

Dugoročni i poludugoročni najam

SelfCheckIns preuzima cijeli operativni odnos s krajnjim najmoprimcem - od pronalaska, oglasa i ugovora do naplate, režija, čišćenja i izlaska iz stana.



Vi definirate uvjete. Mi ih provodimo.

Jedan partner za dugoročno upravljanje stanom.

DUGOROČNI

najam na godinu ili više

POLUDUGOROČNI

najam na određeni broj mjeseci

Više od klasičnog posredovanja

SelfCheckIns ne završava posao pronalaskom najmoprimca, nego ostaje operativna kontaktna točka tijekom cijelog najma.

Kompletno vođenje najmoprimca

Vlasnik ima jedan ugovorni i komunikacijski kanal: SelfCheckIns.

1 Ugovor

SelfCheckIns potpisuje ugovor s krajnjim najmoprimcem i organizira početak najma.

2 Najamnina

Pratimo da je najamnina plaćena na vrijeme i reagiramo ako nastane problem.

3 Režije

Pratimo i organiziramo plaćanje režija kako bi sve obveze bile podmirene.

4 Komunikacija

Mi smo kontakt osoba najmoprimcu tijekom cijelog trajanja njegova boravka.

5 Popravci

Dogovaramo i koordiniramo potrebne popravke, intervencije i izvođače.

6 Izlazak

Vodimo raskid, izlazak iz stana, naplatu štete i pripremu za novi najam.

Vođenje koje se financijski opravdava

U praksi, naše vođenje dugoročnog i poludugoročnog najma najčešće donosi barem onoliko veći prihod koliko iznosi naša provizija, uz veću sigurnost i znatno manje angažmana vlasnika.

Vi definirate uvjete. Mi ih provodimo.

Uvjeti se prilagođavaju vašim prioritetima - od maksimalne dostupnosti tržištu do povećane zaštite stana.

Naše preporuke za sigurniji najam

Svaki dodatni uvjet povećava kontrolu, ali istodobno može suziti broj kandidata i utjecati na cijenu.

Mjesečno čišćenje i kontrola stanja

Preporučujemo minimalno jedno čišćenje mjesečno, okvirno 30 €. Čišćenje obavlja SelfCheckIns i ono je ujedno obrambeni mehanizam: stan se redovito održava i moguće je pravodobno uočiti neodgovorno korištenje. Može se ugovoriti više čišćenja ili ovu opciju potpuno isključiti.

1 Fiksne režije

Primjerice 150 € uz najamninu, uz završni obračun stvarnih troškova.

2 Solemnizacija

Preporuka kako bi se u slučaju neplaćanja moglo brže pokrenuti iseljenje.

3 Polog

Najčešće jedna najamnina; uz bjanko zadužnicu moguće je odobriti 50% manji polog.

4 Generalno čišćenje

Za boravak dulji od 12 mjeseci preporučujemo obavezno generalno čišćenje.

VAŽAN ODNOS SIGURNOSTI I CIJENE

Više uvjeta znači manje potencijalnih klijenata i moguću nižu postignutu cijenu - ali vlasniku donosi veću sigurnost.

Od prvog najmoprimca do mjesečnog obračuna

Početni odnos definiramo prema stvarno postignutoj cijeni, a vlasnika redovito obavještavamo o važnim promjenama.

Tko može pronaći krajnjeg najmoprimca?

Najmoprimca može pronaći bilo koji kanal, a ugovor se sklapa sa SelfCheckInsom.

Preporučujemo paralelnu potragu

Krajnjeg najmoprimca možete pronaći vi, druga agencija specijalizirana za pronalazak najmoprimaca ili SelfCheckIns. SelfCheckIns je specijaliziran za cjelovito vođenje takvog najma. Agencije usmjerene isključivo na pronalazak u tom dijelu u pravilu nisu ništa učinkovitije od nas. Ipak, ne želimo preuzeti isključivu odgovornost ako se stan ne iznajmi dovoljno brzo ili po željenoj cijeni. Zato savjetujemo da stan paralelno ponudite sami i putem drugih agencija. Potencijalnim najmoprimcima potrebno je samo naglasiti da se ugovor sklapa sa SelfCheckInsom, posebnom tvrtkom koja vodi cijeli najam.

Nakon pronalaska slijedi

1

Odabir kandidata

Kandidat može doći preko vlasnika, druge agencije ili SelfCheckInsa.

