

# **Associação de Proprietários da Quinta da Encosta Velha (APQEV) (Association des propriétaires de Quinta da Encosta Velha [OA])**

## **INTRODUCTION TO QUINTA DA ENCOSTA VELHA INTRODUÇÃO À QUINTA DA ENCOSTA VELHA**

### **Quinta da Encosta Velha (QEV)**

QEV is an Urbanisation comprising 151 residential properties (120 townhouses, four semi-detached villas and 27 villas) three pools operated by the Owners Association (see below) and Casa Encosta, the building at the entrance formerly used as a reception and restaurant. Each semi-detached villa and townhouse is currently allocated the use of one of the pools operated by the Owners Association subject to payment of the C&U pool charge.

In the centre of the Urbanisation is a Condominium which comprises 20 of the 120 townhouses, a pool and an underground carpark.

For further detail on the layout of the Urbanisation, see plan on Page 5.

The pools at Plots 153, 154 and 155 and Casa Encosta were purchased in 2019 by a separate company, QEV Holdings Limited, wholly owned by those owners who have subscribed for the share in the company.

The roads within QEV are public and the responsibility of Camara Municipal da Vila do Bispo (local council). There is a one-way system as shown on the Plan on Page 3 and a speed limit of 30 kph throughout

### **QEV Owners Association**

The QEV Owners Association (OA) was formed in 2009 to represent the interests of owners in matters which affect the majority of owners.

Since 2014 when the original management company withdrew services, the OA has also provided Community and Urbanisation (C&U) services to QEV.

The Association is governed by Rules and by registered Articles of Association. Copies can be found on the General Meetings page of our website.

Owners of properties at QEV are invited to join the OA. By doing so they are able have a say in the management of the Urbanisation.

### **Quinta da Encosta Velha (QEV)**

A QEV é uma Urbanização composta por 151 imóveis residenciais (120 moradias geminadas, quatro moradias geminadas e 27 moradias), três piscinas geridas pela Associação de Proprietários (ver abaixo) e a Casa Encosta, o edifício de entrada anteriormente utilizado como recepção e restaurante. Cada moradia geminada e casa geminada está atualmente atribuída ao uso de uma das piscinas operadas pela Associação de Proprietários, sujeito ao pagamento da taxa de piscina C&U.

No centro da Urbanização encontra-se um Condomínio composto por 20 das 120 moradias em banda, uma piscina e um parque de estacionamento subterrâneo.

Para mais detalhes sobre a configuração da Urbanização, ver planta na página 5.

As piscinas dos lotes 153, 154 e 155 e da Casa Encosta foram adquiridas em 2019 por uma empresa separada, a QEV Holdings Limited, detida a 100% pelos proprietários que subscreveram a participação (ações) na empresa.

As estradas dentro da QEV são públicas e da responsabilidade da Câmara Municipal da Vila do Bispo (autarquia). Existe um sentido único conforme mostrado no Plano na página 3 e um limite de velocidade de 30 km / h.

### **Associação de Proprietários de QEV**

A QEV Owners Association (OA) foi constituída em 2009 para representar os interesses dos proprietários em questões que afetam a maioria dos proprietários.

Desde 2014, quando a empresa gestora original retirou os serviços, a OA também fornece serviços de Comunidade e Urbanização (C&U) para a QEV.

A Associação é regida por Regras e por Artigos de Associação registrados. As cópias podem ser encontradas na página de Assembleias Gerais do nosso site.

Os donos de propriedades na QEV são convidados a ingressar na OA. Ao fazer isso, ficam habilitados a ter uma palavra a dizer na gestão da Urbanização.

As the majority of its members are English-speaking, the Association conducts its business in English

The OA is run on a voluntary basis by members of the Association. The only exception to this is the Estate Manager who is a paid contractor responsible for oversight of the day-to-day delivery of the C&U services. The Estate Manager is also the on-site point of contact for owners.

The work of the OA is effected through a number of Boards and Committees – see Owners Association page of our website for further information on their function, structure and membership.

At least one General Meeting of OA members is held each year. The main function of General Meetings is to receive reports from the Association's Management Board, approve C&U budgets and accounts, approve membership subscriptions, and elect Board Members.

