

PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

"CLUB ALBUFEIRA"

2022

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, n.º 22/2002, de 31 de Janeiro e nº 37/2011, de 10 de Março, vem a sociedade "Club Albufeira - Gestão Imobiliária e Turística, Lda.", entidade exploradora e gestora do D.R.H.P. "**Club Albufeira**" apresentar o "Programa de Administração e Conservação" para o exercício de 2022 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. "**Club Albufeira**" fixadas para o referido exercício.

Na implementação do presente programa há a referir que de forma global se prevê para o ano de 2022 uma ligeira diminuição de receitas, na ordem de 2,2%, acompanhada pela redução do nível de gastos (cerca de 3,3%) face ao Programa de Administração e Conservação do ano anterior.

Projetamos um nível de receita inferior, quando comparamos com o orçamento para 2021 e com os resultados reais de 2020 uma vez que as prestações periódicas de anos anteriores que neste momento se encontram em dívida são de mais difícil recuperação. Esta quebra na receita estimada é também resultado do maior esforço de cobrança dos anos 2020 e 2021 que impulsionou muito positivamente os níveis de faturação.

Acreditamos que o ano de 2022 será um ano de maior utilização das semanas de DRHP pelo que não podemos utilizar os custos de 2020 como referência.

Adequámos a estrutura de custos à realidade do empreendimento e à expectativa do que será a realidade em 2022, ano de recuperação dos efeitos da Pandemia Mundial.

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.

O excelente resultado de 2020 vai permitir que em 2022 se façam remodelações e melhorias de maior envergadura. Destacamos o início do projeto de melhoria de sinal de wi-fi nos interiores dos apartamentos, a contratação de serviços de arquitetura paisagística para iniciarmos o projeto de melhoria dos jardins, a colocação de guardas de proteção em mais blocos e a contratação de um administrativo para dar apoio no relacionamento com os titulares

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2022:

1. Estimativa dos Réditos

1.1. As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2022 são de € 1.865.778,52.

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. Estima-se que do total das "Prestações Pecuniárias Periódicas", possam vir a não ser recebidas no ano cerca de € 410.471,27 (22% do total de Prestações).

1.4. Prevê-se renovação do mobiliário interior, manutenção das casas de banho e cozinhas das unidades habitacionais afetadas ao DRHP – bloco T, instalação de guardas de proteção nos blocos U, W e V, continuação do projeto de melhoria da infraestrutura do serviço de internet (exterior e interior dos apartamentos), instalação de novos sistemas de CCTV, início do projeto de melhoria de iluminação exterior e sinalética, cujo valor a aplicar do Fundo de Reserva no corrente ano seja de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros). Note-se que alguns destes projetos como a instalação de guardas de proteção e melhoria da infraestrutura do serviço de internet serão projetos que estarão em curso nos próximos anos.

Assim, o total das receitas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.805.307,25 (um milhão oitocentos e cinco mil e trezentos e sete euros e vinte e cinco cêntimos).

2. Estimativa dos Gastos

2.1. Estima-se possa ascender a € 85.000,00 o valor dos consumos de eletricidade neste ano.

2.2. Prevê-se que os consumos da água possam ascender a € 30.000,00.

2.3. Para 2022, os gastos previstos com conservação e reparação são estimados em cerca de €170.000,00. 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-se o mesmo grau de coberturas de riscos, estima-se em € 8.000,00.

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 € 30.000,00.

2.6. O valor previsto para a manutenção dos jardins, é de € 40.000,00. 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 € 150.000,00.

2.8. Estima-se que os serviços de outsourcing de vigilância se fixem em € 50.000,00. Este serviço foi externalizado a 100% no início de 2020.

2.9. Estima-se que os custos com recepção (gastos com subcontratação de animação, fardamento, utilização de viatura, consumos de eletricidade e água e conservação

externa) sejam de € 20.000,00.

2.10. Estima-se que os serviços de apoio jurídico, nomeadamente para cobrança de valores relativos a prestações pecuniárias em atraso, sejam de € 25.000,00, valor este que dependerá, no entanto, do número de execuções de cobrança que venham a iniciarse e de outras necessidades correntes.

2.11. As despesas de comunicação com os titulares do D.R.H.P., designadamente para o envio da convocatória da "Assembleia-geral de Titulares", incluindo-se aqui os gastos relativos à impressão da prestação de contas e programa de administração, bem como na solicitação de pagamentos em mora, são estimadas em € 2.500,00.

