

DETALJNO OBJAŠNENJE

Suradnja na postotak

Detaljno objašnjenje prihoda, troškova i mjesečnog obračuna.

Osnovni model ostaje isti: nakon svih stvarnih troškova i fiksnih 150 € mjesečno, čista neto zarada dijeli se 90% vlasniku i 10% agenciji.

Svi prihodi u jednom sustavu

Booking.com

rezervacije preko platforme

Airbnb

rezervacije preko platforme

selfcheckins.com

izravne rezervacije

PLAĆANJE JE ISKLJUČIVO BEZGOTOVINSKO

Ne primamo gotovinu ni za jednu rezervaciju. Gost plaća elektronički putem platforme ili sustava kartične naplate. Svaka naplata i svaka isplata mogu se povezati s konkretnom rezervacijom.

Prihod - što ulazi u obračun

Prihod nije procjena ni cijena iz kalendara. U obračun ulazi ono što je za rezervacije stvarno naplaćeno i evidentirano.

Ukupno naplaćeno gostima

Zbroj svih naplaćenih rezervacija s Booking.coma, Airbnb-a i selfcheckins.com stranice. Uključuje smještaj i ostale naplaćene stavke koje pripadaju rezervaciji.

Naplaćeni prihod nakon provizija

Iznos koji ostaje nakon provizija platforme, kartične naplate i transakcijskih troškova. To je početna stavka u konačnom mjesečnom primjeru obračuna.

Tri iznosa koja treba razlikovati

- Cijena rezervacije - iznos koji gost vidi i plaća.
- Trošak platforme i naplate - provizija prodajnog kanala, kartične obrade i transakcije.
- Isplaćeni iznos - ono što platforma ili pružatelj naplate stvarno doznači.

POVRATI, STORNA I DODATNE NAPLATE

Povrat novca, chargeback ili storno umanjuje prihod u mjesecu u kojem je stvarno nastao. Dodatno naplaćena naknada, primjerice za pušenje, nenajavljeni kasni izlazak ili štetu, prikazuje se kao zasebna naplaćena stavka.

Svaki iznos mora biti moguće povezati s rezervacijom, isplatom platforme ili drugim vjerodostojnim dokumentom.

Provizije platformi, naplate i transakcija

Ne koristimo procijenjeni zajednički postotak. Za svaki kanal uzima se stvarni trošak koji je platforma ili sustav naplate obračunao.

Booking.com

Booking.com obračunava ugovorenu proviziju za ostvarenu rezervaciju. Kada se naplata obrađuje kroz njihov sustav, mogu postojati i dodatni troškovi obrade plaćanja ili transakcije. U obračun ulazi stvarni iznos prema izvještaju i računu platforme.

Airbnb

Airbnb svoju naknadu najčešće zadržava prije isplate. U mjesečnom obračunu prikazujemo ukupno naplaćenu rezervaciju, stvarno zadržanu naknadu i iznos koji je isplaćen za apartman.

selfcheckins.com

Kod izravne rezervacije nema Booking.com ni Airbnb provizije. Odbija se samo stvarni trošak kartične naplate, platnog sustava i transakcije, ako je nastao.

PDV NA USLUGE STRANIH PLATFORMI

Kada je prema statusu vlasnika, vrsti suradnje i računovodstvenom tretmanu primjenjiv PDV na proviziju strane platforme, primjerice Booking.coma ili Airbnba, prikazuje se odvojeno u stvarnom iznosu i oduzima kao trošak prije izračuna čiste neto zarade i podjele 90/10. Ne dodaje se paušalno.

Nema gotovinske naplate. Nema nevidljivog dijela prometa. Svi kanali i sve provizije ulaze u isti mjesečni pregled.

Smjena apartmana

Čišćenje, pranje i provjera. Trošak smjene nastaje po odlasku gosta, prema unaprijed dogovorenom fiksnom iznosu.

Za svaki apartman unaprijed dogovaramo fiksni iznos koji se ne mijenja od rezervacije do rezervacije.

