

MYSTIQUE

RESIDENCES & RESORT

ZOSTAŁEŚ SZCZĘŚLIWYM POSIADACZEM SWOJEGO KAWAŁKA RAJU NA ZANZIBARZE.

Masz tak wiele możliwości.
Możesz cieszyć się swoim domem lub
apartamentem z rodziną i przyjaciółmi.
Możesz przenieść się tu na jakiś czas,
żeby zakosztować zupełnie innego życia,
z dala od zgiełku i przytłaczającej
cywilizacji.

A co jeśli postanowisz wykorzystać swój lokal inwestycyjnie?

Mystique wychodzi z kolejną propozycją, którą jest oferta zarządzania i administrowania nieruchomościami, których Właściciele nie mogą być na miejscu i potrzebują wyspecjalizowanej opieki nad swoją nieruchomością.

Rozumiemy jak cenną rzeczą dla Właściciela lokalu jest świadomość, że pod jego nieobecność jego dom lub apartament są w dobrych rękach. Bezpieczeństwo jest dla nas priorytetową wartością i wiemy jak istotne jest, aby przez wiele lat lokal służył wyznaczonym przez Właściciela celom inwestycyjnym, generował zyski oraz jako nieruchomość notował odpowiedni wzrost wartości.

Oferta jest skierowana do Właścicieli willi i apartamentów:

- wszystkich, którzy mieszkają zbyt daleko, aby skutecznie nimi zarządzać,
- wszystkich, którzy nie mają wolnego czasu, aby szukać najemców i sprawować należytą opiekę nad wynajętym lokum,
- wszystkich, którzy nie mają wystarczającej wiedzy i doświadczenia, aby poradzić sobie w sytuacjach konfliktowych i takich, które wymagają natychmiastowej reakcji.



ZAKRES DZIAŁANIA

Na podstawie doświadczenia zdobytego na Zanzibarze, możemy zaoferować kompleksową obsługę najmów na podstawie umowy z Właścicielem o dłuższym lub krótszym czasie obowiązywania. Usługa jest skonstruowana w taki sposób, że Właściciel lokalu nie odczuwa ogromnej ilości pracy, którą należy wykonać przy wynajmie.



W ofercie znajduje się:

- Propozycja aranżacji i pakietów wyposażenia apartamentu, homestaging
- Sporządzenie regulaminu użytkowania apartamentu oraz inwentaryzacja środków trwałych
- Prowadzenie grafiku rezerwacji
- Profesjonalna obsługa gości przez 365 dni w roku, 7 dni w tygodniu
- Wprowadzenie gości do apartamentu: udzielenie niezbędnych informacji o sposobie korzystania z apartamentu, zapoznanie z regulaminem obiektu
- Poinformowanie odnośnie atrakcji turystycznych regionu
- Serwis porządkowy oraz sprawdzenie stanu technicznego apartamentu, rozliczenie z kaucji
- Serwis techniczny: dyspozycyjność i pomoc personelu w sytuacji zaistnienia niespodziewanych problemów i awarii np. elektrycznych, hydraulicznych, etc. w okresie pobytu gości w apartamencie
- Usługi dodatkowe (w zależności od potrzeb - opcjonalnie): sprząatanie, przewozy, taxi, wynajem sprzętu, oferta rozrywkowa, organizacja pomocy medycznej
- Rozliczenia finansowe: rozliczanie przychodów i kosztów, prowadzenie książki meldunkowej
- Reprezentacja przed urzędami i instytucjami w przypadkach kontroli
- Działanie marketingowe i PR



DZIAŁANIA MARKETINGOWE I PR

W trosce o jak największe obłożenie apartamentów i willi oraz zadowolenie naszych klientów prowadzimy szeroko zakrojone działania marketingowe:

- Oferta lokali na stronie internetowej www.mystique-zanzibar.com z systemem rezerwacji on-line oraz specjalnym panelem dla Właścicieli,
- Reklama internetowa - posiadamy własne bazy klientów, a także współpracujemy z agencjami zewnętrznymi przy przygotowywaniu kampanii reklamowych w Internecie:
 - mailingi do bazy danych Mystique,
 - mailingi do zewnętrznych baz danych (np. Top Management, Turystyka, portale lifestyle itp.),
 - kampanie displayowe - prowadzone na powierzchniach reklamowych wybranych i dopasowanych do profilu działalności firmy, rozliczane z wydawcami za kliknięcia,
 - kampanie płatne na FB.
- Kampanie SMS,
- Kampanie CPS (click per sales) - wydawcy wyświetlają reklamy Mystique, celem jest przekierowanie na stronę oferty najmów w Mystique,
- Remarketing - Dotarcie do potencjalnych klientów, którzy odwiedzili naszą stronę w przeszłości, ale nie dokonali konwersji,
- FB Remarketing,
- Reklama wideo - spot 30 sekund,
- Kampanie SEO i AdWords.



