

# PREZentační plán – Model 20 % Správa Apartmánů

## 1. Úvod

Tento model spolupráce je určen pro majitele, kteří chtějí využít profesionální správu krátkodobých pronájmů, ale zároveň si ponechat kontrolu nad provozními náklady. Zajišťujeme kompletní správu rezervací a komunikaci s hosty, zatímco provoz apartmánu zůstává na straně majitele.

---

## 2. Model spolupráce (20 %)

- Odměna za správu:  
**20 % z tržeb**
  - Majitel hradí všechny provozní náklady
  - Pravidelný a transparentní reporting
- 

## 3. Rozsah služeb

### 3.1 Správa rezervací a hostů

- Komunikace s hosty (před příjezdem i během pobytu)
  - Instrukce k check-inu / self check-in
  - Řešení požadavků hostů
  - Check-out proces
- 

### 3.2 Channel manager a cenotvorba

- Správa platforem (Airbnb, Booking, Expedia, HRS, hotely.cz, echalupy, apod.)
  - **Channel manager PREVIO – cca 20 000Kč za rok – bude rozpočítáno mezi všechny apartmány, kteří budou mít zájem o pronájem se správou 20%.**
  - Synchronizace kalendářů
  - Evidence hostů
  - Dynamická cenotvorba a optimalizace obsazenosti
-

## 4. Provozní náklady (hradí majitel)

### 4.1 Úklid

- Úklidová služba: cca **400 Kč / úklid apartmánu** – Zaměstnance zařídíme
- 

### 4.2 Prádelna

- Praní ložního prádla: cca **80 Kč / lůžko** (dle cen prádelny)
- 

### 4.3 Další náklady

- Energie – dle cen dodavatele
  - Údržba apartmánu + správa nemovitosti – sekání trávy, úklid kolem domu, odhrnování sněhu, hrabání listí – **3000Kč měsíčně** – bude rozpočítáno mezi všechny apartmány
  - **V případě, že bude rezervace vytvořena přes booking.com nebo jiné platformy, kde je provize platformě 15% - hradí majitel**
  - 20kč / osobu – ubytovací a rekreační poplatky - bude navýšena základní cena o tuto částku
  - Spotřební materiál
  - Opravy a údržba
  - Možnost zařízení snídaní pro hosty – ( vyšší šance na prodej apartmánu), dle domluvy
- 

## 5. Modelový roční příklad

- Obsazenost cca : **146 pokojonocí / rok** - v sezóně je minimální počet nocí 4
  - Průměrná cena: **1 800 Kč / noc**
- 

### Výpočet tržeb:

$146 \times 1\,800 \text{ Kč} = \mathbf{262\,800 \text{ Kč / rok}}$

---

### Odměna správy (20 %):

**52 560 Kč / rok**

---

## 7. Kalkulace:

Cena od 3.1.-15.3. – 2500 Kč / noc

Cena od 16.3.-31.5. – 1500 Kč / noc pro 2 osoby průměr

Cena od 1.6.-31.8. – 2000 Kč / noc pro 2 osoby průměr

Cena od 1.9.-23.12. – 1500 Kč / noc pro 2 osoby průměr

Cena od 24.12-2.1. – od 3500 Kč / noc (Přes Silvestera)

**V případě lyžařských výcviků pro školy- převážně leden je cena za dítě cca 750Kč / noc včetně plné penze – catering zařídíme. V Lednu jsou vždy ubytované 4 školy – každá škola má 50 dětí na 5 nocí.**

---

## 6. Výhody pro majitele

- Nízký podíl na správě (20 %)
- Kontrola nad náklady
- Profesionální správa rezervací a komunikace
- Zvýšení efektivity pronájmu

---

## 7. Závěr

Tento model je ideální pro majitele, kteří chtějí kombinaci:

- **nižších nákladů na správu**
- **profesionálního řízení pronájmu**
- **dlouhodobé optimalizace výnosu**