

3/05/2021

Caro proprietário,

A Marrocha morreu - Viva Marrocha!

Permitam-me que nos apresentemos: Sandra Moors (Samm), Sandra De Vree, Jan Vanhex e Roger Van Poyer, a nova equipa com muita experiência no mundo do turismo, está muito feliz por partilhar a sua vontade de dar uma nova vida à Marrocha.

Esperamos que com sangue e energia renovados consigamos pôr a Marrocha de novo de pé.

Todas as ações foram compradas pelo nosso PDG Sr. Roger Van Poyer e pela sua empresa Helear Unip. Lda. Esta empresa já possuía a antiga albergaria ao lado da Vila Sra da Rocha, agora convertida numa grande mansão.

O Sr. José Pereira abdicou de todos os seus poderes e já não está envolvido na gestão da Marrocha. Sucedeu-lhe a Sandra como gerente (Gerente).

Estamos conscientes de que existem dívidas para com os proprietários. Cada um deles será abordado pessoalmente para encontrar uma solução em conjunto. Em todo o caso, estas dívidas permanecem. Estamos também cientes de que existem dívidas dos proprietários em relação à Marrocha. Também aqui gostaríamos de negociar e resolver as coisas de uma forma positiva.

O nosso desejo é de melhorar significativamente a Vila Sra da Rocha. As casas precisam de voltar a ser pintadas, os jardins e as ruas precisam de ser devidamente mantidos; muitos apartamentos precisam de ser renovados e limpos por dentro e por fora; queremos criar mais espaços abertos, mais verdes; refazer a entrada. Gostaríamos de voltar a abrir o antigo restaurante.

Vamos perguntar aos proprietários se estão dispostos a renovar a sua casa/apartamento e podemos ajudá-los financeiramente, se necessário.

A VSDR deve tornar-se de novo bela e atraente. Isto não só beneficiará o aluguer, como também a sua fama. Gostaríamos de duplicar o valor de todas as propriedades em poucos anos!

Não o podemos fazer sozinhos! É por isso que estamos a apelar a todos os que estão dispostos a ajudar-nos. Partilhem connosco as vossas ideias, as vossas sugestões, mas também precisamos que nos deem tempo. Roma também não foi construída num dia.

A partir de agora, iremos comunicar muito de perto consigo como proprietário. Assim, esta semana enviar-lhe-emos outro e-mail com planos mais precisos de todas as melhorias/alterações.

Entretanto, se tiver alguma dúvida, não hesite em contactar-nos.

Com os melhores cumprimentos,

Sandra Moors

Gerente

samm@marrocha-algarve.com +

351 937 311 801

Caros proprietários,

Portanto, estamos ocupados há alguns dias e começámos a limpar os escombros... tanto no sentido próprio como figurativo !

- Quais são os nossos primeiros planos e propostas?
- Rever todos os contratos existentes e discuti-los em conjunto, se necessário.
- Determinar os serviços da Marrocha, incluindo a Receção, e pô-los exclusivamente à disposição dos seus membros
- Elaborar um novo orçamento todos os anos e discuti-lo em conjunto se necessário.
- Alterar o atual sistema de restrições de acesso. Optamos pelo sistema de crachá que dá acesso às piscinas e à saída/entrada na praia
- Acesso livre aos campos de minigolfe e ténis para os proprietários e seus potenciais inquilinos que tenham um contrato de cooperação com a Marrocha * Os jardins que não tenham sido mantidos por qualquer razão serão limpos.
- Fornecer agentes de segurança na entrada principal e na piscina.
- Mini mercado apenas para proprietários e inquilinos.
- Limpar primeiro a entrada e o parque de estacionamento circundante, reparar, pintar ...
- Ajustar a publicidade e remover a publicidade inadequada
- Criar um website apenas para proprietários e gestores da Marrocha, onde todas as questões podem ser discutidas e abordadas (acesso restrito com palavra-chave).
- Criar um novo website personalizado para / da Vila Sra. da Rocha. Aumentar a atratividade para alcançar melhores categorias de clientes e de promotores.
- Efetuar os trabalhos de pintura exterior mais urgentes (por exemplo, o antigo edifício do restaurante).
- Limpar o lixo por detrás dos edifícios.
- Voltar a pintar os apartamentos, renovação do que é necessário (possivelmente cozinhas, instalações sanitárias, mobiliário) para promover o aluguer.
- Comprar um desfibrilador

Algumas mudanças nas nossas políticas:

Vemos regularmente pessoas vindas do exterior, que não são proprietárias nem inquilinos. Algumas delas até solicitam serviços (nadar na piscina ou na praia, etc)

Vemos corretores, visitantes, por razões desconhecidas.

Gostaríamos de acabar com isto na medida do possível. A Vila Sra da Rocha pertence aos proprietários.

Desde já, instamos todos os proprietários que não tenham um contrato/contacto com a Marrocha a contactar-nos. Por favor, façam-no. Esta nova Marrocha pode e irá oferecer-lhe um serviço que não irá encontrar no exterior.

