Associação dos Proprietários das Dunas Douradas

Prezado Proprietário nas Dunas Douradas,

Estou a escrever-lhe para dar conhecimento da nossa primeira atualização depois de alguns meses agitados.

Em meu nome, e em nome dos novos Corpos Sociais, agradeço o vosso apoio esmagador, em circunstâncias um tanto incomuns, na recente Assembleia Geral. Os novos Corpos Sociais tiveram mais de dois terços, dos cerca de 165 votos individuais expressos, criando um mandato claro para o futuro funcionamento da APDD.

A prioridade inicial dos Corpos Sociais é estabelecer, de forma amigável, uma gestão progressiva e profissional nas Dunas. Também, nos esforçaremos para estabelecer uma comunicação bidirecional aberta, com o objetivo de informar e envolver os proprietários.

Posso confirmar que, após a Assembleia Geral Anual, da Associação dos Proprietários Dunas Douradas ("APDD") realizada no domingo, 16 de Setembro de 2018, realizou-se, no mesmo dia, a reunião dos novos Corpos Sociais da APDD, aceites e confirmados, conforme o Anexo 1.

Desde a A.G.A. realizou-se uma reunião da Direcção (11 de outubro). Também, realizámos várias reuniões produtivas, com outras partes interessadas, nomeadamente, com a Alan Fegan Property Management Lda. ("AFPM"), Dunas Douradas Serviços Imobiliária, SA ("DDSI") representada por Ronnie Stansbridge, gerente bancário e contabilistas externos da APDD. É com satisfação que informo progressos significativos em áreas vitais para o funcionamento harmonioso e eficiente deste nosso empreendimento.

Uma das nossas prioridades foi estabelecer uma relação de trabalho com a AFPM, diferente , profissional, na qualidade de Gestores da nossa Urbanização e prestadores dos serviços, suportados pelo pagamento dos serviços comuns. Um relacionamento mais positivo e transparente está a dar resultados importantes, que esperamos seja apreciado pelos proprietários.

- A AFPM concordou com uma auditoria externa da APDD, dos custos imputados em 2018 e para os próximos anos. Isto demonstra transparência, permite a fácil identificação e justificação de todos os custos cobrados aos proprietários. Estando isto previsto nas Condições de Administração.

- Todos os pagamentos dos Serviços Comuns pagos pelos proprietários à AFPM serão mantidos numa conta bancária separada. A Direcção da APDD terá acesso direto e visibilidade de todos os movimentos nessa conta. Também estabeleceremos um mecanismo de segurança para essa conta bancária, nos moldes previstos na Lei Portuguesa, para garantir que os fundos estão protegidos para os proprietários, caso ocorram eventos imprevistos. O Fundo de Reserva continuará separado, em conta bancária e gerida apenas pela APDD.

- Devido a estas alterações importantes, não há razão para que os proprietários não paguem os Serviços Comuns, directamente, à AFPM, que é a entidade que, ao abrigo da lei fiscal portuguesa, pode emitir as respectivas facturas. A APDD deve continuar como uma "associação", isenta de pagamento de IVA e, portanto, não deve emitir faturas nem ser intermediária no pagamento dos Serviços Comuns.

- Estamos a finalizar uma proposta detalhada e atualizada dos serviços prestados pela AFPM, ao abrigo do contrato de gestão. Isso será implementado em breve e contribuirá ainda mais para a transparência e gestão conjunta dos custos.

- É, talvez, compreensível, dadas as incertezas recentes, que vários proprietários ainda não tenham pago os Serviços de Uso Comum do 1º e/ou 2º semestres. Estamos trabalhando em estreita colaboração com a AFPM para garantir que todos nas Dunas pagam as suas taxas, permitindo-lhes o acesso total aos serviços e benefícios como membros da APDD e, com satisfação, reportamos um bom progresso. Pedimos a todos os proprietários que paguem quaisquer valores pendentes, agora que ficaram estabelecidos os procedimentos de forma clara e simples. Se algum proprietário tiver dúvidas, não hesite em contactar com qualquer membro da Direcção.

- As discussões orçamentais com a AFPM para 2019 estão bem encaminhadas e não prevemos diferenças significativas nos custos diários de funcionamento do empreendimento, comparativamente a este ano.

Iniciámos discussões detalhadas com a DDSI (Ronnie Stansbridge), o proprietário da piscina comum e outras áreas centrais.

A Direcção, a DDSI e muitos proprietários desejam garantir que essas estruturas permaneçam disponíveis para os membros da APDD e sejam mantidas com um nível de qualidade elevada, reconhecendo o valor acrescido para todas as propriedades no empreendimento, beneficiando de instalações centrais bem apresentadas e mantidas.