Što je uključeno

Čišćenje apartmana, pranje i priprema rublja, kontrola nakon čišćenja, nabava i dostava potrošnih sredstava te namještanje kreveta prema dogovorenom standardu.

Kako se određuje cijena

Iznos ovisi o kvadraturi, broju kreveta, količini rublja i drugim specifičnostima smještaja. Nakon dogovora isti je za svaku redovnu smjenu tog apartmana.

FIKSNI TROŠAK PO SMJENI

Trošak se dogovara za svaki apartman i zatim ostaje isti za svaku redovnu smjenu, neovisno o iznosu rezervacije.

Smjena u rezervaciji i obračunu

Svaka naplata gostu i svaki stvarni trošak smjene vidljivi su kao zasebne stavke.

Kako se prikazuje u rezervaciji i obračunu

- Gostu se trošak naplaćuje jednokratno po rezervaciji.
- Ako je naknada za čišćenje dio ukupno naplaćene rezervacije, vidi se u prihodu, a zatim se stvarni trošak smjene odbija kao zasebna stavka.
- Agencija ne povećava dogovoreni trošak čišćenja, provjere ili pranja. U obračun ide isti iznos koji se stvarno plaća za tu uslugu.
- Ako nema smjene, nema ni troška smjene.

DODATNO ZAPRIJANJE ILI RAD IZVAN STANDARDNE SMJENE

Kada je potreban dodatni rad zbog ponašanja gosta, pokušavamo ga naplatiti gostu. Naplaćeni iznos i stvarni dodatni trošak prikazuju se zasebno.

Trošak smjene je prolazna stvarna stavka apartmana, a ne dodatna zarada agencije.

Režije, city tax i porezne obveze

Stavke su odvojene kako bi se jasno vidjelo što je trošak apartmana, što obveza vlasnika, a što obveza agencije.

Režije

Struja, voda, plin ili grijanje, internet, komunalne i druge redovne obveze apartmana odbijaju se prema stvarnim računima. Ako je jedan račun obuhvaća više jedinica, raspodjela se radi prema unaprijed dogovorenom i provjerljivom ključu.

City tax / property use tax

Trošak se obračunava samo kada postoji i u iznosu koji odgovara važećoj obvezi za konkretan smještaj i status vlasnika. Ako je vlasnik paušalist i taj se iznos prema dogovorenom modelu koristi za dodatno pranje, čišćenje ili namještanje kreveta, to se prikazuje kao zasebna namjenska stavka.

Trošak vlasnika

Paušal, turistička članarina i druga porezna davanja vezana uz vlasnikov status i iznajmljivanje smještaja ostaju obveza vlasnika.

Trenutačni paušalni iznos je približno 260 € godišnje po krevetu.

Trošak agencije

Porezna davanja na vlastitu zaradu agencije uključena su u agencijsku naknadu i ne prebacuju se dodatno na apartman.

Pravni i porezni tretman uvijek se vodi prema statusu vlasnika i stvarnoj dokumentaciji, a ne prema procjeni.

Fiksnih 150 € mjesečno

Iznos pokriva hladni pogon potreban da apartman svakodnevno bude aktivan u sustavu. Nije zarada agencije.

01 / Operativni programi | približno 50 € po jedinici

Channel i property management programi, povezivanje kalendara, automatsko skeniranje dokumenata i automatska prijava gostiju.

02 / Kontakt tim | približno 50 € po jedinici

Korisnička podrška gostima tijekom cijelog dana. U smjeni su konstantno tri osobe koje rješavaju pitanja, ulaske, odlaske i nepredviđene situacije.

03 / Administracija i logistika | približno 50 € po jedinici

Računi, evidencije, mjesečni obračun, režije, čišćenje, praonica, dostave, majstori i intervencije. Agenti za štete i odštete rade svaki dan u dvije smjene. Trenutno imamo 6 agenata za administraciju koji rade svakodnevno kako bi sve funkcioniralo glatko.

150 € POKRIVA RADNU SNAGU I SUSTAVE

10% od čiste neto zarade je zarada agencije.

Vanjska firma za AI upravljanje cijenama i oglasima nije uključena u ovih 150 €. Njezinih 2,5% prikazuje se zasebno jer taj trošak ovisi o rezultatu apartmana.