Peço-vos respeitosamente que contribuam para os nossos custos. Mais rendimentos => mais investimentos, mais instalações ... (esperamos por exemplo, um spa, um ginásio, uma sala de massagens, mais parques infantis, entretenimento, etc.)... mas precisamos dos meios para o fazer!

Juntos podemos tornar a nossa aldeia única.

Precisamos que todos o façam!

Mcpts, Mvrgr, Mslts, Brgds, Mfrgr,

Sandra (Samm) MOORS Gestora dedicado

& Roger Guillaume VAN POYER Presidente & CEO Marrocha Lda - Porches

Caros proprietários,

Temos estado a pensar no passado e no futuro da Vila Senhora da Rocha.

Depois de falar com muitas pessoas sobre a ideia de um nome diferente a grande maioria concordou em avançar no sentido de uma mudança.

As principais razões desta mudança foram os comentários negativos de proprietários, inquilinos, agências, etc. feitos anteriormente. O nome é também utilizado por agências e operadores turísticos que mostram antigas imagens do nosso aldeamento, dando-lhe uma má reputação, fazendo baixar os preços, limitando assim o nosso impacto atual e futuro.

Para pôr fim a tudo isto e para mostrar ao mundo exterior que iniciámos uma nova fase, escolhemos o nome "Vilas Marrocha" em Senhora da Rocha, Porches. O acima exposto é também parcialmente válido para o nosso restaurante "O Forno". Um novo chefe e uma nova equipa trabalham arduamente para proporcionar um menu e um serviço com categoria.

Estamos a reorganizar o interior, reparar, pintar, adicionar luzes para torná-lo mais atraente para si, os nossos proprietários, os nossos clientes. Por isso, também aqui queremos escolher um novo nome:

"AQUARESTO" - o nosso restaurante ao lado da piscina ...

Esperamos que gostem e que se juntem a nós para um futuro melhor da nossa aldeia.
Vilas Marrocha e o seu AQUARESTO

Atenciosamente

Sandra Moors (Directora Geral) & Roger Van Poyer (Proprietário e PDG)

Carta do PDG Sr. Roger Van Poyer 18/07/2021

Bom-dia, Vila Senhora da Rocha,

Espero que esta nota vos encontre a todos de boa saúde.

Recapitulemos então o conteúdo das nossas cartas anteriores:

- Limpámos os jardins mais importantes e continuamos a reparar os outros.
- Estamos em vias de renovar completamente a área de lavandaria - novo equipamento de lavagem/secagem e engomagem. Você e os seus inquilinos podem solicitar este serviço (mediante o pagamento de uma taxa). Estamos a planear a criação de uma área de armazenamento.
- A entrada da Vila Senhora da Rocha é completamente renovada (reparada e pintada). Já repintamos muitas paredes, casas/apartamentos, incluindo o antigo restaurante "O Forno" e mais virão a seguir.
- Consertámos muitas canalizações de água, esgotos e eletricidade em muitos locais. - Estamos no processo de renovação/decoração do restaurante da piscina; temos e estamos a construir uma nova equipa profissional.
- "Bom proveito" e, já agora, temos cerveja portuguesa, um novo menu e melhores vinhos...
- Reorganização da receção, novo sistema informático moderno, sala de reuniões.
- O ténis é gratuito para os proprietários/locatários. Contacte a receção.
- O contentor do minimercado estava a custar muito dinheiro, acabámos com este serviço por enquanto. A padaria está a ser transferida para a zona do restaurante e mais tarde reabriremos o minimercado onde se encontrava.
- A publicidade inapropriada foi, em grande parte, eliminada.
- Foram instalados coletores chaves na área da receção.
- Foi instalado um desfibrilador na área de receção.
- Estamos em vias de reparar as vedações da propriedade para evitar a invasão por não-residentes, instalámos também alarmes.
- Negociámos com Câmara de Lagoa sobre os contentores - teremos o novo sistema (todos separados e integrados no solo), mas não antes de

setembro de 2022, portanto ainda estamos a planear construir uma parede metálica em frente dos grandes contentores para proteger a vista e criar mais lugares de estacionamento. Os contentores públicos serão movidos para um local próximo.

- Em breve, o novo sistema de acesso à piscina e à praia será posto em funcionamento. Por favor contacte a receção.
- Criámos uma nova área de lugares atrás do parque infantil - o mobiliário estará disponível em breve.
- A área de recreio das crianças será deslocada para outra área bem protegida com novo equipamento. Podemos então utilizar esta área para outros fins - talvez tenha algumas ideias?
- Teremos obras de arte no nosso aldeamento e também construiremos espaços sociais.
- Comprámos buggies elétricos para que o pessoal da receção e da limpeza possa servi-los melhor e mais rapidamente.
- Acrescentámos mais 6 funcionários de limpeza/lavandaria, elevando o total para 10 senhoras!
- A limpeza de algumas áreas esquecidas está planeada, mas levará algum tempo.
- Vários apartamentos foram completamente renovados (mobiliário, pintura, nova decoração). Se desejar visitar um deles, por favor informe-nos.

