

Exm^o(^a) Senhor(^a)

R.A.R.

Albufeira, 22 de fevereiro de 2019

Assunto: Convocatória para a Assembleia Geral dos Titulares de DRHP do Luna Hotel da Oura- Hotel Apartamento.

Exm^o (^a) Senhor (^a)

Nos termos do n.º 3 do art.34.º do Decreto-lei n.º: 275/93 de 5 de agosto alterado pelo Dec.Lei n.º: 37/2011 de 10 de Março, vimos pela presente convocar V.Exa., para Assembleia Geral dos Titulares de Direito Real de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura, que se irá realizar no próximo **dia 27 de março de 2019 pelas 15H00, no Hotel Brisasol, Rua do Município, 8200-161 Albufeira**, com a seguinte ordem de trabalhos.

1. **Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia para o biénio 2019-2020;**
2. **Votação para autorização do registo áudio da Assembleia Geral;**
3. **Apreciação do relatório de gestão e contas de 2018 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva;**
4. **Aprovar sob proposta do Revisor Oficial de Contas e nos termos do artigo 24º do Decreto-lei nº 275/93 de 5 de agosto, a alteração da prestação periódica referente ao ano 2018, relativa aos Direitos Reais Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura;**
5. **Apreciação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2019;**
6. **Aprovar sob proposta do Revisor Oficial de Contas e nos termos do artigo 24º do Decreto-lei nº 275/93 de 5 de agosto, a prestação periódica para o exercício de 2019, referente aos Direitos Reais Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura;**
7. **Eleição do Revisor Oficial de contas que auditará o relatório de gestão e as contas de DRHP, para o biénio 2019-2020;**
8. **Outros assuntos.**

Segue em anexo o Relatório de gestão e contas de 2018, Relatório de auditoria do ROC referente às contas 2018, assim como o Programa de administração e orçamento para 2019, documentação que, poderão também, consultar nas comunicações institucionais no site www.lunahoteis.com.

Colocamo-nos ao dispor dos titulares de D.R.H.P, para prestar quaisquer esclarecimentos sobre dúvidas que possam existir, estando igualmente disponível para consulta, até ao dia da Assembleia, toda a documentação inerente às contas a apreciar.

Mais informamos que, a credenciação para registo da presença de V.Exas., ou V/representado na referida Assembleia, iniciar-se-à, a partir das 14H00.

Sem outro assunto de momento, agradecemos a presença de todos e subscrevemo-nos apresentando os nossos melhores cumprimentos.

De V. Ex^{as}
Atentamente

A Administração

Luna Hotel da Oura

Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2018

1 – ANÁLISE DE GESTÃO

Em conformidade com o estabelecido no artigo 32º. do Decreto-lei nº. 275/93 de 5 de agosto, vimos apresentar a V.Exas., o Relatório de Gestão e Contas referente ao exercício do ano 2018 dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, conforme segue:

1- Como tem vindo a ser discutido e analisado nas últimas Assembleias Gerais, devido ao facto, destes serem os primeiros anos de actividade da Staroteis neste empreendimento, os orçamentos apresentados e aprovados, quanto às despesas e custos previsionais dos últimos anos, têm vindo a ser reajustados em conformidade com o apuramento final das contas e correspondente auditoria.

2- Sendo este o segundo ano de gestão da sociedade Staroteis, S.A., como entidade exploradora do empreendimento Luna Hotel da Oura, verifica-se, pelas contas apuradas relativamente ao ano 2018 que, existe uma maior eficiência nos recursos disponíveis. As benfeitorias realizadas no empreendimento ao longo destes últimos dois anos, pela entidade proprietária, bem como pela Staroteis, resultaram numa poupança significativa dos custos operacionais da unidade.

