



ЕДИННА РЕНТАЛ ПРОГРАМА ОКОЛ

ОКОЛ предлага **единна и задължителна рентал програма** за всички апартаменти, включени в проекта (т.е. ако си в Рентал програмата отдаваш само през нея). Програмата е изградена по **хотелски модел** и се управлява изцяло от ОКОЛ Пропърти в колаборация с Pullman OKOL Golf Resort & SPA като оператор.

Всички апартаменти се третираат като **част от един общ хотелски продукт**, при еднакви правила, стандарти и условия за участие.

Тип апартамент	Средна реализирана цена на нощувка (€)	Средна годишна заетост	Реализирани нощувки (~ /година)	Годишен брутен приход (€)	Оперативни разходи + управление (~)	Нетен приход за разпределение (~)	Нет за собственик (€/година)
1 спалня	€ 150	47%	172	€ 25 800	45%	55%	€ 14 000 – € 15 000
2 спални	€ 200	47%	172	€ 34 400	45%	55%	€ 19 000 – € 24 000

Обхват на управлението

ОКОЛ отговаря изцяло за:

- приходен мениджмънт и динамично ценообразуване;
- маркетинг и дистрибуция (собствени канали и платформи);
- резервации и обслужване на гости;
- почистване, поддръжка и експлоатация;
- контрол на качеството и стандартите.

Апартаментите се предлагат в **Премиум стандарт OKOL**, без разлика между частни и операторски имоти.

Финансов модел

- Всички приходи от нощувки постъпват в **общ рентал пул**.
- От brutните приходи се приспадат оперативните разходи, включително:
 - резервационни платформи;
 - почистване и консумативи;
 - маркетинг и продажби;
 - оперативно управление.
- Нетният резултат се разпределя между собственика и оператора по **фиксиран модел**, описан в договора.

Доходност

Рентал програмата е насочена към **устойчива, дългосрочна доходност**, базирана на реална пазарна експлоатация, а не на краткосрочни пикове.

Очаквана нетна доходност за собственика:
→ 5,5% – 7,0% годишно

Лично ползване*

- Всеки собственик има право на лично ползване на имота до **21 нощувки** годишно и до максимум **7 нощувки** годишно в периоди с висока заетост.
- Ползването се заявява предварително и е съобразено с наличностите.
- **Официалните празници са част от рентал програмата** и не се изключват от отдаване.

Важни принципи

- ОКОЛ **не гарантира нощувки или фиксиран доход**.
- Не се предлагат индивидуални или алтернативни рентал условия.
- Програмата е „**take it or leave it**“ и важи еднакво за всички апартаменти.



*Лично ползване на имота

Собственикът има право на **лично ползване на имота до 21 (двадесет и една) нощувки годишно**, при условията на настоящата рентал програма.

Личното ползване е част от общия рентал модел и се осъществява при спазване на следните принципи:

1. Общи условия

- Личното ползване се заявява предварително чрез определената от Оператора система за резервации (owner portal).
- Всички апартаменти участват в **общ рентал пул** и се управляват при еднакви правила и условия.
- Личното ползване не представлява право на изключване на имота от рентал програмата извън предвидените условия.

2. Ограничения по периоди

- Операторът има право да дефинира **периоди с висока, средна и ниска заетост** (Peak / Shoulder / Low), в зависимост от пазарните условия.
- В периоди с висока заетост, личното ползване може да бъде ограничено до **максимум 7 (седем) нощувки годишно**.
- Останалите нощувки се ползват извън периодите с висока заетост.

3. Официални празници

- **Официалните празници са част от рентал програмата** и не могат да бъдат използвани за лично ползване, освен при изрично разрешение от Оператора.

4. Анулиране

- При анулиране на заявено лично ползване се прилагат следните срокове:
 - до **30 дни предварително** за периоди с висока заетост;
 - до **14 дни предварително** за останалите периоди.
- При неспазване на сроковете, Операторът има право да откаже ползването или да начисли компенсация съгласно действащата тарифа.

5. Допълнително ползване

- Собственикът има право на допълнителни нощувки извън включените 21 нощувки, при наличие на свободни капацитети, на **преференциални условия**, определени от Оператора.

6. Равнопоставеност

- Настоящите условия важат еднакво за всички собственици и не подлежат на индивидуално договаряне.

Q&A

? Колко дни мога да си ползвам апартамента?

→ До 21 нощувки годишно за лично ползване.

? Мога ли да идвам през най-натоварените периоди?

→ Да, но с ограничение – до 7 нощувки в периоди с висока заетост, за да се запази доходността за всички собственици.

? Кои са реак периодите?

→ Те не са фиксирани по месеци, а се определят **динамично от оператора**, спрямо реалното търсене. Това е стандартна практика в хотелските рентал програми и работи в полза на доходността.

? Мога ли да ползвам имота по празници?

→ **Официалните празници са част от рентал програмата**, тъй като това са най-силните периоди за приходи.

? А ако искам повече от 21 нощувки?

→ Можеш да ползваш **допълнителни нощувки на преференциална цена**, при наличност и без да се нарушава рентал програмата.

? Как се заявяват личните дни?

→ Чрез специална система (owner portal), с предварителна резервация.

? Какво става ако отменя?

→ Има ясни срокове за анулация (14 или 30 дни), за да може операторът да продаде нощувките повторно.

? Това стандартно ли е?

→ Да. Този модел се използва в **condo-hotel и resort програми в България, Австрия, Италия и Франция**. Балансът между лично ползване и доходност е ключът към работещ продукт.

? Може ли индивидуална договорка?

→ Не. Програмата е **единна за всички** – това гарантира справедливост и стабилна доходност.

! При желание за ползване на национални празници и при разрешение от оператора - от общата годишна доходност се прави прекалкулация прората.