2

Postignuta cijena

Prema stvarno dogovorenoj cijeni definira se početna suradnja s vlasnikom.

3

Neto zarada

Od najamnine se najprije oduzima dogovoreni trošak mjesečnih čišćenja.

4

Raspodjela

Agenciji pripada 50 € ili 5% neto zarade ako je 5% više od 50 €; sav preostali iznos pripada vlasniku.

MJESEČNA RASPODJELA NETO ZARADE

50 € ili 5% agenciji

ostalo vlasniku

50 € je mjesečna naknada i obračunava se proporcionalno danima najma.

To je provizija SelfCheckInsa za kompletno vođenje najma. Troškovi solemnizacije, čišćenja, popravaka i održavanja nisu uključeni u proviziju. Snosi ih vlasnik ili ih, ovisno o uvjetima najma, prebacuje na najmoprimca. SelfCheckIns sve navedeno organizira, koordinira i vodi te vlasniku pomaže tijekom cijelog postupka.

Aktivno povećavamo potencijal stana

Model nije pasivno posredovanje: tržište pratimo i tijekom postojećeg najma.

Borba protiv inflacije i praznog hoda

Cilj je vlasniku dugoročno izvući maksimalnu financijsku korist uz kontinuirano upravljanje.

Traženje bolje ponude traje i tijekom najma

Dok stan ima trenutnog najmoprimalca, paralelno možemo tražiti novog kandidata koji je spreman platiti višu cijenu. Otkazni rok iznosi 30 dana, a u slučaju bolje ponude raskid s postojećim najmoprimcem provodi se u skladu s ugovorom i rokovima. O svim važnim promjenama i novim postignutim cijenama redovito obavještavamo vlasnika.

Prijelazna razdoblja

Agenciji pripada 50 € ili 5% neto zarade ako je 5% više od 50 €, a sav preostali iznos pripada vlasniku. Naknada od 50 € računa se proporcionalno danima najma: ako je stan u najmu pola mjeseca, naknada iznosi 25 €. Bez ostvarene najamnine nema provizije.

Stalni dotok upita

Velik portfelj i kontinuirani upiti za poludugoročne najmove omogućuju nam da prazne periode pokušamo popuniti i drugim vrstama potražnje.

Pravni okvir modela

- Ovo nije turistički najam i nije potrebna kategorizacija.
- Ugovor s vlasnikom sklapa SelfCheckIns kao pravna osoba; vlasnik nema ugovorni odnos s fizičkim osobama koje borave u stanu.
- Formalni ugovor sklapa se na fiksni iznos, uz najmanje jedno godišnje usklađenje prema stvarnom poslovanju i raspodjeli dobiti 90% vlasniku i 10% agenciji.

KAKO SE UGOVARA S VLASNIKOM

Ova pravna konstrukcija ne mijenja naš stvarni poslovni dogovor. U ovom modelu djelujemo kao posrednička agencija uz naknadu od 50 € mjesečno ili 5% neto zarade kada je taj iznos viši. Naknada se obračunava proporcionalno danima najma, a sav preostali iznos pripada vlasniku.

Najam na određeni broj mjeseci

Najčešći korisnici su digitalni nomadi, poslovni korisnici i relocirani zaposlenici.

Zašto je ovaj segment tržišno zanimljiv?

Ponuda stanova na nekoliko mjeseci najmanja je, pa su takvi najmoprimci često spremni platiti višu cijenu. Stanovi za poludugoročni najam moraju biti opremljeni kao apartmani.

DIGITALNI NOMADI

POSLOVNI KORISNICI

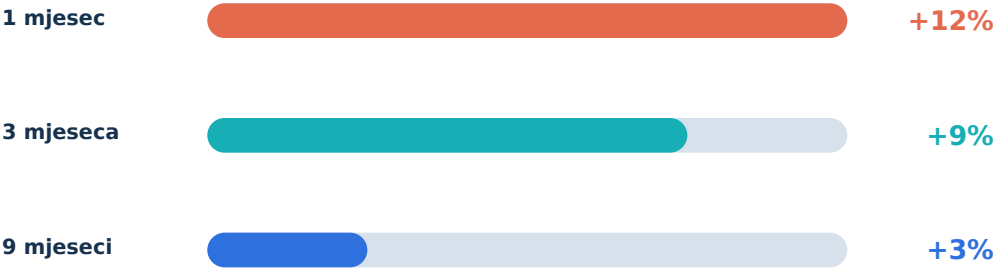
RELOCIRANI ZAPOSLENICI

Tržišna niša između dva klasična modela

Vlasnici koji iznajmljuju na godinu ili više često ne žele najmoprimce na nekoliko mjeseci, dok vlasnici apartmana ne žele spuštati cijenu jer više zarađuju po danu. Zato je poludugoročni najam često ekonomski isplativiji i, kada dnevni najam nije moguć, sljedeća najbolja opcija za prihod i održavanje stana.