3- Como é conhecimento geral, o orçamento aprovado na última AG para o ano 2018, apresentava para o DRHP, o valor de € 910.669,00, o qual teve em ponderação, as despesas e custos apurados e auditados referentes ao ano 2017, com a aplicação do aumento proposto de 3,96%, conforme consta nos termos da legislação em vigor no relatório emitido pelo Revisor Oficial de Contas, tendo sido este valor, após nova auditoria, reajustado em conformidade com as recomendações e despesas apresentadas.

4- Após análise dos custos, e apuradas as contas de exploração pelo Revisor Oficial de Contas, o qual teve acesso e verificou toda a documentação relativa às despesas efetivas do empreendimento, conferindo os valores e rubricas que constam do orçamento apresentado na última AG, tendo inclusivamente e como já havia ocorrido nos anos anteriores, se deslocado ao empreendimento, por forma a confirmar todos os investimentos realizados.

6- Assim, em conformidade com a análise das contas e documentação referente às despesas suportadas pela entidade Administradora no empreendimento durante o ano 2018, foram apurados os custos reais despendidos, tendo em consideração os requisitos legais exigidos, para o alojamento e serviços a prestar aos titulares de DRHP.

Como consequência da referida auditoria, os valores foram ajustados, resultando numa redução, em relação ao orçamentado no valor de (-88.912,00), conforme se demonstra no mapa seguinte:

Luna Hotel da Oura - 2018

DEPARTAMENTO	Orçamento	Real	Desvio
ALOJAMENTO			
CUSTOS COM PESSOAL	578.792	516.686	-62.105
COMUNICAÇÃO	9.600	9.413	-187
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	27.370	31.100	3.730
HIGIENE E LIMPEZA	28.715	29.464	749
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	159.530	97.397	-62.133
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2.100	1.061	-1.039
DIREITOS DE AUTOR	3.240	2.597	-643
ANIMAÇÃO	5.900	6.608	708
COMBUSTÍVEIS	3.660	4.307	647
	818.907	698.633	-120.274
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS			
CUSTOS COM PESSOAL	254.303	250.663	-3.640
	254.303	250.663	-3.640
CUSTOS ADMINISTRATIVOS			
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	43.955	44.540	585
CUSTOS CENTRAIS	233.000	223.178	-9.822
AUDITORIA DRHP	1.800	2.283	483
	278.755	270.001	-8.754
MANUTENÇÃO			
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	200.010	187.347	-12.663
	200.010	187.347	-12.663
ENERGIA			
ELECTRICIDADE	97.400	90.611	-6.789
GÁS e GASOLEO	42.300	41.529	-771
ÁGUA E SANEAMENTO	35.800	29.943	-5.857
	175.500	162.083	-13.417
OUTROS CUSTOS			
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	13.550	0	-13.550
SEGUROS	15.900	16.663	763
	29.450	16.663	-12.787
CUSTOS TOTAIS	1.756.924	1.585.389	-171.535
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1.756.924	1.585.389	-171.535
70% Custos DRHP	1.229.847	1.109.772	-120.075
Custos Semanas Vendidas DRHP	734.411	662.707	-71.703
20% Despesas Administração	146.882	132.541	-14.341
4% Fundo Reserva	29.376	26.508	-2.868
Valor Previsto Taxas de Manutenção 2018	910.669	821.757	-88.912

Para melhor entendimento dos desvios verificados, passamos a apresentar uma breve explicação sobre cada um deles.



- **Alojamento:** Nesta rubrica verifica-se um desvio abaixo do orçamento em (-120.274,00). Esta redução, deve-se essencialmente, às rubricas referentes aos custos de pessoal com o alojamento e de conservação e reparação, que ficaram abaixo do orçamento.

A rubrica de pessoal teve um desvio de (-62.105,00), optando-se este ano por contratar pessoal externo, sempre que fosse estritamente necessário e fazendo-se uma gestão mensal deste custo.

