

MODELO DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

A política ativa de gestão e preservação dos empreendimentos passa, em primeira instância, pela sensibilização dos inquilinos, para o bom uso e fruição das habitações, assegurando o cumprimento das normas de utilização dos espaços comuns.

Para fazer cumprir as normas, no que respeita à utilização dos espaços comuns nos empreendimentos, a Gaiurb dispõe de um núcleo de técnicos qualificados que, diariamente, se dedica à gestão das zonas comuns, de todos os empreendimentos.

Este núcleo sentiu, no ano de 2006, a necessidade de rever o modelo que até à data vigorava, assente na organização de condomínios, propondo um novo Modelo de Gestão das Zonas Comuns nos Empreendimentos.

A proposta de alteração baseou-se no facto de o modelo de organização de condomínios não funcionar de forma plena e, ainda, no facto de, atentas as normas em vigor, este regime não ser aplicável a prédios constituídos em Propriedade Horizontal, cujas fracções pertencem a um só proprietário, tendo entrado em vigor ainda no decurso de 2007.

MODELO DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

► Sessões de formação e esclarecimento

Desde essa data têm sido realizadas diversas sessões de formação e de esclarecimento sobre o novo modelo, em todas as entradas dos empreendimentos sociais, visando fornecer, de uma forma clara, um conjunto de informações e conselhos úteis que facilitem a utilização e preservação do espaço habitacional e envolvente.

► Ações desenvolvidas

- > Visitas domiciliárias (ou espaços comuns) aos locais respetivos;
- > Distribuição do “Manual de Utilização para as Habitações Sociais” aquando da assinatura do Contrato de Arrendamento e respetiva sensibilização dos cuidados a ter, por forma a preservar o Património, dentro e fora da habitação;
- > Realização de concursos de “Melhor Entrada” e de “Melhor Jardim”, com o objetivo de sensibilizar a população residente nos empreendimentos para a conservação e manutenção dos espaços comuns e a correta fruição dos jardins e zonas de lazer.

► Equipa de técnicos

De forma a garantir a preservação e conservação de todo o Parque Habitacional, quer a nível das habitações quer a nível dos espaços comuns, a Gaiurb criou uma equipa de técnicos altamente qualificada que promove visitas diárias aos diferentes empreendimentos, identifica e regista as anomalias das habitações, zonas comuns e envolventes, provenientes de conflitos, vandalismo, mau uso de equipamentos, incumprimento das regras do Regulamento Municipal.

A Gaiurb assume todas as necessidades de reparação inerentes a anomalias e/ou de desgaste, em especial à população mais idosa. Não obstante, os inquilinos assumem todas as despesas inerentes ao mau uso dos equipamentos.

PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

O Modelo de Gestão das Zonas Comuns passou pela revogação do anterior Regulamento de Condomínio e pela aplicação das regras constantes no Regulamento Municipal para o Regulamento de Habitações Sociais, aprovado em Assembleia Municipal em 14 de Outubro de 2004.

FASE INICIAL

APLICAÇÃO DO MODELO A HABITAÇÕES SOCIAIS

- ▶ Apresentação do novo Modelo de Gestão das Partes Comuns.
- ▶ Ação de Formação de “Valorização do Espaço Individual e Comum”, para os quais foi necessário tomar os seguintes passos:
 - > Convocatória dos inquilinos para presença na ação de formação; Apresentação do manual de utilização das habitações sociais e esclarecimento do novo modelo de gestão das zonas comuns; Eleição do representante da entrada; Elaboração do mapa de limpeza por entrada; Entrega do Guia de Procedimentos para registo e tratamento das anomalias das zonas comuns e mapa das anomalias das zonas comuns aos representantes e inquilinos das entradas (entregue ao representante dois mapas, sendo que um é para afixar na entrada); Entrega do manual de utilização das habitações sociais a cada inquilino; Indicação de um dia para esclarecimento de qualquer dúvida relativa à gestão das zonas comuns, no GAS local; Entrega de ofício para atualização de renda apoiada e fixação da respectiva comparticipação das zonas comuns.
- ▶ Cálculo por agregado familiar de uma comparticipação nas despesas das zonas comuns, calculada em função dos rendimentos do agregado, numa percentagem da renda, fixada em 10%, propondo-se que varie entre um mínimo de € 1,00 e um máximo de € 5,00.

PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

FASE INICIAL

APLICAÇÃO DO MODELO A HABITAÇÕES SOCIAIS (CONT)

- ▶ Comunicação do valor dessa comparticipação a todos os arrendatários já com Contrato de Arrendamento subscrito, informando-os via ofício:
 - > Da nova designação da contribuição para as despesas das zonas comuns, e,
 - > Do novo modo de pagamento da mesma, simultaneamente com o pagamento da renda e através dos mesmos meios de pagamento.
- ▶ Pagamento das despesas com as zonas comuns, pela Gaiurb, diretamente às empresas que fornecem os serviços.
- ▶ Rescisão de todos os contratos com as empresas de limpeza que anteriormente prestavam serviço nos Empreendimentos.
- ▶ Uma vez que a limpeza dos prédios passa a ser efetuada pelos munícipes residentes nos mesmos, elaboração de mapas de limpeza.
- ▶ Nomeação de um Representante de Entrada, que servirá de elo entre os moradores e a Gaiurb, no sentido de ser a pessoa habilitada a transmitir quaisquer anomalias e problemas que surjam.
- ▶ Revogação da aplicação do Regulamento de Condomínio em vigor, passando a aplicar-se na utilização das partes comuns as regras constantes, designadamente, dos art.º 13.º e 14.º do Regulamento Municipal para o Regulamento de Habitações Sociais, que faz parte integrante dos Contratos de Arrendamento.

PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

FASE INICIAL

APLICAÇÃO DO MODELO A HABITAÇÕES DISPERSAS

(Quinta da Marroca, Quinta da Mesquita, VL8, Alto das Torres, Penedo-Valadares, Raposas-Pedroso, Vila d'Este em habitações diversas)

- Uniformização do critério utilizado para cálculo da comparticipação nas despesas das zonas comuns

Por se entender que os arrendatários da Gaiurb que foram realojados em habitações propriedade do Município, inseridas em edifícios propriedade de terceiros, não poderiam ser prejudicados por esse facto, aplicou-se o mesmo procedimento a esses arrendatários, com as devidas adaptações.

Assim, esses arrendatários liquidam diretamente à Gaiurb o montante que for definido, nos termos supra expostos, e a Gaiurb liquida o valor da quota de condomínio respetivo diretamente às administrações de condomínio respetivas, ficando a suportar, deste modo, o remanescente.

PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DAS ZONAS COMUNS

FASE POSTERIOR

Depois do trabalho inicial de implementação do modelo de gestão das zonas comuns, o processo passa pelas seguintes fases:

- ▶ Elaboração de mapas de limpeza, semestralmente, para afixar em todas as entradas, salvo nas entradas onde existam Administradores de Condomínio, nos empreendimentos onde existem mais do que um proprietário.
- ▶ Realização de visitas regulares planeadas aos empreendimentos, em conjunto com os Técnicos de Apoio Social, para averiguar o cumprimento do “Modelo de Gestão das Zonas Comuns”.
- ▶ Elaboração de um relatório dando conhecimento à Administração da empresa da recetividade e cumprimento de “Modelo de Gestão das Zonas Comuns” pelos inquilinos.

São registadas todas as despesas com a gestão e manutenção das zonas comuns de forma a otimizar os custos. Este é o principal objetivo a alcançar.

A organização e gestão das zonas comuns envolve os diversos departamentos desta empresa, a saber: Núcleo Social, Núcleo de Condomínios, Núcleo Jurídico, Núcleo Técnico e Núcleo de Realojamentos. Esta parceria tem como objetivo um trabalho articulado com vista a uma melhor eficácia deste modelo de Gestão.