

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 o seu Programa de Administração e Conservação para o ano de 2021 e o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2021

1. PROGRAMA

Este programa segue na continuação dos anos anteriores, em que se tem tido sempre atenção às condições do edifício e dos apartamentos que o compõem, assim como às áreas de uso comum, como a piscina, o snack-bar e o estacionamento, entre outras. Temos também dado especial atenção à manutenção e reparação de todas as zonas técnicas e de maquinaria que são indispensáveis para o normal funcionamento do empreendimento, a par das manutenções preventivas exigidas.

Apresentamos também o Orçamento para o exercício de 2021, em que, apesar da situação verificada em 2020 provocada pela Pandemia do Covid-19, a qual todos testemunhamos continuar durante o ano de 2021, dificulta muito o cálculo de uma estimativa rigorosa em termos de ocupação turística e até mesmo de uma ocupação e pagamentos por parte dos titulares. Temos contudo, que considerar uma ocupação hoteleira e uma previsível utilização e pagamento das semanas de DRHP e explicitar as receitas e gastos previstos para o exercício e incluir também algumas intervenções de reparação e conservação tanto das áreas de uso comum como dos apartamentos, na medida do necessário e conforme tem vindo a acontecer.

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 de alguma diminuição dos Titulares dos anos anteriores à medida que algumas semanas vão sendo renunciadas e outras adquiridas pela empresa proprietária Soimage Lda..

a) RENDIMENTOS

Apesar do prejuízo que a empresa de gestão Castioura Lda. teve em 2020 devido às circunstâncias adversas e indicadas no Relatório de contas desse ano, assim como também a previsão negativa para o ano em curso, decidiu-se para o exercício de 2021 manter os valores das Prestações Periódicas de 2020.

A nossa estimativa de gastos totais (exclusivos e comuns) para 2021 indica para o departamento de DRHP um valor negativo de 2.394,99€ aplicando os valores de 2020 das prestações periódicas, que totalizam 257.266,64€ (antes de Iva) se todas as consideradas ativas para ocupação forem pagas. Como podem verificar no quadro abaixo, vamos aplicar o valor de 20% da empresa de gestão indicado pela Legislação em vigor.

Portanto, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2021, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2021

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	247,74€	323,08€	408,37€	504,68€
T1	273,82€	357,06€	489,72€	643,52€
T2	315,11€	410,91€	575,32€	784,17€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 6 e 8 a 12 e 44 a 51
MÉDIA	7 e 13 a 21 e 40 a 43 e 52
ALTA	22 a 26 e 35 a 39
ALTÍSSIMA	27 a 34

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

Devido ao calendário de 2021 obrigar a que a semana nº1 se inicie em 3 de janeiro, origina a continuação da alteração de datas e início de épocas como já aconteceu em 2020, considerando-se a semana 22 (30 de maio a 06 de junho) de época Alta, a semana 27 (4 a 11 de julho) de época Altíssima, a semana 35 (29 de agosto a 5 de setembro) de época Alta e a semana 40 (3 a 10 de outubro) de época Média.

b) GASTOS

Aqui estão englobados os gastos relativos ao pessoal, à administração, à contabilidade e gestão financeira, ao edifício, às áreas de uso comum, às salas de equipamentos técnicos, à manutenção e conservação geral, aos impostos devidos, 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. Os valores indicados no quadro seguinte são estimativas aproximadas e não têm o IVA incluído.

ORÇAMENTO DRHP 2021

Receitas DRHP	257.266,64 €
---------------	--------------

Gastos exclusivos DRHP	Total	DRHP 100%
Departamento DRHP		
Gastos com o pessoal	19.442,32 €	19.442,32 €
Comunicação (telemóveis e correios)	660,00 €	660,00 €
Auditoria do ROC	2.500,00 €	2.500,00 €
Apoio Jurídico	5.800,00 €	5.800,00 €
Gastos fiscais/legais	- €	- €
IMI (imputação pela % de DRHP)	6.271,88 €	6.271,88 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	793,37 €	793,37 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2.379,24 €	2.379,24 €
Total Departamento DRHP	37.846,81 €	37.846,81 €

Total Gastos exclusivos	252.878,74 €	37.846,81 €
-------------------------	--------------	-------------