Quanto à rubrica de conservação e reparação, esta tem uma redução de € (-62.133,00) que se deve aos investimentos que têm vindo a ser implementados nestes últimos dois anos, reduzindo assim, os custos de manutenção corrente que existiram, devido ao estado das instalações e equipamentos.

- **Alimentação e Bebidas:** Esta rubrica ficou igualmente abaixo do orçamento inicial em (-3.640,00), 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:** No que concerne aos custos centrais, já havia sido reajustada em conformidade com as sugestões e indicações do ROC, pelo que, o desvio de (-9.822,00), incide sobre esta verba que está abaixo do orçamentado.

- **Manutenção:** Conforme quadro abaixo indicado, o desvio que esta rubrica apresenta de (-12.663,00), tem a ver com o facto de algumas banheiras não terem ainda sido substituídas por falta de mão-de-obra disponível.

Tal como previsto, foi concluída a obra de ligação à rede pública dos esgotos e águas pluviais, que anteriormente estavam ligados ao Edifício Oura Bay.

CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	
Descritivo	Total
Construção de depósito para recolha de resíduos e ligação de esgotos à rede Pública	49.282,00
Substituição banheiras	11.115,00
Reparação dos bares	126.950,00
Total	187.347,00

- **Energia:** Esta rubrica no total, ficou abaixo do orçamento em (-13.417,00), devido ao encerramento do empreendimento no final do verão registando-se uma redução no consumo destes serviços.

- **Outros Custos:** Com vista a ir de encontro ao solicitado na última Assembleia Geral, a Staroteis, irá assumir o custo total da verba referente às comissões dos pagamentos efetuados com cartões de crédito, havendo, por exclusão daquela verba, uma redução de (-13.550,00).

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

h

Como se pode verificar, pelas contas apuradas e auditadas, conseguiu-se por mais um ano realizar uma gestão eficiente, reduzindo os custos inicialmente previstos em orçamento e mantendo-se os níveis de qualidade e condições dos serviços nos parâmetros exigidos, para a satisfação de todos.

Neste sentido, em conformidade com os custos efetivos e reais incorridos pela entidade administradora do empreendimento no ano 2018, após auditoria realizada, o valor total imputado ao DRHP é de 821.757,11 (oitocentos e vinte e um mil setecentos e cinquenta e sete euros e onze cêntimos), o que vai reduzir em cerca de 9% o valor das prestações periódicas definidas para o ano 2018, as quais serão reajustadas em conformidade com os valores constantes no seguinte mapa:

PRESTAÇÃO PERIÓDICA 2018 – IVA incluído

Tipologia	Baixa	Média	Alta
T0	212,91 €	314,59 €	642,61 €
T1	232,58 €	396,59 €	855,82 €
T2	288,35 €	547,48 €	1.187,12 €
T3	353,95 €	672,13 €	1.469,22 €

Saliente-se ainda o facto de que, neste segundo ano de gestão da Staroteis, foi conseguido uma otimização dos custos e consequentemente a redução das prestações periódicas.

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 ao total das prestações periódicas recebidas no montante de 10.954,74, de prestações periódicas recebidas no ano 2018, perfazendo o valor atual depositado de 30.214,55 (trinta mil duzentos e catorze euros e cinquenta e cinco cêntimos), conforme consta do seguinte mapa:

Valores recebidos relativos a 2018	250.514,33
Valores recebidos relativos a anos <2018	26.325,53
Valores recebidos relativos a Adiantamentos	5.215,50
Total de recebimentos em 2018	282.055,36
Fundo de reserva constituído ref a 2018	10.954,74

Como se poderá ainda verificar no mapa infra, dos custos reais, recebeu-se apenas cerca de 30% do valor total previsto, sendo que, a todos os titulares que pagaram com base no orçamento previsional apresentado na última Assembleia Geral, serão efetuados os correspondentes créditos e acerto nas prestações periódicas a liquidar em 2019.