2.12. As despesas com os honorários a suportar com serviços de auditoria para acompanhamento, exame e emissão de parecer sobre as atividades afetas ao D.R.H.P., ascenderão a € 3.250,00.

2.13. Para 2022, os gastos financeiros associados a transferências bancárias bem como a pagamentos por meio de cartão de crédito, efetuados pelos titulares para pagamento das suas "Prestações Pecuniárias Periódicas, estimam-se em € 5.000,00. O aumento de valor orçamentado decorre da implementação de uma nova modalidade de pagamentos que facilita e promove o pagamento atempado de prestações periódicas. Trata-se de mais uma medida que havíamos pensado implementar em 2021 e que fomos forçados a adiar para 2022 pela dificuldade de encontrar o parceiro que servisse as nossas necessidades.

2.14. O I.M.I. - Imposto Municipal sobre Imóveis e o A.I.M.I. - Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis, inerentes ao D.R.H.P., bem como os gastos com taxas e licenças que se mostrem necessárias, previstos para o exercício de 2022 correspondem a € 41.100,00.

2.15. Para a rubrica de outros serviços que compreenderá outros gastos não mencionados anteriormente é estimado um gasto de € 500,00.

2.16. Na substituição e recuperação do mobiliário interior e manutenção das casas de banho e cozinhas das unidades de alojamento afetas ao D.R.H.P do bloco T, instalação de guardas de proteção nos blocos U, W e V, continuação do projeto de melhoria da infraestrutura do serviço de internet (exterior e interior dos apartamentos), instalação de novos sistemas de CCTV, início do projeto de melhoria de iluminação exterior e sinalética, estima-se que serão investidos na totalidade os valores mobilizados do Fundo de Reserva no montante de € 250.000,00€

2.17. Estimativa de Despesas com o Pessoal

Esta estimativa inclui os serviços a prestar pela sociedade exploradora ao empreendimento e indispensáveis ao normal funcionamento do D.R.H.P. "**Clube Albufeira**", dos que salientamos as seguintes rubricas: limpeza, receção e acolhimento, manutenção, serviços de segurança e vigilância, serviços de jardinagem, serviços administrativos e serviços de apoio às piscinas. Espera-se que os gastos com pessoal sejam superiores aos valores orçamentados no ano anterior em € 50.180,00, aumento que resulta da contratação de um administrativo para apoio na relação com os titulares e pelo reforço da equipa interna de manutenção.

2.18. 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 € 311.061,45.

2.19. A dotação para o Fundo de Reserva, fixada nos termos do n.º 1 do art.º 30 do Dec. Lei n.º 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 € 62.212,30.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.800.053,75 (um milhão e oitocentos e cinquenta e três euros e setenta e cinco cêntimos).

3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2022

A estimativa do saldo positivo do exercício é de € 5.253,50 (cinco mil duzentos e cinquenta e três euros e cinquenta cêntimos), conforme a seguir se demonstra:

(valores apresentados em euros)

RÉDITOS	2022
Prestações anuais.....	1.865.778,52
Estimativa de recuperação de prestações não recebidas em anos anterior	100.000,00
Estimativa de prestações não recebidas.....	-410.471,27
Utilização Fundo de Reserva.....	250.000,00
TOTAL DE RÉDITOS	1.805.307,25
GASTOS	
Electricidade.....	85.000,00
Água.....	30.000,00
Conservação e Reparação.....	170.000,00
Seguros.....	8.000,00
Manutenção das Piscinas.....	30.000,00
Manutenção dos Jardins.....	40.000,00
Custos de Limpeza e Higiene.....	150.000,00
Segurança.....	50.000,00
Custos com Recepção.....	20.000,00
Serviços de Apoio Jurídico.....	25.000,00
Comunicação.....	2.500,00
Honorários.....	3.250,00
Gastos Financeiros.....	5.000,00
Impostos (IMI, AIMI).....	41.100,00
Outros Gastos.....	500,00
Utilização de Fundo de Reserva.....	250.000,00
	910.350,00
DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	160.000,00
Receção.....	150.000,00
Manutenção.....	100.000,00
Jardins.....	25.000,00
Administrativo.....	46.430,00
Piscinas.....	25.000,00
Recolha de lixo.....	10.000,00
	516.430,00
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	311.061,45
FUNDO DE RESERVA (4%).....	62.212,30
TOTAL DE GASTOS	1.800.053,75
RESULTADO DO ANO	5.253,50

Albufeira, 15 de Outubro de 2021

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência
