

Associação de Proprietários das Dunas Douradas Newsletter de Dezembro de 2018

Estimados Proprietários das Dunas Douradas,

Desde a nossa última Newsletter, em Outubro, o nosso principal foco tem sido acordar um orçamento e restabelecer uma nova especificação de serviços com a Alan Fegan Property Management Lda. ("AFPM"), ao mesmo tempo que também nos esforçamos para resolver alguns problemas críticos, relacionados com a contabilidade e contas bancárias da APDD. Terminámos, também, as diligências em relação ao "Condomínio" e chegámos a mais conclusões em relação às várias opções relacionadas com a piscina comum.

É com prazer que passo a informar acerca dos progressos conseguidos nestas áreas, vitais para o bom funcionamento do nosso aldeamento:

"Ideias" do Condomínio:

A Direcção anterior, através de declarações públicas e em actas de reuniões de Direcção, alegou que, as Dunas Douradas, precisavam ser administradas como um condomínio e, como consequência, os contractos e arranjos existentes eram inválidos ou ilegais. Esta posição baseava-se numa interpretação agressiva e controversa da actual legislação portuguesa, relativa a regulamentos de planeamento e baseada na consultoria prestada por um escritório de advocacia de Loulé. Note-se que esta interpretação, se pretendida, estaria claramente sujeita a contestações em tribunal vindas de várias partes.

Em consequência do exposto acima, foi imperativo esclarecer questões importantes e qual o caminho a seguir. Para tal, recorreremos à PLMJ para nos dar uma opinião legal acerca do assunto. A PLMJ é um dos mais importantes e conceituados escritórios de advocacia em Portugal, com especialização em matéria de planeamento imobiliário e turismo. Eles já estavam familiarizados com a situação relacionada com as Dunas Douradas e a sua última opinião está em consonância com várias outras opiniões de que estamos cientes.

As principais conclusões do relatório da PLMJ são:

- As Dunas Douradas não se constituem como um empreendimento único. O Decreto-Lei 555/99 não pode ser aplicado retrospectivamente no nosso caso e esta suposição básica da Direcção anterior é, portanto, errada;
- Não há exigência legal para que as Dunas Douradas sejam administradas sob a lei de um condomínio;
- Não há áreas comuns, identificadas, relativas a toda a urbanização (incluindo escritórios, restaurante, área de recepção, piscinas, campos de ténis, etc.) pertencentes aos proprietários;
- As Condições de Gestão constituem um serviço que se aplica a todos os proprietários das Dunas Douradas e cumprem a Lei Portuguesa. O não cumprimento das obrigações de pagamento, nos termos deste contracto, confere ao Gestor o direito de suspender, a

qualquer proprietário, o uso dos serviços oferecidos, incluindo o direito de usar os serviços de recepção e as piscinas.

O memorando completo, acerca deste assunto, será publicado no nosso novo site, no início do Ano que vem, e será distribuído a todos os proprietários numa comunicação separada.

As conclusões do PLMJ são claras e permitem-nos encerrar o debate acerca do condomínio. Acreditamos que todas as partes irão aceitar este estatuto e poderão continuar a desfrutar das Dunas Douradas no seu todo, continuando a gestão das Dunas Douradas com base em princípios inalterados e estabelecidos.

Orçamento e Finanças para 2019:

Acordámos um orçamento com a AFPM para 2019, relativamente a todos os gastos necessários, para garantir que os proprietários continuem a ter acesso a instalações de grande qualidade. O valor, por quarto, está em consonância com os valores, por quarto, praticadas em 2017 e 2018. Brevemente daremos uma visão mais detalhada do orçamento.

Também concordámos com uma especificação dos serviços prestados pela AFPM. Isto melhora e reinstala a especificação previamente acordada com o AFPM que foi encerrada há cerca de um ano. Isto cria uma maior transparência e fortalece a relação de trabalho entre sua direcção e o gerente do aldeamento.

A partir do próximo ano, os proprietários deverão pagar os serviços comuns, directamente, à AFPM que é, de acordo com a lei tributária portuguesa, a parte capacitada para facturação. O fundo de reserva (fundo de amortização) continuará, é claro, a ser separado numa conta em nome da APDD e gerida, exclusivamente, pela APDD.

Houve, como se deve recordar, algumas anomalias na forma como as contas foram apresentadas para 2017 na Assembleia Geral Anual e as contas de 2017 não foram certificadas pelos contabilistas externos da APDD. A revisão está concluída e não carece de necessidade de se apresentarem as contas de 2017 revistas para aprovação dos proprietários numa Assembleia Geral Extraordinária.

