

Handwritten signature



CASTIOURA Lda
Rua de Dunfermline, Lote 10
8200-278 ALBUFEIRA

Exmo(a) Senhor(a) Titular de Direito Real de Habitação Periódica

A empresa CASTIOURA Lda., como entidade exploradora e gestora do OURABAY HOTEL APARTAMENTO, vem nos termos do disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de agosto, apresentar a V. Exa. o seu Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023, bem como o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2023

1. PROGRAMA

Este Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2023, em que se considera uma ocupação hoteleira e uma previsível utilização e pagamento das semanas de DRHP e se explicita as receitas e gastos previstos para o exercício, em que estão incluídas também algumas intervenções de reparação e conservação, tanto das áreas de uso comum como das unidades de alojamento, na medida do necessário e conforme tem vindo a acontecer nos anos anteriores.

Salientamos no presente Programa e Orçamento, despesas de manutenção originadas pelo uso normal dos equipamentos e em alguns casos o envelhecimento e degradação que obrigam à substituição por outros mais modernos e de melhor funcionamento, como a intervenção no elevador nº2, que está em fase de acabamentos, mas já em funcionamento.

Temos tido dificuldades na execução das necessárias reparações nas bombas de esgotos e também na Central de Incêndio, que se têm deteriorado significativamente ano após ano, devido, além do uso normal, ao fator de humidade e corrosão a que estão sujeitas, atraso que se deve à reapresentação de orçamentos muito altos devido a novas análises técnicas, mas que, entretanto, foram ajustados, tendo neste momento novas propostas que estão refletidas no presente Orçamento.

Quanto às intervenções de reparação e pintura da fachada norte do edifício, devido ao Inverno chuvoso e também à falha da empresa escolhida para o efeito, tais trabalhos só agora deram início, a par de outras intervenções de reparação e pintura em zonas exteriores do edifício e áreas circundantes. Acerca da substituição de alguns pavimentos deteriorados nos apartamentos, está também contemplado para este ano a continuação dessa intervenção durante a próxima época baixa.

Têm sido também substituídos os panos dos toldos da área da receção, assim como a recolocação dos toldos no piso zero nas varandas dos apartamentos aí localizados, cuja falta tem sido recorrentemente alvo de reclamação por parte dos Titulares, pois tinham lá existido desde o início do empreendimento, servindo de proteção para a chuva e para o que por vezes vai caindo dos andares superiores.

Verificou-se também a necessidade de reforço das vedações metálicas da área da piscina, devido à intrusão de estranhos e também por questões de segurança para todos. Quanto à internet que se destina aos clientes, temos tido problemas e reclamações nos últimos anos e também é urgente ser alvo de melhoramentos. As piscinas também têm sido objeto de manutenção e de algumas reparações importantes e indispensáveis, umas executadas em 2022 e outras agendadas para 2023.

Conforme tem sido feito nos anos anteriores, os cálculos para o presente Orçamento obedecem aos mesmos princípios no que diz respeito aos gastos gerais do Empreendimento, assim como à relação dos Titulares ativos que efetuam o pagamento das prestações periódicas e ocupam as suas semanas, em que se irá verificar a continuação da diminuição dos Titulares dos anos anteriores à medida que algumas semanas vão sendo objeto de renúncia e outras adquiridas pela empresa proprietária Soimage Lda.

a) RENDIMENTOS

Considerando o prejuízo acumulado do Departamento de Titulares que a empresa de gestão Castioura Lda. tem tido desde 2018 devido às circunstâncias adversas da Pandemia e às dívidas dos Titulares, indicado nos Relatórios de Contas desses anos, considerando também que, desde 2019 que a tabela das prestações periódicas não sofreu qualquer alteração de valores e acrescentando a estimativa de custos gerais para o presente ano devido à inflação do ano anterior e do ano em curso, no seguimento do atual parecer do Revisor Oficial de Contas, vimos propor para o exercício de 2023 uma tabela de Prestações Periódicas na qual os valores são alvo de um aumento de 5% relativamente aos valores da tabela de 2022.

Assim sendo, considerando que todas as semanas consideradas ativas para ocupação sejam pagas, para 2023 é estimado um rendimento de 238.464,22€ (antes de Iva), aplicando a nova tabela de prestações periódicas para 2023.

