

Luna Hotel da Oura

Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2023

1 – ANÁLISE DE GESTÃO

Em conformidade com o estabelecido no artigo 32º do Decreto-lei n.º 275/93 de 5 de agosto vimos apresentar a V. Exas. o Relatório de Gestão e Contas referente ao exercício do ano 2023, dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento.

À semelhança do que tem vindo a ocorrer em anos anteriores, o orçamento de 2023 apresentado e aprovado em Assembleia Geral, reflete os custos de gestão e de manutenção necessários para o bom e normal funcionamento do empreendimento, mantendo os padrões de qualidade e eficiência bem como os requisitos legais exigidos para o setor.

De acordo com o estabelecido no artigo 34º do RJHP, a exemplo dos anos anteriores, as contas têm vindo a ser auditadas anualmente pela empresa de ROC eleita, a qual analisou a documentação relativa às despesas reais do empreendimento, validando os custos em conformidade com as rubricas que constam do orçamento aprovado em Assembleia Geral.

Assim, após a análise das despesas suportadas pela entidade Administradora e concluída a auditoria, passamos a apresentar o mapa dos custos apurados e auditados para o ano 2023, demonstrando os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme se segue:

Luna Hotel daoura - 2023	Orçamento 2023		Real 2023		Desvio Custos Comuns DRHP	
	DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS	Custos Comuns DRHP	Custos Comuns	Custos Comuns DRHP	Real 2023 VS Orçamento 2023
ALOJAMENTO						
CUSTOS COM PESSOAL	589 130	246 262	594 301	248 423	2 161	
COMUNICAÇÃO	12 445	5 202	12 433	5 197	-5	
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29 734	12 429	28 878	12 071	-358	
HIGIENE E LIMPEZA	39 549	16 532	50 925	21 287	4 755	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89 685	37 489	83 480	34 896	-2 593	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 325	972	2 150	899	-73	
DIREITOS DE AUTOR	5 271	2 203	3 770	1 576	-628	
ANIMAÇÃO	8 806	3 681	8 583	3 588	-93	
COMBUSTÍVEIS	5 611	2 345	6 546	2 736	391	
	782 557	327 116	791 067	330 673	3 557	
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS						
CUSTOS COM PESSOAL	297 980	124 559	301 812	126 160	1 602	
	297 980	124 559	301 812	126 160	1 602	
CUSTOS ADMINISTRATIVOS						
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49 568	20 720	40 481	16 922	-3 798	
CUSTOS CENTRAIS	206 737	86 418	204 882	85 642	-776	
AUDITORIA DRHP	2 500	1 045	2 500	1 045	0	
	258 806	108 183	247 863	103 609	-4 574	
ENERGIA						
ELECTRICIDADE	107 027	44 738	98 991	41 379	-3 359	
GÁS	58 620	24 504	39 341	16 445	-8 059	
ÁGUA E SANEAMENTO	44 984	18 804	28 651	11 976	-6 827	
	210 631	88 046	166 983	69 800	-18 245	
OUTROS CUSTOS						
SEGUROS	10 500	4 389	11 516	4 814	425	
	10 500	4 389	11 516	4 814	425	
CUSTOS TOTAIS	1 560 473	652 292	1 519 241	635 057	-17 235	
20% Despesas Administração		130 458		127 011	-3 447	
4% Fundo Reserva		26 092		25 402	-689	
Taxas de Manutenção		808 842		787 471	-21 372	

Como se pode verificar o orçamento aprovado para o ano 2023 totaliza €808.842. Após análise e apuramento dos custos reais, estes totalizam €787.471, assistimos assim a um desvio abaixo do orçamento de €21.372 que corresponde a 2,64%, que fica a dever-se maioritariamente a uma redução nas rubricas que compõem o grupo de gastos "Energia", com especial relevância para os consumos de Gás, de Água e saneamento.

- **Alojamento:** Neste departamento registou-se um custo total de €330.673, refletindo um desvio acima do previsto no montante de €3.557, que representa cerca de 1,08%. Este desvio justifica-se essencialmente por um aumento nas rubricas de Higiene e limpeza e Custos com pessoal. O aumento verificado nestas rubricas fica a dever-se a uma maior preocupação e cuidados por parte da Administração com a limpeza, higiene e imagem da unidade hoteleira.