Bem, podem ver por si próprios que outras melhorias construtivas estão em curso!

Que mais há de novo? O nosso site oficial / público está em linha: www.vsrocha.com ou www.vilassenhoradarochaportugal.com (ainda em construção, pois é necessário acrescentar a reserva direta).

Achamos que fica ótimo com o seu novo layout, fotografias, etc. - Os clientes poderão em breve reservar diretamente a sua casa, vivenda ou apartamento preferido.

O nosso próprio website (Proprietários vs Marrocha e v.v.) - www.marrocha-algarve.com. Podemos comunicar diretamente, por isso, por favor, dê-nos o seu feedback, comentários, pedidos... A correspondência pode ser em português, inglês, holandês (flamengo), francês ... você escolhe, mas lembre-se que todos os proprietários serão capazes de ler estas mensagens.

Em fase de estudo : um novo caminho pedonal, um novo sistema de irrigação ligado a uma fábrica de dessalinização. Um dia virá em que teremos um belo relvado verde por todo o lado.

Criar mais espaço aberto para socializar, instalar mesas/assentos (de pedra) onde possamos jogar *chest*, gamão.

Espaço para entretenimento, eventos, reuniões sociais.

Novos sinais de indicação de direção

As câmaras de segurança foram e serão instaladas em vários locais, principalmente na piscina e no acesso à praia. Mais coisas estão planeadas...

Fiquemos por aqui por enquanto.

Obrigado terem lido as nossas cartas e queremos agradecer todas as pessoas que nos incentivaram com os seus elogios.

Todas as realizações são o resultado dos esforços da Sra. Sarm (Sandra Moors), a nossa Gerente, do Sr. João (Jan Vanhex) para todas as obras exteriores e da Sra. Sandra De Vree para a decoração dos apartamentos. Eles fazem realmente um excelente trabalho. Gostaria de lhes agradecer pessoalmente pela sua rapidez e desempenho excepcional, de dia, de noite e até aos fins-de-semana!

Atenciosamente,

A sua empresa de serviços, Marrocha Lda. Empresa de Administração e Serviços de Apoio ao Turismo na Vila Senhora da Rocha

Roger G. VAN POYER CEO & Proprietário

Minhas senhoras e meus senhores,
Caros proprietários,

Sejam bem-vindos e esperamos que a maioria de vós esteja satisfeita por termos conseguido organizar esta reunião.

Eu sou Roger Van Poyer, proprietário e co-gerente da Marrocha e ao vosso serviço!

Farei a minha explicação em inglês e a Dona Paulo repetirá o mesmo texto em português.

Achamos que devem ficar a saber que a Marrocha teria deixado de existir sem a nossa intervenção. A Marrocha estaria na falência - na realidade, já estava falida – e talvez ainda esteja.

Para vossa informação:

Encontrámos, após a aquisição, dívidas antigas, não pagas, muito elevadas, totalizando cerca de 1.000.000 de euros, relativas a proibições (multas?), à segurança social, aos fornecedores, sendo a mais importante a dos proprietários com contratos de aluguer. Já regularizámos as (multas?) da gestão anterior, que estavam a +4% com um juro real de 0,5%, mas mesmo assim temos de pagar estas dívidas.

Ainda temos problemas com as contas - algumas faturas não foram emitidas por razões desconhecidas - algumas podem ter sido emitidas mas não parecem ter sido registadas. Presumivelmente, ou devo dizer esperançosamente, os proprietários que pagaram as taxas de condomínio receberam um recibo pelos pagamentos de 2021.

Iremos contactar cada um de vós para saber exatamente quais as faturas ainda pendentes, e quais as que foram pagas. Tudo deve ser esclarecido. Connosco, tudo será 100% honesto, oficial e legal.

Ponto muito importante. O contrato Q1.

Aqui estamos a falar das dívidas da Marrocha a vários proprietários.

Em primeiro lugar, fiquem descansados, pois todas serão regularizadas, mas nesta fase é impossível fazê-lo sob a forma de pagamentos diretos.

Nós nem sequer sabíamos que os proprietários não tinham sido pagos em 2019. Esperamos também que compreendam que 2020 não pode ser considerado, uma vez que qualquer aluguer foi impossível devido à pandemia.

Já temos um acordo com muitos proprietários para liquidar as dívidas de 2019 e 2021, alugando os seus apartamentos com base num novo contrato justo. Para os demais, vamos realizar uma nova decoração e renovar o mobiliário, como forma de pagamento dessa dívida. Pedimos aos proprietários com quem ainda não nos reunimos para que contactem a Samm a fim de abordar a vossa situação financeira e de encontrar uma solução aceitável.

Mas por favor, não se preocupem com todos estes problemas. Assumimos o controlo e estamos a envidar todos os esforços para salvaguardar o aldeamento e prestar o melhor serviço possível desde a sua criação.