Total de custos 2018	821.757,11
Valores recebidos relativos a 2018	250.514,33
Valor das taxas de manutenção por receber de 2018	571.242,78

Neste sentido, como poderão V. Exas. verificar, o valor em dívida ascende a 70% do valor total das despesas reais apuradas, cujo os custos efetivos são suportados na íntegra pela entidade exploradora, pelo que, até à regularização das prestações periódicas devidas e a manter-se o aumento significativo dos valores em dívida, a gestão do empreendimento poderá ser cada vez mais deficitária por falta de verbas, tendo em conta que os montantes por regularizar ascendem até esta data, a perto de um milhão de euros.

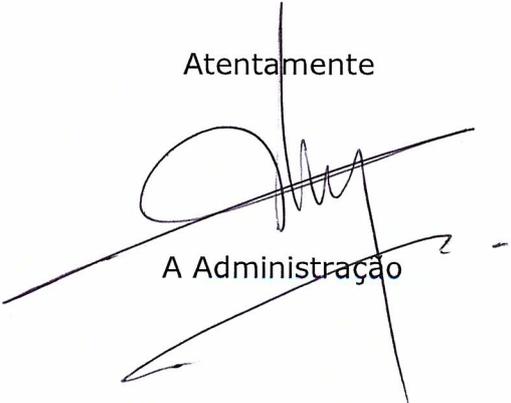
Em conformidade com o legalmente previsto e anteriormente informado, estamos a concluir os procedimentos legais para a cobrança dos valores em dívida, com vista à salvaguarda da gestão e funcionamento do empreendimento.

Considerando que, a partir do corrente ano já existem dados reais dos custos de funcionamento do empreendimento nas condições e serviços implementados, assim como despesas inerentes à atividade a desenvolver naquele empreendimento, os orçamentos previstos, terão com certeza, o rigor que todos desejam.

Iniciou-se a construção da piscina aprovada na última Assembleia Geral, que contamos estar concluída até ao final do mês de março. Este equipamento irá beneficiar todos os titulares e irá reduzir os custos que nos cobravam os proprietários do Ourabay, para utilização daquele espaço.

Esperamos poder contar com a V/colaboração para o bom e normal funcionamento do empreendimento, mantendo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional que considerarem necessário.

Atentamente



A Administração

Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

VX

DECLARAÇÃO DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Para efeitos do disposto nos Art.º 32 do D.L. 275/93 de 5 de agosto, e ao abrigo do contrato em vigor com a STAROTEIS – SOCIEDADE HOTELEIRA, S.A. (adiante “Empresa” ou “Sociedade”) relativo ao exercício das funções de Revisor Oficial de Contas do Direito Real de Habitação Periódica do empreendimento LUNA HOTEL DA OURA (adiante “Luna Hotel da Oura” ou “Empreendimento”) para o qual fomos nomeados, na assembleia geral realizada no dia 6 de abril de 2017, vimos por este meio declarar o seguinte:

1. Na assembleia geral do dia 11 de julho de 2018 foi aprovado um orçamento com custos totais do Empreendimento de 1.756.924 euros, sendo o valor previsto das taxas de utilização a repartir pelos detentores de DRHP de 910.669 euros;
2. A contabilidade do empreendimento evidencia, relativamente ao exercício de 2018, um total de custos de 1.966.690 euros, o qual foi por nós auditado;
3. Deste montante identificamos que o valor de 381.301 euros é relativo a custos de exploração da Staroteis e, que por isso, deve ser retirado aos custos comuns;
4. Deste modo, apurámos que os custos comuns do Empreendimento totalizam o montante de 1.585.389 euros, sendo o valor de taxas de utilização a repartir pelos detentores do DRHP, relativo ao exercício de 2018, de 821.757 euros;
5. Verificámos que os valores recebidos relativamente ao exercício de 2018 foram de 250.514 euros, totalizando as taxas de utilização em dívida relativas ao exercício o montante de 571.243 euros;
6. Confirmámos a existência de um depósito bancário com o saldo de 10.955 euros a 31 de dezembro de 2018, relativo ao fundo de reserva.

