

RELATORIO DE GESTÃO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA
"CLUB ALBUFEIRA"
2019

Exmº (s) Senhor (es)

Temos o grato prazer de, em cumprimento ao legalmente preceituado, submeter a apreciação de V. Ex.ª (s) o relatório e contas de gestão do exercício de 2019 e o programa de administração e conservação para o ano de 2021 do Direito Real de Habitação Periódica (D.R.H.P.) denominado "**Club Albufeira**" de que esta sociedade é a entidade gestora.

1. O Direito Real de Habitação Periódica " Club Albufeira "

A entidade gestora, em conformidade com o programa de administração e conservação para 2019, prosseguiu com o plano de conservação e reparação cujos gastos são comuns a todos as unidades de alojamento, nomeadamente ao nível das pinturas, do mobiliário e dos eletrodomésticos, das colchoarias e cortinados, dos equipamentos e conservação elétrica.

No ano de 2019, tal como previsto no Programa de Administração e Conservação, foram finalizados os trabalhos de renovação do Bloco W e procedeu-se à substituição de portas e janelas em madeira por alumínio, instalação de painéis solares e renovação de casas de banho e renovação do mobiliário interior das unidades habitacionais dos blocos A e 123.

2. Prestação de contas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" no exercício de 2019

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2019.

Remunerámos a gestão do D.R.H.P. nos termos legais, na percentagem de 20% do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas".

O critério utilizado no reconhecimento das "Prestações Pecuniárias Periódicas", para efeitos de prestação de contas, limita-se às prestações efetivamente recebidas, por se considerar que traduz uma imagem mais apropriada da posição financeira do D.R.H.P..

Das "Prestações Pecuniárias Periódicas" devidas para o exercício de 2019, no valor de € 1.752.872,89, que corresponde a € 1.858.045,26 (IVA incluído), encontrava-se por receber, no final de 2019, o valor de € 420.334,09 (€ 445.554,13 incluindo IVA).

Foi possível recuperar "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a 2015, no valor base de € 10.082,74, que corresponde a € 10.687,70 (IVA incluído), € 12.643,61 (€ 13.402,23 incluindo IVA) relativos a "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a 2016, e

€23.473,24, corresponde a € 24.881,63 (IVA incluído) relativos a "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a 2017, bem como €71.263,50, corresponde a € 75.539,31 (IVA incluído) relativos a "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a 2018 que gerou um acréscimo na comparticipação para o "Fundo de Reserva" de € 4.698,52 e de "Remuneração da Entidade Gestora" de € 23.492,62, valores repercutidos nas respetivas contas em 2019.

A entidade gestora continua a efetuar esforços para a boa cobrança dos valores em atraso, tendo no ano de 2019, à semelhança do que já havia sido implementado em 2018, reforçado os avisos de pagamento e diligenciado para que diversos processos de cobrança pudessem ser tratados diretamente por um agente de execução. Já em 2020 o crescente foco na gestão do risco e na recuperação de prestações periódicas não pagas levou durante o 1º semestre de 2020, à afetação de mais recursos na cobrança e à contratação de serviços especializados nesta área. Estas medidas estão a ter resultados bastante positivos com recuperação avultada de valores incluindo montantes que já se consideravam incobráveis.

Dando cumprimento ao disposto no nº 1 do art.º 30 do Decreto-Lei nº 275/93, na sua atual redação, foi o "Fundo de Reserva" reforçado com a quantia de Euros: €57.999,88 (cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove euros e oitenta e oito cêntimos), correspondente ao somatório das percentagens de quatro por cento das "Prestações Pecuniárias Periódicas", líquidas de IVA, cobradas no exercício e na recuperação de proveitos do exercício de 2015, 2016, 2017 e 2018.

Nos termos da legislação do "D.R.H.P." cumpre-nos submeter à apreciação e aprovação de V. Exas a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas", referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, que apresenta o saldo positivo de €13.780,34 (treze mil, setecentos e oitenta euros e trinta e quatro cêntimos), propondo que esse saldo seja transferido para o "Fundo de Reserva", nos termos do nº 2 do artigo 30º Decreto-Lei nº 180/99, de 22 de Maio, na sua atual redação, após aprovação de contas em "Assembleia Geral de Titulares".

