

**LUNA HOTEL DA OURA**  
**HOTEL APARTAMENTO**

\* \* \* \*

**Programa de Administração e Conservação para o ano**  
**2020**

Exm<sup>o</sup>.(a) Senhor(a),

Nos termos do art.33<sup>o</sup>. do DL.275/93 de 05 de Agosto vem, a empresa Staroteis, S.A., na qualidade de entidade gestora do Luna Hotel da Oura - Hotel Apartamento, apresentar aos Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica, o Programa de Administração e Conservação para o ano 2020, e respetivo Orçamento.

**I - Pressupostos:**

O presente programa, inclui o Orçamento para o exercício de 2020, o qual teve por base os custos reais incorridos no ano transato.

Sendo este o quarto ano de gestão e administração para a sociedade Staroteis,S.A., no empreendimento Luna Hotel da Oura, existe actualmente um histórico dos custos e despesas estabelecidas que nos permitem apresentar um orçamento ajustado à realidade do Hotel.

Como é do conhecimento de V.Exas., têm vindo a ser realizados ao longo dos anos diversos trabalhos de recuperação, conservação e reabilitação dos vários espaços, equipamentos e facilidades do empreendimento, que vieram ampliar os serviços disponíveis para utilização dos Titulares.

Nestes trabalhos incluem-se a dotação de uma piscina exterior, que não existia, renovação do sistema de aquecimento de águas, elevadores, sistemas de segurança, eficiência energética, sistema de esgotos, espaços de animação e lazer, telecomunicações e internet, ou seja, poder-se-á afirmar que, o esforço realizado pela Administração tem melhorado significativamente os meios e serviços disponíveis, mantendo, no entanto, a eficiência dos custos.

Para o corrente ano, não se prevêem efetuar quaisquer intervenções significativas, razão pela qual, optou a Administração, com o acordo do ROC, por suprimir do orçamento a verba de "Conservação e Manutenção".

Caso se venha a verificar a necessidade de quaisquer intervenções no futuro, o valor para esta rubrica será apresentado de forma a ser analisado e votado em Assembleia.

Dando continuidade ao que tem vindo a ocorrer, o presente orçamento foi elaborado considerando as leis e regulamentos em vigor e tendo em conta as recomendações do Revisor Oficial de Contas.

Os valores indicados tiveram ainda em consideração a contenção de despesas e redução de custos que se vêm verificando desde o início da nossa gestão.

## **II-ORÇAMENTO:**

Em conformidade com o que tem vindo a ocorrer nos últimos anos, o orçamento abaixo indicado contempla os custos de gestão e manutenção necessários para o bom e normal funcionamento do empreendimento, mantendo os padrões de qualidade e eficiência, bem como os requisitos das autoridades oficiais para o sector.

Como igualmente se tem vindo a verificar, o valor imputado ao DRHP tem sido ajustado com vista a poder ser equilibrado e proporcional à realidade do empreendimento, assim como, aos serviços de utilização disponíveis aos mesmos.

Estima-se assim que, as despesas a incorrer no ano, terão uma redução em relação aos últimos três anos, cujo valor total de custos imputáveis ao DRHP será de € 720.146 anuais, conforme consta do apuramento efetuado às contas.

Passamos assim, a apresentar o orçamento para o ano 2020, no qual, apenas constam os custos atribuídos ao DRHP, respeitando as rubricas e integrando apenas as despesas definidas pela entidade responsável pela auditoria.