Por falar em serviços de aluguer, deixem-me passar a palavra à Samm que pode explicar em pormenor o que podemos fazer por todos.

Samm

Deve saber que esta gestão é gratuita, pelo menos até resolvermos as dificuldades financeiras. Além disso, os investidores não obtêm qualquer retorno do seu investimento ou juros sobre os seus empréstimos à Marrocha. Por outro lado, todo o dinheiro que a Marrocha ganha com o aluguer, limpeza, etc. será utilizado para pagar as dívidas e investir no futuro do nosso aldeamento.

Já falámos muito sobre estas questões, deixem-me agora abordar o futuro. Antes de mais, os próximos investimentos.

Estamos atualmente a estudar um projeto para dessalinizar a água do mar e utilizá-la para todos os nossos jardins e eventualmente fornecer água potável para todas as casas. Assim que tivermos uma proposta realista, entraremos em contacto com todos para ver se a maioria pode e irá aprovar este investimento bastante dispendioso. Pelo menos podemos começar a sonhar com jardins verdes fantásticos em todo o lado e durante todo o ano. Este investimento inclui também um sistema de irrigação completamente novo, uma vez que a substituição do antigo é necessária após todos estes anos.

Estamos também à procura da melhor solução para os nossos caminhos pedonais entre todos os edifícios. Temos cerca de 4 km de caminhos até à soleira de cada porta. Uma vez renovados, isto embelezará o aldeamento e aumentará o seu valor. Estamos a considerar a possibilidade de utilizar betão, calçada ou asfalto para cobrir todos os percursos.

Voltaremos aos cortes de ténis mais tarde, mas já podemos informar que o corte por detrás do antigo "O Forno" permanecerá fechado por enquanto. Para os outros, os proprietários serão consultados através do nosso website quando tivermos tomado uma decisão.

O mesmo se aplica ao minimercado - estamos a considerar mudá-lo de volta à sua antiga localização - os detalhes serão dados mais tarde quando a decisão final tiver de ser tomada.

Temos estado a trabalhar na limpeza de áreas como a área de tratamento de água e o armazenamento por detrás da receção, de facto, de toda a propriedade. A pedido de alguns dos proprietários, posso já confirmar que o antigo armazém junto à estação de tratamento de águas foi esvaziado e será em breve demolido.

Uma nota adicional e bastante importante. Se estiver a fazer quaisquer alterações à sua propriedade, peça por favor ao seu empreiteiro para não despejar ali o lixo da obra. Outra coisa que lhe deve pedir é não despejar o entulho junto aos contentores que coloca nos lugares de estacionamento e limpá-los.

Em relação à piscina interior, o mesmo problema. Estamos atualmente a calcular os custos exatos para mantê-la coberta e aquecida. Avaliamos que seriam de 15.000 € para o período de Inverno. Em breve consultaremos os proprietários através de votação online, para saber o que preferem.

Outro investimento que estamos a considerar é acrescentar espreguiçadeiras e novos guarda-sóis fixos de cana. Mais uma vez, consultaremos os proprietários mais tarde.

No Verão passado, descobrimos que a devida manutenção da piscina é uma necessidade absoluta. Estamos também a planear ter um salva-vidas de serviço durante o período de Verão, não só por questões de segurança mas também para evitar que as pessoas reservem cadeiras para todo o dia e incomodem assim os demais proprietários e convidados. O pessoal da limpeza garantirá o asseio e a higiene das instalações sanitárias de modo permanente.

Parque infantil. O que temos agora está desatualizada e até pode perigoso nalgumas áreas. Estamos à procura de outro espaço para as crianças brincarem e para ajudar os pais a descansarem um pouco mais.

Para pôr termo aos comentários negativos e esquemas anteriores, era necessário mudar as antigas designações.

Doravante, os nossos novos nomes são "Vilas Marrocha na Senhora da Rocha" e "Aquaresto" para o restaurante.

A mudança de nome é puramente comercial, o que significa que o nome do local continua a ser Vila Senhora da Rocha.

O restaurante está a ser redecorado – trata-se mais de uma reconstrução - com pintura, cobertura do terraço e colocação de uma bela iluminação, novo pavimento por dentro e por fora e suponho que a maioria de vós já viu a nova entrada que abrirá mais tarde, às 19 horas. Tudo deverá ficar pronto, esperemos, até dezembro ou janeiro, o mais tardar. Esperamos que gostem, tal como esperamos que gostem do desempenho dos novos chefs qualificados, do gerente do restaurante, do novo maître de salle e do resto da nossa equipa.

Mais tarde, Samm apresentar-vos-á todos os nossos gestores.

Um último ponto sobre o restaurante, também estará aberto aos proprietários para festas particulares, eventos, ou negócios a partir de janeiro.

Sobre a nossa lavandaria. Instalámos um equipamento completamente novo por mais de 50.000 €. Adquirimos roupa de cama nova por 15.000 €.

Estas instalações estão agora disponíveis para todos os residentes, quer sejam proprietários ou inquilinos.