#### **Community and Urbanisation (C&U) Services**

The C&U services provided by the OA include:

- Maintenance, heating, repair and access control of pools at Plots 153, 154 and 155 (on behalf of QEV Holdings Limited)
- Gardening of communal areas, townhouse and semi-detached villa gardens
- Cleaning, maintenance and repair of communal areas and structures
- Site security including CCTV
- Fibre optic internet network
- Utilities for communal areas
- Overseeing drainage and sewerage, including pumping to mains system
  
- Pest control
- Signposts, displays and notices
- Insurance related to communal areas
- Provision of a post-box (on payment of a one-off fee)
- Painting the exterior masonry of properties - subject to payment of a separate charge for the Painting Fund
- Reception (not currently available)

Note: Services related to the common areas of the Condominium are provided by the Condominium Management.

Como a maioria de seus membros fala inglês, a Associação conduz as suas actividades em inglês

A OA é administrada de forma voluntária por membros da Associação. A única exceção é o gerente de propriedade, que é um contratado remunerado responsável pela supervisão diária dos serviços C&U. O gerente da propriedade também é o ponto de contato local para os proprietários.

O trabalho do OA é realizado por meio de várias Comissões e Comitês - consulte a página da Associação de Proprietários no nosso site para obter mais informações sobre as suas funções, estruturas e membros.

É realizada pelo menos uma Assembleia Geral de membros da OA por ano. A principal função das Assembleias Gerais é receber relatórios do Conselho de Administração da Associação, aprovar orçamentos e contas C&U, aprovar inscrições de membros e eleger membros do Conselho.

#### **Serviços da Comunidade e Urbanização (C&U)**

Os serviços C&U fornecidos pela OA incluem:

- Manutenção, aquecimento, reparação e controle de acesso às piscinas nos lotes 153, 154 e 155 (em representação da QEV Holdings Limited)
- Jardinagem das áreas comuns, casas geminadas e jardins das vilas geminadas
  
- Limpeza, manutenção e reparação de áreas e estruturas comuns
- Segurança do local, incluindo CCTV
- Rede de Internet de fibra óptica
- Benefícios das áreas comuns
- Supervisionar a drenagem e esgoto, incluindo o bombeamento para o sistema principal
- Controle de pragas
- Sinalizações, cartazes e avisos
- Seguro relacionado com as áreas comuns
- Fornecimento de uma caixa de correio (mediante o pagamento de uma taxa única)
- Pintura de alvenaria externa de imóveis - sujeito ao pagamento de uma taxa separada para o Fundo de Pintura
- Recepção (não disponível atualmente)

Nota: Os serviços relativos às áreas comuns do Condomínio são prestados pela Direção do Condomínio

### **Payment for C&U Services**

The annual C&U budget approved by members is apportioned to properties on the basis of their size and location in the resort. For semi-detached and townhouse owners, this includes a charge for use of one of the pools operated by the OA.

A C&U invoice is sent to each property owner in January each year. Payment is due, either in full within 30 days of the invoice date, or in two equal instalments, the first within 30 days of the invoice date and the second by mid-June.

Contributions to the Painting Fund are accrued over a number of years through a charge on the C&U invoices and held in a separate account in readiness for painting of the exterior masonry of properties. The next exterior painting has been scheduled for the 2020-21 and 2021-22 winters.

### **Use of a Pool Operated by the OA**

Access to one of the pools operated by the OA - the round pool at Plot 153, the triangular pool at Plot 154 or the pool at Plot 155 - is restricted to owners whose C&U payments, including the charge for using one of these pools, are up-to-date.

### **CCTV Security and Fibre Optic Internet**

The Association has installed a CCTV system comprising a series of cameras around the perimeter of QEV. Images are recorded 24/7 and retained on a 28 day cycle.

The CCTV system operates on a fibre optic Internet network owned by the Association. For a one-off fee the OA will connect a property which has paid C&U in full to this network. There is no ongoing charge for the internet service. For more information see the Updates to Owners page on our website.

### **Guidelines and Pool Rules**

The Owners Association publishes Guidelines which owners, residents and visitors are asked to follow. The Guidelines and pool rules can be found on the Updates to Owners page of our website.

### **Pagamento por serviços C&U**

O orçamento anual C&U aprovado pelos membros é distribuído às propriedades com base no seu tamanho e localização no resort. Para proprietários geminados e de casas geminadas, isso inclui uma taxa pelo uso de uma das piscinas operadas pela OA.