<b>Luna Hotel daoura</b>	<b>Orçamento 2020</b>
<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>CUSTOS COMUNS DRHP</b>
<b>ALOJAMENTO</b>	
CUSTOS COM PESSOAL	214.141
COMUNICAÇÃO	5.202
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	12.429
HIGIENE E LIMPEZA	16.532
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	37.489
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	972
DIREITOS DE AUTOR	2.203
ANIMAÇÃO	3.681
COMBUSTÍVEIS	2.345
SEGUROS	4.389
	<b>299.384</b>
<b>ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS</b>	
CUSTOS COM PESSOAL	108.312
	<b>108.312</b>
<b>CUSTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	18.017
CUSTOS CENTRAIS	86.418
AUDITORIA DRHP	1.045
	<b>105.481</b>
<b>ENERGIA</b>	
ELECTRICIDADE	34.414
GÁS e GASOLEO	17.503
ÁGUA E SANEAMENTO	15.670
	<b>67.586</b>
<b>Total Custos DRHP</b>	<b>580.763</b>
<b>20% Despesas Administração</b>	<b>116.153</b>
<b>4% Fundo Reserva</b>	<b>23.231</b>
<b>Taxas de Manutenção 2020</b>	<b>720.146</b>



### III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor estimado para o corrente ano de custos imputáveis aos Titulares é de € 720.146 (valor sem IVA), considerando a tipologia de apartamentos e épocas do ano, para o exercício de 2020, conforme calendarização que passamos a indicar:

Período Época BAIXA Semanas 1 a 7 9 a 14 16 e 17 44 a 51	Período Época MÉDIA Semanas 8* e 15* 18 a 25 40 a 43 52 <small>*Carnaval e Páscoa</small>	Período Época ALTA Semanas 26 a 39
---	---	--

Nesse sentido e em conformidade com a proposta apresentada pelos Revisores Oficiais de Contas, ao abrigo do artigo 24º do Decreto-lei nº:275/93 de 5 de agosto, para o ano 2020, os valores das prestações periódicas por semana, tipologia e época, passarão a ser os seguintes:

TX Orc 2019 - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	182,64 €	255,70 €	511,39 €
T1	242,91 €	340,08 €	680,15 €
T2	364,37 €	510,12 €	1.020,23 €
T3	484,61 €	678,45 €	1.356,91 €

### IV-GARANTIA:

Mantêm-se em vigor a garantia de caução de boa administração prestada por seguro prevista no artº. 31º do Dec.Lei nº 275/93 de 5 de agosto a qual se encontra depositada no Turismo de Portugal, I.P., a favor dos titulares do Luna Hotel da Oura - Hotel Apartamento.

### V- FACILIDADES:

- As Piscinas Exteriores para adultos e Crianças, bem como toda a área envolvente, encontram-se concluídas, o que veio autonomizar o empreendimento quanto à dependência que sempre existiu na utilização deste equipamento através do Ourabay, assim como, na redução do custo anual que

se incorria para utilização daquele espaço, verificando-se igualmente uma redução nos custos de energia.

Este investimento por parte da entidade Administradora veio reabilitar o logradouro do empreendimento, o qual nunca antes havia sido tratado ou cuidado, beneficiando e dignificando aquela área para satisfação dos titulares cujos apartamentos se localizam naquela zona.

Foi reaberto o Bar existente, actualmente denominado "Bakus" o qual veio criar um novo espaço de lazer e entretenimento no empreendimento.

Em conformidade com a última Assembleia Geral foi implementado o desconto de 10% para os Titulares, na utilização de serviços de restauração e bebidas.

#### VI- CONCLUSÕES:

Conforme se pode depreender das contas apuradas e orçamento apresentado, a gestão do empreendimento tem vindo a ser cada vez mais eficiente, ampliaram-se as facilidades e os serviços disponíveis, conseguiu-se igualmente, melhorias significativas nas infraestruturas indispensáveis e autonomização do seu funcionamento, cumprindo os requisitos legais em vigor.

Temos vindo a atingir o objetivo na redução de custos e incremento dos serviços existentes, pretendendo-se dar continuidade a uma gestão preventiva e corretiva, que respeite e cumpra as exigências do sector, zelando pelo interesse de todos e mitigando quaisquer constrangimentos, por forma a ir ao encontro do interesse de todos.

Esperamos que este Programa de Administração e Manutenção para o corrente ano, tenha da V/parte, o melhor acolhimento.

Albufeira, 27 de fevereiro de 2020

A Administração