

LUNA HOTEL DA OURA

HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Exm^o.(a) Senhor(a),

Nos termos do art.33º. 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 2018, e respetivo Orçamento.

1 - Pressupostos:

O presente programa, inclui o Orçamento para o exercício de 2018, o qual teve por base os custos incorridos até ao final do mês de maio, indicando igualmente a previsão de gastos para o presente exercício, incluindo algumas intervenções e reparações, quer nas áreas comuns, como nos apartamentos. Está contemplado neste orçamento, a conclusão da substituição das banheiras, trabalho que não ficou terminado no ano transato, assim como, a ligação da rede interna de esgotos do empreendimento à rede publica, uma vez que esta, estava ligada à rede de esgotos do empreendimento Ourabay, e que por imposição destes, vimo-nos forçados a fazer. Os trabalhos encontram-se em fase de conclusão.

Devido a problemas de infiltrações e elevado estado de degradação, foi igualmente contemplado a reparação/recuperação dos bares do primeiro andar e cave.

Atualmente, estes espaços, estão a provocar contaminações por ratos e baratas ao restante Empreendimento, o que coloca em risco os mais elementares requisitos de higiene e saúde, exigidos por lei.

Dando continuidade à gestão realizada no ano transato, os cálculos para o presente orçamento foram efetuados ao abrigo das normas contabilísticas em vigor e incorporaram as recomendações do Revisor Oficial de Contas, quer relativamente aos gastos gerais do Empreendimento como à respectiva imputação, existindo uma pequena diminuição no número de semanas, por algumas terem sido adquiridas pela empresa proprietária Lunahoteis,S.A.

2-ORÇAMENTO:

O orçamento para o exercício de 2018, contempla os gastos com pessoal de andares, limpeza de áreas comuns, receção, restauração, manutenção e prestação de serviços, avenças legalmente exigidas, certificações legais, manutenção dos: sistema de segurança, elevadores, equipamentos técnicos eletrónicos e elétricos, rede de eletricidade e água, lavandaria, seguros, conservação geral, assim como, todo o apoio administrativo e financeiro.

Orçamento – 2018

DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS
ALOJAMENTO	
CUSTOS COM PESSOAL	578.792
COMUNICAÇÃO	9.600
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	27.370
HIGIENE E LIMPEZA	28.715
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	159.530
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2.100
DIREITOS DE AUTOR	3.240
ANIMAÇÃO	5.900
COMBUSTÍVEIS	3.660
	818.907
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS	
CUSTOS COM PESSOAL	254.303
	254.303
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	43.955
CUSTOS CENTRAIS	233.000
AUDITORIA DRHP	1.800
	278.755
MANUTENÇÃO	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	200.010
	200.010
ENERGIA	
ELECTRICIDADE	97.400
GÁS e GASOLEO	42.300
ÁGUA E SANEAMENTO	35.800
	175.500
OUTROS CUSTOS	
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	13.550
SEGUROS	15.900
	29.450
CUSTOS TOTAIS	1.756.924
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1.756.924

70% Custos DRHP	1.229.847
59,61% Custos Semanas Vendidas DRHP	734.411
20% Despesas Administração	146.882
4% Fundo Reserva	29.376
Valor Previsto Taxas de Manutenção 2018	910.669

O orçamento apresenta um ligeiro acréscimo, nas rubricas de pessoal, justificando-se pelo aumento salarial e contratação de mais um elemento para dar apoio no Departamento de DRHP, no sentido de o tornar mais eficiente e agilizar as questões que os Titulares colocam diariamente, quer por carta como telefonicamente.

Verifica-se igualmente um incremento na rubrica de energia que, tem a ver com os custos de eletricidade e combustível "gasóleo", que tiveram um aumento substancial este ano.

No entanto, existe uma redução na rubrica "outros custos", que se deve ao facto de termos conseguido, por acordo com a empresa de TV por cabo, isenção no pagamento das taxas de direitos de autor e direitos conexos referente à transmissão de canais por cabo, para o corrente ano.

3-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor estimado para o corrente ano de custos imputáveis aos Titulares é de € 910.669,00, considerando a tipologia de apartamento e época do ano, para o exercício de 2018, conforme calendarização que passamos a indicar:

Período Época BAIXA Semanas 1 a 5 7 a 12 14 a 17 44 a 51	Período Época MÉDIA Semanas 6* e 13* 18 a 25 39 a 43 52 *Carnaval e Páscoa	Período Época ALTA Semanas 26 a 38
---	--	--

Assim, as prestações periódicas propostas, por semana e por época, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2018
(IVA Incluído)

Tipologia	Baixa	Média	Alta
T0	234,16 €	345,99 €	706,76 €
T1	255,80 €	436,18 €	996,98 €
T2	317,13 €	602,13 €	1.305,62 €
T3	389,28 €	739,22 €	1.615,88 €

4-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.

