento.
2. La devolución del alojamiento en condiciones higiénicas no perfectas, implicará el reembolso, por parte del/los estudiante/s, de la limpieza del apartamento, por un importe total de Euros 150,00.
3. Los posibles daños o faltas, respecto a la entrega, se adeudarán al estudiante.
4. En el supuesto de que el estudiante no cumpla las obligaciones previstas en los apartados anteriores, el Administrador retendrá la totalidad de la fianza obligatoria que se abonó en el momento de la asignación.

#### **Art. 11. Resolución del contrato**

1. Según lo previsto en el contrato de arrendamiento, está prohibido el subarriendo incluso parcial, así como el comodato, de la unidad inmobiliaria arrendada, so pena de resolución automática del contrato.



**FORMULARIO DE ENTREGA DEL REGLAMENTO  
DE LAS RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS "ALBERTI"  
CURSO 2009/2010**

El que suscribe, \_\_\_\_\_ , declara haber recibido, en fecha \_\_\_\_\_ , el Reglamento de las Residencias Universitarias "Alberti" y expresamente suscribe y aprueba todas las cláusulas y las obligaciones previstas en el mismo reglamento.

Firma