

Jesteś Właścicielem nieruchomości w Bułgarii?

Daj sobie pomoc


MENADA
APARTAMENTY W BUŁGARI

oddaj pod opiekę nieruchomości specjalistom



- ▶ OPŁATY PODATKÓW, RACHUNKÓW
- ▶ STAŁY KONTAKT Z ZARZĄDCĄ
- ▶ CAŁOROCZNA OPIEKA NAD APARTAMENTEM
- ▶ PRZYGOTOWANIE APARTAMENTÓW DO ZIMY I DO SEZONU
- ▶ ORGANIZACJA PRANIA ORAZ SPRZĄTANIA
- ▶ REMONTY, NAPRAWY
- ▶ COROCZNY SERWIS URZĄDZEŃ

PROFESJONALNA OBSŁUGA WYNAJMU

Wynajem generujący zyski

- **Naszymi partnerami są najwięksi na świecie touroperatorzy, a oferty nieruchomości wyświetlają się w 180 krajach i są tłumaczone na 41 języków;**
- **Ponad połowa Turystów pochodzi spoza Polski;**
- **Oferty wynajmu apartamentów trafiają do największych grup turystycznych na świecie – TUI i Necermanna, co powoduje, że zasięg oraz ilość rezerwacji jest coraz większy;**
- **Niektóre apartamenty posiadają obłożenie powyżej 100 dni w ciągu roku;**
- **Aktualizowaną na bieżąco dostępność apartamentu mogą Państwo śledzić ONLINE, co pozwoli na kontrolę naszych poczynań, udostępnienie apartamentu rodzinie lub zaplanowany wypoczynek u siebie.**
- **Zaplanujcie Państwo wypoczynek u siebie – wystarczy zgłoszenie terminu swojego pobytu, a my zajmiemy się resztą wedle życzenia.**
- **To Państwo indywidualnie ustalają zysk z wynajmu!**

To Państwo ustalają stawki za wynajem w konkretnym okresie wypłacane w rocznym zestawieniu na koniec października każdego roku. Prezentowana dla Turysty cena, oprócz Państwa wynagrodzenia, zawiera niezbędne dodatkowe koszty m.in. takie jak prania, sprzątania, wydania kluczy, podatku Vat oraz taksy klimatycznej.

Prowadzimy system obsługi łączonej – mogą nam Państwo zlecać obsługę swoich Gości, własnej rodziny oraz zastrzec, że apartament będzie przeznaczony do użytku tylko i wyłącznie własnego. Jeżeli chcecie Państwo zaplanować wypoczynek u siebie lub zaprosić znajomych – w każdej chwili można nam to zgłosić i my wyłączymy termin z wynajmu na Państwa przyjazd (prowadzimy system rezerwacji online). Nie tylko dla Turysty, ale dla Właścicieli oraz ich Gości dostępny jest cały wachlarz usług dodatkowych dostępnych na miejscu.

Oprócz standardowej formy współpracy w zakresie wynajmu możliwe jest także ustalenie innych indywidualnych zasad. Dla Państwa wygody możliwa jest współpraca na zasadzie gwarancji zysków z wynajmu, w której Właściciel otrzymuje zapłatę przed sezonem. Możliwe jest także otwarcie się na potrzeby rynku, elastyczne dostosowywanie przez nas stawek i współpraca z Właścicielem na zasadzie prowizji i innych.

Jeżeli obawiacie się Państwo o użytkowanie nieruchomości przez osoby obce – opiekę nad apartamentem powierzcie Państwo naszej firmie. Nie tylko zajmujemy się organizacją wypoczynku, sprzątamy, przygotowujemy apartament do przyjazdu Gości, ale także kontrolujemy stan apartamentu na bieżąco. Każdy Odwiedzający podpisuje regulamin odbioru i korzystania z apartamentu, wpłaca kaucję na poczet ewentualnych zniszczeń i opuszcza apartament w naszej asyście. W razie ewentualnych zniszczeń – pobieramy środki z kaucji pozostawionej na poczet ewentualnych zniszczeń i naprawiamy szkodę lecz są to sytuacje sporadyczne.