7

A rubrica “Higiene e limpeza” registou um desvio de €4.755, estando incluídos nesta rubrica não só os produtos de limpeza como também os gastos com subcontratação de serviços de limpeza. A rubrica de “Custos com pessoal” reflete um desvio de €2.161, que se verificou sobretudo no pessoal dos Andares. De referir ainda que o aumento verificado nestas duas rubricas foi parcialmente diluído pelas restantes rubricas deste departamento que apresentaram globalmente valores abaixo do orçamento.

- **Alimentação e Bebidas:** O desvio apurado neste departamento foi apenas de €1.602, valor de pouca expressão.

- **Custos Administrativos:** Este departamento apresenta um desvio abaixo do orçamento no montante de €4.574. Deste valor, €3.798 refere-se a Custos com pessoal de DRHP estando o decréscimo relacionado com a baixa médica de uma funcionária que ocorreu durante o ano 2023.

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, abaixo do orçamento em €18.245. Esta redução resulta da diminuição dos gastos relacionados com Gás, Eletricidade e Água e demonstra o elevado esforço no controlo e na contenção dos consumos que foi implementado por parte da Administração na sequência das recomendações decorrentes da crise energética a que se assiste.

- **Outros Custos:** Esta rubrica ficou acima do orçamento em €425 sendo este valor referente ao aumento de encargos com Seguros.

Informa-se ainda que foi prestada por seguro, a caução de boa administração prevista no artigo 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 ano 2023 no montante de €14.510,70.

Em conformidade com o deliberado em Assembleia Geral realizada no dia 10 de maio de 2023, em que foram aprovadas as contas relativas ao ano 2022, foi utilizada a totalidade da verba que se encontrava depositada a título de Fundo de Reserva até à data, no montante de €77.388,82 (sessenta e sete mil trezentos e oitenta e oito euros e oitenta e dois cêntimos) para realização da obra de substituição do chão cerâmico por pavimento flutuante.

Assim, o valor atual depositado para fundo de reserva é no montante de €14.510,70 (catorze mil quinhentos e dez euros e setenta cêntimos), conforme se descreve:

Fundo de reserva constituído em 2023	14.510,70
Total do Fundo de Reserva constituído	14.510,70

Na grelha abaixo, poderão ser analisados em detalhe os montantes das prestações periódicas cobradas relativas ao ano de 2023 e a anos anteriores.

Valores recebidos relativos a 2023	379.509,40
Valores recebidos relativos a anos anteriores a 2023	70.322,32
Valores recebidos relativos a PP de 2024	3.504,92
Total de recebimentos em 2023	453.336,65

Valor das taxas de manutenção Orçamento 2023	994 876,25
Valores recebidos relativos a 2023	379.509,40
Valor das taxas de manutenção por receber de 2023	615.366,85

*Os valores apresentados na grelha incluem IVA à taxa em vigor.

Conforme tem vindo a ser referido nos anos anteriores, a boa gestão do empreendimento envolve compromissos e obrigações que têm de ser assegurados pela entidade exploradora e até à regularização das prestações periódicas devidas pelos titulares os custos são suportados na íntegra por esta. Não obstante, conforme se pode verificar acima, continuam a existir valores significativos em dívida relativos a prestações periódicas, o que significa que, a entidade exploradora tem necessariamente de financiar estes montantes para garantir as melhores condições dos serviços da unidade.

A falta de recebimentos das prestações periódicas inviabiliza a gestão e a manutenção do empreendimento colocando em causa a sustentabilidade económica do mesmo. Esta situação obriga a Staroteis a recorrer a financiamentos bancários de forma a assegurar a gestão corrente do empreendimento e a garantir o nível de serviços legalmente exigidos à classificação turística.

Esperamos poder contar com a V/colaboração para o bom e normal funcionamento do empreendimento, solicitando, neste sentido e mais uma vez, o pagamento mais assíduo das prestações periódicas de forma a podermos manter os níveis de qualidade desejáveis.

Sem mais e na expectativa do V/melhor acolhimento, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional que considerarem necessário.

Albufeira, 22 de março de 2024


A Administração