Conclusão:

- A) Em nossa opinião, o relatório de gestão e contas do exercício de 2018 foram preparados de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais;

Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

- B) Nos termos do artigo 22º., n.º 2 do Regime Jurídico da Habitação Periódica (Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto), a prestação periódica tem como exclusivo propósito compensar o proprietário das unidades de alojamento, sujeitas a DRHP, das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-lo pela sua gestão, não consubstanciando assim uma mera contrapartida pela ocupação das unidades de alojamento durante os períodos convencionados, mas destinando-se igualmente à cobertura (ou, na terminologia legal utilizada, à “compensação”) dos custos de exploração e serviços inerentes ao empreendimento, em função da sua tipologia e categoria, e que são proporcionados aos respetivos titulares, incluindo-se nestes custos, as despesas de conservação e reparação das instalações e equipamento, consumos de água e luz, limpeza, manutenção da piscina, ginásio, receção, rouparia, entre outros;
- C) Em conformidade com os valores por nós apurados, o montante global das prestações periódicas praticadas em 2018 (910.669 euros) revela-se excessivo face aos custos efetivamente incorridos no ano de 2018 e que são imputáveis ao Direito real de Habitação Periódica (821.757 euros). Deste modo, os detentores de DRHP que liquidaram as prestações periódicas de 2018 calculadas com base no valor de 910.669 euros deverão ser ressarcidos da diferença para o valor que lhes caberia do valor global de 821.757 euros (1.010.761 euros, com IVA incluído), de acordo com a tabela que se segue:

TX 2018 - real - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	212,91 €	314,59 €	642,61 €
T1	232,58 €	396,59 €	855,82 €
T2	288,35 €	547,48 €	1 187,12 €
T3	353,95 €	672,13 €	1 469,22 €

PARECER:

- 1) Tendo em consideração o valor das taxas de utilização do ano de 2018, que resulta dos custos reais do Empreendimento por nós auditados, e a análise que

Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

realizámos ao Programa de Administração e Conservação de Empreendimento no Regime de DRHP para o ano 2019, concordamos com o total de custos orçamentados para o ano de 2019, no montante de 1.560.991 euros e consequente redução das taxas de utilização para o exercício de 2019, para o montante global de 809.111 euros (995.206 euros com IVA incluído), pelo que em conformidade com o artigo 24.º do Dec-Lei 275/93, de 5 de agosto, propomos a alteração da prestação periódica para o corrente ano, passando as prestações periódicas a vigorar para o ano 2019, de acordo e conforme a chave de distribuição em vigor no empreendimento, que passamos a indicar:

TX Orc 2019 - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	209,63 €	309,75 €	632,71 €
T1	229,00 €	390,48 €	842,64 €
T2	283,91 €	539,05 €	1 168,84 €
T3	348,50 €	661,78 €	1 446,59 €

- 2) Os custos reais do Empreendimento relativos a 2019, bem como a execução do orçamento agora proposto, irão ser objeto de auditoria e recomendação da nossa parte, no âmbito do exercício das nossas funções.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2019

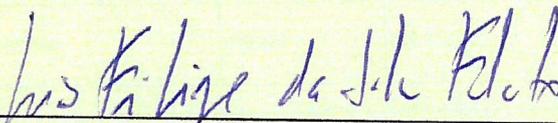
Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC: 513 768 211 | SROC n.º 314

Av. Elias Garcia, n.º 91, 1.º andar

1050-097 Lisboa | Portugal


Luís Filipe da Silva Falcato (ROC 1099) em
representação de SALVADOR & FALCATO,
SROC, LDA.