Nasza obsługa daje Właścicielom apartamentów komfort, bezpieczeństwo oraz satysfakcję finansową każdego sezonu. Z przyjemnością porozmawiamy, aby przedyskutować wszelkie kwestie dotyczące warunków wynajmu, Państwa oczekiwań i zasad współpracy w dogodnym dla Państwa terminie.

Formy współpracy:

- * Opieka nad apartamentem (bez wynajmu);
- * Opieka nad apartamentem z wynajmem (stawki wynajmu ustala Właściciel);
- * Opieka nad apartamentem z wynajmem (stawki wynajmu ustala nasza firma);
- * Umowa maksymalizująca ilość dni obłożenia;
- * Umowa z gwarancją wynajmu;
- * Umowa z prowizją i bez prowizji dla firmy;
- * Umowa ze zryczałtowanym wynagrodzeniem.

Wynajem Państwa apartamentu obejmuje:

- **Pozyskiwanie Turystów/ Gości Państwa nieruchomości – wdrożenie oferty do sprzedaży na naszej stronie internetowej oraz portali partnerskich, obsługa zapytań, przygotowanie oferty wypoczynku, przeprowadzenie rezerwacji na ustalonych warunkach, przekazanie pełnego pakietu informacji dot. dojazdu oraz odbioru kluczy;**
- **Kompleksową obsługę ruchu turystycznego na miejscu: wydanie kluczy, podpisanie regulaminu, pobranie kaucji, pomoc w organizacji czasu wolnego;**
- **Uwaga: Każdy Turysta opusza apartament w naszej asyście – stała kontrola stanu apartamentu!**
- **Organizacja prania ręczników i pościeli oraz sprzątanie apartamentu po wyjeździe Gości, a także przygotowanie apartamentu na przyjazd następnych.**
- **Rozstrzygnięcie bieżących, codziennych problemów;**

Współpracujemy ze sprawdzoną firmą zajmującą się serwisem apartamentów – praniem bielizny pościelowej oraz ręczników, sprzątaniem apartamentów przed przyjazdem Gości.

Od 15 tego listopada każdego roku rozpoczynamy rezerwacje na nadchodzący sezon. Okres ten poprzedza przygotowanie oferty wynajmu corocznie uzupełnianie jej o aktualne opisy, zdjęcia oraz przesyłanej do naszych Partnerów. Sezon trwa od 15 kwietnia do 15 października. Współpraca w zagranicznymi Partnerami sprawia, że terminy rezerwacji z roku na rok zaczynają i kończą się bliżej terminów granicznych.

UWAGA! Ze względu na zmiany prawne w związane z faktem, iż wynajem mogą prowadzić tylko i wyłącznie firmy zarejestrowane w Bułgarii i tam płacące podatki – zajmujemy się wynajmem realizowanym przez Państwa. Wynajmu nie mogą prowadzić bezpośrednio osoby fizyczne, nie posiadające bułgarskiego obywatelstwa.

Osoby fizyczne nie mogą prowadzić wynajmu własnej nieruchomości i czerpać z tego tytułu dochodów – wszelkie działania tego typu są bezprawne. Tego typu działalność mogą prowadzić tylko i wyłącznie firmy zarejestrowane w Bułgarii i od dochodu pozyskanego na terenie Republiki Bułgarii opłacające tam podatki.

W apartamencie Właściciela może przebywać najbliższa rodzina – rodzice, rodzeństwo lub pełnoletnie dzieci. Każdy pobyt innych osób musi zostać opodatkowany: podatkiem Vat, dochodowym oraz turystycznym. Właściciel Polak nie ma możliwości opłat jako osoba fizyczna, a Firma musi posiadać odpowiednie pozwolenia.

