

## CONTRIBUIÇÕES COMUNITÁRIAS

Como incentivar todos os proprietários a pagar a contribuição comunitária

21/06/16 - Relatório final

### Membros do Grupo de Trabalho

Bill Ahern, Tim Bye, Owen McGuigan, Simon Pilkington (Director), Keith Rawlings e George Sweeney

O grupo de trabalho foi criado com o objectivo de incentivar os proprietários que ainda não o fizeram a contribuir para a manutenção e desenvolvimento da PDR pagando a “Contribuição Comunitária” recomendada pela Associação de Proprietários de PDR (APPDR).

Este processo abrange o estudo de todas as opções e acções que poderiam incentivar todos os proprietários a pagar a Contribuição, por exemplo:

- divulgar a informação do trabalho que está a ser feito com os Municípios para garantir que os proprietários de PDR obtenham o maior valor possível pelo pagamento dos seus impostos.
- promover melhor os benefícios obtidos com a utilização do Fundo de Contribuição Comunitária para o Programa de Manutenção
- Lista de pagadores e não pagadores
- Incentivos / penalidades monetárias, opções legais

Contactos com a Neighbour - troca de pontos de vista, ideias; participação das empresas comerciais

Procurar os pontos de vista dos proprietários por questionário, email.

### Processo

Como grupo de trabalho estabelecemos contactos com os representantes de condomínios e de grupos de moradias e com a Blueshift/Neighbour, procurámos o feedback de outros proprietários e pensamos que realizamos uma ampla revisão de opções e acções potenciais que possam incentivar os proprietários a pagar a Contribuição Comunitária, das quais salientamos:

- Actividades / eventos sociais
- Benefícios dentro do Resort; incentivos e penalidades
- Benefícios / incentivos fora do Resort
- Procedimentos que o Club de Golfe possa tomar
- Compreender os motivos que têm os proprietários para não contribuir e no caso que sejam válidos, como abordá-los
- Entendimento da composição dos proprietários de PDR, residentes, nacionalidades, companhias, etc. e a sua relação com a população pagadora / não pagadora.
- Como conseguir uma comunicação efectiva e identificar pontos-chaves de contacto
  - Associação de Proprietários
  - Grupos de Trabalho

- Neighbour
- Representantes de condomínios / moradias
- Necessidade de uma base de dados completa dos proprietários para estabelecer contacto directo com os não pagadores
- Procurar a interação entre os proprietários, cruzamento de ideias e feedback e manter os proprietários informados

#### Conclusões - Motivos do não-pagamento apontados pelos proprietários

- É obrigação da Câmara fazer a manutenção, para isso são os meus impostos. Os Municípios estão a trabalhar em PDR mais do que antes, mas não podem cumprir com a segurança do resort e o controlo das pragas. Estas duas despesas conformam a maior parte do orçamento do Programa de Manutenção para o qual todos os proprietários deveriam contribuir.
- Falta de transparência. Este foi o problema com a Báltico. Actualmente a Associação de Proprietários está a trabalhar em conjunto com a Neighbour para monitorar e controlar a execução do Programa e os orçamentos são publicados antes do início dos trabalhos. A Associação de Proprietários controla actualmente a maior parte do orçamento e só paga os trabalhos uma vez terminados. Os trabalhos podem ser vistos por todos os proprietários quando estão na PDR.
- Não gosto que me obriguem a pagar. A contribuição é voluntária e ninguém está obrigado a pagar. Os proprietários que o fizeram até à data entenderam que é necessário contribuir para manter a PDR, mas parece que há proprietários que são felizes quando outros pagam por eles e eles se aproveitam dos benefícios sem nenhum compromisso da sua parte.
- Não conheço o esquema da Contribuição Comunitária. Isto é devido unicamente a falta de comunicação. É necessário concluir a base de dados completa dos contactos dos proprietários.
- Desconfiança devida à experiência com a Báltico. Este é um ponto de vista compreensível, no entanto a associação de proprietários e este grupo têm vindo a trabalhar em estreita colaboração com a Neighbour e tem verificado que esta equipa é muito aberta, acessível e receptível às nossas opiniões. São os primeiros a não quererem ser confundidos com a administração anterior e sempre continuarão a trabalhar com os proprietários para manter a sua confiança.
- Muitos vizinhos do meu Condomínio não pagaram. Porque deveria eu fazê-lo? Este problema só se resolverá à medida que contribuam mais e mais proprietários, porque não dar o primeiro passo e ir endireitando a situação?
- Quero ver o programa de manutenção em acção antes de contribuir. O programa de manutenção está operativo desde o dia 1º de Março e o feedback recebido de primeira mão tem sido muito positivo. Portanto felizmente todos os proprietários que apontaram este motivo podem pagar desde já..

#### Contribuições Comunitárias PDR - Recomendações do Grupo

Como conclusão do processo realizado, identificamos os seguintes elementos chaves de sucesso para incentivar os proprietários a contribuir ao Esquema de Contribuição Comunitária:

- Realçar os benefícios do Programa de Contribuição Comunitária (comunicação aos proprietários por parte da Associação e da Neighbour)

- Valorização da propriedade, desfrute do proprietário e dos seus hóspedes em PDR, boa publicidade dos hóspedes que vêm à PDR e publicam críticas positivas em sites como TripAdvisor, aumento potencial dos rendimentos por aluguer.
- Informação periódica a todos os proprietários sobre a situação dos trabalhos (com envio de fotografias de “antes e depois” por e-mail, Facebook, website YourPDR)
  - Trabalhos executados pelo Programa de Manutenção Comunitária
  - Trabalhos executados pelos Municípios
- Informação periódica a todos os proprietários sobre a cobrança das Contribuições Comunitárias (por panfletos, e-mail, Facebook, YourPDR)
- Publicar mensal ou bimestralmente a lista dos proprietários pagadores (discriminados por condomínio) nos quadros de avisos do Clubhouse e no site YourPDR
- Diálogos com os Representantes de Condomínios e de Grupos de Moradias sobre a possibilidade de incluir a Contribuição Comunitária nos seus futuros orçamentos (mantendo a opção de pagar ou não para os proprietários que não o querem fazer). Alguns Condomínios já pagaram desta maneira.
- Comunicação com os proprietários não pagadores
  - Através da Associação de Proprietários
  - Contactos pessoais por parte dos representantes dos condomínios
- Conseguir incentivos e descontos nos comércios e fornecedores locais para os proprietários pagadores
  - Podem ser oferecidos pela Associação de Proprietários e/ou a Neighbour independentemente
- Cartões de desconto nos locais comerciais de PDR emitidos pela Neighbour para os proprietários pagadores
- Eventos e actividades sociais (oferecidos pela Associação de Proprietários e/ou pela Neighbour)
  - Só para contribuintes
  - Grátis para os contribuintes e com pagamento de entrada para os não contribuintes
- Segurança em PDR. Manter a presença da vigilância 24 horas por dia, este foi o primeiro objectivo considerado pelos proprietários portugueses
- Administradores de Condomínios e de Moradias devem ser periodicamente informados sobre a contribuição comunitária e os seus benefícios, para que eles próprios os divulguem aos seus clientes e os convençam de aderir ao programa

Este documento será revisado na próxima reunião de Representantes de Condomínios e Grupos de Moradias que terá lugar no dia 26 de Julho. A versão final será publicada depois desta reunião para incluir todas as perguntas, respostas e comentários para garantir que se tomem as melhores decisões.