Nesse sentido, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2023, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2023

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	260,13€	339,23€	428,79€	529,91€
T1	287,51€	374,91€	514,21€	675,70€
T2	330,87€	431,46€	604,09€	823,38€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 7 e 9 a 13 e 44 a 53
MÉDIA	8 e 14 a 22 e 40 a 43 e 52
ALTA	23 a 26 e 36 a 39
ALTÍSSIMA	27 a 35

Nota: As semanas do Carnaval, Páscoa e Fim de Ano são consideradas de época média.

Devido ao calendário de 2023 iniciar no domingo 1 de janeiro, a principal alteração que daí resulta é o acréscimo da semana 53 que se inicia a 31 de dezembro.

b) GASTOS

Aqui estão englobados os gastos relativos ao pessoal, aos serviços administrativos, à contabilidade e gestão financeira, aos apartamentos e edifício, às áreas de uso comum, às salas de equipamentos técnicos, à manutenção e conservação geral, aos impostos, aos seguros e aos sistemas de segurança, assim como os outros gastos inerentes à estadia, tais como limpeza e produtos, lavandaria, telecomunicações, energia, água e gás. Igualmente são indicados os gastos exclusivos a atribuir especificamente aos Titulares. Vamos também aplicar neste Orçamento o valor de 20% da empresa de gestão indicado pela Legislação em vigor.

Os valores indicados no quadro seguinte são estimativas aproximadas e não têm o IVA incluído.

ORÇAMENTO DRHP 2023

			ORÇAMENTO 2023
Receitas DRHP			238.464,22 €
Gastos exclusivos DRHP			DRHP 100%
Total			
Departamento DRHP			
Gastos com o pessoal	23.428,31 €		23.428,31 €
Comunicação (telemóveis e correios)	682,72 €		682,72 €
Auditoria do ROC	2.850,00 €		2.850,00 €
Apoio Jurídico	4.800,00 €		4.800,00 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	3.488,42 €		3.488,42 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	1.193,14 €		1.193,14 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	1.736,99 €		1.736,99 €
Total Departamento DRHP	38.179,59 €		38.179,59 €
Gastos comuns			DRHP 24,78%
Total			Hotel 75,22%
Departamento Alojamento			
Gastos com o pessoal	217.131,64 €	163.326,42 €	53.805,22 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10.098,64 €	7.596,20 €	2.502,44 €
Limpeza, higiene e conforto	18.000,00 €	13.539,60 €	4.460,40 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	26.000,00 €	19.557,20 €	6.442,80 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	11.325,00 €	8.518,67 €	2.806,34 €
Total Departamento Alojamento	282.555,28 €	212.538,08 €	70.017,20 €
Departamento de Comidas e Bebidas			
Gastos com o pessoal	63.815,95 €	48.002,36 €	15.813,59 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	63.815,95 €	48.002,36 €	15.813,59 €
Departamento Administrativo			
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2.220,00 €	1.669,88 €	550,12 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	4.200,00 €	3.159,24 €	1.040,76 €
Licenças (s.p.a. , gedipe, software host)	7.985,47 €	6.006,67 €	1.978,80 €
Gastos de deslocações	2.400,00 €	1.805,28 €	594,72 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	24.443,40 €	18.386,33 €	6.057,07 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	19.440,00 €	14.622,77 €	4.817,23 €
Gastos fiscais/legais	432,03 €	324,97 €	107,06 €
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	842,16 €	277,44 €
Seguros	2.292,38 €	1.724,33 €	568,05 €
Total Departamento Administrativo	64.532,88 €	48.541,63 €	15.991,25 €
Departamento Manutenção e Energias			
Gastos com o pessoal	- €	- €	- €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	65.000,00 €	48.893,00 €	16.107,00 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	45.017,22 €	33.861,95 €	11.155,27 €
Elevadores	2.391,84 €	1.799,14 €	592,70 €
Jardinagem	3.100,00 €	2.331,82 €	768,18 €
Piscina	11.672,00 €	8.779,68 €	2.892,32 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	16.790,16 €	12.629,56 €	4.160,60 €
Total Departamento Manutenção e Energias	143.971,22 €	108.295,15 €	35.676,07 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados			
Seguro acidentes de trabalho	5.355,96 €	4.028,75 €	1.327,21 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	1.950,08 €	1.466,85 €	483,23 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.213,02 €	9.938,83 €	3.274,19 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	348,69 €	262,29 €	86,41 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	20.867,75 €	15.696,72 €	5.171,03 €