Uma fatura C&U é enviada a cada dono de propriedade em janeiro de cada ano. O pagamento é devido, seja integralmente em 30 dias a partir da data da fatura, ou em duas parcelas iguais, a primeira em 30 dias a partir da data da fatura e a segunda em meados de junho.

As contribuições para o Fundo de Pintura são acumuladas ao longo de vários anos por meio de uma cobrança nas faturas C&U e mantidas numa conta separada pronta para a pintura da alvenaria externa das propriedades. A próxima pintura exterior foi programada para os invernos de 2020-21 e 2021-22.

### **Uso de uma piscina operada pela OA**

O acesso a uma das piscinas operadas pela OA - a piscina redonda no Lote 153, a piscina triangular no Lote 154 ou a piscina no Lote 155 - é restrito aos proprietários cujos pagamentos C&U, incluindo a cobrança pelo uso de uma dessas piscinas, estão atualizados.

### **Segurança CCTV e Internet de fibra ótica**

A Associação instalou um sistema de CCTV que compreende uma série de câmeras ao redor do perímetro de QEV. As imagens são gravadas 24 horas por dia, 7 dias por semana e mantidas num ciclo de 28 dias.

O sistema CCTV opera numa rede de fibra ótica de Internet propriedade da Associação. Por uma taxa única, o OA ligará uma propriedade que pagou integralmente a C&U a esta rede. Não há cobrança pelo serviço de Internet. Para obter mais informações, consulte a página Atualizações para proprietários no nosso site

### **Diretrizes e regras das piscinas**

A Associação de Proprietários publica Diretrizes que os proprietários, residentes e visitantes devem seguir. As Diretrizes e regras das piscinas podem ser encontradas na página Atualizações para proprietários no nosso site.

### **Services NOT provided by the Owners Association**

The following services are NOT provided by the Owners Association and owners should make their own arrangements:

- property management
- payment of IMI (council tax) and utilities
- building and contents insurance
- treatment of exterior wood and metal work

### **Data protection**

The Owners Association complies with the EU's General Data Protection Regulation. More information can be found on the Data Protection page of our website.

### **Prospective Owners**

We strongly advise anyone wishing to buy a property at QEV to appoint an independent, local solicitor and to ensure that their solicitor confirms:

- the status of C&U payments (including painting fund contributions), apportionment of C&U charges for the current year, and whether the one-off charge for internet connection has been paid.
- if the property has subscribed for its share in QEV Holdings Limited, and if not, the cost of purchasing that share.

### **Fractional Freehold Ownership**

Prospective buyers of a share(s) in one of the Fractional Freehold properties at QEV should be aware of their special legal structure and obligations. A summary can be found on the Fractional page on our website.

### **Information and Useful Contacts/ Informações e contatos úteis**

**Website:**

**C&U and other charges / C&U e outros encargos:**

**Estate Manager / Gerente de Propriedade:**

**Association membership / Filiação à Associação :**

**QEV Holdings Limited:**

### **Serviços NÃO fornecidos pela Associação de Proprietários**

Os seguintes serviços NÃO são fornecidos pela Associação de Proprietários e os proprietários devem tomar as suas próprias providências:

- gestão da propriedade
- pagamento do IMI (imposto municipal) e benefícios
- seguro de edifício e conteúdo
- tratamento de madeira exterior e trabalho de metais

### **Proteção de dados**

A Owners Association está em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados da UE. Mais informações podem ser encontradas na página de Proteção de Dados do nosso site.

### **Potenciais proprietários**

Aconselhamos fortemente a qualquer pessoa que deseje comprar um imóvel em QEV a nomear um advogado local independente e a garantir que o seu advogado confirme:

- a situação dos pagamentos C&U (incluindo contribuições para o fundo de pintura), repartição dos encargos C&U para o ano corrente e se o encargo único de ligação à Internet foi pago.
- se a propriedade subscreveu a sua participação (ações) na QEV Holdings Limited, e se não, o custo de compra dessa ação.

