



MONTIS
CHALET S

Hotelový program apartmánov

Lúčky - Demänovská dolina
Nízke Tatry



Správu a chod hotelového programu v rezorte Montis Jasná zabezpečuje skúsený manažment, ktorý garantuje majiteľom apartmánov bezstarostný prenájom, profesionálnu starostlivosť a maximálne zhodnotenie ich investície.

Majitelia apartmánov si môžu vybrať, či svoj apartmán zaradia do prenájmu alebo ho budú využívať výhradne pre vlastnú potrebu. Všetky apartmány v hotelovom programe sú kompletne zariadené developerom v jednotnom dizajne, aby bol zabezpečený rovnaký štandard a kvalita ubytovania.

Hotel zabezpečuje kompletný prenájom apartmánov, od marketingu až po obsluhu hostí, zatiaľ čo majitelia získavajú podiel z hrubých príjmov. Manažment sa stará o každodennú prevádzku komplexu a cieľom je dlhodobo maximalizovať obsadenosť aj výnosy.



Finančný model hotelového programu

Majitelia apartmánov získavajú **60 % z hrubých príjmov** z prenájmu. Hotel si ponecháva **40 %**, z čoho hradí všetky prevádzkové náklady (mzdy, marketing, provízie, upratovanie a pod.). Majitelia tak nemusia riešiť žiadne neočakávané výdavky vyplývajúce z prevádzky.

Rozdelenie výnosov prebieha podľa váženého priemeru, ktorý zohľadňuje:

- počet dní, počas ktorých bol apartmán v programe,
- typ a veľkosť apartmánu,
- jeho polohu v rámci rezortu.

Príjem z prenájmu ovplyvňujú najmä:

- a) priemerná obsadenosť apartmánov,
- b) priemerná cena prenájmu.

Náklady majiteľa apartmánu

Majiteľ hradí iba:

1. Zálohový predpis (energie, zimná a letná údržba areálu)
2. Mesačný poplatok za správu a príspevok do spoločného rezervného fondu

Náklady prevádzkovateľa rezortu

1. Mzdové náklady
2. Marketing a propagácia
3. Provízie externým rezervačným portálom (Booking, Airbnb atď.)

Príklad delenia výnosov

Pri apartmáne 44 m² a priemernej cene ubytovania 250 €:

- po odpočte 5 % DPH zostáva 237,50 €
- po odpočte 1 % do rezervného fondu: 235 €
- z tejto sumy sa delí výnos:
 - majiteľ: **141 €**
 - rezort: **94 €**

Pri predpokladanej ročnej obsadenosti 55 % predstavuje výnos majiteľa **28 200 €**. Hodnota využitia apartmánu pre osobné potreby zodpovedá približne **11 250 €**, čo spolu tvorí **39 450 € ročne**, teda **9,5 % zhodnotenie** vo finančnom vyčíslení a spolu s voľnými dňami a premietnutím ich hodnoty do celkového výnosu 13,3%.



Výhody pre majiteľov

Hotelový manažment zabezpečuje:

- profesionálnu propagáciu a cenotvorbu,
- správu rezervácií a komunikáciu s hosťami,
- pravidelné mesačné reporty obsadenosti,
- včasné vyplácanie výnosov majiteľom,
- spoluprácu s poprednými rezervačnými portálmi.

Majitelia tak získajú bezstarostný pasívny príjem.

Základné podmienky hotelového programu

- Apartmány musia byť zariadené developerom, aby sa zachoval jednotný štandard hotela.
- Zmluva sa uzatvára na **5 rokov** s automatickým predĺžením o ďalších 5 rokov. Výpovedná lehota je **6 mesiacov**.
- Majiteľ má právo využívať apartmán **45 dní ročne**:
 - 20 dní zimná sezóna (15. 11. – 14. 5.)
 - 25 dní letná sezóna (15. 5. – 14. 11.)
 - Nevyužitie dni sa neprenášajú.
- V hlavnej sezóne (Vianoce, Silvester, prázdniny) má osobné využitie negatívny vplyv na výnos daného apartmánu, čo zabezpečuje férové rozdelenie výnosov medzi všetkých majiteľov.

- Rezervácie na vlastné pobyty odporúčame robiť v dostatočnom predstihu. Silvestrovský týždeň je potrebné rezervovať 12 mesiacov dopredu.
- V prípade, že je apartmán už rezervovaný hosťom, hotel sa bude snažiť ponúknuť majiteľovi náhradný apartmán rovnakého typu (ak je dostupný).
- Storno pobytu majiteľom:
 - leto: min. 14 dní vopred
 - zima: min. 21 dní vopred
- Hotel si určuje ceny prenájmu podľa aktuálnej cenovej politiky a môže poskytovať promo akcie. Cenník na ďalší rok oznamuje majiteľom vopred.
- Manažment sa usiluje o rovnomerné vyťažovanie apartmánov.
- Pred odchodom musí majiteľ odstrániť z apartmánu svoje osobné veci.
- Škody spôsobené hosťom hradí hosť; hotel zabezpečuje aj prípadné vymáhanie.
 - Rezervný fond:
 - 1. rok 1 %, 2. rok 2 %, ... od 5. roku 5 % z hrubých tržieb
- Fond slúži na opravy, výmeny a udržiavanie štandardu zariadenia.
- Náklady na správu a údržbu rezortu znášajú všetci majitelia apartmánov rovnomerne.