

70

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Programa de Administração e Conservação para o ano 2021

Exm^o.(a) Senhor(a),
Titular de Direitos Reais de Habitação Periódica,

Nos termos do art.33^o. do DL.275/93 de 05 de Agosto vem, a sociedade Staroteis, S.A., na qualidade de entidade exploradora e gestora do Empreendimento Turístico Luna Hotel da Oura - Hotel Apartamento, vem apresentar a V.Exa., o Programa de Administração e Conservação e respetivo Orçamento para o ano 2021, assim como as Prestações Periódicas a vigorar neste mesmo ano.

I-PRESSUPOSTOS - ENQUADRAMENTO:

Como é do conhecimento de V.Exa., iniciamos a gestão e administração do Empreendimento Luna Hotel da Oura em 2017, tendo vindo ao longo destes últimos anos a requalificar o edifício e os equipamentos por forma a ser dado cumprimento aos requisitos legais exigidos pelas Entidades Oficiais.

Nesse sentido, foram realizados vários trabalhos de manutenção, conservação e recuperação das infraestruturas, bem como nos diversos equipamentos comuns, criando novos espaços de lazer e condições que cumpram a classificação do empreendimento e os serviços exigidos para a categoria que lhe está atribuída.

Saliente-se que, devido à idade e ao desgaste natural provocado pelo tempo, o empreendimento carece constantemente de trabalhos de conservação e manutenção nas instalações fixas e respetivas infraestruturas, como seja a canalização, cablagem e equipamentos que necessitam de estar permanentemente em normais condições de utilização, assim como, devidamente adaptados às constantes alterações legais, pelo que iremos de forma contínua concretizar os trabalhos necessários para a boa conservação e normal funcionamento do empreendimento.

Conforme transmitido na última Assembleia, existe atualmente um histórico dos custos e despesas estabelecidas que nos permitem ter um orçamento ajustado à realidade do Hotel, sendo que, apesar dos desvios que se verificaram no ano 2020, consequência da situação anómala, as alterações que poderão ser impostas, levam-nos a ser cautelosos e a ter uma capacidade de resposta rápida e eficiente por parte da empresa de forma a poder responder às adversidades do seu quotidiano.

Assim, torna-se necessário que o orçamento seja ajustado ao histórico que temos da gestão funcional e operacional do empreendimento, contemplando os custos necessários e imprescindíveis para, em condições normais, efetuar-se uma gestão corrente eficiente que cubra as exigências e os requisitos legais em vigor, bem como, os que vierem a ser aplicados.

Importa ainda salientar que, ao longo destes últimos quatro anos, apesar dos procedimentos cautelares intentados desde 2018, terem sido favoráveis à nossa empresa, o custo e saldo negativo que estas ações têm provocado pela impossibilidade de cobrar os orçamentos aprovados e, por conseguinte, as respetivas prestações periódicas, ascendem à data de hoje a mais de 1.000.000,00 (um milhão de euros).

Esta situação tem levado a que seja a Staroteis, S.A. a financiar-se para suportar todas as despesas inerentes aos custos comuns do DRHP, para suplantar de certa forma, as quebras que se vêm acentuando ao longo dos anos devido à falta de pagamento das prestações periódicas.

Nesse sentido, consideramos que, face ao histórico existente desde o início da nossa gestão no empreendimento, e tendo em consideração os serviços exigidos para a classificação e categoria do empreendimento, propõe-se manter o valor das prestações periódicas mantendo-se as mesmas inalteráveis e sem qualquer atualização para o ano 2021.

II-ORÇAMENTO:

Assim, e em conformidade com os pressupostos e enquadramento supra, passamos a apresentar o orçamento para o ano 2021, no qual, apenas constam os custos atribuídos ao DRHP, respeitando-se as rubricas que integram apenas as despesas anteriormente definidas pela entidade responsável pela auditoria.

