

Средносрочни наеми с Флат Мениджър

Какво прави Флат Мениджър?

Ние поемаме цялостното управление на имоти, които се отдават под наем средносрочно на служители на компании, експати и дигитални номади.

Успешната реализация на един имот в платформите за средносрочни наеми зависи не само от качеството на индивидуалните дейности, но и от тяхната последователност и синхронизация.

Поради тази причина ние предлагаме само един пакет услуги, който покрива всички задължения за дейността.



Един пакет услуги за вас и гостите ви



Създаване на реклама в платформата Airbnb



Включване на имота в нашата платформа FlatAway, както и в платформата Homes & Villas by Marriott International (при одобрение от Marriott Inc.)



Синхронизация на календарите и динамично ценообразуване с помощта на алгоритми и специализиран софтуер



Комуникация с гостите преди, по време на и след престоя; онлайн, по телефон и лично



Обработка на резервации и регистрация на гостите в системата на Министерство на туризма



Настаиване на гости чрез метод за самонастаняване или лично



Телефонен консиерж на английски и български език, 24 часа в денонощието, всеки ден от годината



Почистване на имота след всеки престой, както и организиране на междинни почиствания - пране на спално бельо и кърпи и зареждане с хотелска козметика



Поддръжка на имота, отстраняване на дребни повреди и зареждане с консумативи (прах за пране, веро, кафе и др.)



Данъчна оптимизация и пълно административно обслужване със счетоводство (при необходимост)

Кои имоти са подходящи за средносрочни наеми?

Локация

В София и Пловдив имотите трябва да се намират в центъра или в близост до големи бизнес сгради или посолства.

По Черноморието имотите трябва да се намират във Варна или в Бургас.



Вид

Двустайни, тристайни или многостайни самостоятелни апартаменти и къщи.

Наличието на кухня или кухненски бокс е задължително.



Състояние

Имотът трябва да е бил ремонтиран в близките 5 години или освежаван в близките 2 години.

Всички инсталации и уреди трябва да са напълно изправни.

Имотът трябва да е почистен основно и оборудван според препоръките в този документ.



Интериор

Успешните имоти са приветливи, с функционален и естетически издържан интериор.

Не е необходимо обзавеждането да е скъпо и луксозно, но трябва да е качествено и да не е амортизирано.

Може да разгледате примерни апартаменти [ТУК](#).



Как трябва да бъде оборудван имотът?

Имотите трябва да бъдат оборудвано с всичко, от което гостът би имал нужда както за по-кратки престои, така и за по-продължителни.

Приготвили сме списък от неща, които са задължителни за всеки един апартамент, така че вашите гости да се чувстват като у дома си.



Задължително базово оборудване

В имота



безжичен интернет (мин. 50mb/s)



уреди за отопление



ютия и дъска за гладене



пожарогасител



аптечка



детектори за дим и въглероден двуокис (ако имотът е газифициран)



по една завивка на легло



сешоар



четка за тоалетна



кафе машина



кана за подгряване на вода (чайник)



плитки чинии, дълбоки чинии и комплекти прибори (x2 на гост според капацитета)



чаши за вода, вино и кафе/ чай (x2 на гост според капацитета)



ножове и дъска за рязане, лъжици за сервиране, белачка, ножица, тирбушон

Препоръчително допълнително оборудване

В имота



уреди за охлаждане
(климатик/вентилатор)



пералня и сушилня/ простор



телевизор с кабелна телевизия



прахосмукачка и моп/ парцал с кофа

В кухнята



фурна и котлони



микровълнова фурна



тостер



голям кош за боклук с капак



тигани и тенджери,
по 2 размера и една тава



чай и кафе и подправки:
сол, пипер, оцет, олио, захар

Препоръчително допълнително оборудване

В спалните помещения



по две възглавници на легло, една по-твърда и една по-мека (4 за спалня)



протектори за матраците



щори и завеси или пердета с възможност за пълно затъмняване на помещението



дървени закачалки за дрехи - минимум 8 броя

В банята



метално кошче за боклук с капак



държач за четки за зъби



държач за тоалетна хартия

Първите стъпки за успешен старт

Подготвили сме над 500 имота за отдаване под наем краткосрочно и средносрочно.

Това ни помогна да усъвършенстваме и оптимизираме целия процес, свеждайки първоначалните разходи за нашите клиенти до абсолютния минимум.

Вижте какви са те



Заснемане

Професионално заснемане на имота

Правим между 40 и 200 снимки, които подбирате, обработваме и използваме за рекламата на имота.

Снимките стават и ваши и може да ги ползвате без ограничения.

Разход: 85лв. без ДДС



Кутия-сейф

Закупуване и монтаж на кутия-сейф за ключове - най-често срещаният метод за самонастаняване на гостите.

Ако изберете опцията с лично настаняване или разполагате с друг метод за настаняване, този разход отпада.