5- PISCINA EXTERIOR

Com vista à redução dos custos despendidos relativamente à utilização da piscina exterior no empreendimento Ourabay que, ascenderão até ao final do corrente ano ao montante de € 170.000,00, acrescido de IVA, vem a atual entidade Administradora propor a V. Exas., a construção de uma piscina exterior para adultos e crianças, no sentido de autonomizar este empreendimento, por forma a que este equipamento possa ser mais um benefício a fruir pelos Titulares e cujo investimento total se prevê recuperar ao fim de três anos.

Consideramos que, o facto de termos que pagar um valor tão elevado para se poder utilizar uma piscina exterior, é injustificável, uma vez que existe um espaço no logradouro do Empreendimento que, pode servir perfeitamente para a construção de uma piscina.

Entendemos que, esta será uma solução mais benéfica para todos e que, simultaneamente irá dignificar aquela área, tornando-a numa zona de lazer e de utilização dos Titulares e clientes, complementando assim os serviços do empreendimento, com total autonomia.

Calculamos que o custo investido é recuperável e favorável para todos, acresce ainda o facto de, deixarmos de depender da boa vontade do Ourabay, para podermos fruir de uma piscina exterior, com a vantagem

acrescida de existir uma redução significativa nos custos anuais desta rubrica.

Assim, poderão V. Exas., consultar os orçamentos que existem para a construção da piscina nas comunicações institucionais do site www.lunahoteis.com, que, por economia de papel e custo de envio de correspondência, se encontram lá consignados, para V/apreciação.

6- CONCLUSÕES:

Consideramos que, com a aplicação deste programa e investimentos anteriormente realizados, têm-se vindo a verificar melhorias significativas nos serviços do Empreendimento e respetivas infraestruturas.

Pretende-se assim, dar continuidade a uma gestão cautelosa, que respeite e cumpra os requisitos legais em vigor, implementando-se procedimentos que possam dignificar o Empreendimento, e que zelem pelo interesse de todos, por forma a ir ao encontro das expectativas dos Titulares, sendo que, para o efeito, vimos submeter à apreciação dos Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica o Programa de Administração para o corrente ano.

Albufeira, 01 de junho de 2018


STAROTEIS, S.A.
A Administração

A Administração

Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento****

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – D.R.H.P - 2017

Relatório de Gestão

Em conformidade com o estabelecido com o disposto no artigo 32º. do Decreto-lei nº. 275/93 de 5 de agosto, passamos apresentar aos Senhores (as) Titulares, o Relatório de Gestão e Contas referente ao exercício do ano 2017 dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, conforme segue:

1- Como é do conhecimento de V.Exas., a Staroteis, S.A., entidade exploradora do Luna Hotel da Oura, iniciou a sua actividade nesta, em 01 de Janeiro de 2017, data a partir da qual, organizou todos os processos inerentes aos Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP), com vista à realização da Assembleia Geral que se realizou em 06 de Abril de 2017.

2- Nessa Assembleia Geral de Titulares, foi transmitido que, o orçamento no valor de € 1.086.719,00 seria *provisional*, pelo facto de não se conhecer com rigor, os custos reais que a entidade exploradora e Administradora do empreendimento iria incorrer para desenvolver a gestão no mesmo, e salvaguardar os serviços legalmente exigidos, quer aos titulares de DRHP, bem como a todos os outros. O orçamento apresentado e provisório seria posteriormente sujeito à análise dos Auditores, e devidamente reajustado de acordo com os custos que fossem apurados.

3- Para esse efeito foi, na referida Assembleia, eleita pelos Titulares, a empresa de Salvador & Falcato, SROC,Lda., que passou a auditar as contas do ano 2017, assim como, todos os procedimentos da empresa de gestão, no sentido de apurar os custos reais do empreendimento e aferir a veracidade dos valores e respetivas rubricas, que passaram a ser considerados para o cálculo e determinação dos valores a pagar por cada Titular de acordo com a titularidade que possui.

4- Tendo como referência os valores em vigor no ano 2016, e o número total de semanas de DRHP pertencentes a titulares, o valor total de prestações periódicas a liquidar pelos titulares, caso todos pagassem, seria no valor total de € 615.349,00, considerando as respetivas tipologias e épocas.