Luna Hotel daoura	Orçamento 2021
DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS DRHP
ALOJAMENTO	
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
	299.384
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS	
CUSTOS COM PESSOAL	108.312
	108.312
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	18.017
CUSTOS CENTRAIS	86.418
AUDITORIA DRHP	1.045
	105.481
ENERGIA	
ELECTRICIDADE	34.414
GÁS e GASOLEO	17.503
ÁGUA E SANEAMENTO	15.670
	67.586
Total Custos DRHP	580.763
20% Despesas Administração	116.153
4% Fundo Reserva	23.231
Total Prestações Periódicas 2021	720.146

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor do orçamento proposto para o ano 2021 referente às despesas comuns imputadas aos Titulares de DRHP é de € 720.146 (valor sem IVA), mantendo-se igual e inalterado relativamente ao ano anterior, pelo que nessa conformidade, as prestações periódicas irão manter-se nos mesmos valores de 2020, passando-se assim a apresentar os montantes a vigorar em 2021 por semana, tipologia e época, conforme segue:

Tipologia- Valores P.P.- 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 €

Segue calendarização das épocas do ano, para o exercício de 2021, conforme passamos a indicar:

Período Época BAIXA Semanas	Período Época MÉDIA Semanas	Período Época ALTA Semanas
1 a 6 8 a 13 15 a 17 44 a 51	7* e 14* 18 a 25 40 a 43 52 *Carnaval e Páscoa	26 a 39

*Calendário 2021 pg.6

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:

Considerando que, devido à situação de pandemia e estado de emergência decretado, o empreendimento está encerrado, dependendo a sua reabertura das condições de saúde pública e levantamento das restrições impostas pelo Governo,

por conseguinte, aos Titulares que não possam usufruir das suas semanas não serão cobradas as respetivas prestações periódicas durante o período de encerramento.

VI- CONCLUSÕES:

Assim, considerando que as prestações periódicas aprovadas no ano 2020, tiveram por base o histórico dos custos despendidos no empreendimento em situações normais e correntes, optou-se por manter o mesmo orçamento com vista a cumprir-se os requisitos legais estabelecidos, para a prestação dos serviços de acordo com a sua categoria e classificação de 4 estrelas, bem como as recomendações da Direção Geral da Saúde e medidas impostas pelo Governo, dando-se assim resposta a todas as exigências legais e prestação dos serviços exigidos.

Salienta-se ainda que, face ao estado de emergência em vigor desde o início do ano, a exemplo do que já se verificou em 2020, as prestações periódicas inerentes ao período de encerramento do empreendimento não irão ser cobradas.

Na expectativa de que este Programa de Administração e Manutenção para o ano 2021, tenha o melhor acolhimento da V/parte, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que considerarem necessário e apresentamos os n/melhores cumprimentos.

Albufeira, 17 de fevereiro de 2021


A Administração

7

Calendário 2021				
1	Jan.	03	-	Jan. 10
2	Jan.	10	-	Jan. 17
3	Jan.	17	-	Jan. 24
4	Jan.	24	-	Jan. 31
5	Jan.	31	-	Fev. 07
6	Fev.	07	-	Fev. 14
7	Fev.	14	-	Fev. 21
8	Fev.	21	-	Fev. 28
9	Fev.	28	-	Mar. 07
10	Mar.	07	-	Mar. 14
11	Mar.	14	-	Mar. 21
12	Mar.	21	-	Mar. 28
13	Mar.	28	-	Abr. 04
14	Abr.	04	-	Abr. 11
15	Abr.	11	-	Abr. 18
16	Abr.	18	-	Abr. 25
17	Abr.	25	-	Mai. 02
18	Mai.	02	-	Mai. 09
19	Mai.	09	-	Mai. 16
20	Mai.	16	-	Mai. 23
21	Mai.	23	-	Mai. 30
22	Mai.	30	-	Jun. 06
23	Jun.	06	-	Jun. 13
24	Jun.	13	-	Jun. 20
25	Jun.	20	-	Jun. 27
26	Jun.	27	-	Jul. 04
27	Jul.	04	-	Jul. 11
28	Jul.	11	-	Jul. 18
29	Jul.	18	-	Jul. 25
30	Jul.	25	-	Ago. 01
31	Ago.	01	-	Ago. 08
32	Ago.	08	-	Ago. 15
33	Ago.	15	-	Ago. 22
34	Ago.	22	-	Ago. 29
35	Ago.	29	-	Set. 05
36	Set.	05	-	Set. 12
37	Set.	12	-	Set. 19
38	Set.	19	-	Set. 26
39	Set.	26	-	Out. 03
40	Out.	03	-	Out. 10
41	Out.	10	-	Out. 17
42	Out.	17	-	Out. 24
43	Out.	24	-	Out. 31
44	Out.	31	-	Nov. 07
45	Nov	07	-	Nov. 14
46	Nov	14	-	Nov. 21
47	Nov	21	-	Nov. 28
48	Nov	28	-	Dez. 05
49	Dez.	05	-	Dez. 12
50	Dez.	12	-	Dez. 19
51	Dez.	19	-	Dez. 26
52	Dez.	26	-	Jan. 02