Vođenje cijena, oglasa, popravci i štete

Varijabilni troškovi nastaju samo kada postoji stvarna usluga, intervencija ili šteta. Svaka stavka ima dokumentirani iznos.

AI PAMETNO UPRAVLJANJE CIJENAMA I OGLASIMA - 2,5%

Vanjska firma vodi cijene, oglase, promocije i prodajnu strategiju. Naknada iznosi 2,5% neto osnovice prikazane u mjesečnom obračunu. Prema dosadašnjem iskustvu cilj takvog upravljanja je približno 10% veća neto zarada, ali rezultat ovisi o potražnji, lokaciji i tržištu.

Unaprijed definirane intervencije

Krećenje

60 € po danu

Samo kada je potrebno

Kućni majstor

20 € do 2 sata

Kraća intervencija

Kućni majstor

50 € cijeli dan

Veći radovi ili više zadataka

Ispomoć gostima

10 - 20 €

Po potrebnjoj intervenciji

KVAROVI I DOTRAJALOST

Dotrajalost uređaja i namještaja, redovni servisi te kvarovi koji nisu nastali krivnjom gosta trošak su vlasnika. Odbijaju se samo kada nastanu.

ŠTETE GOSTA I ODŠTETE

Agencija vodi postupak naplate od gosta ili platforme. Naplaćene odštete i dodatne naknade evidentiraju se uz stvarni trošak štete. Ako je propust na strani agencije, vlasniku se intervencija ne naplaćuje.

Štete gostiju i dodatne naknade

Agencija vodi naplatu; vlasniku se prenosi samo stvarni trošak.

ZAJEDNIČKI TROŠAK U MODELU 90/10

Ako štetu nije moguće naplatiti gostu ili platformi, stvarni nepokriveni trošak ulazi u troškove apartmana prije podjele 90/10. Time ga obje strane snose kroz smanjenje zajedničke čiste neto zarade, svaka prema svojem udjelu.

01 / POSEBAN TIM - DVA AGENTA U DVIJE SMJENE

Dva specijalizirana agenta rade isključivo na štetama u apartmanima, kompliciranim situacijama s gostima te rješavanju predmeta s Booking.comom, Airbnbom i drugim platformama. Agencija tako preuzima cijeli proces komunikacije, dokumentiranja i naplate.

02 / Ugovorene dodatne naknade

Uz stvarne štete naplaćujemo i unaprijed definirane naknade za kršenje pravila, primjerice 200 € za pušenje u apartmanu ili naknadu za nenajavljeni kasni izlazak.

03 / Naplata iznad izravnog troška

Kada nastane šteta ili se prekrše pravila, nastojimo naplatiti iznos veći od samog izravnog troška. Razlika pokriva dodatni rad, administraciju, uklanjanje posljedica, mogući gubitak rezervacija i operativni rizik.

04 / Ukupni rezultat segmenta

Zbog naplaćenih šteta i dodatnih naknada ovaj je segment, ukupno gledano, u pravilu u financijskom plusu.

STVARNI TROŠKOVI BEZ MARŽE AGENCIJE

Svi troškovi koji ulaze u mjesečni obračun evidentiraju se u identičnom iznosu koji agencija stvarno plaća za čišćenje, provjeru ili pojedinu intervenciju. Naknada naplaćena gostu može biti veća zbog kršenja pravila i povezanih operativnih posljedica.

Konačni mjesečni obračun

Svi kanali prihoda i svi stvarni troškovi spajaju se u jedan pregled. Tek nakon toga dobivamo čistu neto zaradu za podjelu 90/10.

1

Ukupno naplaćene rezervacije

Booking.com + Airbnb + selfcheckins.com

2

- Provizije i naplata

Platforme, kartice, transakcije i primjenjivi PDV

3

= Naplaćeni prihod nakon provizija

Početna stavka završnog obračuna

4

- Stvarni troškovi apartmana

Smjene, režije, pristojbe, intervencije i popravci

5

- 150 € fiksno

Operativni programi, kontakt tim, administracija i logistika

6

- 2,5%

Vanjsko vođenje cijena, oglasa i promocija

7

= Čista neto zarada

90% vlasniku / 10% agenciji

ZAŠTO POSTOTNI MODEL?