Primjer linearnog povećanja cijene

Što je razdoblje kraće, postotak povećanja nominalne cijene je veći.



Vlasnik može isključiti poludugoročne najmove ili drukčije definirati povećanja cijene za kraće boravke.

Kako rješavamo prazne dane

Kod poludugoročnog najma raspored ulazaka i izlazaka usklađujemo tako da prazni period bude što kraći.

Prijelaz između dva najmoprimca

Poseban način obračuna koristi se kada kraći najam ne počinje ili ne završava prvog u mjesecu.

Uredan prijelaz

NAJMOPRIMAC A**DANI PRIJELAZA****NAJMOPRIMAC B**

Cilj: uskladiti početak i završetak najma s mjesečnim obračunom.

Kako se nadoknađuju dani koje najmoprimac ne koristi?

Najmoprimcu koji želi najam kraći od 12 mjeseci možemo uvjetovati da unaprijed nadoknadi i dane koje realno neće koristiti, ako su ti dani potrebni kako bi najam započeo ili završio prvog u mjesecu. Time se omogućuje uredniji prijelaz između najmoprimaca i bolji kontinuitet prihoda vlasniku.

Cilj je što manje praznog stana.

Raspored ulazaka i izlazaka organizira se tako da bude financijski učinkovit i vlasniku što predvidljiviji.

Fiksni iznos na pet godina

Ovo je zasebna ponuda, odvojena od standardnog modela vođenja najma.

SelfCheckIns preuzima sav tržišni rizik

Iznos ostaje fiksni svih pet godina, neovisno o stvarnim neto prihodima stana.

POSEBNA POGODNOST

Prva godina najma isplaćuje se unaprijed

Uplata se obavlja odmah po potpisu ugovora.

Što preuzimamo

Rizik tržišta, praznih razdoblja, troškova i promjena cijena tijekom petogodišnjeg ugovora.

Zašto je iznos niži

Zbog preuzetog rizika ponudeni fiksni iznos u pravilu je oko 20% niži od procijenjene tržišne vrijednosti najma.

Kome ova zasebna ponuda najviše odgovara?

-  potpuna sigurnost prihoda
-  uplata većeg iznosa odmah
-  bez angažmana oko stana
-  bez brige o najmoprimcima i praznim mjesecima

Opremanje za veći prihod

Za poludugoročni najam stan se priprema kao potpuno funkcionalan apartman za svakodnevni boravak.

Bolji stan postiže bolju cijenu

Profesionalna priprema posebno je važna kada se ugovara redovito mjesečno čišćenje i aktivno održavanje.

SelfCheckIns može odraditi sve što vlasnik želi

Prema željama vlasnika možemo preuzeti cijeli postupak pripreme stana, od planiranja i nabave do izvedbe i završne kontrole. Po potrebi organiziramo profesionalno fotografiranje, koordiniramo izvođače i vodimo sve radove kako bi stan bio potpuno spreman za najmprimca. Naknada od 110 € obračunava se samo ako SelfCheckIns pokazuje stan, postavlja keybox ili preuzima bilo koji segment opremanja i dorade. Kada se obračunava, oduzima se od prve isplate vlasniku. Ako vlasnik ili druga agencija pronađe najmprimca, a SelfCheckIns samo vodi najam, naknada od 110 € ne obračunava se.

OPREMANJE I VOĐENJE DORADE

110 €

OKVIRNI ROK

najviše 30 dana

Što sve možemo potpuno preuzeti (na vaš trošak)

- generalno čišćenje
- profesionalno fotografiranje (oko 125 €)
- opremanje ukasima i dekoracijama
- nabavu i postavljanje namještaja te svega potrebnog za funkcionalan boravak stanara
- krečenje
- organizaciju i izvođenje potrebnih popravaka

VAŽNO

U prosjeku ukupna oprema i dorade iznose oko jedne mjesečne najamnine. Naknadu od 110 € vraćamo ako stan završi u dnevnom najmu i ide u kategorizaciju. Profesionalno fotografiranje svakako se isplati: već 10 € viša mjesečna najamnina vraća ulaganje za približno godinu dana.