ANEXO: Mapa de Execução Orçamental relativo ao exercício de 2018

Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

4

DEPARTAMENTO	Orçamento 2018	Real 2018		
	CUSTOS COMUNS	CUSTOS TOTAIS	CUSTOS EXPLORAÇÃO	CUSTOS COMUNS
ALOJAMENTO				
CUSTOS COM PESSOAL	578 792	516 686		516 686
PUBLICIDADE E PROPAGANDA E PROMOÇÃO	0	17 393	17 393	0
COMUNICAÇÃO	9 600	9 413		9 413
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	27 370	31 100		31 100
HIGIENE E LIMPEZA	28 715	29 464		29 464
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	159 530	97 397		97 397
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 100	1 061		1 061
DIREITOS DE AUTOR	3 240	2 597		2 597
ANIMAÇÃO	5 900	6 608		6 608
COMBUSTÍVEIS	3 660	4 307		4 307
COMISSÕES	0	194 665	194 665	0
	818 907	910 690	212 057	698 633
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS				
CUSTOS COM PESSOAL	254 303	250 663		250 663
OUTROS	0	102 390	102 390	0
	254 303	353 054	102 390	250 663
CUSTOS ADMINISTRATIVOS				
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	43 955	44 540		44 540
CUSTOS CENTRAIS	233 000	277 898	54 721	223 178
AUDITORIA DRHP	1 800	2 283		2 283
	278 755	324 721	54 721	270 001
MANUTENÇÃO				
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	200 010	187 347		187 347
	200 010	187 347	0	187 347
ENERGIA				
ELECTRICIDADE	97 400	90 611		90 611
GÁS e GASOLEO	42 300	41 529		41 529
ÁGUA E SANEAMENTO	35 800	29 943		29 943
	175 500	162 083	0	162 083
OUTROS CUSTOS				
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	13 550	12 133	12 133	0
SEGUROS	15 900	16 663		16 663
	29 450	28 796	12 133	16 663
CUSTOS TOTAIS	1 756 924	1 966 690	381 301	1 585 389
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1 756 924	1 966 690	381 301	1 585 389
70% Custos DRHP	1 229 847	1 376 683	266 911	1 109 772
Custos Semanas Vendidas DRHP	734 411	822 095	159 387	662 707
20% Despesas Administração	146 882	164 419	31 877	132 541
4% Fundo Reserva	29 376	32 884	6 375	26 508
Valor Previsto Taxas de Manutenção 2018	910 669,18	1 019 397	197 640	821 757,11

Av. Elias Garcia, n.º 91, 1.º andar, 1050-097 Lisboa

T: +351 211 336 800

email: geral@auditing.pt

7

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

**Programa de Administração e Conservação para o ano
2019**

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

Nos termos do art.33^o. 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 2019, e respetivo Orçamento.

I - Pressupostos:

O presente programa, inclui o Orçamento para o exercício de 2019, que teve por base os custos incorridos no ano transato e que indica a previsão de gastos para o presente exercício, incluindo algumas intervenções a realizar no corrente ano, no sentido de melhorar os serviços e reparar os equipamentos existentes no empreendimento.

Dando continuidade ao que tem vindo a ocorrer, o presente orçamento foi elaborado tendo em conta as recomendações do Revisor Oficial de Contas, relativamente aos gastos gerais do Empreendimento como à respetiva imputação e normas contabilísticas em vigor.

Sendo uma das nossas prioridades dotar o empreendimento das condições necessárias para o seu normal funcionamento e melhoria de serviços ao dispor de todos, iremos, durante o corrente ano realizar algumas reparações e reforçar os serviços de segurança, por forma a dar cumprimento à legislação em vigor, conforme consta do seguinte mapa:

CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	
Descritivo	Total
Alteração do sistema de aquecimento de águas	54.000,00
CCTV – Sistema de vigilância	14.940,00
Revisão do sistema de incêndio	9.150,00
Sistema de AVAC	22.500,00
Reparação dos elevadores	22.650,00
Total	123.240,00



Neste sentido, após análise do sistema de aquecimento de águas e tendo em conta as novas energias renováveis em vigor, verificou-se que o combustível que abastecia o mesmo vai ficar descontinuado e fora da regulamentação exigida. Constatou-se ainda que, das caldeiras existentes no empreendimento, apenas uma estava a funcionar e que devido ao seu desgaste, não havia garantias de que se mantivesse assim ao longo do ano.

