

PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

"CLUBE ALBUFEIRA"

2025

Nos termos do artigo 33º do Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto, atualizado pelos decretos-lei nº 180/99, de 22 de Maio, nº 22/2002, de 31 de Janeiro e nº 37/2011, de 10 de Março, vem a sociedade "Clube Albufeira - Gestão Imobiliária e Turística, Lda.", entidade exploradora e gestora do D.R.H.P. "**Clube Albufeira**" apresentar o "Programa de Administração e Conservação" para o exercício de 2025 em cuja elaboração envidou os melhores esforços no sentido de otimizar a gestão financeira, fiscal e de recursos humanos comportáveis com os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" do D.R.H.P. "**Clube Albufeira**" fixadas para o referido exercício.

Na implementação do presente programa há a referir que de forma global se prevê para o ano de 2025 uma revisão das prestações periódicas em 3,9%.

Este aumento é consequência de dois fatores importantes. O Governo, na sua proposta de Orçamento de estado, prevê uma inflação para o ano de 2025 de 2,2% e o aumento do salário mínimo passa de 820 para 870 euros que representa um acréscimo de 6%.

Em consequência da subida do ordenado mínimo, as categorias imediatamente seguintes terão também de ser revistas em conformidade de forma a garantir uma estabilidade de salários nas diversas categorias profissionais.

As prestações periódicas de anos anteriores que neste momento se encontram em dívida são de mais difícil recuperação.

Adequámos e otimizámos os fornecimentos e serviços externos, aproveitando sinergias que o Clube Albufeira tem com outro empreendimento hoteleiro na zona de Albufeira.

Temos consciência da antiguidade do empreendimento pelo que os custos de conservação e manutenção têm uma tendência crescente. A Entidade gestora esforça-se por manter o equilíbrio entre a receita obtida e o investimento necessário para manter o nível de qualidade pretendido.

Durante o ano de 2024, têm sido feitas remodelações e melhorias de maior envergadura. Destacamos o investimento na remodelação do bloco V

- Pintura dos apartamentos, incluindo paredes, tetos, armários;
- Pintura de paredes exteriores;
- Substituição de pavimento em alguns apartamentos;
- Trabalhos de reparação em cozinhas;



- Substituição de camas e colchoes;
- Substituição de iluminação interior e exterior;
- Substituição de alguns equipamentos em cozinhas;
- Trabalho de decoração nos apartamentos;
- Substituição de algum material exterior;

Ainda durante o ano de 2024, a Entidade gestora assumiu o custo de algumas melhorias, tal como obras efetuadas no Bar de piscina "Pergola" e obras a realizar na Casa Azul para uma melhoria das condições, permitindo ter, no andar de cima um local de lazer, com mesas de jogos e uma sala de estar com lareira, televisão e Bar.

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2025:

1. Estimativa dos Réditos

1.1. As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2025 são de € 1.059.448,28.

1.2. Estima-se que das "Prestações Pecuniárias Periódicas" não cobradas em anos anteriores, possam vir a ser recebidas no ano cerca de € 100.000,00.

1.3. Tendo em vista a contínua renovação dos apartamentos de DRHP, prevê-se a utilização do Fundo de Reserva no montante de € 15.000,00 com a execução dos seguintes trabalhos :

- renovação do mobiliário interior, nova decoração, manutenção de casas de banho e cozinhas em algumas unidades do Bloco Q.

2. Estimativa dos Gastos

2.1. Estima-se possa ascender a € 106.000,00 o valor dos consumos de eletricidade neste ano.

2.2. Prevê-se que os consumos da água possam ascender a € 35.000,00.

2.3. Para 2025, os gastos previstos com conservação e reparação são estimados em cerca de €143.000,00. Aqui se incluem os bens e serviços destinados à manutenção das unidades de alojamento, tais como os custos com assistência e substituição de equipamentos deteriorados, aquisição de tintas para intervenções ordinárias ao nível da pintura de interiores e exteriores de algumas unidades, bem como todas as intervenções de carácter continuado destinadas a manter as unidades de alojamento nas condições existentes à data da sua construção.

2.4. O prémio anual de seguro, mantendo o mesmo grau de coberturas de riscos, estima-se em € 7.000,00.

2.5. Os gastos associados aos programas de manutenção diários e semanais das piscinas, nomeadamente com produtos desinfetantes, desincrustantes, complementos e



outros multi-ação, filtração da água, prevenção de algas e limpeza, bem como substituição de skimmers e outras peças, estimam-se em € 23.000,00.

2.6. O valor previsto para a manutenção dos jardins, é de € 45.000,00. Esta rubrica engloba a aquisição de pequenas ferramentas de mão, adubos para melhoramento do solo, corretores de solo, produtos para controlo de pragas, ligações de rega, torneiras de rega, e substituição de peças de máquinas de jardim (aparadores, corta-sebes, limpeza de alta pressão) quando necessários e a contratação de serviços de arquitetura paisagística.

2.7. Estima-se que os serviços de outsourcing de limpeza e os consumos de produtos de higiene, limpeza e conforto bem como de pequenos equipamentos de limpeza se fixem em € 160.000,00.

2.8. Espera-se que os gastos com pessoal totalizem €253.749,75. O aumento resulta do aumento do salário mínimo nacional de €820 para € 870 assim como a revisão de outras categorias.

2.9. A remuneração da entidade gestora é estabelecida com base na percentagem de 20% sobre o valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas" que se esperam efetivamente receber, sendo o seu valor de € 231.889,66.

2.10. A dotação para o Fundo de Reserva, fixada nos termos do nº 1 do art.º 30 do Dec. Lei nº 275/93, de 5 de Agosto, na sua atual redação, será calculada com base em quatro por cento do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas" recebidas, que se computa em € 46.377,93.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de €1.175.797,26 (um milhão, cento e setenta e cinco mil, setecentos e noventa e sete euros e vinte e seis cêntimos).

3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2025

A estimativa do saldo positivo do exercício é de €151,02 (cento e cinquenta e um euros e dois cêntimos) como se demonstra:



RÉDITOS	2025
Prestações anuais.....	1 059 448,28
Estimativa de recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores.....	100 000,00
Estimativa de prestações não recebidas.....	
Proveitos financeiros.....	1 500,00
Utilização Fundo de Reserva.....	15 000,00
TOTAL DE RÉDITOS	1 175 948,28
GASTOS	
Electricidade.....	106 000,00
Água.....	35 000,00
Conservação e Reparação.....	143 000,00
Seguros.....	7 000,00
Manutenção das Piscinas.....	23 000,00
Manutenção dos Jardins.....	45 000,00
Custos de Limpeza e Higiene.....	160 000,00
Segurança.....	37 100,00
Custos com Recepção.....	12 000,00
Serviços de Apoio Jurídico.....	
Comunicação.....	15 000,00
Honorários.....	2 800,00
Gastos Financeiros.....	2 000,00
Impostos (IMI, AIMI).....	39 379,92
Outros Gastos.....	1 500,00
Utilização de Fundo de Reserva.....	15 000,00
	643 779,92
DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	54 000,00
Recepção.....	60 000,00
Manutenção.....	64 338,55
Segurança.....	0,00
Jardins.....	8 000,00
Administrativo.....	48 517,38
Piscinas.....	18 893,82
Recolha de lixo.....	0,00
	253 749,75
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	231 889,66
FUNDO DE RESERVA (4%).....	46 377,93
TOTAL DE GASTOS	1 175 797,26
RESULTADO DO ANO	151,02

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

António Galvão *Sandra Uzeir Tomé Calçada*