Przepisy obowiązują od 2013 roku i niewielu z posiadaczy nieruchomości w Bułgarii zdaje sobie sprawę z ich istnienia. Jednak nieznanie prawa nie zwalnia nas z odpowiedzialności za czyny. Łamanie prawa w tym zakresie jest obarczone dużym ryzykiem. W sezonie 2013 rozpoczęły się kontrole wynajmów prowadzonych przez podmioty fizyczne i gospodarcze, rozdano pierwsze mandaty w wysokości do 5 tys. BGN. Do informowania odpowiednich organów władzy o bezprawnym wynajmie apartamentu zobligowani zostali administratorzy kompleksów, co sprawia, że ryzyko wynajmu na własną rękę jest coraz większe.

- www.menada.pl
- e-mail: menada@menada.pl
- www.kwaterybulgaria.pl

Nasze działania gwarantują spokój:

Sprawy bieżące:

- **Sprawdzanie corocznych podatków od nieruchomości, opłacanie ich oraz weryfikacja poprawności ich naliczania;**
- **Sprawdzanie i opłacanie rachunków za prąd i wodę oraz weryfikacja poprawności ich naliczania;**
- **Sprawdzanie i opłacanie innych rachunków (TV kablowej, TV satelitarnej, Internetu itd.) + instalacja.**

Płacenie rachunków raczej nie należy do ulubionych zajęć, jednak ta czynność jest nierozłącznie związana z użytkowaniem. Większość z posiadaczy nieruchomości w Bułgarii spędza na miejscu nie więcej niż 2 tygodnie rocznie, zatem dostęp do wszystkich informacji związanych z płatnościami naliczanymi w ciągu roku jest zdecydowanie utrudniony. Dbając o interesy swoich Klientów w ciągu całego roku monitorujemy np. liczniki prądu, stany wodomierzy ze zużyciem mediów, a także weryfikujemy pochodzenie należności oraz okresy, w których zużycie miało miejsce i w końcu opłacamy rachunki w imieniu Właściciela.



Sprawujemy pieczę także nad włączeniem do użytkowania mediów tj. TV kablowa, Internet i inne. Monitorujemy dostępne na rynku oferty i w oparciu o dostęp usług w danym regionie pomożemy wybrać Państwu najodpowiedniejszą i najkorzystniejszą cenowo opcję, umowę doprowadzamy do finalizacji.

Komunikacja i kontrola:

- **STAŁY KONTAKT z Zarządcą – dbałość o przepływ informacji;**
- **Tłumaczenia tekstów w jęz. bułgarskim/ angielskim;**
- **Stała kontrola stanu apartamentu;**
- **Wykonywanie cyklicznej dokumentacji fotograficznej przez cały rok;**
- **Wsparcie przy wygezekwowaniu napraw gwarancyjnych.**

Kontrolując liczniki jesteśmy w stanie sprawdzić poprawność naliczania należności, zwłaszcza w przypadku kiedy nie są one regulowane bezpośrednio do energetyki czy wodociągów, a do Zarządców obiektu, którzy często zawyżają opłaty. Najbardziej absurdalny przypadek to 1 m³ wody o wartości 1 EUR dziennie/ os.

Także w większości przypadków kontakt z Zarządcą czy deweloperem jest utrudniony – brak reakcji na maile, telefony, bariera językowa. W takich sytuacjach zawsze staramy się rozwiązać problem i mamy na to wypracowane przez lata sposoby. Wiele sporów zostało rozstrzygniętych za naszym pośrednictwem, deweloperzy zostali pociągnięci do odpowiedzialności wykonania wielu remontów gwarancyjnych i innych działań, za które byli odpowiedzialni.

Niewielu spośród posiadaczy nieruchomości zdaje sobie sprawę z tego, że w kompleksach, w których usytuowane są apartamenty istnieją zgromadzenia przypominające polską wspólnotę mieszkaniową. Zgromadzenie wspólnoty odbywa się raz do roku, jednak w większości przypadków bywa zatajone przed Właścicielem (np. informacja o zebraniu wspólnoty wywieszana jest w okresie zimowym na drzwiach wewnętrznych obiektu 2 tygodnie przed terminem).