Assim, optou-se por recuperar a instalação existente e substituir as caldeiras, as quais serão abastecidas por gás canalizado, o que irá originar uma poupança energética, em relação ao ano anterior, em cerca de 15%, reduzindo assim, substancialmente, os custos desta rubrica.

Iremos ainda, rever todo o sistema de deteção de incêndios e sistema de AVAC do empreendimento, assim como, ampliar e atualizar o sistema de CCTV por forma a cumprir com os requisitos legais em vigor e aumentar a segurança de pessoas e bens.

Relativamente aos elevadores de serviço, devido ao decurso do tempo, as máquinas de tração estão obsoletas, pelo que, terão que ser substituídas e reparados os respetivos componentes, para que possam ficar a funcionar de acordo com as normas vigentes e recomendações da inspeção efetuada.

Os valores indicados tiveram em consideração a contenção de despesas e redução de custos para esta rubrica no corrente ano.

II-ORÇAMENTO:

Em conformidade com o que tem vindo a ocorrer nos últimos dois anos, abaixo segue o orçamento para o exercício de 2019, o qual contempla os custos de gestão e manutenção necessários para o bom e normal funcionamento do empreendimento. Este ano, conforme já referido, teve-se por base os custos de 2018, sendo o nosso objetivo tornar a gestão daquele empreendimento cada vez mais eficiente e com custos reduzidos, razão pela qual, propomos um orçamento no total de gastos gerais, com custos inferiores ao ano transato, conforme segue:

ORÇAMENTO 2019

DEPARTAMENTO	Orc 2019
ALOJAMENTO	
CUSTOS COM PESSOAL	531.553
COMUNICAÇÃO	9.791
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	31.680
HIGIENE E LIMPEZA	30.822
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	88.357
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	1.102
DIREITOS DE AUTOR	2.634
ANIMAÇÃO	6.725
COMBUSTÍVEIS	4.635
	707.299
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS	
CUSTOS COM PESSOAL	257.890
	257.890
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	45.065
CUSTOS CENTRAIS	230.000
AUDITORIA DRHP	2.500
	277.565
MANUTENÇÃO	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	123.240
	123.240
ENERGIA	
ELECTRICIDADE	105.572
GÁS e GASOLEO	35.700
ÁGUA E SANEAMENTO	36.662
	177.934
OUTROS CUSTOS	
SEGUROS	17.063
	17.063
CUSTOS TOTAIS	1.560.991
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1.560.991
70% Custos DRHP	1.092.694
Custos Semanas Vendidas DRHP	652.509
20% Despesas Administração	130.502
4% Fundo Reserva	26.100
Valor Previsto Taxas de Manutenção 2019	809.111

4

Na rubrica de Alojamento, o orçamento apresenta um ligeiro acréscimo, justificando-se pelos aumentos salariais, bem como dos bens e serviços a adquirir para o seu normal funcionamento. No entanto, verifica-se também, um decréscimo em cerca de 10% na verba de conservação e reparação, fruto dos investimentos já realizados, o que se vai refletir nos custos desta rubrica.

Quanto às rubricas de Alimentação e Bebidas e Custos Administrativos, os valores foram reajustados em conformidade com a previsão dos aumentos dos custos anuais associados para estas rubricas.

Na rubrica de Manutenção, considerou-se uma redução em cerca de 35%, que está relacionada com o número anterior, relativamente aos investimentos a realizar no corrente ano.

