

70

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Programa de Administração e Conservação para o ano 2022

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, apresentar a V.Exa., o Programa de Administração e Conservação e respetivo Orçamento para o ano 2022, assim como as Prestações Periódicas a vigorar neste mesmo ano.

I-PRESSUPOSTOS - ENQUADRAMENTO:

Desde o início da nossa gestão e administração no Empreendimento Luna Hotel da Oura que temos vindo a requalificar as instalações e equipamentos do edifício, dando cumprimento aos requisitos legais em vigor e ao exigido pelas Entidades Oficiais.

Têm-se realizado diversos trabalhos de manutenção e conservação quer nas infraestruturas como nos diversos equipamentos comuns, foram também criados novos espaços de lazer como a instalação de duas Piscinas exteriores, uma para adultos e outra para crianças, tendo sido reabilitados os espaços e equipamentos existentes, como o Ginásio, o SPA, a Piscina Interior, bem como os espaços exteriores que se foram degradando, devido à idade e ao desgaste natural provocados pelo tempo, acentuados pela falta de manutenção que existiu durante vários anos.

A exemplo do que tem vindo a ocorrer em anos anteriores e aproveitando o facto do empreendimento estar encerrado, foram iniciados vários trabalhos de reparação, conservação e de manutenção nos apartamentos e áreas comuns, por forma a agilizar a sua implementação e poderem ser concretizados durante a época de inverno, conforme passamos a indicar alguns:

- As portas e respetivos aros dos apartamentos estavam com a pintura bastante desgastada e descascada com riscos, pelo que está em curso a pintura dos mesmos, o que irá melhorar a sua resistência e simultaneamente, melhorar o aspeto visual e estético dos corredores, tendo ainda todas as fechaduras sido objeto de reparação e reprogramação.
- Está igualmente em curso a pintura das coretes e dos rodapés de todos os corredores, que também estavam bastantes desgastados e riscados.
- Estamos ainda a substituir os pés e rodas dos sofás-cama que estavam estragados, bem como se está a proceder à substituição das mangueiras de esgoto das máquinas de lavar loiça por estarem estragadas e ressequidas.
- Algumas banheiras apresentavam fugas de água, pelo que tiveram que ser substituídas e reparadas as canalizações.

7

- Está ainda previsto reparar o chão da zona da copa da cozinha do Hotel que está bastante danificado e degradado.
- Na zona do SPA, o Jacuzzi estava com uma rotura, pelo que teve que ser reparado, assim como toda a área circundante.
- O teto junto à entrada do clube de crianças estava danificado tendo sido reparado.
- No Bar Bakus, o chão da copa teve que ser partido e repostado uma vez que existia uma fuga de água.
- O teto da garagem interior e exterior está com bastantes deficiências, havendo espaços em que o reboco caiu e o ferro está à mostra, pelo que deverá também que ser intervencionado.
- Na receção a junta de dilatação também necessita ser reparada, pois as fissuras existentes podem colocar em causa as infraestruturas do edifício.
- O pavimento dos apartamentos que remonta à data da construção do prédio, por nunca ter sido substituído encontra-se num estado bastante deteriorado e danificado, sem brilho e com um aspeto envelhecido, por força do desgaste originado pelo decurso dos mais de 30 anos de utilização, o que tem originado várias reclamações quer de titulares como de clientes.

No sentido de dotar os apartamentos das condições de habitabilidade, com vista ao conforto e bem estar dos seus hóspedes, ir-se-á proceder à substituição do chão cerâmico por pavimento flutuante, cujas características e face à sua resistência, facilidade de limpeza e com acabamento para utilizações de grande intensidade irá perdurar, melhorando significativamente o conforto térmico e acústico dos apartamentos, requalificando-os e dotando-os das infraestruturas necessárias para a comodidade dos hóspedes.

Os referidos trabalhos de conservação e manutenção terão um custo de € 396.800,00 (trezentos e noventa e seis mil e oitocentos euros).

Refira-se que, o custo referente aos mencionados trabalhos de conservação e manutenção dos pavimentos, por forma a mitigar a situação de crise que se tem vivido nestes últimos dois anos e que se prevê vir a agravar nos próximos meses, propõe a Administração, como medida extraordinária e por forma a não agravar o orçamento deste ano, que o custo deste trabalho seja apenas considerado na rubrica de conservação e manutenção do próximo ano ou seja em 2023, tendo em conta os aumentos e oscilação de preços energéticos e de combustíveis que estão a ocorrer e que irão ser refletidos nas respetivas rubricas, implicando o reajustamento das mesmas no orçamento para o corrente ano.

