

PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

"CLUBE ALBUFEIRA"

2023

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 "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 2023 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 2023 uma diminuição de receitas, na ordem de 16,16%, acompanhada pela redução do nível de gastos (cerca de 14,87%) face ao Programa de Administração e Conservação do ano anterior.

Projetamos um nível de receita inferior, quando comparamos o orçamento para 2023 com os resultados reais de 2021 uma vez que as prestações periódicas de anos anteriores que neste momento se encontram em dívida são de mais difícil recuperação. Acreditamos que o esforço envidado no ano de 2022 terá um efeito positivo no Resultado do DRHP em 2022.

Adequámos a estrutura de custos à realidade do empreendimento e à expectativa do que será a realidade em 2023, ano de recuperação dos efeitos da Pandemia COVID-19 e com efeitos negativos da Guerra na Ucrânia.

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 2021 vai permitir que em 2023 se façam remodelações e melhorias de maior envergadura. Destacamos a remodelação de 23 apartamentos, a remoção de bancos das varandas por questões de segurança em mais blocos e impermeabilização de galerias e escadas dos blocos T, X, W, Q, R, S.

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2023:

1. Estimativa dos Réditos

1.1. As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2023 são de € 1.013.959,00.

1.2. Estima-se que das "Prestações Pecuniárias Periódicas" não cobradas em anos anteriores, possam vir a ser recebidas no ano cerca de € 250.000,00.

1.3. Prevê-se a utilização do Fundo de Reserva no corrente ano no montante de € 315.000,00 na renovação do mobiliário interior e nova decoração, manutenção das casas de banho e cozinhas das unidades habitacionais afetas ao DRHP, incluindo a substituição de caixilharia energeticamente mais eficiente – bloco U, E, L e M, a remoção de bancos das varandas por questões de segurança nos blocos U, W e V, e impermeabilização de galerias e escadas dos blocos T, X, W, Q, R, S. Assim, o total das receitas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.578.959,01 (um milhão quinhentos e setenta e oito mil e novecentos e cinquenta e nove euros e um cêntimo).

2. Estimativa dos Gastos

2.1. Estima-se que o valor dos consumos de eletricidade neste ano possa ascender a € 150.000,00.

2.2. Prevê-se que os consumos de água possam ascender a € 32.500,00.

2.3. Para 2023, os gastos previstos com conservação e reparação são estimados em cerca de €129.750,00. 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 € 6.000,00.

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 € 17.500,00.

2.6. O valor previsto para a manutenção dos jardins é de € 25.200,00. 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 € 123.750,00. A rubrica de limpeza representava no orçamento de 2022 cerca de 17% dos custos totais. Foi aplicada uma redução de cerca de 44% no orçamento de 2023 passando a ter um peso de cerca de 11% sobre os custos totais. Tal efeito resultará da medida a implementar em 2023 de redução de número de limpezas semanais para 3.

2.8. Estima-se que os serviços de outsourcing de vigilância se fixem em € 20.000,00. Este serviço foi externalizado a 100% no início de 2020.

2.9. Estima-se que os custos com receção nomeadamente, gastos com subcontratação de animação, fardamento, utilização de viatura, consumos de eletricidade e água e conservação externa sejam de € 11.250,00.

2.10. Estima-se que os serviços de apoio jurídico, nomeadamente para cobrança de valores relativos a prestações pecuniárias em atraso, sejam de € 75.000,00, valor este que dependerá, no entanto, do número de execuções de cobrança que venham a iniciar-se 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 de wi-fi (mensalidades) e os relativos à impressão da prestação de contas e programa de administração, bem como na solicitação de pagamentos em mora, são estimadas em € 17.500,00.

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 € 2.600,00.

2.13. Para 2023, os gastos financeiros associados a transferências bancárias bem como pagamentos por meio de cartão de crédito, efetuados pelos titulares para pagamento das suas "Prestações Pecuniárias Periódicas, estimam-se em € 1.000,00.

2.14. Em 2023, prevê-se que os custos relacionados com gastos comuns (piscinas, jardins comuns, arruamentos, entre outros) ascendam a € 39.000,00.

2.15. 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 2023, correspondem a € 28.770,00.

2.16. Na substituição e recuperação do mobiliário interior, nova decoração, manutenção das casas de banho e cozinhas das unidades habitacionais afetas ao DRHP, incluindo a substituição de janelas e portadas energeticamente mais eficientes – bloco U, E, L e M, a remoção de bancos das varandas por questão de segurança no bloco U, W e V e impermeabilização de galerias e escadas dos blocos T, X, W, Q, R, S estima-se que serão investidos na totalidade os valores mobilizados do Fundo de Reserva no montante de € 315.000,00€.

2.17. A estimativa de gastos com pessoal inclui os serviços a prestar pela sociedade exploradora ao empreendimento e indispensáveis ao normal funcionamento do D.R.H.P. "**Clube Albufeira**", das quais se salientam as seguintes rubricas: limpeza, receção e acolhimento, manutenção, 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 € 238.830,00, diminuição que resulta da adaptação dos custos ao cenário atual da atividade de DRHP que tem vindo a sofrer uma redução significativa nos últimos 3 anos.

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 € 252.791,80.

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 4% do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas" recebidas, que se computa em € 50.558,36.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.575.770,16 (um milhão e quinhentos e setenta e cinco mil, setecentos e setenta euros e dezasseis cêntimos).

3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2023

A estimativa do saldo positivo do exercício é de € 3.188,85 (três mil cento e oitenta e oito euros e oitenta e cinco cêntimos), conforme a seguir se demonstra:

(valores apresentados em euros)

RÉDITOS	2023
Prestações anuais.....	1 013 959,01
Estimativa de recuperação de prestações não recebidas em anos anterior	250 000,00
Utilização Fundo de Reserva.....	315 000,00
TOTAL DE RÉDITOS	1 578 959,01
GASTOS	
Eletricidade.....	150 000,00
Água.....	32 500,00
Conservação e Reparação.....	129 750,00
Seguros.....	6 000,00
Manutenção das Piscinas.....	17 500,00
Manutenção dos Jardins.....	25 200,00
Custos de Limpeza e Higiene.....	123 750,00
Segurança.....	20 000,00
Custos com Recepção.....	11 250,00
Serviços de Apoio Jurídico.....	75 000,00
Comunicação.....	17 500,00
Honorários.....	2 600,00
Gastos Financeiros.....	1 000,00
Gastos Comuns.....	39 000,00
Impostos (IMI, AIMI).....	28 770,00
Utilização de Fundo de Reserva.....	315 000,00
	994 820,00
DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	50 000,00
Recepção.....	65 000,00
Animação.....	5 000,00
Manutenção.....	53 000,00
Jardins.....	23 000,00
Administrativo.....	60 500,00
Piscinas.....	19 000,00
Recolha de lixo.....	2 100,00
	277 600,00
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	252 791,80
FUNDO DE RESERVA (4%).....	50 558,36
TOTAL DE GASTOS	1 575 770,16
RESULTADO DO ANO	3 188,85

Albufeira, 21 de outubro de 2022

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

