

f

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Programa de Administração e Conservação para o ano 2024

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 2024, assim como, as Prestações Periódicas a vigorar neste mesmo ano.

I - ENQUADRAMENTO:

Como é do conhecimento de V. Exas., ao longo destes anos de gestão e administração do empreendimento Luna Hotel da Oura foram executados diversos trabalhos de manutenção e conservação no Empreendimento Luna Hotel da Oura, que incidiram nas suas infraestruturas, mas também, nas unidades de alojamento de forma a salvaguardar o desgaste decorrente da idade do empreendimento e de acordo com os requisitos legais em vigor.

II - PRESSUPOSTOS

A exemplo do que se tem verificado e de acordo com o que já havia sido comunicado, durante o período de encerramento do empreendimento, foram efetuadas várias intervenções preventivas e corretivas, dando-se continuidade a vários trabalhos de conservação e reparação de que este exige.

Assim, a título de alguns exemplos, indicamos alguns dos trabalhos realizados durante este ano, sendo estes: a reabilitação e pintura de algumas banheiras e casa de banho, a reparação e pintura dos tetos da zona do ginásio e reparação do pavimento dos balneários. Foi ainda efetuada, a substituição parcial da canalização da central de aquecimento de águas por esta apresentar várias roturas.

Contudo, a idade e o desgaste natural do edifício obrigam a que estejam previstas executar durante o corrente ano, algumas intervenções preventivas e corretivas, nalgumas infraestruturas e espaços comuns, *(como a reabilitação da central de águas, reparação parcial do teto dos espaços de garagem, escoamento de águas pluviais que se acumulam por baixo das varandas da zona exterior dos canteiros junto à zona da piscina, reparação de chaminés e limpeza da cobertura, entre outras).*

Informamos ainda que, as ações judiciais que impugnaram as deliberações tomadas tiveram o seu termo, não existindo quaisquer processos judiciais em curso, sendo que, da ação judicial relativa às deliberações que aprovaram as prestações periódicas para o ano 2019, veio, mais uma vez, o Tribunal Judicial da Comarca de Faro, Juízo Central Cível de Portimão, decidir pela sua total improcedência, com a absolvição das sociedades Lunahoteis, S.A. e Staroteis, S.A., estando por isso em vigor, desde a data da sua deliberação (27/03/2019), as prestações periódicas aprovadas para o ano 2019 e consequentemente o pagamento das mesmas.

Portanto e de acordo com as decisões proferidas pelo Tribunal, que consideraram válidas as deliberações tomadas e, por conseguinte, as prestações periódicas aprovadas em sede de Assembleia geral, o pagamento das mesmas é devido.

Nesse sentido, apesar de alguns Titulares terem liquidado as suas prestações periódicas em dívida, ainda existem muitos Titulares que não pagam as mesmas. Assim, tendo em consideração, os custos que as ações executivas implicam é essencial que seja determinado pela assembleia que, quer os juros de mora como todos os encargos a pagar para a cobrança judicial dos valores em dívida, sejam da responsabilidade e imputados aos respetivos Titulares, devendo por isso ser acrescidos aos valores em dívida e serem peticionados nas respetivas ações judiciais.

Como é do conhecimento dos Titulares, o pagamento pontual das prestações periódicas é uma obrigação legal sendo imprescindível, para a boa gestão e administração do empreendimento, pelo que, excecionalmente e de forma a evitar o acréscimo de encargos e demais despesas, concede-se, aos Titulares com prestações periódicas em dívida, o prazo de 60 dias para que procedam à sua regularização.

III - ORÇAMENTO:

Em conformidade com os pressupostos e enquadramento supra, após a análise efetuada pelo Revisor Oficial de Contas aos custos reais incorridos em 2023, considerando o período de funcionamento e serviços prestados pelo empreendimento, entende-se que, as despesas orçamentadas estão ajustadas à eficiente gestão funcional do empreendimento. Nesse sentido, vem assim, a Administração, apresentar o orçamento para o corrente ano que, respeita as rúbricas definidas pela entidade responsável pela auditoria, mantendo as verbas que o integram, de acordo com as despesas atribuídas ao Direito Real de Habitação Periódica, sem qualquer atualização relativamente ao ano anterior, como se pode verificar:

Luna Hotel da Oura - 2024	Orçamento 2024	
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

Assim e conseqüentemente, as prestações periódicas a praticar para o ano 2024 manter-se-ão iguais e inalteráveis às praticadas nos últimos anos, em conformidade com as épocas já estabelecidas e definidas.