Conforme se pode constatar, o empreendimento carece permanentemente de trabalhos de conservação e manutenção, quer seja nas instalações fixas como na sua infraestrutura, tendo por isso e devido ao período em que o mesmo se manteve encerrado, por razões de gestão e eficiência dos recursos existentes, optado a Administração, por iniciar a realização dos referidos trabalhos de manutenção e conservação antes da reabertura do empreendimento, por forma a que as condições de habitabilidade e nível de serviços exigidos face à sua categoria estivessem atempadamente assegurados e devidamente implementados.

Nos últimos seis meses, com maior incidência no início do corrente ano, que se têm vindo a verificar aumentos significativos nos custos de energia elétrica, água, gás e combustíveis, para além destes aumentos, o valor do salário mínimo nacional foi igualmente aumentado,

7

assim como atualizada a tabela salarial do contrato coletivo de trabalho que se aplica à Hotelaria. Todos estes aumentos irão refletir-se no fornecimento de serviços e bens, assim como na prestação de serviços inerentes às várias atividades das quais depende o funcionamento do empreendimento.

Nesse sentido, após análise dos custos e da situação económica atual realizada pelo Revisor Oficial de Contas, acentuada pela instabilidade que se vive e volubilidade dos preços energéticos e de combustíveis que, por consequência, irão incidir nos serviços e fornecimentos para o corrente ano, obriga a que, por conseguinte, seja igualmente efetuado nas rubricas de pessoal, eletricidade, água e gás, um reajustamento em conformidade com os aumentos praticados pelos diversos sectores desde o início deste ano. Este ajustamento irá refletir-se no valor total do orçamento, dando origem a um aumento global em cerca de 12,3%.

Salientamos assim que, apesar dos custos incorridos pela Administração com a reabilitação dos pavimentos dos apartamentos, conforme o que atrás já foi referido, a rubrica de conservação e manutenção irá manter-se sem qualquer ajustamento no corrente ano, sendo o custo dos trabalhos realizados este ano refletido apenas no próximo ano, ou seja, em 2023.

Nesse sentido, o orçamento foi ajustado tendo apenas em consideração, o reajustamento à situação atual e real dos aumentos que se têm vindo a verificar no início do ano incidindo apenas nas rubricas de pessoal, eletricidade, gás e água, sendo estes necessários e imprescindíveis para a gestão funcional e operacional do empreendimento em condições normais.

Importa ainda referir que os valores que se encontram por liquidar a título de prestações periódicas ascendem a mais de € 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil euros), situação que foi provocada pelas ações judiciais intentadas nos anos de 2018 e 2019 e que, apesar das prestações periódicas estarem aprovadas e em vigor, muitos dos Titulares não efetuam o respetivo pagamento, o que leva a que a Staroteis, S.A. se tenha que financiar para suportar as despesas correntes e custos de manutenção e conservação, com vista a manter os apartamentos e serviços dentro dos níveis de qualidade e categoria do empreendimento.

Salientamos que os valores em dívida não têm vindo a aumentar pelo facto de se ter optado por não cobrar as prestações periódicas nos últimos dois anos, por força do encerramento do empreendimento e pela situação de pandemia que se tem vivido e que a todos afeta.

Face à escalada e ao aumento histórico dos preços energéticos ao longo dos últimos seis meses, agravados significativamente pela guerra na Ucrânia e pela situação de instabilidade que se vive atualmente, considerando o histórico já existente desde o início da nossa gestão no empreendimento, para o cumprimento e continuidade dos serviços exigidos de acordo com os requisitos legais em vigor, propõe-se de acordo com a proposta da entidade encarregada pela auditoria das contas do empreendimento, reajustar o orçamento à situação actual da economia.

II-ORÇAMENTO:

Assim, e em conformidade com os pressupostos e enquadramento supra, passamos a apresentar o orçamento para o ano 2022, 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 da Oura	Orçamento 2021	Orçamento 2022	Desvios	
DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS DRHP	CUSTOS COMUNS DRHP	Orc. 2021 vs Orc. 2022	
			Valor	%
ALOJAMENTO				
CUSTOS COM PESSOAL	214.141	246.262	32.121	15,0%
COMUNICAÇÃO	5.202	5.202	0	0,0%
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	12.429	12.429	0	0,0%
HIGIENE E LIMPEZA	16.532	16.532	0	0,0%
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	37.489	37.489	0	0,0%
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	972	972	0	0,0%
DIREITOS DE AUTOR	2.203	2.203	0	0,0%
ANIMAÇÃO	3.681	3.681	0	0,0%
COMBUSTÍVEIS	2.345	2.345	0	0,0%
	294.995	327.116	32.121	9,8%
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS				
CUSTOS COM PESSOAL	108.312	124.559	16.247	15,0%
	108.312	124.559	16.247	13,0%
CUSTOS ADMINISTRATIVOS				
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	18.017	20.720	2.703	15,0%
CUSTOS CENTRAIS	86.418	86.418	0	0,0%
AUDITORIA DRHP	1.045	1.045	0	0,0%
	105.481	108.183	2.703	2,5%
ENERGIA				
ELECTRICIDADE	34.414	44.738	10.324	30,0%
GÁS	17.503	24.504	7.001	40,0%
ÁGUA E SANEAMENTO	15.670	18.804	3.134	20,0%
	67.586	88.046	20.459	23,2%
OUTROS CUSTOS				
SEGUROS	4.389	4.389	0	0,0%
	4.389	4.389	0	0,0%
CUSTOS TOTAIS	580.763	652.292	71.530	12,3%
Total Custos DRHP	580.763	652.292	71.530	12,3%
20% Despesas Administração	116.153	130.458	14.306	12,3%
4% Fundo Reserva	23.231	26.092	2.861	12,3%
Taxas de Manutenção 2022	720.146	808.842	88.697	12,3%