Sobre as infraestruturas da propriedade. Começamos pela eliminação de resíduos. Temos uma promessa da Câmara Municipal de instalar um novo sistema de recolha de resíduos no solo, agendado para setembro de 2022.

A recolha do lixo doméstico agora também é feita durante o fim-de-semana, o que evita os problemas que tivemos com gaivotas e gatos.

Como viram, instalámos barreiras para a segurança e para impedir o acesso de pessoas de fora da aldeia, pois muita gente estacionava os seus carros dentro da propriedade para aceder à praia.

Também houve mal-entendidos sobre a estrada e os parques de estacionamento. Temos um documento oficial da Câmara Municipal que declara que a estrada dentro da aldeia pertence à Câmara Municipal mas é privada, o que significa que é da nossa responsabilidade.

Também, algumas palavras sobre o armazenamento. Tivemos de levar uma grande quantidade de pacotes da lavandaria para um novo local de armazenamento. Não só por razões de higiene, mas também porque não é um serviço que possamos continuar a prestar. Pedimos aos proprietários retirem os seus bens pessoais do armazém, se ali tiverem alguns

quanto antes. Tudo o que não for removido será despejado.

Uma palavra sobre o antigo restaurante "O Forno". Muitas histórias/anedotas para os antigos proprietários, mas um problema hoje em dia. Estamos a considerar a utilização deste espaço para fins multiusos. Por exemplo, aluguer para festas, casamentos, incentivos, reuniões, etc. Também poderia atrair pessoas de fora para utilizarem as nossas instalações, com alugueres ao longo de todo o ano.

O bar pode ser um grande trunfo para todos nós.

Devem ter reparado que já fizemos muitas obras de pintura. Mas, por razões orçamentais, temos que suspendê-las por enquanto.

Agora, se quiser que a sua casa também seja pintada, teremos todo o prazer em fazê-lo a preço de custo. É só dizer a Jan.

Outro pequeno ponto. Estamos também a renovar a nossa sala de reuniões, ao lado da receção, para receber-vos num ambiente agradável. Se os proprietários, clientes da Marrocha quiserem utilizar este espaço para reuniões pessoais ou de negócios, são bem-vindos. Evidentemente, uma reserva deve ser feita com antecedência.

Antes de encerrar esta informação geral, gostaríamos de lembrar a informação que já enviámos, ou seja que podem e devem visitar os nossos apartamentos e vivendas recentemente renovados. Basta telefonar à Samm.

Antes de começarmos com o orçamento de 2022, gostaríamos de saber se já encontrou o caminho para os nossos novos websites e, claro, o mais importante para si, o dos nossos proprietários? Se precisar de ajuda ou mais informações, a nossa diretora geral Samm está disponível para explicar tudo o que quiserem saber, mas talvez ela já possa explicar o que foi feito...

Samm

Refiro-me sempre ao website do proprietário. Podemos assumir que já leu as nossas cartas desde o início até agora? Caso contrário, por favor, não deixe de ler.

Se necessário, podemos fornecer-lhe cópias, mas por favor leia-as. Esta é a melhor maneira de ver o que lhe prometemos, o que alcançámos até agora e o que pretendemos fazer. Os seus comentários, perguntas, observações, críticas, podem ser-nos dirigidos diretamente em qualquer altura.

Agora os dados:

Para ser claro: todos os elementos abaixo existem apenas para tornar a sua estadia na nossa aldeia ainda mais agradável.

Tentámos obter os dados tão corretos quanto possível, no entanto, embora alguns deles são o estejam a 100%, ficaram bastante próximos.

Precisamos de um pouco mais de tempo para limpar todas as contas e encontrar custos mais recentes e corretos. Os anos 2019/2020 não têm sido tão normais, mas estamos certos de que antes da nossa próxima reunião todos os números serão absolutamente 100% corretos.

Quaisquer perguntas relativas ao orçamento serão respondidas assim que os números forem registados. Os itens pessoais devem ser discutidos com o nosso Diretor Geral. Se for exigida prova de quaisquer custos no orçamento, pediremos ao Sr. Macedo, como presidente da associação de proprietários e auditor qualificado, que verifique a exatidão destes custos.

Esperamos que compreenda que alguns dados, tais como os salários, devem ser tratados com um certo grau de confidencialidade.

Taxas de condomínio ou de manutenção = taxas que se aplicam a todos os proprietários. Os custos são baseados no tamanho e localização de cada apartamento/vila.

TOB = Estúdio / B significa Bloco. T1 = um quarto, etc.

TOV= Estúdio / V significa villa

Taxas mensais propostas para 2022 (por unidade e a serem divididas entre os diferentes proprietários, se necessário)

- 21x T1B	125 €
- 09x T2B	180 €
- 12x T3B	225 €
- 31x T1V	125 €
- 30x T2V	180 €
- 05x T3V	225 €
- 46x V2	225 €
- 48x V3	250 €
- 30x V4	275 €
- 01x V5	300 €

243 espaços de vida

Rendimento avaliado com base no que precede = **578.940 €.**

Os pagamentos trimestrais serão efetuados mediante pedido.

