

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Programa de Administração e Conservação para o ano 2023

Exmo. (a) Senhor(a),

Titular de Direitos Reais de Habitação Periódica,

Nos termos do artº. 33º. do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, vem pelo presente 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 de 2023, assim como as Prestações Periódicas a vigorar neste mesmo ano.

I - ENQUADRAMENTO:

Temos vindo, ao longo destes sete anos de gestão, a realizar vários trabalhos de manutenção e conservação no Empreendimento Luna Hotel da Oura, requalificando as instalações e seus equipamentos, bem como algumas infraestruturas do edifício, que devido à idade e degradação natural pelo decurso de tempo careciam de ser intervencionadas para cumprimento dos requisitos legais em vigor.

Assim, em conformidade com o que ficou determinado e consta do Relatório de Gestão e contas do ano 2022, procedeu-se nas Unidades de Alojamento à substituição do chão cerâmico por pavimento flutuante, trabalhos que vieram melhorar substancialmente o conforto térmico e acústico dos apartamentos, sendo o custo final desses trabalhos de conservação e manutenção de € 425.664,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil seiscientos e sessenta e quatro euros).

Tal como ficou determinado na última assembleia, tendo em conta que os trabalhos executados eram indispensáveis para que o empreendimento pudesse ter as necessárias condições de habitabilidade e manter os exigidos padrões de conforto e qualidade das unidades de alojamento, ponderados os custos incorridos pela Administração com a reabilitação dos pavimentos dos apartamentos, estes custos seriam repartidos e suportados por todos os Titulares através de uma prestação extraordinária.

- Prestação Extraordinária:

Nesse sentido, tal como consta do Relatório de Gestão e Contas do ano 2022, por se tratar de uma situação pontual e de forma a não agravar o orçamento anual, o critério adotado e aplicável a todos os Titulares teve em consideração: a tipologia do apartamento, a área correspondente (registada e constante da propriedade horizontal de cada apartamento), e o preço pago por metro quadrado de pavimento (€64,00/m²). Assim, a Prestação Extraordinária foi calculada com base no preço pago, multiplicado pela área de cada unidade de alojamento, dividido pelo número total de semanas, cabendo a cada Titular

pagar o valor, de acordo com a semana titulada, conforme consta dos seguintes mapas identificados por piso e tipologias :

PISO 1				PISO 2			
Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.	Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	40	2.560	50,20	T0	40	2.560	50,20
T1	62,5	4.000	78,43	T1	64,63	4.136	81,10
	65,5	4.192	82,20		65,5	4.192	82,20
	66	4.224	82,82		68	4.352	85,33
	70,51	4.513	88,48		70,51	4.513	88,48
					80	5.120,0	100,39
PISO 3				PISO 4			
Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.	Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	40	2.560	50,20	T1	59	3.776	74,04
T1	64,63	4.136	81,10		65	4.160	81,57
	65,5	4.192	82,20	T2	104,8	6.707	131,51
	68	4.352	85,33	T3	112	7.168	140,55
	70,51	4.513	88,48		114,51	7.329	143,70

**vide mapa Anexo I com identificação dos apartamentos.*

Assim, o pagamento dos trabalhos realizados referentes às reparações efetuadas na substituição do pavimento será aplicado no corrente ano a todos os Titulares, através de uma prestação extraordinária, cujos valores constam dos mapas acima indicados de acordo com os critérios definidos e cuja data de pagamento se vence no dia 30 de junho de 2023.

II - PRESSUPOSTOS

Nesse sentido, a exemplo do que se tem verificado e de acordo com o que já havia sido comunicado anteriormente, durante o período de encerramento do empreendimento foi dada continuidade aos diversos trabalhos de conservação e reparação de que este carece, incidindo os trabalhos realizados em manutenção corretiva e preventiva com vista à reabilitação dos diversos espaços e unidades de alojamento. No entanto, a idade e o desgaste natural do edifício obrigam a que estejam previstas várias intervenções para o corrente ano, passando a indicar algumas:

SISTEMA DE ÁGUA:

- Está em curso a limpeza e pintura das bombas de incêndio, a revisão dos quadros elétricos e bombas elevatórias, a reparação e recuperação dos passadiços, assim como, solucionar a infiltração do teto. Há ainda a efetuar o sistema de drenagem para evitar a entrada de água quando chove, assim como a substituição da tubagem do circuito primário e dos permutadores, efetuando um novo coletor de retorno.