Departamento Despesas não operacionais			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	214,14 €	70,54 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	233,37 €	76,88 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	73,72 €	24,28 €
Total Departamento Despesas não operacionais	692,93 €	521,22 €	171,71 €
Total Gastos comuns	576.436,01 €	433.595,17 €	142.840,84 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1.095.388,39 €	914.367,96 €	181.020,43 €
Subtotal Resultado DRHP 2023			57.443,79 €
4% Fundo de Reserva			9.538,57 €
20% Empresa de Gestão			47.692,84 €
Total Resultado DRHP 2023			212,38 €

Segundo a estimativa para 2023 o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **24,78%** aos Titulares de DRHP, em função da repartição entre as noites de ocupação turística previstas e as semanas (de 7 noites cada) de DRHP previstas com Prestações Periódicas previsivelmente pagas, excluindo-se aqui os gastos com marketing e comissões a Operadores Turísticos, cofres e responsável pela Gestão e os gastos do sector da restauração, à exceção dos gastos com o pessoal deste departamento, que desde 2021 passaram a ser imputados aos titulares pela percentagem de DRHP apurada, a exemplo do que é aplicado por outros empreendimentos, devido à obrigatoriedade legal da existência deste tipo de serviços.

Com a aplicação desta tabela das Prestações Periódicas para 2023, verificamos para este ano a previsão de um resultado positivo de 212,38€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP.

Ao nível dos gastos com conservação e reparação, foram estimados e refletidos neste Orçamento, gastos para diversas ações que se encontram identificadas como necessárias realizar em 2023, entre as quais a pintura da fachada e outras zonas, o reforço do sistema de internet, a verificação por parte de empresa certificada do sistema de iluminação de emergência e das portas corta-fogo, que passaram recentemente a ser obrigatórios por Lei, a recuperação da CSBI, bombas residuais, repavimentação de alguns apartamentos, toldos e vedações, entre outras que normalmente vão surgindo ao longo do ano.

Relembramos que os quadros atrás indicados se referem a estimativas para o ano em curso, que estarão sujeitas a alterações devido às contingências tanto do mercado turístico como do pagamento das Prestações Periódicas dos Titulares.

A empresa Castioura, Lda. está convicta que o presente Orçamento reflete um ano normal tanto na ocupação geral como nos gastos inerentes a essa ocupação, tendo em conta o aumento geral dos preços que se verificou no decorrer do ano 2022 e que continua a manter-se para 2023.

2. GARANTIAS LEGAIS

Apresenta-se constituída a garantia por via de Seguro, destinada a caucionar a boa administração e conservação do Empreendimento, no montante de 300.000.00€ (trezentos mil euros) a favor de todos os Titulares do Ourabay Hotel Apartamento.

3. CONCLUSÕES

A empresa SOIMAGE Lda. e a gerência da CASTIOURA Lda., com a aplicação do programa iniciado em abril de 2015 e a continuação em cada ano das medidas que vão sendo implementadas, sendo prova disso as classificações turísticas e alguns prémios recebidos, a par da satisfação dos clientes turísticos e também da grande maioria dos Titulares, ambas continuarão a trabalhar para que o funcionamento do Ourabay Hotel Apartamento continue a estar de acordo com o exigido por todos.

Apesar das adversidades derivadas da Pandemia do Covid-19 que infelizmente se prolongaram de 2020 para 2021 e os contratemplos gerados pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia em 2022, que se continuam a verificar em 2023, continuaremos no ano corrente a exercer uma gestão e administração capazes e a implementar todos os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade pretendida para uma unidade hoteleira de 4 estrelas, dando agora especial atenção às necessidades constantes de reparação e conservação do edifício, dos apartamentos e áreas de uso comum, assim como dos vários equipamentos técnicos, essenciais para o normal funcionamento do empreendimento.

Daremos também ênfase à segurança dos hóspedes e dos funcionários e à prestação dos serviços hoteleiros exigidos, de modo a proporcionar a todos uma estadia cómoda e agradável que vá ao encontro das expectativas dos Titulares e simultaneamente dignificar o OURABAY Hotel Apartamento, sendo que, para o efeito, o vem submeter à apreciação e votação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica.

Albufeira, 28 de Março de 2023



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)