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Portanto, conforme se constata o valor do orçamento proposto para o ano 2024 referente às despesas comuns imputadas aos Titulares de DRHP é de € 808.842 (valor sem IVA), total igual ao ano anterior e que teve em consideração o período de abertura e funcionamento do empreendimento. Assim, conseqüentemente, o orçamento anual para o corrente ano, não foi objeto de qualquer aumento e/ou atualização quer de verbas ou de rubricas, em conformidade com a auditoria realizada pelo Revisor Oficial de Contas.

Passamos assim, a apresentar os montantes a vigorar em 2024 por semana, tipologia e época que, tal como poderão constatar, mantêm-se iguais ao ano anterior, como segue:

Tipologia/Épocas 2024 - 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 2024, conforme passamos a indicar:

ANO	Semana Data Início	CALENDÁRIO D.R.H.P.										Ano 2024	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2024	07 jan	14 jan	21 jan	28 jan	04 fev	11 fev	18 fev	25 fev	03 mar	10 mar	17 mar		
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
2024	24 mar	31 mar	07 abr	14 abr	21 abr	28 abr	05 mai	12 mai	19 mai	26 mai	02 jun		
	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
2024	09 jun	16 jun	23 jun	30 jun	07 jul	14 jul	21 jul	28 jul	04 ago	11 ago	18 ago		
	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
2024	25 ago	01 set	08 set	15 set	22 set	29 set	06 out	13 out	20 out	27 out	03 nov		
	45	46	47	48	49	50	51	52					
2024	10 nov	17 nov	24 nov	01 dez	08 dez	15 dez	22 dez	29 dez	05 jan				

Período Época BAIXA

Semanas

1 a 5

07 a 12

14 a 17

44 a 51

Período Época MÉDIA

Semanas

6* e 13*

18 a 25

40 a 43

52

Período Época ALTA

Semanas

26 a 39

*Semana Carnaval e Páscoa

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 e de acordo com a sua preferência, no Hotel Apartamento Solaqua ou no Hotel Apartamento Olympus, empreendimentos com a mesma categoria.

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 em vigor no ano anterior. Embora, posteriormente venham a ser aprovadas em Assembleia Geral.

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, devendo o comprovativo de pagamento com indicação do número de apartamento, semana e ano a que se refere o pagamento, ser remetido por correio eletrónico para o endereço: tesouraria@lunahoteis.com, dados essenciais e sem os quais não nos será possível identificar o pagamento e confirmar a ocupação.

Os elementos de suporte ao relatório de gestão e contas do ano 2023 estão disponíveis para consulta, mediante marcação prévia, através do endereço de correio eletrónico: contabilidade@lunahoteis.com.

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, apesar dos aumentos que se verificaram nos bens e fornecimentos de serviços, tivemos em consideração o período de funcionamento do empreendimento, assim como, as implicações que, pelo segundo ano consecutivo, a

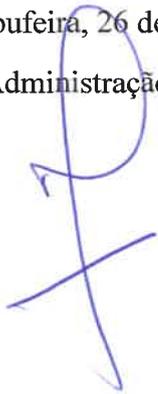
manutenção das prestações periódicas sem atualização, poderá vir a ter na gestão do empreendimento.

Contudo temos consciência de que a situação económica atual do país que, a todos afeta, impõe alguma contenção, pretendendo-se por isso, minimizar e manter os custos gerais, procurando dar continuidade à gestão eficiente que temos vindo a desenvolver ao longo dos anos.

Na expectativa de que este Programa de Administração e Manutenção para o ano 2024 tenha o melhor acolhimento da V/parte, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que considerarem necessário e apresentamos os n/melhores cumprimentos.

Albufeira, 26 de março de 2024

A Administração

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a horizontal crossbar and a vertical stem that curves slightly to the right at the bottom.