Wspólnie podjęte uchwały na mocy Ustawy o zarządzaniu częściami wspólnymi, regulują zasady korzystania i utrzymania części wspólnych. W trakcie zgromadzenia bez Państwa wiedzy może zostać zwiększona opłata za utrzymanie części wspólnych, bądź ustalona nowa opłata za np. korzystanie z basenu, co miało miejsce w roku ubiegłym w jednym z kompleksów. Czy posiadają Państwo swojego reprezentanta na zgromadzeniach wspólnoty obiektu? Uczestniczymy na wielu takich spotkaniach reprezentując interesy swoich Klientów.

Umeblowanie, wyposażanie, remonty i naprawy:

- Pełne i częściowe umeblowanie i wyposażanie apartamentów;
- Instalacja, CAŁOROCZNY serwis, naprawa klimatyzacji, bojlerów, lodówek, telewizorów;
- Drobne i większe remonty i naprawy (malarskie, płytkarskie, hydrauliczne, elektryczne).

Dbamy o stan nieruchomości w ciągu całego roku. Pomimo podjęcia kroków w celu zabezpieczenia apartamentu do zimy istnieje ryzyko zagrożenia spowodowanego tzw. czynnikami zewnętrznymi. Najczęściej spotykane przypadki spowodowane zostały, przeciekami nieszczelnego dachu, wilgotnością spowodowaną brakiem przepływu powietrza, czy problemami u sąsiada z góry.

Inne bardzo częste problemy, z którymi spotykamy się na miejscu to ruszające się płytki na tarasach, zatkane odpływy, nieszczelne brodziki, ściany wymagające malowania.

Współpracujemy z firmami i osobami fizycznymi/ specjalistami w danej dziedzinie, którzy dokonają wyceny prac oraz podejmują się wykonawstwa usług na zadowalającym poziomie. Od drobnych napraw do pełnego wykończenia i umeblowania apartamentu – służyliśmy pomocą w wyborze konkretnych usług, materiałów sugerując najlepsze rozwiązania do specyfiki przeznaczenia nieruchomości oraz lokalizacji w oparciu o nasze doświadczenie i wieloletnią pracę na rynku bułgarskim. Zapewniamy kompleksową pomoc w wyborze firmy oraz rozwiązania w meblowaniu apartamentu od podstaw, doradzamy w kwestiach funkcjonalności w przypadku wynajmu apartamentu i dla potrzeb własnych.

CAŁOROCZNA opieka nad Państwa nieruchomością:

- CAŁOROCZNA kontrola stanu apartamentu pod kątem usterek i uszkodzeń – także zimą,
- Przygotowanie do zimy (spuszczenie wody z bojlerów, otwieranie lodówek i inne);
- Przygotowanie do sezonu – sprzątanie generalne, serwisowanie sprzętów, doposażenie;
- OCHRONA przed użytkowaniem apartamentu przez osoby trzecie;
- Wsparcie w egzekwowaniu napraw gwarancyjnych.

Całorocznie dbamy o Państwa majątek. Przed sezonem świadczymy usługi generalnego sprzątania po zimie, doposażenia przed sezonem, serwisowania sprzętów. W sezonie na bieżąco kontrolujemy stan apartamentu przy każdym wykwaterowaniu Gości – wynajmu prowadzonego przez nas oraz na życzenie także przez Państwa. Po sezonie przygotowujemy apartament do zimy, a zimą nadzorujemy w razie ewentualnych zniszczeń spowodowanych czynnikami zewnętrznymi, wietrzymy.

W każdym wśród nowo przyjmowanych apartamentów wykrywamy przypadki użytkowania przez osoby obce nieruchomości należących do Właścicieli – Polaków w okresie zimowym. Tego typu sprawy zostają bezzwłocznie przez nas wykryte już w pierwszym roku naszej opieki nad apartamentem i są zaprzestawane. Podejmujemy natychmiastowe kroki zapobiegawcze chroniąc interesy naszych Klientów oraz te prowadzące do zadośćuczynienia.