Postotni model transparentno pokazuje gdje ide svaki euro i najrealnije mjeri isplativost apartmana. Budući da su troškovi kontakt tima, sustava i organizacije isti bez obzira na zaradu, apartman koji nakon svih stvarnih troškova nije dovoljno isplativ vlasniku ne bi bio održiv ni u fiksnom modelu bez gubitka agencije. U praksi se zarada većine apartmana dugoročno približava tržišnoj vrijednosti mjesečnog najma.

Što prikazuje mjesečni izvještaj

Vlasnik dobiva pregled prihoda, troškova i svih korekcija koje su utjecale na konačnu podjelu.

Mjesečni izvještaj vlasniku prikazuje

- svaku rezervaciju i kanal s kojeg je došla
- ukupno naplaćeno, sve provizije i stvarnu isplatu
- smjene, režije, pristojbe, intervencije i druge troškove
- fiksnih 150 €, naknadu od 2,5% i konačnu podjelu 90/10
- povrate, storna, odštete i dodatne naplate, ako su nastali

SUSTAV I RUČNE STAVKE

Rezervacije i glavni rezultati prate se u sustavu. Režije i pojedini dodatni troškovi mogu se do potpune automatizacije dodavati ručno, ali se u konačnom obračunu moraju prikazati odvojeno i uz pripadajuću dokumentaciju.

Svaki ručno dodani trošak mora biti jasno naveden i provjerljiv u pripadajućoj dokumentaciji.

Primjer obračuna iz osnovnog dokumenta

Primjer ostaje isti. Prihod je već prikazan nakon provizija platformi i transakcijskih troškova.

NAPLAĆENI PRIHOD (nakon provizija)	2.200 €
Trošak čišćenja, provjere, pranja i sredstava	- 300 €
Režije	- 150 €
Fiksni mjesečni trošak vođenja	- 150 €
Vođenje cijena i oglasa: 2,5% od 1.600 €	- 40 €
ČISTA NETO ZARADA ZA PODJELU	1.560 €
Vlasnik - 90%	1.404 €
Agencija - 10%	156 €
Ukupno agenciji: 150 € + 156 €	306 €

Ovaj primjer ne uključuje city tax / property use tax ni popravke i intervencije. Kada postoje, odbijaju se kao zasebne stavke prije konačnog obračuna.

Zaključak: prvo se prikaže sav naplaćeni prihod, zatim se odbiju samo stvarni i dogovoreni troškovi, a tek se preostala čista neto zarada dijeli između vlasnika i agencije.

Praćenje neto prihoda stana

Na poveznici odaberite stan i mjesec koji želite prikazati.



Jedini relevantan prikaz neto prihoda stana

Ovo je jedini relevantan prikaz neto prihoda stana. Upravo prema iznosu prikazanom u ovom pregledu vanjska firma za cijene obračunava svoju naknadu od 2,5%.

Od prikazanog neto prihoda za konačni mjesečni obračun još se oduzimaju režije, popravci, štete i intervencije.

Kako koristiti pregled: nakon otvaranja prvo odaberite stan, a zatim mjesec koji želite prikazati.

OTVORI PREGLED NETO PRIHODA



<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/b9906876-12d5-4c02-a0ee-2236d1a1f86c/page/siahF>

KAKO SE DOBIVA KONAČNA NETO ZARADA

Prikazani sustav razvijen je za vanjsku firmu koja upravlja cijenama i oglasima. Iznos na poveznici ona smatra neto zaradom i na njega obračunava naknadu od 2,5%.

Za konačni mjesečni obračun taj se iznos dodatno umanjuje za režije, popravke, štete i intervencije. Nakon svih ugovorenih odbitaka dobiva se konačna neto zarada za podjelu 90/10.

Trenutačno razvijamo sustav koji će odmah prikazivati i sve ostale stavke konačnog obračuna.