

PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

"CLUB ALBUFEIRA"

2021

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 2021 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 2021 um ligeiro aumento do nível de gastos (cerca de 9,5%) face ao Programa de Administração e Conservação do ano anterior compensado com o aumento de receitas previsto (na ordem de 9,12%).

Registam-se aumentos ao nível da receita resultado do maior esforço de cobrança na ordem dos 121.315,12 e aumento de algumas rubricas de gasto na ordem dos € 93.750,00. No entanto parte do aumento de algumas rubricas de custos são compensadas com outras que registam diminuição nos valores de orçamento. A rubrica que regista maior aumento face ao orçamento anterior são as despesas com a limpeza. De facto, em 2019 a entidade gestora empenhou-se em resolver a questão de falta de limpeza adequada que era alvo de muitas críticas por parte dos titulares, socorrendo-se para tal de serviços de outsourcing de limpeza especializada por forma a eliminar reclamações. Acresce a este facto, a necessidade de um maior número de horas dedicadas à limpeza decorrente do maior número de remodelações de fundo.

Em 2020 a entidade gestora procurou manter os níveis de qualidade e em dar cumprimento às novas exigências impostas pela Direção Geral de Saúde devido à crise pandémica, o que impediu que a redução de custo nesta rubrica fosse a desejada. No entanto, é visível o esforço envidado pela entidade gestora na redução de custos a vários níveis, como eletricidade, água e custos com pessoal em geral, permitindo que o resultado continue a ser positivo.

Outra rubrica de gasto com um aumento significativo é o de Serviços de apoio jurídico. Tal como já referido a entidade gestora empenhou-se no aumento da receita através do maior esforço de cobrança tanto com recursos internos como com recursos externos através da empresa Intrum, daqui resulta o aumento nesta rubrica de gasto.

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2021:

1. Estimativa dos Réditos

1.1. As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2021 são de € 1.865.778,52.

1.2. Estima-se que das "Prestações Pecuniárias Periódicas" não cobradas em anos anteriores, possam vir a não 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 € 375.000,00.

1.4. Prevê-se a continuidade do projecto de instalação de painéis solares, renovação do mobiliário interior das unidades habitacionais, remodelações das casas de banho afetas ao DRHP – bloco X, instalação de guardas de proteção em todos os blocos, e continuação do projeto de melhoria da infraestrutura do serviço de internet e instalação de novos sistemas de CCTV cujo valor a aplicar do Fundo de Reserva no corrente ano seja de € 80.000,00 (oitenta 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 € 1.670.778,52 (um milhão seiscentos e setenta mil e setecentos e setenta e oito euros e cinquenta e dois 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 2021, os gastos previstos com conservação e reparação são estimados em cerca de €200.000,00. 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.

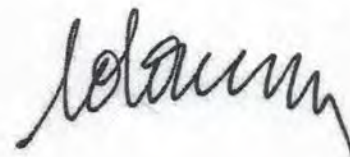
2.5. Os gastos associados aos programas de manutenção diários e semanais das piscinas, nomeadamente com produtos desinfetantes, desincrustantes, complementos e outros multi-ação, filtração da água, prevenção de algas e limpeza, bem como substituição de skimmers e outras peças, estimam-se em € 40.000,00.

2.6. O valor previsto para a manutenção dos jardins, é de € 35.000,00. 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.

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. Estima-se que os serviços de outsourcing de vigilância se fixem em € 70.000,00. Este serviço foi externalizado a 100% no início de 2020.

2.9. Estima-se que os serviços de apoio jurídico, nomeadamente para cobrança de valores relativos a prestações pecuniárias em atraso, sejam de € 55.000,00, valor este



que dependerá, no entanto, do número de execuções de cobrança que venham a iniciarse. A estimativa desta rubrica de custo é superior à do ano transato em cerca de € 50.000, reflexo do esforço de cobrança interno com a colocação de mais recursos afetos a esta tarefa administrativa e com a subcontratação de serviços de uma empresa especializada na área - Intrum Portugal.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Para 2021, 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 a implementar no sentido do aumento da receita.

2.13. 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 2021 correspondem a € 41.100,00.

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

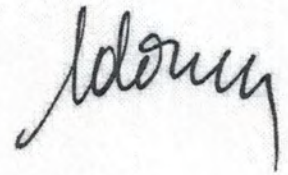
2.15. Na substituição e recuperação do mobiliário interior das unidades de alojamento afetas ao D.R.H.P do bloco X, inicio do projeto de instalação de guardas de proteção em todos os blocos, continuação do projeto de melhoria da infraestrutura do serviço de internet e instalação de novos sistemas de CCTV e na continuação do projeto de instalação de painéis solares estima-se que serão investidos na totalidade os valores mobilizados do Fundo de Reserva no montante de € 80.000,00€

2.16. 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 inferiores aos valores orçamentados no ano anterior em € 109.750,00, redução que resultará sobretudo da redução de pessoal afeto à limpeza e eliminação da equipa de vigilância, serviço que foi objecto de contratação externa.

2.17. 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 € 318.155,70.

2.18. 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 € 63.631,14.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.663.386,64 (um milhão seiscentos e sessenta e três mil e trezentos e oitenta e seis euros e sessenta e quatro centimos).

3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2021

A estimativa do saldo positivo do exercício é de € 7.391,68 (sete mil trezentos e noventa e um euros e sessenta e oito centimos), conforme a seguir se demonstra:

(valores apresentados em euros)

RÉDITOS		2021
Prestações anuais.....		1.865.778,52
Estimativa de recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores.....		100.000,00
Estimativa de prestações não recebidas.....		-375.000,00
Utilização Fundo de Reserva.....		80.000,00
TOTAL DE RÉDITOS		1.670.778,52
GASTOS		
Electricidade.....		85.000,00
Água.....		30.000,00
Conservação e Reparação.....		200.000,00
Seguros.....		8.000,00
Manutenção das Piscinas.....		40.000,00
Manutenção dos Jardins.....		35.000,00
Custos de Limpeza e Higiene.....		160.000,00
Segurança.....		70.000,00
Serviços de Apoio Jurídico.....		55.000,00
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.....		80.000,00
TOTAL DE GASTOS		815.350,00
DESPESAS COM O PESSOAL		
Limpeza.....		150.000,00
Receção.....		150.000,00
Manutenção.....		72.250,00
Jardins.....		25.000,00
Administrativo.....		26.000,00
Piscinas.....		30.000,00
Recolha de lixo.....		13.000,00
TOTAL DE GASTOS		466.250,00
ADMINISTRAÇÃO (20%).....		318.155,70
FUNDO DE RESERVA (4%).....		63.631,14
TOTAL DE GASTOS		1.663.386,84
RESULTADO DO ANO		7.391,68

Albufeira, 16 de Novembro de 2020

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