PISCINAS:

I – Exterior:

Está ainda em curso, a revisão da iluminação, a substituição da cobertura protectora do elevador de mobilidade condicionada, reparar a vedação da zona da piscina, efetuar o escoamento para evitar a acumulação da água com origem das varandas e que causam infiltrações na central de água e na garagem.

Instalação de um filtro e de bomba circuladora, com vista a manter a água da piscina em conformidade com os parâmetros legais exigidos e de acordo com a legislação em vigor.

II – Interior:

Substituição da areia dos filtros e da iluminação dos pilares, bem como proceder à revisão da sauna, estando ainda em curso a reparação do desumidificador e do banho turco.

RECEPCÃO:

Efectuar a pintura do balcão da recepção, assim como a reparação de novas fissuras que têm surgido no tecto, bem como reparar os degraus da entrada principal e efectuar a revisão da respectiva iluminação.

ALOJAMENTO:

Está em curso a pintura das portas corta fogo dos corredores, reabilitação das varandas e reparação das fechaduras das portas e caixilharia dos terraços.

Como se pode verificar, temos vindo a executar permanentemente e ao longo dos anos, diversos trabalhos de reparação, conservação e manutenção quer nas instalações fixas como na infraestrutura do empreendimento, as quais por razões de gestão têm vindo a ser realizadas maioritariamente durante o período de encerramento, otimizando assim a eficiência dos recursos existentes e o nível dos serviços exigidos, fazendo face à exigência cada vez maior dos requisitos exigidos para a categoria deste empreendimento.

Este ano, apesar dos aumentos sucessivos em todas as áreas, nomeadamente no fornecimento de bens e serviços, bem como na prestação e contratação das diversas atividades imprescindíveis para o funcionamento do empreendimento, considerando a situação económica atual, após análise dos custos pelo Revisor Oficial de Contas e tendo ainda em conta a prestação extraordinária dos trabalhos realizados, propõe-se, para o corrente ano, manter o orçamento igual ao ano anterior, ou seja, sem qualquer alteração e, por conseguinte, as correspondentes prestações periódicas a praticar para o ano 2023.

Assim, o orçamento para o corrente ano contempla os bens e serviços necessários e indispensáveis, para o período de funcionamento do empreendimento em condições normais, com vista à sua gestão cada vez mais eficiente e funcional.

Importa ainda referir que, os valores em dívida acumulados a título de prestações periódicas ascendem a mais de € 3.440.000 (três milhões quatrocentos e quarenta mil euros), muito devido ao facto das ações judiciais intentadas nos anos de 2018 e 2019 e que, apesar das prestações periódicas estarem aprovadas e em vigor, muitos Titulares não efetuaram o respetivo pagamento.

Contudo, tal como havia sido transmitido pela Administração, aguardava-se pela decisão do Tribunal e por conseguinte pela conclusão do processo, relativo às deliberações tomadas na Assembleia Geral de DRHP realizada em 11/07/2018, na qual foram aprovadas as prestações periódicas para os anos 2017 e 2018, para se proceder em conformidade com o que viesse a ser decidido.

Nestes termos, no que se refere ao referido processo judicial, por sentença transitada em julgado, veio o Tribunal Judicial da Comarca de Faro, Juízo Central Cível de Portimão, decidir pela total improcedência da referida ação, com a absolvição das sociedades

Lunahoteis, S.A. e Staroteis, S.A., tendo a presente sentença sido integralmente confirmada pelo Tribunal da Relação de Évora, estando por isso em vigor, desde a data da sua deliberação (11/07/2018), as prestações periódicas aprovadas para os anos 2017 e 2018 e consequentemente o pagamento das mesmas.

Como é do conhecimento dos Titulares, o pagamento pontual das prestações periódicas é imprescindível para a boa gestão e administração do empreendimento, bem como dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento estão sujeitas, com vista ao cumprimento da legislação e requisitos legais em vigor.

Assim, face aos valores em dívida e aos prejuízos que esta situação está a causar na gestão e administração do empreendimento, considerando a decisão proferida em primeira instância e reconfirmada pelo Tribunal da Relação de Évora em sede de recurso, para salvaguarda do interesse de todos, irá a Administração dar início às ações judiciais para cobrança das prestações periódicas em dívida, com as consequências daí decorrentes para os respectivos Titulares.

Apela-se por isso, aos Titulares que tenham prestações periódicas em dívida, que procedam à sua regularização até ao final do mês **de maio de 2023**, por forma a evitar o acréscimo de juros de mora e despesas a incorrer com as ações judiciais a instaurar com vista à respetiva cobrança coerciva.

Em conformidade com o que já foi exposto, apesar da substancialidade do aumento dos preços em todas as áreas de atividade, tendo em conta a situação económica atual que a todos afeta e a prestação extraordinária do corrente ano, pretende-se minimizar os custos e manter-se uma gestão eficiente, de acordo com o registo que temos destes últimos anos.

Assim, a presente proposta, tem em conta a conjuntura de instabilidade económica que se vive e que impõe alguma contenção, pelo que, com vista à eficiência de recursos, o orçamento para o corrente ano e, por conseguinte, as Prestações Periódicas para o ano 2023 mantêm os mesmos valores praticados no ano 2022, conforme proposta da entidade encarregada pela auditoria das contas do empreendimento.

III - ORÇAMENTO:

Assim, e em conformidade com os pressupostos e enquadramento supra, passamos a apresentar o orçamento para o ano 2023, no qual como poderão verificar não houve qualquer alteração nos custos atribuídos ao DRHP, respeitando-se as rúbricas que o integram de acordo com as despesas anteriormente definidas pela entidade responsável pela auditoria.

Luna Hotel da Oura - 2023	Orçamento 2023		
	DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS	Custos Comuns DRHP
ALOJAMENTO			
CUSTOS COM PESSOAL	589.130	246.262	
COMUNICAÇÃO	12.445	5.202	
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29.734	12.429	
HIGIENE E LIMPEZA	39.549	16.532	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89.685	37.489	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2.325	972	
DIREITOS DE AUTOR	5.271	2.203	
ANIMAÇÃO	8.806	3.681	
COMBUSTÍVEIS	5.611	2.345	
	782.557	327.116	
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS			
CUSTOS COM PESSOAL	297.980	124.559	
	297.980	124.559	
CUSTOS ADMINISTRATIVOS			
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49.568	20.720	
CUSTOS CENTRAIS	206.737	86.418	
AUDITORIA DRHP	2.500	1.045	
	258.806	108.183	
ENERGIA			
ELECTRICIDADE	107.027	44.738	
GÁS	58.620	24.504	
ÁGUA E SANEAMENTO	44.984	18.804	
	210.631	88.046	
OUTROS CUSTOS			
SEGUROS	10.500	4.389	
	10.500	4.389	
CUSTOS TOTAIS	1.560.473	652.292	
20% Despesas Administração		130.458	
4% Fundo Reserva		26.092	
Taxas de Manutenção		808.842	

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Assim, o valor do orçamento proposto para o ano 2023 referente às despesas comuns imputadas aos Titulares de DRHP é de € 808.842 (valor sem IVA), o qual, apesar das circunstâncias atuais, manteve as mesmas verbas e rubricas do ano anterior, sem que fosse considerado qualquer aumento, conforme já referido.

IV-GARANTIA:

Mantém-se em vigor a garantia de caução de boa administração prestada por seguro prevista no artº. 31º do Decreto-Lei n.º 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- INFORMAÇÕES:

Conforme anteriormente comunicado, o empreendimento manteve-se encerrado durante o primeiro trimestre do corrente ano, contudo, os Titulares que pretendiam usufruir das suas semanas puderam fazê-lo alternativamente, de acordo com a sua preferência, no Hotel Apartamento Solaqua ou no Hotel Apartamento Olympus, empreendimentos com a mesma categoria e facilidades.

Mais se informa que, de acordo com a legislação em vigor e título constitutivo de Direitos Reais de Habitação Periódica, para ocupação da semana na correspondente unidade de alojamento, o pagamento das prestações periódicas deve ser efetuado **até dois meses antes do período de ocupação**. Não sendo enviado aviso de pagamento, deverão os Titulares ter em atenção as datas das suas semanas, considerando que a primeira semana do ano inicia no primeiro domingo do mês de janeiro.

Salienta-se ainda que, até à Assembleia Geral de DRHP para deliberação das prestações periódicas a vigorar em cada ano, deverão V. Exas. efetuar os pagamentos das prestações periódicas de acordo com a tabela do ano anterior, prestações que serão posteriormente acertadas de acordo com os valores que vierem a ser aprovados em Assembleia Geral de DRHP.

O pagamento das prestações periódicas poderá ser efetuado por envio de cheque à ordem de Staroteis, S.A. ou por transferência bancária para o IBAN PT50 0045 7012 4028 4817 726 33.

Qualquer questão ou atualização de contactos e dados poderá ser efetuada através dos nossos serviços de DRHP (email: ges.oura@lunahoteis.com ou por telefone +351 289580834*).

VI - CONCLUSÕES:

Assim, para o corrente ano, de acordo com o que já havia ficado determinado na Assembleia anterior, e por se tratar de uma situação excecional e pontual, face à degradação do pavimento das unidades de alojamento que obrigou à sua substituição, por forma a não onerar as prestações periódicas dos exercícios subsequentes, foi criada uma prestação extraordinária, a qual foi distribuída por todos os Titulares de acordo com a área do apartamento da semana titulada por cada titular, propondo-se por isso manter sem aumento as prestações periódicas para o ano 2023.

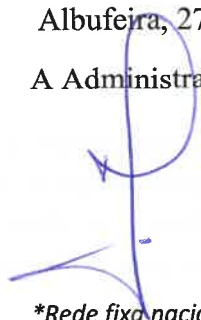
Apesar dos aumentos que se verificaram nos últimos 18 meses e que se irão refletir nos diversos serviços, bem como nos bens e fornecimentos, o que nos leva a ser cautelosos mas

conscientes, das implicações que a manutenção das prestações periódicas sem atualização poderá 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 2023 tenha o melhor acolhimento da V/parte, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que considerarem necessário e apresentamos os n/melhores cumprimentos.

Albufeira, 27 de março de 2023

A Administração

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'D' with a horizontal stroke extending to the left and a vertical stroke extending downwards.

**Rede fixa nacional.*

ANEXO I				
PISO 1				
Tipologias	Apartamentos	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144	40	2.560	50,20 €
T1	113	62,5	4.000	78,43 €
	101, 112	65,5	4.192	82,20 €
	121	66	4.224	82,82 €
	145	70,51	4.513	88,48 €
PISO 2				
Tipologias	Apartamentos	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	204, 205, 213, 215, 220, 227	40	2.560	50,20 €
T1	209	64,63	4.136	81,10 €
	201, 208	65,5	4.192	82,20 €
	214	68	4.352	85,33 €
	228	70,51	4.513	88,48 €
	202, 203, 206, 207, 210, 211, 212, 216, 217, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226	80	5.120,0	100,39 €
PISO 3				
Tipologias	Apartamentos	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340	40	2.560	50,20 €
T1	313	64,63	4.136	81,10 €
	301, 312	65,5	4.192	82,20 €
	321	68	4.352	85,33 €
	341	70,51	4.513	88,48 €
PISO 4				
Tipologias	Apartamentos	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T1	403, 405, 407, 409, 411, 416, 418, 420, 423, 425, 427, 429, 431, 432, 438, 440	59	3.776	74,04 €
	402, 404, 406, 408, 410, 415, 417, 419, 421, 424, 426, 428, 430, 433, 434, 435, 436, 437, 439, 441	65	4.160	81,57 €
T2	401, 412	104,8	6.707	131,51 €
T3	422	112	7.168	140,55 €
	442	114,51	7.329	143,70 €

f