5- Após a análise das contas e custos reais efetuados no empreendimento pela entidade gestora durante o ano 2017, após o apuramento dos custos reais e despendidos pela mesma, resulta numa correção a fazer, havendo um desvio em relação ao orçamento apresentado de (- € 405.442,00), conforme se pode constatar no mapa infra, e que passamos a esclarecer:

Luna Hotel da Oura - 2017					
DEPARTAMENTO	ORÇAMENTO	CUSTOS TOTAIS	CUSTOS EXPLORAÇÃO	CUSTOS COMUNS	DESVIO ORÇAMENTO VS C. COMUNS
ALOJAMENTO					
CUSTOS COM PESSOAL	551.965	542.552		542.552	9.412
PUBLICIDADE E PROPAGANDA E PROMOÇÃO	9.500	8.996	8.996	0	9.500
COMUNICAÇÃO	7.200	9.552		9.552	-2.352
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	24.960	27.067		27.067	-2.107
HIGIENE E LIMPEZA	30.940	28.402		28.402	2.538
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	135.100	153.745		153.745	-18.645
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	3.960	2.062		2.062	1.898
DIREITOS DE AUTOR	1.440	3.155		3.155	-1.715
ANIMAÇÃO	10.000	5.836		5.836	4.164
COMBUSTÍVEIS	1.800	3.590		3.590	-1.790
COMISSÕES	139.000	190.487	190.487	0	139.000
OUTROS	4.800	0		0	4.800
	920.665	975.445	199.484	775.962	144.703
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS					
CUSTOS COM PESSOAL	241.116	246.251		246.251	-5.135
OUTROS	82.355	100.743	100.743	0	82.355
	323.471	346.994	100.743	246.251	77.220
CUSTOS ADMINISTRATIVOS					
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	21.709	21.091		21.091	618
CUSTOS CENTRAIS	372.000	302.433	70.472	231.961	140.039
AUDITORIA DRHP	2.100	1.800		1.800	300
	395.809	325.324	70.472	254.852	140.957
MANUTENÇÃO					
CUSTOS COM PESSOAL					
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	252.000	183.748		183.748	68.252
OUTROS					
	252.000	183.748	0	183.748	68.252
ENERGIA					
ELECTRICIDADE	75.000	91.729		91.729	-16.729
GÁS e GASOLEO	35.200	41.488		41.488	-6.288
ÁGUA E SANEAMENTO	34.250	33.932		33.932	318
	144.450	167.149	0	167.149	-22.699
OUTROS CUSTOS					
TAXAS	31.300	30.376		30.376	924
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	11.720	12.948		12.948	-1.229
SEGUROS	11.400	14.086		14.086	-2.686
	54.420	57.411	0	57.411	-2.991
CUSTOS TOTAIS	2.090.815	2.056.071	370.699	1.685.373	405.442

Total Custos Unidade Hotel da Oura	2.090.815	2.056.071	370.699	1.685.373	405.412
70% Custos DRHP	1.463.571	1.439.250	259.489	1.179.761	283.810
59,88% Custos Semanas Vendidas DRHP	876.386	861.823	155.382	706.441	169.915
20% Despesas Administração	175.277	172.365	31.076	141.288	33.969
4% Fundo Reserva	35.055	34.473	6.215	28.258	6.718
Valor Previsto Taxas de Manutenção 2017	1.086.719	1.068.660	192.674	875.987	210.732

- Alojamento:

Os custos com o alojamento ficaram abaixo do orçamento em € 144.703,00, tendo sido retiradas da imputação ao DRHP as verbas referentes a publicidade e comissões, no montante de € 199.484,00, valor que é assumido na totalidade, pela administração do empreendimento.

- Alimentação e Bebidas:

Esta rubrica ficou igualmente abaixo do orçamento inicial em € 77.220,00, tendo sido retirado a totalidade da verba relativa ao custo das comidas e bebidas, mantendo-se apenas, o custo inerente ao quadro de pessoal necessário para manter as áreas de restauração a funcionar de acordo com os requisitos legais em vigor.

- Custos Administrativos:

Os custos administrativos, centrais e auditores, apresentam uma redução de € 140.957,00, em relação ao orçamento, resultante da reestruturação do quadro de pessoal, em consonância com os serviços prestados no empreendimento, no sentido de o tornar mais eficiente e consequentemente, com vista a uma melhor eficiência na gestão e redução de custos ao longo do ano.

- Manutenção:

Esta rubrica apresenta uma redução de € 68.252,00, em relação ao orçamento, devido ao facto de alguns trabalhos de manutenção previstos realizar em 2017, não terem sido concluídos até ao final do referido ano, tendo transitado a sua concretização, para o ano 2018.

Descritivo	Conservação e Reparação
Impermeabilização na cobertura do edifício	25.300
Impermeabilização de 48 varandas do 4º Piso	59.700
Substituição parte das Banheiras	20.748
Substituição de parte da cobertura de telha cerâmica	25.900
Impermeabilização parcial da Cobertura da zona de escritórios	4.600
Remoção e Substituição de Alcatifas - Pisos	47.500
	183.748

- Energia:

Esta rubrica ficou acima do orçamento, uma vez que os custos de energia elétrica e gásóleo, superaram a estimativa inicialmente prevista, tendo um acréscimo € 22.699,00, em relação ao orçamento apresentado.

