

ANEXO 4. PROTOCOLO DE ALMACENAMIENTO Y RETIRADA DE ENSERES DE ESPACIOS COMUNITARIOS

PROTOCOLO DE ENSERES ABANDONADOS EN ESPACIOS COMUNITARIOS

Antecedentes

Trasteros con candado:

Cada bloque de La Isla dispone de dos trasteros comunitarios con candado situados en la planta baja y en la terraza del edificio. En la actualidad, los propietarios pueden acceder a los trasteros de la terraza, que son muy utilizados por toda la comunidad de La Isla. El acceso está controlado por una cerradura y la llave se puede tomar prestada temporalmente en la garita de seguridad de La Isla mediante firma. De este modo se mantiene un registro de quién tiene acceso a las instalaciones.

Los trasteros de la planta baja no se utilizan mucho, ya que actualmente el acceso está restringido únicamente al personal de mantenimiento. La puerta está cerrada mediante una cerradura y una llave que es diferente de la llave utilizada para la zona de almacenamiento de la terraza. Inmho ha confirmado que las zonas de almacenamiento de la planta baja son para uso de los propietarios y se debe permitir el acceso.

Debido a la popularidad de los trasteros que están en la terraza, actualmente hay muy poco espacio de almacenamiento disponible en algunos bloques, pero no en todos. El presidente del bloque 7 ha planteado preocupaciones específicas, y el almacén de la terraza puede haber alcanzado su capacidad máxima segura o estar por encima de ella. Las principales preocupaciones del bloque 7 son:

- Debido al gran número de objetos almacenados, el acceso es difícil.
- La seguridad de las personas que entran en los almacenes e intentan acceder a los objetos es un problema.
- Las actuales restricciones de espacio hacen que algunos propietarios no puedan almacenar sus objetos.

No se exige a los propietarios que registren los objetos almacenados en los trasteros, por lo que no existe un inventario de los mismos. No está claro si todos los enseres almacenados actualmente en las instalaciones pertenecen a los propietarios/residentes actuales. Se sospecha que algunos de los artículos pueden haber sido abandonados con el tiempo y actualmente ocupan un valioso espacio de almacenamiento. En el pasado también se ha informado de

problemas de seguridad en algunos artículos almacenados. Por ejemplo, se ha informado del almacenamiento de líquidos altamente inflamables. Faltan directrices y protocolos que determinen lo que los propietarios pueden y no pueden almacenar en las instalaciones.

Aparcabicicletas

Además de las dos instalaciones de almacenamiento seguro, cada bloque de La Isla dispone de al menos un aparcabicicletas. Un bloque puede solicitar la instalación de un aparcabicicletas adicional para albergar un mayor número de bicicletas. Actualmente, ningún bloque tiene más de dos. Los aparcabicicletas no tienen restricciones de acceso. La comunidad recomienda que las bicicletas sólo se guarden en los aparcamientos cuando los propietarios las utilicen con regularidad. Por ejemplo, se recomienda a los veraneantes que las guarden en los trasteros de su propiedad. En toda La Isla hay bicicletas en mal estado en los aparcabicicletas, lo que impide su uso. Especialmente durante los periodos de mayor afluencia, la falta de espacio para guardar bicicletas hace que éstas se almacenen en pasillos y zonas de paso. Esto puede causar problemas de acceso y, potencialmente, riesgos para la seguridad. El almacenamiento de bicicletas de esta manera va en contra de los protocolos comunitarios.

Almacenamiento de artículos en zonas comunitarias no designadas

Hay casos de objetos almacenados en zonas comunitarias no designadas. Una vez más, esto crea problemas potenciales de acceso y seguridad. Por ejemplo, en el bloque 7 se han dejado en el tejado varias bicicletas en muy mal estado. Además, se han dejado otros objetos individuales, como mesas y unidades de almacenamiento independientes.

Protocolos comunitarios actuales

Los protocolos comunitarios actuales contienen algunas disposiciones relativas al almacenamiento de objetos tanto para espacios privados como comunitarios, por ejemplo:

- Pasarelas
- Plazas de aparcamiento
- Terrazas

Los protocolos actuales no contemplan el tratamiento de los objetos abandonados. Esto plantea problemas a la comunidad, ya que actualmente no se pueden retirar los objetos abandonados en zonas comunes cuyo propietario no puede ser identificado. Las consecuencias son importantes:

Por ejemplo:

- Un arcón de almacenamiento colocado en el tejado de un edificio no puede retirarse y podría impedir el mantenimiento del tejado.
- Podrían producirse vertidos incontrolados dentro de las instalaciones de almacenamiento comunitario y no podrían eliminarse.
- Los objetos depositados junto a las papeleras crean una posible responsabilidad legal cuando se retiran (según los protocolos actuales no deberían retirarse).

Planteamiento de problemas:

- No existe un inventario formal para identificar la propiedad de los artículos almacenados en los depósitos comunitarios.
- No existe un inventario formal para identificar la propiedad de las bicicletas almacenadas con aparcabicicletas.
- No se aprovecha óptimamente el espacio de los almacenes.
- A medida que las instalaciones de almacenamiento alcanzan su capacidad, el acceso a los artículos almacenados resulta difícil y potencialmente inseguro.
- No existe ningún proceso para identificar la propiedad de los objetos o bicicletas almacenados en las instalaciones.
- No existe un proceso para identificar y retirar los objetos abandonados.
- Los objetos almacenados en zonas comunitarias no designadas, en las que no se puede determinar el propietario, no pueden ser retirados.

