



## **Associação de Proprietários Dunas Douradas Newsletter Março 2019**

Estimados Proprietários nas Dunas Douradas,

Desde a nossa última Newsletter em Dezembro, o nosso principal foco de trabalho tem sido preparar tudo para a tão necessária remodelação da piscina e concluir o website da APDD. Concluímos, também, com a empresa gestora dos serviços comuns, da Urbanização, o orçamento e a especificação dos serviços prestados.

É com satisfação, que reporto os progressos havidos nestas áreas vitais para o funcionamento eficiente das áreas de uso comum da nossa Urbanização:

### ***Projecto de Manutenção da Piscina***

Conforme, informamos em Dezembro, analisamos várias propostas, para a necessária recuperação, da área das piscinas e optámos por uma das propostas que combina a recuperação de elevada qualidade com um quadro de encargos que é possível gerir, dentro do valor disponível no Fundo de Reserva e, portanto, sem necessidade de aumentar o valor anual, dos serviços comuns.

Tendo em consideração, o significativo investimento a partir do Fundo de Reserva, a Direcção considera adequado que seja dada a oportunidade aos membros de aprovar este projeto por meio de uma Assembléia Geral Extraordinária ("AGE"). Certamente, já recebeu, a informação sobre este assunto com mais explicações sobre a AGE e este projeto.

A curto prazo, o programa de trabalhos de inverno continua com a substituição de azulejos, novas luzes, limpeza e pintura da zona envolvente. Consulte o website para mais informações.

### ***Website APDD:***

Com algumas semanas de atraso (o que sempre parece acontecer quando a IT está envolvida), o nosso novo site [www.downersa.com](http://www.downersa.com) está, finalmente, concluído e a funcionar. O objetivo é, obviamente, manter os membros informados sobre a nossa Urbanização e outras informações relevantes. Além disso, na "Área de Membros" incluímos informações mais formais, como atas de reuniões da Direcção, reuniões gerais, acordos e contratos, diversas informações legais e outras informações relevantes. Um número significativo de proprietários já se registou como utilizador e recomendo, aos que não o fizeram, que o façam. Como terá oportunidade de confirmar, este website requer um trabalho de atualização contínua e o feedback de todos vós é fundamental para melhorar tanto a qualidade quanto a utilidade.

### ***Preparação da AGE em Abril de 2019***

Já deve ter recebido a convocatória para a AGE com dois pontos principais na agenda; a renovação da piscina comum e uma atualização das Regras e Regulamentos Internos da APDD. Espero que o maior número possível de pessoas possa comparecer, diretamente, ou por meio de votação.

### ***Orçamento e Finanças 2019:***

Todos receberam a informação/aviso de pagamento referente aos valores dos serviços comuns, para 2019 e da contribuição para a APDD. Houve algumas perguntas sobre o motivo da divisão do pagamento em dois. A principal razão, foi para evitar qualquer risco



desnecessário de tributação de IVA, por parte das autoridades fiscais. A explicação simples é que, o valor dos serviços comuns, que é paga à empresa prestadora dos serviços comuns, está sujeita a IVA, enquanto as contribuições referentes ao Fundo de Reserva e à APDD não estão. Agrupar os pagamentos, aumenta o risco da APDD ser considerada uma entidade “comercial”, ou de as autoridades fiscais imporem o IVA, também, sobre as contribuições para o Fundo de Reserva.

Estamos enaltecidos, pelo imediato pagamento dos Serviços Comuns, por muitos proprietários e incentivamos todos a pagar o mais rapidamente possível. Este valor permite, que as Dunas Douradas sejam mantidas e geridas com excelência, o que é uma mais valia para todos os proprietários.

A Especificação de Serviços acordada com a AFPM, mencionados no último boletim informativo, estão publicadas no nosso site. Acreditamos, que isto melhora e reinstala a especificação, previamente, acordada com a AFPM que foi encerrada em 2017. Permite, também, uma maior transparência e fortalece a relação de trabalho aprimorada entre esta Direcção e a gerência da empresa prestadora dos serviços comuns.

### **Outros assuntos:**

Com a conclusão do projeto da piscina e outras questões importantes, focadas desde a AGO do ano passado, a Direcção deseja agora, concentrar-se noutros assuntos relevantes, para o funcionamento diário da nossa Urbanização.

Notou-se que o padrão geral de manutenção nas áreas administradas pela Infralobo parece estar um pouco abaixo do padrão observado em outras Urbanizações e, em particular, Vale do Lobo, apesar de pagarmos taxas similares. Por isso, iniciamos um diálogo com a Infralobo, em cooperação com a AFPM, e daremos informações sobre o seu progresso no final da primavera.

Também, nos debruçamos em questões de segurança e iniciamos um diálogo com a IBC, para verificarmos se há possibilidade em melhorar a qualidade da segurança coletiva e, em particular, se podemos obter melhores condições, no caso de haver uma proporção maior de proprietários a assinar contratos individuais. Como estará ciente, os custos de segurança coletiva são atualmente uma proporção, relativamente, pequena dos valores totais dos serviços comuns e acreditamos que toda a Urbanização será beneficiada, com um número relativamente alto de contratos individuais, particularmente entre as moradias individuais. Por experiência, a segurança torna-se um problema maior com obras grandes nas proximidades e, devido ao desenvolvimento da Zona 8, podemos estar mais expostos, nos próximos 12 a 24 meses.

Finalmente, também iniciamos diálogo com a Lazer, que fornece serviços de banda larga e TV na Urbanização. Há espaço para um pacote melhorado ou atualização para um grande número de proprietários, mas dada a variação de contratos individuais, já em vigor, isto tem sido gerido individualmente. Daremos mais informações brevemente no nosso website.

### **Marque as datas:**

Confirmamos as datas abaixo. A convocatória para a AGE foi enviada, assim como, todos devem ter recebido o convite para os eventos sociais, em Abril, referidos abaixo.

- 2019 *Eventos sociais de Primavera, para Proprietários*
  - *Sexta-feira, 26 abril*                      *AGE - 09h00*
  - *Sexta-feira, 26 abril*                      *Cocktail – por volta das 18h30*
  - *Sábado, 27 abril*                              *Jantar (Rest. Alambique) - por volta das 19h00*



- *Domingo, 28 abril*                      *Mini-golf em Vale do Lobo - por volta das 10h00*
- *Segunda-feira, 29 Abril*              *Prova de vinhos e almoço - por volta das 11h00*
  
- *2019 Eventos sociais de Outono, para Proprietários*
  - *Sexta-feira, 27 Setembro*      *Cocktail - por volta das 18h00*
  - *sábado, 28 Setembro*          *Jantar dançante (Xénia) - 19h00*
  -
- ***A.G.O. 2019: 29 de Setembro 2019, 9h30 Local a confirmar***

Mais detalhes na opção eventos do website da APDD.

Agradecemos a leitura desta Newsletter; o vosso feedback é muito apreciado e esperamos poder continuar a dar notícias positivas nos próximos meses.

Christian L. Holst,  
President of the Management Board  
Presidente da Direcção  
[ch@dunasdouradasoa.com](mailto:ch@dunasdouradasoa.com)

Dunas Douradas, 19 de Março de 2019