### **Propriedade fracionada de propriedade livre**

Os potenciais compradores de uma (s) ação (ões) numa das propriedades Fractional Freehold na QEV devem ter conhecimento da sua estrutura especial legal e obrigações. Um resumo pode ser encontrado na página Fracional no nosso site.

www.qevoa.co.uk

admin@qevoa.co.uk

estatemanager@qevoa.co.uk

managementboard@qevoa.co.uk

QEVHoldings@gmail.com

# Plan of Quinta da Encosta Velha / Planta da Quinta da Encosta Velha

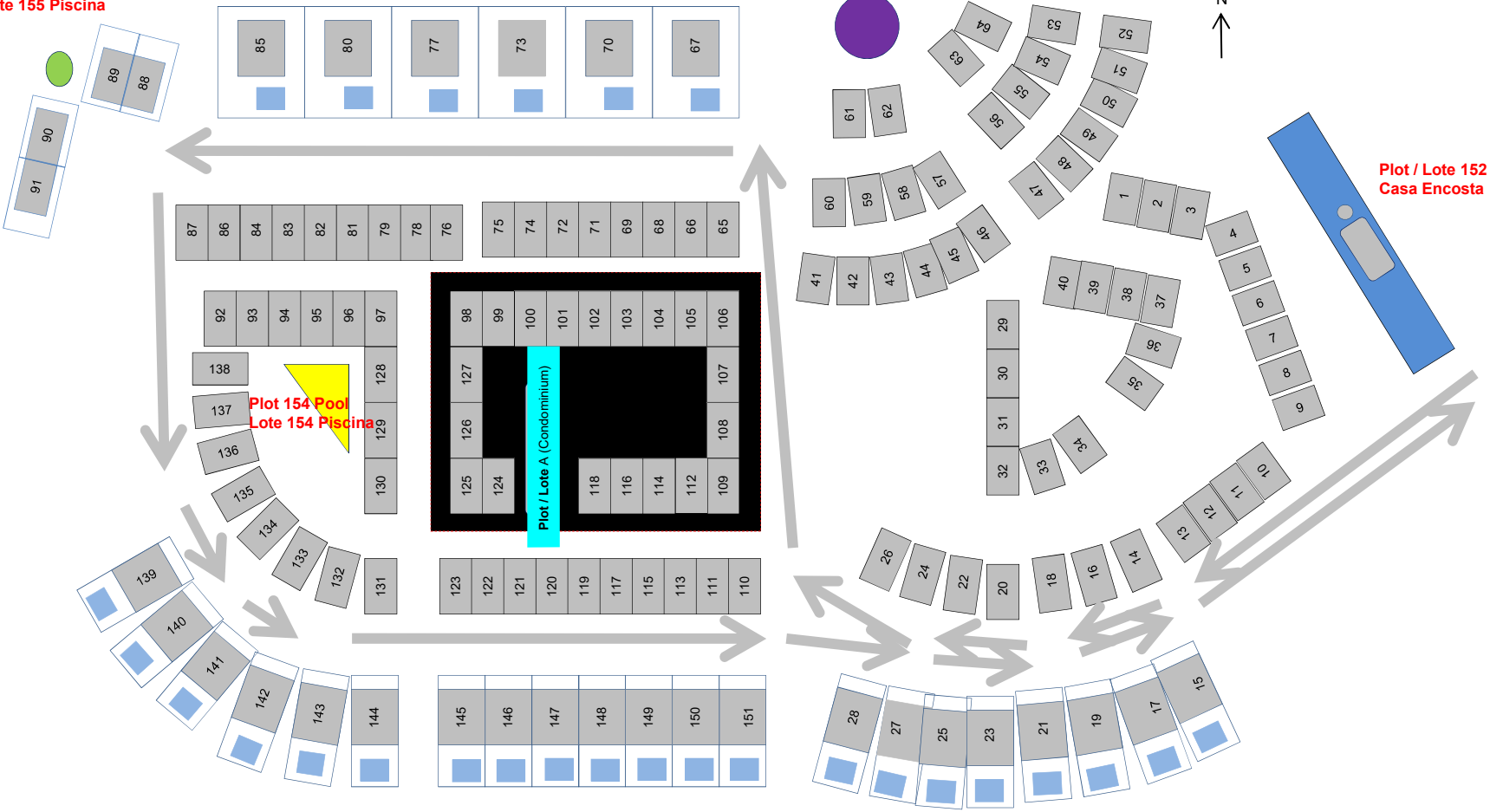
Plot 155 Pool  
Lote 155 Piscina

Plot 153 Pool  
Lote 153 Piscina

Plot / Lote 152  
Casa Encosta

Plot 154 Pool  
Lote 154 Piscina

Plot / Lote A (Condominium)



Private Pool / Piscina Privada

Golf Course / Campo de Golfe