Dlaczego tak się dzieje? Dostęp do Państwa apartamentu posiada nie tylko Zarządca, ale także pracownicy recepcji, ochrona itd. Często osoby te użytkują apartamenty na własne potrzeby lub podnajmując „na boku” ukrywając użytkowanie, czy też koszty użytkowania. Częstym błędem jest pozostawienie klucza do apartamentu w rękach Zarządcy, najczęściej też to Zarządca wymusza pozostawienie go w jego rękach strasząc przykrymi konsekwencjami jakie mogą się wydarzyć podczas naszej nieobecności tj. pożar, zalanie, itp. W taki właśnie sposób przyczyniamy się do użytkowania własnej nieruchomości zawierając Zarządcy pozostawiając klucz pod jego opieką.



Dodatkowo świadczymy usługi prawne i inne:

- Rejestracja nieruchomości do opodatkowania;
- Nadawanie numerów bulstat;
- Wpisy i zmiany w katastrze;
- Zakładanie i przypisywanie indywidualnych liczników na prąd i wodę;
- Ubezpieczenie nieruchomości;
- Spadki, darowizny, podziały majątków;
- Pełna obsługa prawna podczas zakupu/ sprzedaży nieruchomości;
- Zakładanie firm;
- Doradztwo prawne.

i inne...

Notorycznie zgłaszają się do nas Właściciele nieruchomości z nieuregulowanymi kwestiami prawnymi. Brak pełnej dokumentacji poświadczającej własność nieruchomości wiąże się karami oraz odsetkami za zwłokę opłat np. podatków. Zaniedbania nie działają na korzyść Właściciela, gdyż w przypadku znalezienia kupca na nieruchomość z rynku wtórnego, cały proces się opóźnia co działa na niekorzyść dla sprzedającego oraz kupującego.

Nasza pomoc prawna zagwarantuje Państwu spokój, gdyż kompleksowo zajmiemy się wszystkimi formalnościami, doradzimy w kwestiach prawnych oraz zabezpieczenia majątku w posiadaniu. Indywidualnie podchodzimy do każdego z przypadków szukając idealnego rozwiązania dla Państwa.

Sprzedaż wycieczek fakultatywnych

Posiadamy bardzo bogatą ofertę wycieczek fakultatywnych, gdzie każdy znajdzie coś dla siebie – romantyczny rejs o zachodzie słońca, jeep safari, bułgarski wieczór, historyczne monastera, czy egzotyczny Istanbuł. Wycieczki organizowane przez sprawdzonych przez nas Kooperantów.

Atrakcyjne zniżki dla naszych Klientów oraz ich Gości!

Transfery z lotniska

Kompleksowo organizujemy transport z lotniska w dzień przyjazdu oraz na lotnisko w dzień powrotu. Nasi kierowcy czekają na Państwa na miejscu i odwożą bezpośrednio „pod drzwi” apartamentu.

Atrakcyjne zniżki dla naszych Klientów oraz ich Gości!

Internet

Najbardziej pożądanym narzędziem na wakacjach! Zapewniamy naszym Gościom dostęp do Internetu za pomocą bezprzewodowego, przenośnego routera WI-FI, które można wypożyczyć za dodatkową opłatą z naszego biura w Słonecznym Brzegu



Związane z wynajmem

Wynajem samochodów

Poznajcie Państwo Bułgarię swoimi własnymi ścieżkami. Bądźcie Państwo niezależni i wypożyczcie auto. Atrakcyjne ceny!



Świadczenie pomocy w wypadkach nagłych (wypadki, pomoc zdrowotna).

Służymy pomocą w sytuacjach nagłych. W Bułgarii na miejscu posiadamy Zespół pracowników doskonale orientujący się w realiach bułgarskich i posługujący się językiem bułgarskim. Jesteśmy gotowi do świadczenia dodatkowych usług w tym zakresie.

Pozostałe

Na miejscu istnieje możliwość zorganizowania dodatkowego kompletu bielizny pościelowej i ręczników, dostawki z pościelą, łóżeczka dla dziecka itp.

Rynek pierwotny

Zakup nieruchomości w sposób bezpieczny związany jest z wykonaniem wielu czynności.

