



Associação de Proprietários das Dunas Douradas Newsletter Junho 2019

Caros Proprietários das Dunas Douradas,

O principal foco da nossa mais recente newsletter é naturalmente o resultado da AGM, que teve uma grande participação e que se realizou no Hotel Ria Park a 26 de abril de 2019. Realço ainda alguns comentários e algumas conclusões no seguimento das conversas tidas na AGM e a longa lista de perguntas e respostas recebidas de antemão, já distribuídas a todos vós e publicadas no nosso Website.

Fico satisfeito por terem sido aprovadas todas as três deliberações propostas, com uma grande maioria (detalhes dos resultados da votação são fornecidos nas minutas). Encontramo-nos agora numa ótima posição para avançar. As minutas da AGM estão publicadas na Área de Membros do site da DDOA sob "Reuniões de Membros". Abaixo encontram-se alguns comentários e esclarecimentos.

Projeto de Manutenção da Piscina

Cerca de 75% dos votos submetidos apoiam a resolução proposta. Tanto antes da AGM como no decorrer da mesma, foram levantadas e discutidas uma série de questões. Abaixo faço o resumo de alguns dos esclarecimentos mais pertinentes.

Tal como confirmado na AGM, a Direção contempla o custo de €80 000 para o Fundo de reserva, como sendo o valor máximo aprovado pelos membros. Vamos, como é evidente, trabalhar de perto com o Gestor do Projeto, a ser nomeado, para reduzir custos dentro da dimensão do trabalho acordado. Esperamos nomear muito em breve o Gestor do Projeto.

No decorrer das próximas 4-6 semanas contamos ser capazes de eleger o empreiteiro pretendido e teremos novas discussões entre as quais a seleção dos acabamentos. Um rascunho do contrato será negociado logo após e esperamos apresentar o projeto em maior detalhe aos proprietários com a distribuição dos papeis da AGM. Antevemos que o contrato será formalmente concedido após a AGM em setembro, com a previsão de início dos trabalhos para novembro.

Como mencionado, o dono da DDSI concordou em efetuar uma contribuição para os custos gerais. Iremos também assegurar que os acordos necessários serão estabelecidos e que a APDD não será alvo de qualquer incumprimento. Para além disso, os direitos legais dos proprietários relativos ao uso da piscina serão esclarecidos. Não existe qualquer desacordo neste assunto entre qualquer das partes e a DDSI concordou formalmente com determinados esclarecimentos que cremos serem uteis a curto prazo. Falta algum trabalho legal antes que possamos chegar a uma conclusão no que toca a uma solução ideal que irá salvaguardar os direitos e as obrigações dos proprietários, no que à piscina diz respeito, a longo prazo.

Questões Contabilísticas

Esperamos ter um esboço das contas de 2018 disponível em breve e iremos depois esclarecer quaisquer dúvidas que estejam por responder em relação ao Fundo de Reserva. Para que fique claro, o Fundo de Reserva é um termo contabilístico e não é sinónimo dos fundos que se encontram na conta bancária intitulada "reserve account". Estes fundos não contemplam acréscimos, despesas fixas ou valores em dívida. Um rascunho preliminar dos estatutos do Fundo de Reserva, redigido a 31 de dezembro de 2018, será publicado no nosso Website.



Na sequência da deliberação para esclarecer os papéis de cada membro da Direção e após longo e burocrático processo, podemos finalmente confirmar que os acordos bancários da APDD encontram-se agora aprovados e em conformidade com todos os tramites legais. Iremos reunir com o banco para assegurar que dispomos de um sistema em que problemas semelhantes serão evitados no futuro. O reformulado "Internal Rules & Regulations", que foi aprovado por 75% dos membros, deixa claro que os membros são responsáveis por gerir a preservação destas contas e de passar os seus encargos aos novos membros da direção.

Desinformação e abuso dos endereços de e-mail dos membros

Previamente à AGM, soubemos que um membro e antigo membro da direção difundiram e-mails a proprietários, numa "mailing list" aberta em sua posse. Quer seja como antigo membro da Direção ou quer tenha sido obtida através de um erro de outrem, isto é, claramente, inaceitável e deveria ser visto desde início como uma quebra das obrigações dos membros em questão sob o escrutínio dos estatutos da APDD, podendo levar a ação disciplinar tal como descrito nos estatutos supramencionados.

Para além disto, preocupa-me bastante que certos membros continuem a deturpar factos legais sobre os nossos direitos enquanto proprietários e sobre os direitos relativos às propriedades privadas (Serviços comuns), recorrendo nalguns casos à distribuição de documentação irrelevante fazendo-a passar por algo diferente do que aquilo que realmente é. Como por exemplo, distribuir uma certificação da DDSI alegando que tal serve como prova de que a sua posse legítima difere daquela que está presente no registo predial, o que é ultrajante e só pode ser visto como uma tentativa de divulgar informação falsa. O dono da DDSI já exibiu provas suficientes que mostram que a DDSI é a válida proprietária da propriedade em que estão compreendidas as instalações centrais.

É bom partir do pressuposto que "o mapa deve ser desenhado de acordo com a topografia" e não no sentido inverso e é nesta base que a Direção pretende atuar; i.e. defender os interesses dos proprietários o melhor possível de acordo com os limites da lei, consequentemente evitando quaisquer conflitos legais que não possam ser ganhos ou gerando conflitos à custa de todos os envolvidos.

Outros assuntos:

Com a iminente conclusão do projeto da piscina e com outras importantes questões legais e financeiras a assumirem a prioridade desde a AGM do ano passado, a Direção pretende agora focar-se noutros assuntos relevantes ao quotidiano do nosso resort, tal como mencionado nas anteriores newsletters, assim como:

- Melhorar os padrões da manutenção nas áreas a cargo da Infralobo, para que se equiparem aqueles vistos em Vale do Lobo;
- Questões de segurança;
- Melhoria da oferta de serviços para os proprietários, no que toca a fornecedores tais como a Lazer.

Tal como a maioria de vós já reparou, existe uma enorme quantidade de obras a decorrer nas Dunas neste momento. Estamos conscientes de que tem havido um elevado número de queixas relativamente ao barulho que é feito pelas empresas de construção, desrespeitando tanto as regras internas da APDD como as regras da Câmara Municipal no que diz respeito aos períodos horários. A IBC tem sido prestável



neste assunto, mas encorajamos os proprietários a certificarem-se que os empreiteiros estão cientes destes horários e que os respeitem, especialmente agora que nos aproximamos da época mais ativa do verão.

Recebemos ainda uma queixa formal de um grupo de proprietários referente a excesso de velocidade e condução imprudente dentro do resort. Foram verificados danos em carros estacionados e foi encontrado um gato morto, animal de estimação de um proprietário. As estradas são públicas e as regras têm de ser reforçadas pelas autoridades competentes, no entanto, encorajamos mais uma vez os proprietários para que abordem este tema com os seus empreiteiros, de modo a garantir que sejam evitados incidentes e para que todos ajam de forma segura e respeitosa para com os seus vizinhos. Iremos também discutir isto com o gestor do resort e com a Infralobo.

Datas a ter em atenção:

Confirmamos as seguintes datas. O aviso para a AGM será emitido no final de Julho e irão receber ainda um convite para os eventos sociais de setembro, referidos em baixo:

- **2019 Eventos Sociais de Outono para os Proprietários:**
 - Sexta feira, 27 de setembro - Cocktail Party, pelas 18h
 - Sábado, 28 de setembro - Dinner Dance (Xenia), 19h
- **2019 AGM: 29 de setembro, 09h30, Ria Park Hotel**

Como sempre, encorajamos a sua participação, serão fornecidos mais detalhes na secção de eventos do Website da APDD.

Obrigado por ler esta newsletter, agradecemos o seu feedback e esperamos ansiosamente pelo progresso positivo nos meses que se avizinham.

Desejo-vos a todos um ótimo verão.

Christian L. Holst,
President of the Management Board
ch@dunasdouradasoa.com
Dunas Douradas, 26 de Junho de 2019