

## PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

### DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

#### "CLUB ALBUFEIRA"

2024

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 2024 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 2024 uma revisão das prestações periódicas em 5,73%, contudo prevê-se uma diminuição das receitas geradas por cobranças de dívidas antigas. As prestações periódicas de anos anteriores que neste momento se encontram em dívida são de mais difícil recuperação.

De notar ainda a previsão de diminuição de gastos operacionais quando comparado com os gastos previstos no Programa de Administração e Conservação do ano anterior. Adequámos e otimizámos os fornecimentos e serviços externos, aproveitando sinergias que o Clube Albufeira tem com outro empreendimento hoteleiro na zona de Albufeira.

Os custos com pessoal aumentaram face ao Programa de Administração e Conservação do ano anterior em cerca de 4%, muito por conta do aumento do salário mínimo.

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 veio permitir que em 2023 se fizesse remodelações e melhorias de maior envergadura. Destacamos o investimento na remodelação dos Blocos U e E ( 18 apartamentos ), Blocos L e M ( 5 apartamentos ), assim como outras pequenas melhorias nos blocos Q, R, S, W e V.

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2024:

#### 1. Estimativa dos Réditos

1.1. As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2024 são de € 1.157.917,59.

1.2. Estima-se que das "Prestações Pecuniárias Periódicas" não cobradas em anos anteriores, possam vir a ser recebidas no ano cerca de € 50.000,00.

1.3. Tendo em vista a contínua renovação dos apartamentos de DRHP, prevê-se a utilização do Fundo de Reserva no montante de € 50.000,00 com a execução dos seguintes trabalhos: renovação do mobiliário interior, nova decoração, manutenção de casas de banho e cozinhas do Bloco V ( 9 apartamentos ).

AS  
Jue

## 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 2024, os gastos previstos com conservação e reparação são estimados em cerca de €135.000,00. 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 € 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 € 18.900,00.

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 € 135.000,00.

2.8. Espera-se que os gastos com pessoal sejam superiores aos valores orçamentados no ano anterior em € 10.350,00, aumento que resulta da atualização do Salário mínimo nacional.

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 € 241.583,52.

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 € 48.316,70.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de € 1.255.593,97 (um milhão, duzentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três euros e noventa e sete cêntimos).

### 3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2024

A estimativa do saldo positivo do exercício é de € 2.323,62 (dois mil trezentos e vinte e três euros e sessenta e dois cêntimos), conforme a seguir se demonstra:

<b>RÉDITOS</b>	<b>Orçamento 2024</b>
Prestações anuais.....	1 157 917,59
Estimativa de recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores.....	50 000,00
Estimativa de prestações não recebidas.....	0,00
Proveitos financeiros.....	
Utilização Fundo de Reserva.....	50 000,00
<b>TOTAL DE RÉDITOS</b>	<b>1 257 917,59</b>
<b>GASTOS</b>	
Eletricidade.....	106 000,00
Água.....	35 000,00
Conservação e Reparação.....	135 000,00
Seguros.....	6 000,00
Manutenção das Piscinas.....	18 900,00
Manutenção dos Jardins.....	45 000,00
Custos de Limpeza e Higiene.....	135 000,00
Segurança.....	21 600,00
Custos com Recepção.....	11 643,75
Serviços de Apoio Jurídico.....	35 000,00
Comunicação.....	15 000,00
Honorários.....	2 600,00
Gastos Financeiros.....	1 000,00
Impostos (IMI, AIMI).....	30 000,00
Outros Gastos.....	30 000,00
Utilização de Fundo de Reserva.....	50 000,00
	<b>677 743,75</b>
<b>DESPESAS COM O PESSOAL</b>	
Limpeza.....	54 000,00
Recepção.....	66 950,00
Manutenção.....	57 240,00
Segurança.....	
Jardins.....	24 840,00
Administrativo.....	54 000,00
Piscinas.....	25 920,00
Recolha de lixo.....	5 000,00
	<b>287 950,00</b>
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	241 583,52
FUNDO DE RESERVA (4%).....	48 316,70
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>1 255 593,97</b>
<b>RESULTADO DO ANO</b>	<b>2 323,62</b>

Albufeira, 20 de novembro de 2023

**Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.**

A Gerência

*Scudro Luiz Tomei Colado*  
*Ana Bailun*