Custos incorridos pela Marrocha, necessários em prol do interesse geral

Receção :

Pessoal (2 a tempo inteiro, 1 a tempo parcial) **50.000 €**

Administração

Pessoal (2 a tempo inteiro)_**61.000 €** (redução/reforma no final de 2022)

Software **10.000 € (*)**

Computadores **4.800 € (*)**

Eletricidade **7.500 € (*)**

Comunicações

Walkie-talkies **2.580 € (*)**

Internet (a rever após a instalação da fibra óptica) **12.000 € (*)**

Piscinas

Manutenção e produtos **5.500 € (*)**

Eletricidade **17.000 € (*)**

Salva-vidas, rapaz da piscina e senhora da limpeza **36.000 € (*)**

Investimento em piscinas ao ar livre

Substituição de eletricidade, bombas, filtros e sistemas de dosagem **10.000 €**

Reparações, chuveiros, azulejos, drenagem, sanitários **5.000 €**

Jardins :

Pessoal (6 + 2) **120.000 €**

Depreciação do equipamento **5.200 €**

Consumo e produtos **8.000 €**

Tratamento de árvores **1.140 €**

Água **80.000 €.**

Segurança :

Câmaras **3.000 € (*)**

Vedações/portas **5.000 € (*)**

Guarda de segurança **12.500 € (*)**

Barreiras **5,488 € (*)**

Portões **2.500 € (*)**

Buggies **7.000 € (*)**

Contabilidade **9.000 € (*)**

Manutenção das infraestruturas

Pessoal **31.000 € (50%)**

Reparação de equipamento **5.000 € (*)**

Combustível **2.000 €**

Mobilidade/transporte custa **800 € (50%)**

Software **700 € (50%)**

Controlo de pragas **3.800 € (50%)**

Pintura **4.750 € (*)**

Seguro **5,900 €**

Investimentos

Tendas **4.850 € (*)**

Móveis, obras de arte nas áreas públicas, cortes de ténis, minigolfe: sem custos.

Redução de custos: sem custos

Renovação de restaurante: sem custos

Reserva: **39,932 euros (transferível)**

(*) custo único.

Total real: 539,008 € + 39,932 € = **578,940 €**

Marrocha Lda.

Empresa de administração e serviços de apoio ao turismo situada em :

Vilas Marrocha - Senhora da Rocha, Varandas

Caros proprietários,

Antes de mais, obrigado pela vossa presença na nossa reunião no “O Forno”, e online, e obrigado também pela vossa cooperação e pelos muitos elogios que recebemos depois.

Queiram desculpar-nos pelo pequeno acidente que ocorreu antes da nossa reunião. Este senhor é um mediador que está a tentar convencer os membros do nosso aldeamento a alugarem as suas casas/apartamentos através da sua empresa. A pessoa em questão não tinha qualquer procuração legal para representar nenhum proprietário.

Os(as) proprietários(as) que negociarem com ele ou com outros mediadores devem compreender que estão a entregar o seu dinheiro a pessoas exteriores ao aldeamento, ao mesmo tempo que usufruem de todos os equipamentos da Senhora da Rocha.

Por favor não se esqueçam de que a Marrocha reinveste as suas receitas e oferece um serviço muito melhor e mais abrangente, bem como um acompanhamento dia-e-noite.

O texto original da primeira reunião vai ser colocado no website dos nossos proprietários, de modo a que o possam consultar a qualquer altura. Para vossa comodidade o referido texto está incluído nesta pasta.

Samm, a nossa diretora geral, e eu, pedimos a realização de uma assembleia geral em princípios de Março de 2022. A Samm dará mais detalhes em breve.

A carta que escrevemos explica melhor o que se está a passar, pois temos a impressão que muitos de vocês não leram ainda as notas anteriores, por isso esta pasta contém todas as cartas anteriores em Português, Inglês e Francês. Leiam-nas, por favor, se se interessam pela vossa propriedade e pelo vosso aldeamento.

Se o tivessem feito não teria de estar a repetir o que já foi dito e feito, mas talvez possa destacar alguns aspectos.

Talvez não tenhamos sido suficientemente claros a explicar os nossos custos? Talvez quiséssemos avançar cedo demais com novos (necessários) investimentos e talvez devêssemos ter convocado uma reunião antes?

Peço desculpa por isso, mas estávamos apenas a tentar beneficiar rapidamente os(as) proprietários(as), os(as) seus inquilinos(as) e o aldeamento em geral.

A Samm já reuniu com a maior parte dos(as) proprietários(as) e conseguiu chegar a um acordo para as rendas e para o financiamento. Estamos agora a tentar reunir com os(as) restantes proprietários(as), se eles(as) concordarem, claro.