- Os proprietários têm direitos e obrigações significativos relativamente à área da piscina. Estes estão encapsulados num contrato de cedência de 29 anos, assinado pela Direcção da APDD e pela DDSI há alguns anos.

- Estamos trabalhando em estreita colaboração com a DDSI para desenvolver algumas alternativas interessantes para a renovação, muito necessária, da área da piscina. Quando tivermos propostas com designs adequados e devidamente orçamentadas, consultaremos os proprietários. Os proprietários tomarão a decisão por meio de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE).

- A DDSI (Ronnie Stansbridge) confirmou que, em princípio, está preparada para contribuir financeiramente para um projeto de reforma significativo das piscinas. Daremos mais detalhes posteriormente.

Situação Financeira:

Existem algumas deficiências na forma como as contas de 2017 foram apresentadas na AGA e talvez se recordem que as contas de 2017 não foram certificadas pelos contabilistas externos da APDD. A contabilidade precisa estar em formato aceitável para as Autoridades Fiscais Portuguesas e refletir adequadamente o status da APDD como uma “Associação”. Assim, pode haver necessidade de apresentar as contas de 2017 revistas para aprovação dos proprietários, numa AGE. Não prevemos mudanças significativas na nossa situação financeira devido a isso.

Ideias de condomínio da Direcção anterior:

A visão atual dos Corpos Sociais sobre a constituição de um condomínio (ou se Dunas precisa ser gerido sob as regras de um condomínio) é amplamente conhecida. É necessário esclarecer algumas questões legais, tanto relacionadas ao condomínio quanto à aplicação das condições de gestão atualmente em vigor, e estamos a dar atenção significativa a estes

aspetos. Dito isto, esta Direcção não apoiará quaisquer soluções controversas, expondo-nos a procedimentos judiciais longos e onerosos.

Nosso objetivo é estabelecer um processo que, na medida do possível, garanta que todos os proprietários contribuam com sua parte justa na gestão do empreendimento para o benefício de todos. Também precisamos lembrar que Dunas foi desenvolvida em várias fases separadas e que inclui uma grande variedade de tipos de propriedades, com interesses e necessidades diferentes que devem ser considerados.

Melhoria das Comunicações:

Como nota final e importante, tentaremos melhorar a comunicação do dia a dia com os proprietários, tanto em questões formais quanto em questões sociais. Esperamos lançar um novo site nos próximos meses para facilitar isso. Entretanto, se desejar colocar questões aos membros da Direcção, podem fazê-lo através de mim ou do e-mail geral: contact@dunasdouradasoa.com

Reserve estas datas:

Sugerimos as seguintes datas e daremos mais informações sobre estes eventos em devido tempo.

• **Eventos sociais da Primavera 2019**:
- o Sexta-feira, 26 de Abril - AGE (a confirmar) - 9h30
- o Sexta-feira, 26 de Abril - Cocktail - aprox. 18h30
- o Sábado, 27 de Abril - Jantar (Alambique) - aprox. 19:00
- o Domingo, 28 de Abril - Mini-golf em Vale Do Lobo (a confirmar) - aprox. 10h00
- o Segunda-feira, 29 de Abril - degustação de vinhos e almoço (a confirmar) - aprox. 11h00

• **Eventos Sociais de Outono 2019**:
- o Sexta-feira, 27 de Setembro - Cocktail - aprox. 18h00
- o Sábado, 28 de Setembro - Jantar Dançante (Xenia) - 19h00

• **AGO de 2019**: 29 de Setembro, 9h30 - Local (a indicar)

Obrigado por ler este primeiro e extenso boletim, agradecemos os seus comentários e esperamos poder reportar mais progressos positivos nos próximos meses.

Christian L. Holst. - Presidente da Direcção
ch@dunasdouradasoa.com

Dunas Douradas, 18 de Outubro, 2018

Anexo 1

Corpos Sociais da Associação dos Proprietários Dunas Douradas 2018/2019

Direcção

Christian Holst (Zone 9):	Presidente da Direção ch@dunasdouradasoa.com
Nigel Jenkins (Zone 4):	Vice-Presidente da Direção nj@dunasdouradasoa.com
Rolf Eckhoff (Zone9):	Diretor Financeiro
Peter Butler (Zone 7):	Diretor
David Ratcliffe (Zone 6):	Diretor

Conselho Fiscal

Matthew Boot (Zone 5):	Presidente
Vince Leader (Zone 5):	Vice-Presidente
John Smales (Zone 3):	Vice-Presidente

Assembleia Geral

Tony McGurk (Zone 2):	Presidente
Peter Grafham (Zone 6):	Vice-Presidente
Martin Seligman (Zone 2):	Vice-Presidente

Email geral: contact@dunasdouradasoa.com