Da análise dos desvios entre os totais das receitas e gastos previstos no orçamento para 2019 e os mesmos totais apresentados na prestação de contas do mesmo exercício, considerando todos os valores líquidos de IVA, constata-se que os desvios detetados são positivos em cerca de 3,91% para as receitas (mais € 54.616,60) e tendo os gastos superado o orçamento em € 42.312,22 (+3,04%). As rubricas que registaram uma maior variação positiva foram as de gastos com a limpeza (inclui pessoal afeto à limpeza e outsourcing) com mais € 89.589,00 e Conservação e Reparação com mais 37.961,00 face ao orçamentado. As rubricas que registaram uma maior variação negativa foram e as de gastos afetos à receção com menos € 38.007,00 e as de gastos com a manutenção das piscinas com menos € 53.240,00 face ao orçamentado para 2019.

A limpeza das unidades habitacionais era muitas vezes alvo de críticas negativas o que levou a entidade gestora a focar-se na resolução destas reclamações aumentando a contratação de serviços especializados, daqui resulta um aumento significativo desta rubrica de gasto.

Apresentamos em anexo a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas" referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, ficando todos os elementos contabilísticos que lhe deram origem à disposição dos titulares, nas instalações da sociedade gestora do empreendimento no Algarve.

3. Programa de Administração e Conservação para o ano de 2021.

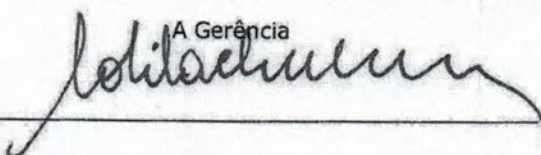
As prestações pecuniárias funcionam como corresponsável dos encargos de gestão e como

compensação da entidade gestora do empreendimento turístico pelas despesas a que está sujeito. A entidade exploradora decidiu que mantém os valores de prestações periódicas se mantenham idênticos aos aprovados para 2020.

Assim, propõe-se que os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" para o ano de 2021, sejam os seguintes:

	2021		
	Época Baixa	Época Intermédia	Época Alta
Apartamentos tipo T-0	222,21 €	232,07 €	245,20 €
Apartamentos tipo T-1 / V-1	278,26 €	290,60 €	307,05 €
Apartamentos tipo T-2 / V-2	333,17 €	347,95 €	367,64 €
Apartamentos tipo T-2 D	354,85 €	370,59 €	391,56 €

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência


**PRESTAÇÃO DE CONTAS DA UTILIZAÇÃO
DAS PRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS PERIÓDICAS PAGAS PELOS TITULATES DO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA NO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
"CLUB ALBUFEIRA "**

2019

(valores apresentados em euros)

RÉDITOS	
Prestações anuais.....	1.752.867,89
Prestações anuais (não cobradas).....	-420.334,09
Recuperação de Prestações de anos anteriores...	117.463,09
Proveitos financeiros.....	56,50
Outros (Utilização Fundo de Reserva).....	136.790,42
TOTAL DE RÉDITOS	1.586.843,81
GASTOS	
Electricidade.....	95.127,34
Água.....	35.128,33
Conservação e Reparação.....	177.230,40
Seguros.....	7.475,85
Manutenção das Piscinas.....	26.089,88
Manutenção dos Jardins.....	29.868,38
Custos de Limpeza e Higiene.....	176.806,66
Segurança.....	2.302,27
Custos com Recepção.....	20.353,10
Comunicação.....	1.582,29
Honorários.....	2.600,00
Gastos Financeiros.....	892,13
Impostos (IMI, AIMI).....	40.006,51
Outros Gastos.....	390,00
Utilização Fundo Reserva.....	136.790,42
752.643,56	
DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	143.281,88
Recepção.....	105.639,87
Manutenção.....	82.730,30
Segurança.....	56.264,88
Jardins.....	21.504,61
Administrativo.....	24.406,90
Piscinas.....	31.170,37
Recolha de lixo.....	7.421,84
472.420,65	
REMUNERAÇÃO DA ENTIDADE GESTORA (20%).....	289.999,38
FUNDO DE RESERVA (4%).....	57.999,88
TOTAL DE GASTOS	1.573.063,46
RESULTADO DO ANO	13.780,34

Movimentos do Fundo de Reserva do D.R.H.P. "Clube Albufeira" no exercício de 2019			
Descrição	Débitos	Créditos	Saldos
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2018			198.597,26
Utilização, conforme deliberação de 21.11.2019	136.790,42		61.806,84
Reforço proveniente do exercício de 2019		57.999,88	119.806,72
Resultado positivo das contas anuais de 2019		13.780,34	133.587,06
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2019			133.587,06

Albufeira, 16 de Novembro de 2020

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