Directamente não recebemos senão elogios e críticas positivas, mas alguns proprietários opuseram-se a alguns aspectos da nossa proposta para prestações relativas aos serviços que, vou repetir uma vez mais, correspondem exactamente aos custos incorridos, líquidos e reais.

Queiram entender, por favor, que as despesas realizadas pela Marrocha em prol da comunidade, e que não são reembolsadas através da prestação pela manutenção/serviço, farão aumentar a dívida existente, o que exigirá da nossa parte muitos anos para recuperar, se é que alguma vez o conseguiremos.

Soubemos, por via indirecta, que alguns(umas) proprietários(as) acham os pagamentos um pouco caros, comparados com 2021.

Permitam-nos a seguinte resposta :

- Não havia, basicamente, um orçamento em 2021, nem em 2020, 2019... desconheço a base a partir da qual a administração anterior determinou o pagamento pedido, mas sei que estava completamente errado – vejam a actual dívida!
- Por incrível que pareça... encontrámos um orçamento para **2014** para um montante de 417.235,47 € para as despesas de manutenção. Comparem este valor com a nossa proposta de prestação, 8 anos mais tarde!
- Houve faturas que não foram emitidas, problemas com recibos, dinheiro, transferências...
- Não houve quaisquer reuniões para explicar a situação
- O resultado, hoje, é que muitos proprietários ainda não pagaram a sua prestação para 2021/2020.
- O resultado é que foram feitos/acumulados vários prejuízos e que hoje há uma dívida de aproximadamente 1.000.000 €
- O resultado é que enfrentamos dificuldades financeiras significativas.

Alguns proprietários também questionaram os custos administrativos (receção, contabilidade etc.). Gostaria de saber porquê. Nenhuma empresa consegue subsistir sem uma administração, e esta só existe para prestar o melhor serviço possível à Senhora da Rocha.

Para além dos mais, soube que estes custos foram sempre pagos no passado.

Os proprietários pediram-nos para investirmos mais tempo e dinheiro nos jardins – e assim faremos!

Os proprietários também pediram segurança 24/7 (guarda no portão). Claro que estaríamos de acordo, mas estes custos não podem ser incluídos no orçamento que foi submetido (aproximadamente 70.000€).

Considerando o estado atual da Marrocha, são necessárias, no futuro, obras e custos significativos.

Por exemplo: as bombas de água de todas as nossas piscinas não estão funcionais a 75% (não foi feito nada anteriormente para evitar/reparar esta situação). Isto não só representa um risco sanitário como também é ilegal e pode resultar no encerramento das piscinas pelas autoridades. Se recorrermos a uma reparação profissional, tal como é necessária, o custo estimado será superior a 50.000 €.

No futuro iremos também elaborar um orçamento para substituir todos os caminhos até às vossas entradas e iremos propor um orçamento para dessalinizar a água do mar de modo a ser usada para os nossos jardins, e provavelmente para fornecer água potável para todas as propriedades.

Foi sugerido que criássemos diferentes condomínios para diferentes quarteirões. Isto significa que os proprietários de um dado quarteirão podem (por exemplo) podem debater entre eles o que fazer para tornar o seu edifício mais interessante, mais atraente. Para começar, deviam chegar a acordo para renovar o seu edifício e para o pintar com urgência. A Marrocha já pintou muitos às suas próprias expensas, mas não pode continuar sem apoio financeiro.

Cabe agora a estes proprietários ajudar-nos a melhorar a imagem do aldeamento – alguns quarteirões estão, de facto sujos e feios e prejudicam a imagem global.

Olhando para os números acima, estes podem parecer demasiado onerosos, mas devemos considerar que temos 243 espaços, o que representa um custo de aproximadamente 495 € por cada um, ou um aumento mensal de cerca de 42€ (um investimento único).

Os investidores atuais, depois de terem feito um investimento de cerca de ½ milhão, não estão dispostos a investir mais dinheiro no aldeamento a não ser que vocês, os proprietários, estejam dispostos a trabalhar em conjunto com eles, como o único propósito de renovar e tornar mais segura a Marrocha/Senhora da Rocha.

Isto não é seguramente uma ameaça, mas sim a dura verdade. Temos de ser capazes de pagar aos bancos, aos fornecedores, os salários, a segurança social, os impostos, etc. e não o conseguimos fazer sozinhos.

Por esta razão, solicitamos encarecidamente que paguem as contas de 2021/2022 assim que possível.

Tenham por favor em conta que o risco de falência da Marrocha ainda existe e talvez seja chegada a hora de pensar nas possíveis consequências.

Temos também de ter em conta que reduzir o orçamento (custos reais) pode representar a redução e o cancelamento de serviços e equipamentos.

A escolha é vossa!

Investidores adicionais são bem vindos – se estiverem interessados façam-me saber.

Esta administração está a fazer tudo o que pode para tornar o nosso aldeamento mais uma vez excelente, em condições de funcionamento perfeitas, modernizado, com saúde financeira, e para criar um alto nível de serviços com o propósito único de aumentar o valor da vossa propriedade, de modo a obter melhores clientes (dispostos a pagar mais) e de criar um ambiente mais feliz.