- Outros Custos:

Nesta rubrica, verificou-se um ligeiro acréscimo em relação ao orçamento de € 2.991,00, inerente as certificações, comissões e seguros contratados.

Todos os valores apresentados são ilíquidos, os quais estão sujeitos aos respetivos impostos.

Como se pode constatar, a empresa Staroteis, realizou uma gestão eficiente, ajustando os custos e mantendo os serviços com um nível de qualidade digno, resultando numa melhor satisfação dos titulares e clientes em geral.

O apuramento dos custos reais do ano 2017, como consta da auditoria realizada às respetivas contas pelo ROC, veio confirmar que os valores das prestações periódicas praticados em 2016 no valor de € 615.349,00, são claramente insuficientes para compensar a entidade Administradora das Unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, contribuições, impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-la pela sua gestão.

Assim sendo, e em conformidade com os valores apurados, as prestações periódicas que têm vindo a ser praticadas até 2016, estão significativamente abaixo dos custos efetivos e reais incorridos na unidade, e suportados pela entidade administradora do empreendimento.

No ano 2017, foram imputados aos Titulares de DRHP no total de € 875.987,00 (oitocentos e setenta e cinco mil novecentos e oitenta e sete euros), pelo que, para que se possa dar cumprimento ao estabelecido no nº. 2 do artº.22º do Dec-Lei 275/93 de 5 de agosto, as prestações periódicas a vigorar desde 2017 inclusive, deverão ser consideradas as que constam do mapa seguinte, por forma a que a gestão e despesas com os serviços de utilização e exploração turística se realize de forma sustentada e equilibrada do empreendimento.

PRESTAÇÃO PERIÓDICA 2017

Tipologia	Baixa	Média	Alta
T0	225,24 €	332,81 €	679,83 €
T1	246,06 €	419,56 €	905,40 €
T2	305,05 €	579,21 €	1.255,89 €
T3	374,46 €	711,07 €	1.554,34 €

Mais se informa que, foi prestada por seguro, a caução de boa administração 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., assim como foi constituído o Fundo de Reserva referente às prestações periódicas recebidas referente a anos anteriores no montante de € 314,94 e € 18.944,87, de prestações periódicas recebidas no ano 2017, perfazendo o valor actual depositado de € 19.259,81 (dezanove mil duzentos e cinquenta e nove euros e oitenta e um cêntimos), conforme consta do seguinte mapa:

Valores recebidos relativos a 2017	479.891,83
Valores recebidos relativos a anos <2017	6.401,23
Valores recebidos relativos a Obras *	6.586,93
Total de recebimentos em 2017	492.879,99
Fundo de reserva constituído ref 2017	18.944,87
Fundo de reserva constituído < 2017	314,94

Como se pode ainda verificar no mapa seguinte, do valor total dos custos reais, recebeu-se apenas, cerca de 54% do montante dos custos apurados.

Todos os titulares que fizeram o pagamento das prestações periódicas com base no orçamento, irá ser efetuado o correspondente acerto e deduzido no valor que for indicado referente ao 2017.

Neste sentido, o total referente a valores recebidos relativos a 2017 que consta do mapa irá ser igualmente reajustado.

Total de custos 2017	875.987,00
Valores recebidos relativos a 2017	479.891,83
Valor das taxas de manutenção em falta	396.095,17

Neste sentido, como poderão V.Exas. verificar, para além dos custos de gestão e exploração inerentes à sua actividade, a entidade gestora e administradora, ainda suporta cerca de 50% do valor total das prestações periódicas em dívida por uma grande parte dos titulares, e que a sua regularização não se prevê quando poderá vir a ocorrer.

Em conformidade com o legalmente previsto, irão ser encetados pela Administração, os meios legais para a cobrança dos valores em dívida, com vista a salvaguarda da gestão e funcionamento do empreendimento.

O Luna Hotel da Oura, efetuou investimentos durante o ano 2016 que ascenderam a € 1.633.321,34 (um milhão seiscentos e trinta e três mil, trezentos e vinte e um euros e trinta e quatro cêntimos), e para manter o acesso e utilização da piscina exterior aos titulares e clientes, pagou aos proprietários do Ourabay até ao final do ano 2017 o valor de € 110.000,00, acrescido de impostos.

Apesar de 2017 ser o ano piloto, a Staroteis, propõe-se melhorar as condições existentes, perspetivando realizar algumas reparações em áreas imprescindíveis para o melhor funcionamento do empreendimento e dos serviços a prestar.

Albufeira, 1 de junho de 2018


STAROTEIS, S.A.
A Administração

A Administração