Akt notarialny w Bułgarii to niezwykle poważna sprawa z jednego głównego powodu: notariusz nie zabezpiecza Kupującego tak jak to jest w Polsce. Nie sprawdza niczego więcej niż wymagają od niego przepisy (m.in. dowody osobiste osób podpisujących, wyciągi z katastru nieruchomości, wyceny podatkowe). To czy zakupi się apartament bezpiecznie bez ukrytych hipotek, zastawów, zaporów, bez zapisów o wyłączeniu odpowiedzialności dewelopera za wiarygodności, bez przeniesienia długów, bez superficji, z prawami do dysponowania gruntem, bez wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za wady, braki, gwarancje budowlane, z zaświadczeniami a nie oświadczeniami (co przy spółkach EOD i OOD jest niezwykle ważne), ze sprawdzeniem odpowiedniego dokumentacyjnego statusu budowy (co decyduje np. o tym kto będzie odpowiadał za błędy budowlane), ze sprawdzeniem kwestii podatkowych itp. - zależy tylko i wyłącznie od KUPUJĄCEGO. Zazwyczaj Kupujący wynajmuje w tym celu prawnika o określonej specjalizacji. W Bułgarii akt notarialny sporządza właśnie prawnik - nie robi tego notariusz. Korzystając z naszej pomocy oraz pomocy współpracującej z nami Kancelarii Prawnej podczas zakupu nieruchomości posiadają Państwo gwarancję bezpieczeństwa nabycia – przygotowujemy komplet dokumentów i opracowujemy cały proces legalizacyjny, bądź proces postępowania podczas Państwa pobytu w Bułgarii.

Podczas naszej pracy, spotykamy się niestety z przypadkami gdy ludzie tracą zainwestowane środki, a to poprzez naciski dewelopera, a to przez niewiedzę, przez nieuczciwych pośredników, czy też kierowanie się emocjami.

Rynek wtórny

Także w przypadku rynku pierwotnego cały proces zakupu za naszym pośrednictwem jest całkowicie bezpieczny. W przypadku sprzedaży także dokonujemy wszystkich formalności w imieniu sprzedającego. Sprawdzamy czy całość wymogów po zakupie została uregulowana i czy Właściciel nie posiada zaległości, które mogłyby opóźnić proces sprzedaży, co zdecydowanie zniechęca Kupującego. Także mając na uwadze dobro naszych Klientów chronimy Państwa przed opłatą podatku od sprzedaży.

Na podstawie przekazywanych nam dokumentów i materiałów oferta jest przygotowana, wprowadzona na naszą stronę internetową, rozsyłana do wszystkich naszych Inwestorów z baz danych, rozsyłana do Partnerów współpracujących, a także wprowadzana na 16 współpracujących portali ogłoszeniowych (w tym. m.in. allegro.pl, otodom.pl, domiporta.pl, itp.) , największe bułgarskie portale, a przede wszystkim – co jest głównym naszym atutem - oferta ta jest sprzedawana na rynku rosyjskim, angielskim, niemieckim, irlandzkim i skandynawskim.

Najlepszym rozwiązaniem dla Właścicieli oddających apartament na rynek wtórny jest podjęcie decyzji o przekazaniu nieruchomości w opiekę w nasze ręce. Wówczas na podstawie umowy serwisowej dbamy o wszelkie kwestie finansowe, a także o stan apartamentu w ciągu roku. Decydując się na wynajem w tym czasie apartament sam na siebie zarabia i nic nie stoi na przeszkodzie, aby poszukując kupca generować zyski z wynajmu.

- **8 lat na rynku bułgarskim**
- **Nie pobieramy prowizji od Kupującego**
- **Bezpieczeństwo nabycia – dochowanie wszystkich czynności prawnych**

MENADA

APARTAMENTY W BUŁGARII



POLSKA

BCI MENADA Sp. J.
ul. Garbary 5/5,
61-866 Poznań, Polska
menada@menada.pl

BUŁGARIA

MENADA APARTMENTS OFFICE
Kompleks ROSE VILLEGE
Fregata 6, Słoneczny Brzeg 8240
menada@menada.pl