Na última página desta carta, encontrarão um questionário para o qual gostaríamos que contribuíssem com o vosso voto. Vai ser recolhido no final da reunião geral e o resultado irá definir as futuras decisões.

Dêem mais uma olhada na nossa brochura profissional de arrendamento. Ao optarem pela Marrocha para administrar a vossa propriedade, estão também a investir indirectamente na Senhora da Rocha, e todas as vossas preocupações serão atendidas!

Tenho consciência de que às vezes me repito, mas por agora é tudo. Uma vez que o comboio esteja outra vez encarrilado, não terei de vos convencer outra vez de mais nada.

Para breve:

Uma nova brochura de promoção dos apartamentos que estão disponíveis através da Marrocha

Uma nova brochura de arrendamento para os proprietários

Uma nova brochura para o restaurante

Uma nova brochura apenas para convidados.

Contudo, depois de tudo o que foi dito e feito, e depois de um estudo aprofundado, e tendo em conta os comentários e os desejos dos proprietários decidimos propor:

As prestações repartidas de acordo com a “Permilagem”

Baseado no sistema de 2015 calculámos o montante atual de 410.000 € (todas as propriedades, i.e., incluindo a receção, o “Forno”, as propriedades da Marrocha, etc.).

Admitindo um aumento de 20% (após 8 anos) chegamos a um **novo total de 492.000€.**

Uma pequena observação:

A prestação “média” será de 169€ por mês, que corresponde ao preço de umas poucas refeições...

Vale a pena correr riscos para o futuro por isto, as dificuldades, a apreciação do nosso trabalho?

Onde mais é que no Algarve se consegue uma localização destas, com tantos equipamentos e com um serviço assim, por um preço tão baixo.

E se optarem por arrendar a vossa propriedade através dos nossos canais, vão recuperar rapidamente a prestação de manutenção e acabarão com um lucro considerável.

Se estes números atualizados forem aceites pela maioria, as prestações serão aplicadas pro rata por propriedade.

Na expectativa da nossa próxima reunião,

Saudações cordiais,

Sandra Moors
Diretora Geral

Roger Van Poyer
PDG & co-administrador

Marrocha Lda.

Sociedade de serviços de administração e apoio ao turismo a:

Vilas Marrocha
Senhora da Rocha
Porches – Lagoa 8400-450

Questionário para os proprietários

(Março de 2022)

1. mantemos o minigolfe? (Gratuito para os proprietários) **S / N**
2. mantemos os 3 cortes de ténis ou apenas dois, ou apenas um (substituir alguns por outras atividades)? (Gratuito) **S / N**
3. mantemos (reinstalamos) o minimercado na sua antiga localização? (Gratuito) **S / N**
4. Concorda que instalemos mais obras de arte no aldeamento? (Gratuito) **S / N**
5. gosta ou tem vontade de visitar o restaurante com mais frequência, agora que foi totalmente renovado, tem novo design e é gerido por profissionais? (Todos os custos por conta da Marrocha). Para vossa informação, se a cozinha não tivesse sido completamente limpa e desinfectada, arriscar-nos-íamos a ser encerrados por motivos sanitários! **S / N**
6. concorda com 3 guardas no aldeamento por razões de segurança, a pedido de vários proprietários. Custo estimado de 70.000€ (Por conta dos moradores) **S / N**
7. concorda que a receção esteja aberta das 08.00 até às 22.00 horas (horário de verão a partir de junho) e das 08.00 até às 18.00 horas (período de inverno) **S / N**
8. está disposto a participar nos custos associados às novas bombas para as piscinas. Apenas uma em 3 está em condições de funcionamento. Isto constitui um risco sanitário e é proibido por lei. Arriscamo-nos a que as piscinas sejam encerradas! Custo único estimado de 50.000€. **S / N**
9. Está disposto a assumir parte dos custos para o novo caminho pedonal por todo o aldeamento (Proposta a ser feita mais tarde e aprovação final após conhecimento dos custos) **S / N**
10. está disposto a investir connosco num projecto de dessalinização de água do mar, novo sistema de água para os jardins e possivelmente para todas as casas? (Proposta a ser feita mais tarde e aprovação final após conhecimento dos custos) **S / N**
11. queremos instalar mesas e assentos de pedra nos espaços abertos para melhorar os contactos sociais – concorda? (Gratuito) **S / N**
12. planeamos fazer um novo parque infantil atrás da piscina coberta – concorda? O espaço actual será usado para espreguiçadeiras (Gratuito) **S / N**
13. queremos usar os espaços abertos como espaços lúdicos para adultos (e.g. petanca/bowling) concorda e/ou tem outras ideias que queira sugerir? **S / N**
14. concorda com o orçamento de 492.000€? **S / N**

Proprietário(a): Propriedade:

Este questionário será recolhido após a reunião general, por isso assegura-se por favor que o traz consigo ou que nos envia por e-mail antes da reunião.