♀

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor do orçamento proposto para o ano 2022 referente às despesas comuns imputadas aos Titulares de DRHP é de € 808.842 (valor sem IVA), no qual foi considerado um aumento global de 12,3%, aumento que incide apenas, nas rubricas de pessoal, eletricidade, gás e água, conforme já referido.

Assim, em conformidade com o proposto e após sugestão do Revisor Oficial de contas, nos termos do n.º 1 art.º 24.º do Dec. Lei n.º: 275/93 de 05 de agosto, as prestações periódicas irão ser alteradas para o ano 2022, passando-se assim a apresentar os montantes a vigorar em 2022 por semana, tipologia e época, conforme segue:

Tipologia/Épocas 2022 - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	205,10 €	287,15 €	574,29 €
T1	272,81 €	381,91 €	763,81 €
T2	409,19 €	572,86 €	1.145,72 €
T3	544,22 €	761,90 €	1.523,81 €

Segue calendarização das épocas do ano, para o exercício de 2022, conforme passamos a indicar:

ANO	CALENDÁRIO D.R.H.P.											
	Semana Data Início	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
2022	02-jan	09-jan	16-jan	23-jan	30-jan	06-fev	13-fev	20-fev	27-fev	06-mar	13-mar	
2022	12-mar	19-mar	26-mar	02-abr	09-abr	16-abr	23-abr	30-abr	07-mai	14-mai	21-mai	28-mai
2022	23-jun	30-jun	07-jul	14-jul	21-jul	28-jul	04-ago	11-ago	18-ago	25-ago	01-set	08-set
2022	15-out	22-out	29-out	05-nov	12-nov	19-nov	26-nov	03-dez	10-dez	17-dez	24-dez	31-dez
2022	07-jan	14-jan	21-jan	28-jan	04-fev	11-fev	18-fev	25-fev	03-mar	10-mar	17-mar	24-mar

Período Época **BAIXA**
Semanas
1 a 8
10 a 15
44 a 51

Período Época **MÉDIA**
Semanas
9*
16* a 25
40 a 43
52
*Carnaval e Páscoa

Período Época **ALTA**
Semanas
26 a 39

IV-GARANTIA:

Mantém-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, a crise económica inicialmente provocada pela pandemia que se prolongou, e se mantém atualmente, devido à situação de guerra que se vive na Europa, não existem marcações de férias, nem ocupação para o próximo mês mantendo-se por essa razão o empreendimento encerrado. No entanto, os Titulares que pretendam usufruir das suas semanas poderão fazê-lo alternativamente no Hotel Apartamento Solaqua, empreendimento com a mesma categoria e facilidades, localizado em Albufeira, devendo para o devido efeito contactar os serviços de DRHP (*email: ges.oura@lunahoteis.com ou por telefone +351 289580834*).

Os Titulares que não pretendam usufruir das suas semanas, a exemplo do que já ocorreu nos anos anteriores, não lhes serão cobradas as respetivas prestações periódicas durante o respetivo período de encerramento.

VI- CONCLUSÕES:

Assim, as prestações periódicas propostas para o ano 2022, têm em conta os aumentos que se verificaram nos últimos seis meses, e que se irão refletir nos diversos serviços, bem como nos bens e fornecimentos, situação que poderá ser agravada pela crise económica que se vive em toda a Europa, não sendo o nosso país exceção, acentuando-se caso não seja posto termo à guerra na Ucrânia, cujas repercussões reais ainda se desconhecem, embora já se prevejam aumentos nos diversos sectores económicos, o que nos leva a ser cautelosos mas conscientes da realidade e das implicações que estes aumentos possam vir a ter na gestão e funcionamento do empreendimento para o corrente ano.

Na expectativa de que este Programa de Administração e Manutenção para o ano 2022 tenha o melhor acolhimento da V/parte, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que considerarem necessário e apresentamos os n/melhores cumprimentos.

Albufeira, 28 de março de 2022

A Administração