Разход: 85лв. без ДДС



Опис

Подробен опис на имота.

Описваме всичко, за да може целият ни екип да познава апартамента по-добре от вас самите.

Описът служи и за създаването на дигитален гайд за имота, който се ползва от гостите.

Разход: бесплатно



Спално бельо

Наем на спално бельо и кърпи.

Снабдяваме имота с комплекти спално бельо и кърпи с високо качество.

Наемът се подновява автоматично всяка година.

Разход:: 63лв без ДДС на гост на година, според капацитета на апартамента.



Почистване

Първоначално почистване и подготовка за първа резервация.

Уверяваме се, че имотът ще посрещне първите си гости в изряден вид.

Разход: такса почистване



УСЛОВИЯ

Комисионата ни варира в зависимост от продължителността на престоя и е в размер на 12% до 18% от генерирания приход, след приспадане на таксите на платформите.

Гостите ни заплащат такса почистване за всеки месец от резервацията си, както и за едно почистване в края на престоя.

Според ситуацията ви и с цел оптимизация на дължимите данъци, може да изберете между два вида договори.



Управление

Подходящ за юридически лица или физически лица, които се осигуряват в България на максималния осигурителен праг от 3000 лв.

Управляваме имота от ваше име за ваша сметка.

Физическите лица следва да се регистрират в Агенция по вписванията и да плащат годишен патентен данък. Не се дължи данък доход от наем, но се дължат осигуровки.

Начисляваме ДДС върху нашата комисиона, комисионите на платформите, таксите почистване и допълнителните разходи.

Ежемесечните декларации при физическите лица могат да се подават от нашето счетоводство след упълномощаване, като услугата е включена в комисионата ни.



Наем

Подходящ за физически лица, които живеят в чужбина или лица, които се осигуряват в България под максималния осигурителен доход от 3000 лв.

Наемаме имота и го преотдаваме от наше име.

Нямате никакви административни и данъчни задължения, ние плащаме данък доход от наем от ваше име. Не се дължат осигуровки.

Начисляваме 9% ДДС върху стойността на нощувките и 20% върху таксите почистване, но не начисляваме ДДС върху нашата комисиона, комисионите на платформите, таксите почистване и допълнителните разходи.



Често задавани въпроси



Какви са опциите за настаняване на гости?

Опциите са 2: с метод за самонастаняване (кутия-сейф за ключове, която монтираме на входа на сградата) или лично настаняване от наш служител. Личното настаняване е допълнителен разход от 25лв без ДДС на резервация.



Кога получавам парите си?

Ние имаме грижата да събираме плащанията от всички платформи. Всеки месец до 10-то число изпращаме подробен отчет с резервациите от предходния месец и на 15-то число ви превеждаме печалбата, приспадайки всички разходи.



Какви са условията за Homes & Villas by Marriott International?

Всеки имот се разглежда от екипите на Marriott и подлежи на одобрение от тях.

В платформата не се приемат едностайни апартаменти, както и имоти без кухня. Всички препоръчителни неща от списъка с оборудване трябва да са налични, състоянието на имота - перфектно, а интериорът - от среден до висок клас.

Комисионата на платформата е търговска тайна.

Често задавани въпроси



Как мога да следя заетостта и доходността на имота си?

В нашия портал за клиенти можете да следите в реално време кога имотът е нает и на какви условия.



Кой има грижата да зарежда имота с кафе, чай и други консумативи?

Консумативите в апартамента се зареждат периодично от нашите оперативни екипи. Стойността им не надхвърля 25 лв. на месец, като този разход се удържа при изплащане на приходите.



Кой определя колко ще е таксата почистване и какво включва тя?

Таксата почистване се определя според броя стаи в имота.

За едностаен апартамент (студио) тя е 35 лв. без ДДС, за двустаен - 40 лв., тристаен - 50 лв.

Освен камериерско почистване, таксата включва и пране на спално бельо и кърпи и зареждане с хотелска козметика и тоалетна хартия.

Често задавани въпроси

✓ Какви са моите задължения?

Единственото задължение е да заплащате редовно режимните сметки за отопление, вода, ток, интернет и кабелна телевизия.

✓ Каква е следващата стъпка?

Оглед на имота! Пишете ни на office@flatmanager.bg или се обадете на 0875333000.

✓ Ако вече имам снимки на имота, метод за самонастаняване, спални комплекти?

Ако вече разполагате с някое от гореспоменатите неща ще приспаднем тяхната стойност от първоначалната такса, стига те да отговарят на изискванията ни за качество.

Силно препоръчваме да ползвате нашето спално бельо, тъй като излиза по-евтино и не трябва да се занимавате с допълване на комплектите при брак или амортизация.

Осигурете си
по-висок доход,
спокойствие и
ценно време!

office@flatmanager.bg