Zašto se priprema isplati

Cilj početne pripreme nije samo ljepši oglas, nego viši prihod, redovito održavanje i dugoročno bolja pozicija stana na tržištu.

Od stana do funkcionalnog apartmana

Stan pripremamo za svakodnevni boravak kako bi bio atraktivan i za bolje plaćene poludugoročne najmove.

Priprema ima smisla uz redovito održavanje

Na početku suradnje stan se praktički pretvara u funkcionalan apartman za najam. Takav stan možemo redovito mjesečno čistiti, kontrolirati i održavati. Ako vlasnik ne zahtijeva minimalno jedno mjesečno čišćenje, dodatno opremanje, profesionalne fotografije i ostala priprema najčešće nisu potrebni - ali takav model ne preporučujemo jer je kontrola stanja slabija, a potencijal prihoda manji.

Primjeri ulaganja

- ✓ žlice, vilice, čaše i posuđe
- ✓ dekoracije i ukrasi
- ✓ usisavač i oprema za održavanje
- ✓ kvalitetne slike i detalji interijera
- ✓ funkcionalni detalji za svakodnevni boravak
- ✓ sitni popravci i dorade

Rok do 30 dana

Najčešće završimo ranije. Dulji rok ostavljamo za stanove kojima treba generalno čišćenje od 5-6 dana, krećenje ili više povezanih radova.

Stvarni troškovi

Oprema, popravci, čišćenje i dodatni radovi plaćaju se zasebno prema stvarno nastalim troškovima.

Ulaganje se dugoročno vraća

Pripremljeni stanovi izgledaju neusporedivo bolje i privlačnije od klasičnih oglasa, primjerice na Njuškalu. Zato lakše privlače kvalitetnije kandidate i ostvaruju veći potencijal prihoda, osobito u poludugoročnom najmu.

[POPIS OPREMANJA](#)[PRIMJERI APARTMANA](#)

Jasna odgovornost i jedan partner

Vlasnik ugovorni odnos ima sa SelfCheckInsom kao pravnom osobom, a ne s fizičkim osobama koje borave u stanu.

Ugovorna i operativna zaštita

Model je usmjeren na veću sigurnost vlasnika uz minimalan svakodnevni angažman.

SelfCheckIns je odgovorna ugovorna strana

Ugovor imate sa SelfCheckInsom, a ne s osobama koje borave u stanu. Neplaćenu najamninu, režije i eventualnu štetu zato možete pravno potraživati izravno od nas. Takva naplata u praksi je jednostavnija nego od privatnih osoba i ovu ugovornu konstrukciju dajemo radi veće sigurnosti vlasnika. Stvarni poslovni dogovor ipak ostaje posredovanje: SelfCheckIns vodi najam uz ugovorenu naknadu, dok prihodi, troškovi i poslovni rezultat stana pripadaju vlasniku. Zato očekujemo korektan odnos i da se ova dodatna pravna zaštita ne koristi suprotno stvarno dogovorenom modelu suradnje.

PRIVATNOST VLASNIKA I WHATSAPP GRUPA

Najmoprimcu se identitet vlasnika ne mora otkrivati. Za svaki najam otvara se WhatsApp grupa između najmoprimca i SelfCheckInsova tima. Vlasnik se po želji može uključiti kao tihi član među članovima našeg tima i pratiti svu komunikaciju i događanja vezana uz stan, bez potrebe da izravno komunicira s najmoprimcem.

Ključne prednosti



jedan partner tijekom cijelog vlasništva



kontinuirana kontrola stanja stana



bez svakodnevne brige o najmoprimcima



aktivno praćenje tržišta i cijena

Dodatne informacije i primjeri

Otvorite relevantnu poveznicu izravno iz dokumenta.

PRIMJER NJUŠKALO OGLASA



PREPORUČENI UVJETI ZA
NAJMOPRIMCE



ANKETA ZA NAJMOPRIMCE



SelfCheckIns - vi birate model, mi vodimo cijeli proces.