No que concerne à rubrica de Energia, apesar de haver uma redução na verba para gás em cerca de 15%, os aumentos previstos nos custos de eletricidade e água, fazem com que esta rubrica apresente um acréscimo em cerca de 9%. Relativamente à rubrica de Outros Custos, esta apenas reflete a atualização prevista para a verba de seguros inerente às respetivas indexações e aumento aplicado anualmente.

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor estimado para o corrente ano de custos imputáveis aos Titulares é de € 809.111,00 (valor sem IVA), considerando a tipologia de apartamentos e épocas do ano, para o exercício de 2019, 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 9* e 16* 18 a 25 39 a 43 52 <small>*Carnaval e Páscoa</small>	Período Época ALTA Semanas 26 a 38
---	---	--

Assim, os valores das prestações periódicas propostas, por semana e por época, são os seguintes:

TX Orc 2019 - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	209,63 €	309,75 €	632,71 €
T1	229,00 €	390,48 €	842,64 €
T2	283,91 €	539,05 €	1.168,84 €
T3	348,50 €	661,78 €	1.446,59 €

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- PISCINA EXTERIOR

Conforme aprovado na última Assembleia Geral, encontram-se em construção as piscinas exteriores (uma para adultos e uma para crianças), cujo objetivo primordial é o de autonomizar o empreendimento e dotá-lo destes equipamentos para fruição de todos, evitando assim, a dependência que sempre existiu relativamente à utilização das piscinas do Ourabay, com um custo anual associado, que já nos teria permitido anteriormente, construir as piscinas em causa .

Neste sentido, aproveitou-se e recuperou-se o logradouro que existe na parte traseira do empreendimento, dignificando aquela área, tornando-a mais agradável e numa zona de lazer a utilizar por todos, complementando assim, os serviços do empreendimento, com total autonomia e sem dependências de terceiros.

A construção deste espaço, trará uma redução significativa dos custos anuais, relativamente ao valor anteriormente imputado a este equipamento, e que muito embora, possa haver um relativo aumento no consumo de água e de eletricidade, este nunca atingirá a verba que se vinha pagando ao Ourabay.

VI- RESTAURANTE - BAR

Conforme anteriormente transmitido, foram concluídos as obras de impermeabilização com o objetivo de reparar as infiltrações dos terraço do primeiro andar e cave, os quais estavam em completo estado de degradação.

VII- CONCLUSÕES:

Como se depreende das contas apuradas e orçamentos apresentados, a gestão do empreendimento tem vindo a ser cada vez mais eficiente, conseguindo-se melhorias significativas nas suas infraestruturas e dotando o mesmo, dos serviços e equipamentos indispensáveis para o seu funcionamento dentro dos requisitos legais em vigor.

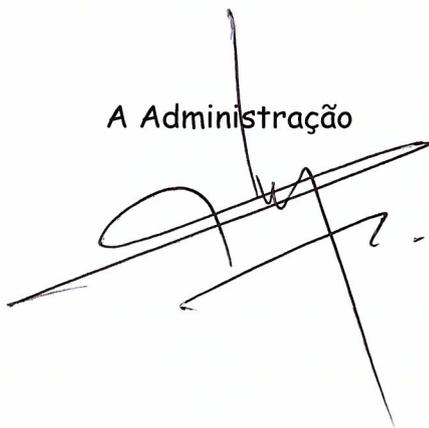
Consideramos que, a aplicação deste programa e dos investimentos propostos, irá autonomizá-lo, assim como, incrementar a eficiência energética do empreendimento, reduzindo custos de manutenção e de reparação para os próximos anos.

Temos vindo a atingir o nosso objetivo, na redução de custos e incrementação dos serviços existentes, pretendendo-se dar continuidade a uma gestão preventiva e corretiva, que respeite e cumpra os requisitos legais em vigor, zelando pelo interesse de todos e podermos ir ao encontro das vossas expectativas.

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

Albufeira, 22 de fevereiro de 2019

A Administração

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'A Administração'.