Gastos comuns	Total	Hotel 55,98%	DRHP 44,02%
Departamento Alojamento			
Gastos com o pessoal	117.688,16 €	65.882,43 €	51.805,73 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	9.458,64 €	5.294,99 €	4.163,65 €
Limpeza, higiene e conforto	12.000,00 €	6.717,66 €	5.282,34 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	22.000,00 €	12.315,71 €	9.684,29 €
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	5.640,00 €	3.157,30 €	2.482,70 €
Total Departamento Alojamento	166.786,80 €	93.368,10 €	73.418,70 €
Departamento de Comidas e Bebidas			
Gastos com o pessoal	38.929,97 €	21.793,19 €	17.136,77 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	38.929,97 €	21.793,19 €	17.136,77 €

lwy

Departamento Administrativo			
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2.340,09 €	1.309,99 €	1.030,10 €
Gastos e comissões bancárias	3.567,36 €	1.997,03 €	1.570,33 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	1.980,00 €	1.108,41 €	871,59 €
Licenças (s.p.a., software host)	4.876,80 €	2.730,06 €	2.146,74 €
Gastos de deslocações	1.200,00 €	671,77 €	528,23 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	2.760,00 €	1.545,06 €	1.214,94 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	18.180,00 €	10.177,26 €	8.002,74 €
Gastos fiscais/legais	432,03 €	241,85 €	190,18 €
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	626,76 €	492,84 €
Seguros	673,44 €	377,00 €	296,44 €
Total Departamento Administrativo	37.129,32 €	20.785,18 €	16.344,14 €
Departamento Manutenção e Energias			
Gastos com o pessoal	- 635,00 €	- 355,48 €	- 279,52 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	36.500,00 €	20.432,89 €	16.067,11 €
Conservação/reparação de equipamentos e instalações	28.600,00 €	16.010,43 €	12.589,57 €
Elevadores	2.311,20 €	1.293,82 €	1.017,38 €
Jardinagem	1.800,00 €	1.007,65 €	792,35 €
Piscina	10.400,00 €	5.821,97 €	4.578,03 €
Serviços especializados (controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	10.269,96 €	5.749,18 €	4.520,78 €
Total Departamento Manutenção e Energias	89.246,16 €	49.960,45 €	39.285,71 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados			
Seguro acidentes de trabalho	1.917,29 €	1.073,31 €	843,98 €
Medicina e segurança do trabalho, haccp, fardamento e formação	1.500,00 €	839,71 €	660,29 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.101,96 €	7.334,54 €	5.767,42 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	180,00 €	100,76 €	79,24 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	16.699,25 €	9.348,32 €	7.350,92 €
Departamento Despesas não operacionais			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	159,37 €	125,31 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7.926,83 €	4.437,48 €	3.489,35 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6.225,00 €	3.484,79 €	2.740,21 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	173,68 €	136,57 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	54,86 €	43,14 €
Total Departamento Despesas não operacionais	14.844,76 €	8.310,17 €	6.534,59 €
Total Gastos comuns			
	363.636,26 €	203.565,43 €	160.070,83 €
Total Gastos exclusivos + comuns			
	654.361,81 €	456.444,17 €	197.917,64 €
Subtotal Resultado DRHP 2021			
			59.349,00 €
4% Fundo de Reserva			10.290,67 €
20% Empresa de Gestão			51.453,33 €
Total Resultado DRHP 2021			
			- 2.394,99 €

Segunda a estimativa para 2021 o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **44,02%** 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 passarão a partir de 2021 a serem imputados aos titulares pela percentagem de DRHP apurada, a exemplo do que é aplicado por outros empreendimentos, devido aos requisitos legais que obrigam à existência deste serviço.

Com a aplicação desta tabela das Prestações Periódicas para 2021, verificamos para este ano a previsão de um resultado negativo de 2.394,99€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP.

2. GARANTIAS LEGAIS

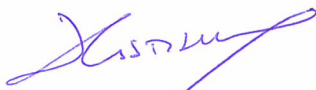
Apresenta-se constituída a garantia por via de Seguro, destinada a caucionar a boa administração e conservação do Empreendimento, no montante de 300.000.00€ (trezentos mil euros) a favor de todos os Titulares do Ourabay Hotel Apartamento.

3. CONCLUSÕES

A empresa SOIMAGE Lda. e a gerência da CASTIOURA Lda., com a aplicação do programa e das medidas que tem vindo a implementar em cada ano, sendo prova disso a classificação turística e alguns prémios recebidos, a par da satisfação dos clientes turísticos e também na expectativa da dos titulares, continuarão ambas a trabalhar para que o funcionamento do Ourabay Hotel Apartamento continue a exercer-se de acordo com o exigido por todos.

Apesar das adversidades derivadas da Pandemia do Covid-19 que infelizmente se prolongam ainda para 2021, continuaremos este ano a exercer uma gestão e administração capaz e a implementar todos os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade pretendida para uma unidade hoteleira de 4 estrelas, dando também especial atenção à utilização dos procedimentos de segurança sanitária indicados pelo Governo e pela DGS. Daremos especial ênfase à segurança dos hóspedes e dos funcionários e à prestação dos serviços hoteleiros exigidos a par de alguns melhoramentos gerais e à conservação do edifício, no sentido de se ir ao encontro das expectativas dos Titulares e simultaneamente dignificar o OURABAY Hotel Apartamento, sendo que, para o efeito, o vem submeter à apreciação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica.

Albufeira, 22 de Março de 2021



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)