Consideraciones/Dependencias

- El acceso a las instalaciones de almacenamiento de la planta baja no está actualmente a disposición de los propietarios de cada bloque. El personal de mantenimiento controla el acceso a estas instalaciones y la seguridad no tiene las llaves de las mismas.
- El abogado de la comunidad ha confirmado que los objetos identificados como abandonados no pueden retirarse de los espacios comunes sin autorización de la comunidad de propietarios. Por lo tanto, la comunidad debe autorizar un protocolo para identificar y retirar los objetos abandonados.

Este documento propone lo siguiente:

- Implementar un protocolo de almacenamiento
- Implementar un protocolo de objetos abandonados

Se pretende que el protocolo de instalaciones de almacenamiento y el protocolo de objetos abandonados se excluyan mutuamente.

Aplicar un protocolo de almacenamiento

El objetivo clave del protocolo es definir lo siguiente:

- Artículos prohibidos
- Requisitos de identificación de los artículos
- Condiciones de acceso
- Condiciones de almacenamiento

- Orientaciones generales/mejores prácticas para el almacenamiento de artículos
- Eliminación/retirada de artículos

Aplicar un protocolo de objetos abandonados

El objetivo del protocolo es definir lo siguiente:

- Notificación de objetos presuntamente abandonados
- Proceso de identificación del propietario
- Proceso de retirada/eliminación de objetos abandonados

Aplicar un protocolo de almacenamiento

Existen almacenes comunitarios para guardar objetos, pero hay que tener en cuenta que el espacio es limitado.

Objetos prohibidos:

- Sustancias inflamables, por ejemplo: gasolina, gas embotellado, fuegos artificiales
- Artículos corrosivos como productos químicos
- Artículos ilegales
- Artículos que superen X kg (a definir por un arquitecto)
- Elementos que requirieron la retirada o modificación de las puertas existentes
- Residuos
- Productos alimenticios (consumo humano o animal)
- Animales/organismos vivos
 - Artículos venenosos como pesticidas o desratización (Salvo que sean gestionados por el Administrador del Condado de Alhama).

Identificación del artículo:

- Todos los objetos almacenados deben ser identificables con el nombre del propietario y el número de apartamento
- Por ejemplo, una etiqueta o pegatina

Condiciones de acceso:

- Se puede acceder las 24 horas del día, los 7 días de la semana, mediante una llave de la caseta de seguridad de La Isla.
- Se le pedirá su nombre y número de apartamento para obtener la llave.
- Las llaves no se replicarán
- Las llaves se devolverán inmediatamente después de su uso para evitar molestias a otros propietarios.
- La comunidad no asume ninguna responsabilidad en caso de que usted decida acceder a las instalaciones de almacenamiento. Es responsabilidad del usuario asegurarse de que los objetos se guardan de forma segura.
- Al acceder a las instalaciones de almacenamiento, usted acepta los términos y condiciones de acceso
- Acepta apagar todas las luces después de usarlas
- Queda terminantemente prohibido el uso de electricidad comunitaria para alimentar aparatos

electrónicos

Almacenamiento de artículos:

- Los artículos deben almacenarse de forma segura en contenedores adecuados
- Acepta mantener un entorno limpio
- Acepta almacenar sólo los artículos permitidos.

Eliminación de artículos

- Los objetos no deseados deben eliminarse tan pronto como sea razonablemente posible.
- Los artículos deben eliminarse de acuerdo con el protocolo comunitario
- Aceptan retirar o deshacerse únicamente de los objetos de su propiedad

General:

- Acuerdo en que de vez en cuando se mueva la ubicación del artículo para ayudar en el uso eficiente del espacio de almacenamiento para todos los propietarios.
- Acordar que en el caso de los objetos almacenados, cuando se haya seguido el protocolo de objetos abandonados, no se interpondrá ningún recurso legal.

Aplicar un protocolo de objetos abandonados

Este protocolo describe el proceso de identificación de objetos abandonados y el proceso de retirada de objetos. Se pretende que los presidentes de bloque actúen como punto central de contacto para que sus propietarios planteen cualquier duda sobre el almacenamiento. No se pretende que el protocolo se utilice con frecuencia para evitar un exceso de comunicación con los propietarios.

1. De acuerdo con el protocolo del almacén, todos los artículos deben ser identificables.
2. Cuando un artículo no sea identificable, se seguirá el siguiente proceso:
3. Los objetos serán inventariados, fotografiados y se dejará una nota adjunta a los mismos solicitando al propietario que se ponga en contacto con el administrador.
4. Se contactará con todos los propietarios y se les facilitarán fotos para identificar los artículos
5. Si se puede identificar a un propietario, se le pedirá que identifique todos los artículos de su propiedad de acuerdo con el protocolo del almacén.
6. Si no se puede identificar a un propietario, se enviarán los correos electrónicos indicados anteriormente de acuerdo con el siguiente calendario:
7. 1 mes después de la primera comunicación
8. 1 mes después de la segunda comunicación, los artículos también se etiquetarán con una etiqueta de "retirada de artículo".
9. Transcurrido un periodo de espera adicional de 1 mes (votado en la Junta General de Accionistas de 2024) a partir de la última comunicación, los artículos se retirarán del almacén. Se emitirá una comunicación con un inventario de los artículos retirados y eliminados:

Artículos peligrosos

- Los artículos peligrosos que infrinjan el protocolo de "Instalación de almacenamiento" se retirarán inmediatamente

Notas:

- Los objetos dañados pueden retirarse sin esperar al final del punto 8.