Tenho o prazer de informar que, o número de proprietários que não pagaram os serviços comuns, em 2018, reduziu drasticamente nos últimos meses e pedimos que, todos os proprietários que não efectuaram o devido pagamentos, o façam, urgentemente, à AFPM.

Acordos Bancários:

Após a eleição da actual Direcção, descobriu-se que as contas bancárias da APDD tinham sido geridas pela Direcção cessante sem a autoridade apropriada para tal. A nova Direcção, ainda não obteve acesso pleno e legítimo às contas bancárias. Como resultado, os valores pagos pelos proprietários, directamente na conta da APDD, ainda não estão disponíveis para atender a compromissos necessários em relação à empresa de gestão dos serviços da urbanização e outros contractos de fornecimento celebrados pela Direcção anterior.

Além disso, a Direcção anterior, recusou uma colaboração para efectuar uma transição suave de responsabilidades. Isso contribuiu, significativamente, para problemas de curto prazo. Enquanto esperamos que a situação seja corrigida, há o risco de que os serviços tenham de ser suspensos até que dinheiro seja disponibilizado. A AFPM e outras partes interessadas, estão cientes da situação e entendem que a actual Direcção está a trabalhar de forma eficaz e de acordo com as leis e regulamentos fiscais exigidas. Os relacionamentos profissionais continuam positivos e não prevemos nenhum efeito de longo prazo, apesar das frustrações desnecessárias e do trabalho adicional para várias pessoas.

Projecto da Piscina Comum

Já desenvolvemos uma série de propostas para a tão necessária renovação da área da piscina.

Como se recorda, as DDSI(Dunas Douradas Serviços Imobiliários, S.A.) possui a propriedade plena das áreas centrais, incluindo a piscina. Os proprietários têm direitos exclusivos de uso da área da piscina e também obrigações de manter e conservar a área, conforme descrito nas condições de gestão e reforçados no contracto de arrendamento entre a APDD e a DDSI.

Acreditamos que as propostas irão proporcionar uma remodelação de alta qualidade. DDSI indicou dará uma contribuição significativa para esta reforma. Forneceremos mais informações sobre as propostas, custos, financiamento e processo de tomada de decisão do proprietário(DDSI), em Janeiro.

APDD website:

Requisitámos o serviço a uma empresa de Websites da área de empreendimentos e hospedagem e esperamos que o site seja lançado em Janeiro. Isso incluirá uma área de membros privados com acesso protegido a informações importantes sobre a APDD, eventos, finanças e assuntos jurídicos.

Preparação da Assembleia Geral Extraordinária de Abril de 2019;

Através de nosso trabalho, até o momento, identificámos vários assuntos que exigirão que os proprietários nos digam os seus pontos de vista. Serão focadas, diferentes áreas, principalmente o projecto de reforma da piscina, nos contractos relacionados com a mesma e na clarificação de certas regras internas e regulamentação da APDD. No interesse do envolvimento de todos e na transparência das nossas decisões e actos, é claro que iremos ter uma Assembleia Geral Extraordinária para tratar destes assuntos. Brevemente publicaremos um cronograma de consulta e preparação para esta Assembleia.

Datas a reter:

Podemos confirmar, tal como no mês passado, as seguintes datas e fornecer mais informações sobre esses eventos no devido tempo.

- ***Evento Social de Primavera dos Proprietários 2019:***
 - Sexta-feira, 26 de Abril – Assembleia Geral Extraordinária (a confirmar)
– 09h:30

- Sexta-feira, 26 de Abril – Cocktail – aprox. 18h:30
 - Sábado, 27 de Abril – Jantar (Alambique) – aprox. 19h:00
 - Domingo, 28 de Abril – Mini-golf em Vale Do Lobo (a ser confirmado) – aprox. 10h:00
 - Segunda-feira, 29 de Abril – Prova de vinhos e almoço (a ser confirmado) – aprox. 11h:00
- ***Evento Social de Outono dos Proprietários 2019:***
 - Sexta-feira, 27 de Setembro – Cocktail – aprox. 18h:00
 - Sábado, 28 de Setembro – Jantar Dançante (Xénia) – 19h:00
 - ***Assembleia Geral de Proprietários: 29 de Setembro de 2019, 9h:30 - local a designar.***

Agradeço por ler esta newsletter, agradecemos seu feedback e aguardamos um progresso positivo nos próximos meses.

Desejos de um Feliz Natal e um Próspero Ano Novo em meu nome dos membros dos restantes membros da Direcção.

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

Dunas Douradas, 21 de Dezembro de 2018