CO NAS RÓŻNI OD INNYCH?

- Nasz personel doskonale zna Mystique, jego charakter i parametry techniczne,
- Dysponujemy bieżącym kontaktem do służb technicznych, co gwarantuje najszybszą reakcję, bezpieczeństwo i odpowiednie funkcjonowanie osiedla oraz poszczególnych lokali,
- Korzystamy z najlepszych lokalnych pralni utrzymując jakość pościeli i ręczników na najwyższym poziomie,
- Koszty marketingu, portali internetowych są po naszej stronie.

CO GWARANTUJEMY?

- Zaangażowanie w maksymalne obłożenie
- Możliwość monitorowania stanu obłożenia apartamentu 24h
- Wgląd do statystyk - zainteresowania lokalem
- Stały kontakt z pracownikiem odpowiedzialnym
- Możliwość rezerwacji na własne potrzeby
- Przychody wpłacane kwartalnie na konto bankowe
- Skuteczny marketing internetowy
- Obsługę administracyjno - biurową
- Obsługę techniczną
- Kompleksową obsługę Gości w zakresie prowadzenia i zarządzania rezerwacjami
- Rekomendujemy usługi współpracującego lokalnego, anglojęzycznego biura doradczego w zakresie prawa i podatków, które oferuje m.in. sporządzanie deklaracji podatkowych i reprezentację w sprawach fiskalnych.



SZCZEGÓŁY OFERTY

7

ZASADY KORZYSTANIA Z POBYTU WŁAŚCICIELSKIEGO:

Okres wynajmu definiuje się w
następujący sposób:

- Szczyt = styczeń, sierpień i grudzień
- Niski = maj i czerwiec
- Średni = kwiecień, wrzesień, październik
- Wysoki = luty, marzec, lipiec, listopad

Migawka prognoz finansowych na podstawie prognozowanego obłożenia:

Oczekiwany roczny
zwrot z inwestycji (ROI)

>10%

Założone obłożenie

>65%



WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY MIN. 6 MIESIĘCY

55% dochodu dla właściciela

45% dla operatora

- Czas trwania umowy minimum 6 miesięcy - możliwość przejścia na umowę długoterminową w dowolnym momencie
- 7 dni pobytu inwestora w ramach umowy z wyjątkiem szczytu sezonu
- 10% zniżki na zakwaterowanie poza basenem inwestora
- Rozliczenie zysku co kwartał trwania umowy

 Uwaga: Ta oferta będzie dostępna od 7 miesiąca działania projektu Mystique.

WYNAJEM DŁUGOTERMINOWY MIN. 24 MIESIĄCE

65% dochodu dla właściciela

35% dla operatora

- Czas trwania umowy minimum 24 miesiące
- 30 dni pobytu inwestora w roku (w tym 7 dni w sezonie)
- 25% zniżki na zakwaterowanie poza basenem inwestora
- Rozliczanie zysku co kwartał czasu trwania umowy

Niezależnie od warunków umowy (krótkiej lub długiej) operator pokrywa wszystkie, dość pokaźne koszty całej działalności Marketingu & PR.

Współpracę z naszą firmą można rozpocząć w dowolnym momencie, zarówno zaraz po zakupie nieruchomości jak i w każdym późniejszym czasie.

JAK TO DZIAŁA?

Operator będzie działał jako przedstawiciel Wspólnoty Właścicieli zwanego OA, którego wdrożenie jest wymogiem prawnym Ustawy o Kondominium Zanzibaru. W tej roli operator zostanie również przydzielony do zarządzania budżetem OA.

Operator będzie rekrutował, zarządzał i monitorował pracę partnerów serwisowych i zespoły na miejscu, aby zapewnić konserwację i utrzymanie wszystkich wspólnych obiektów i obszarów, takich jak recepcja, komunikacja, parkingi, baseny, i inne pomieszczenia ogólnodostępne.

Operator wdroży również zestaw zasad dotyczących funkcjonowania osiedla, aby stale utrzymywać bezpieczeństwo i jakość na osiedlu i zapewnić spokój jego mieszkańców.

Zazwyczaj konfiguracja jest następująca:

1. OA (Wspólnota Właścicieli)

tworzy budżet na utrzymanie nieruchomości.



2. Operator

planuje, konfiguruje i zarządza podstawowymi usługami, takimi jak ochrona, utrzymanie infrastruktury technicznej, gospodarka odpadami, architektura zieleni, konserwacje i remonty itp.



3. Operator

będzie stale współpracował z Właścicielami w celu poprawy i utrzymania odpowiedniej jakości i wydajności.



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WYNAJEM (OPERATOR)

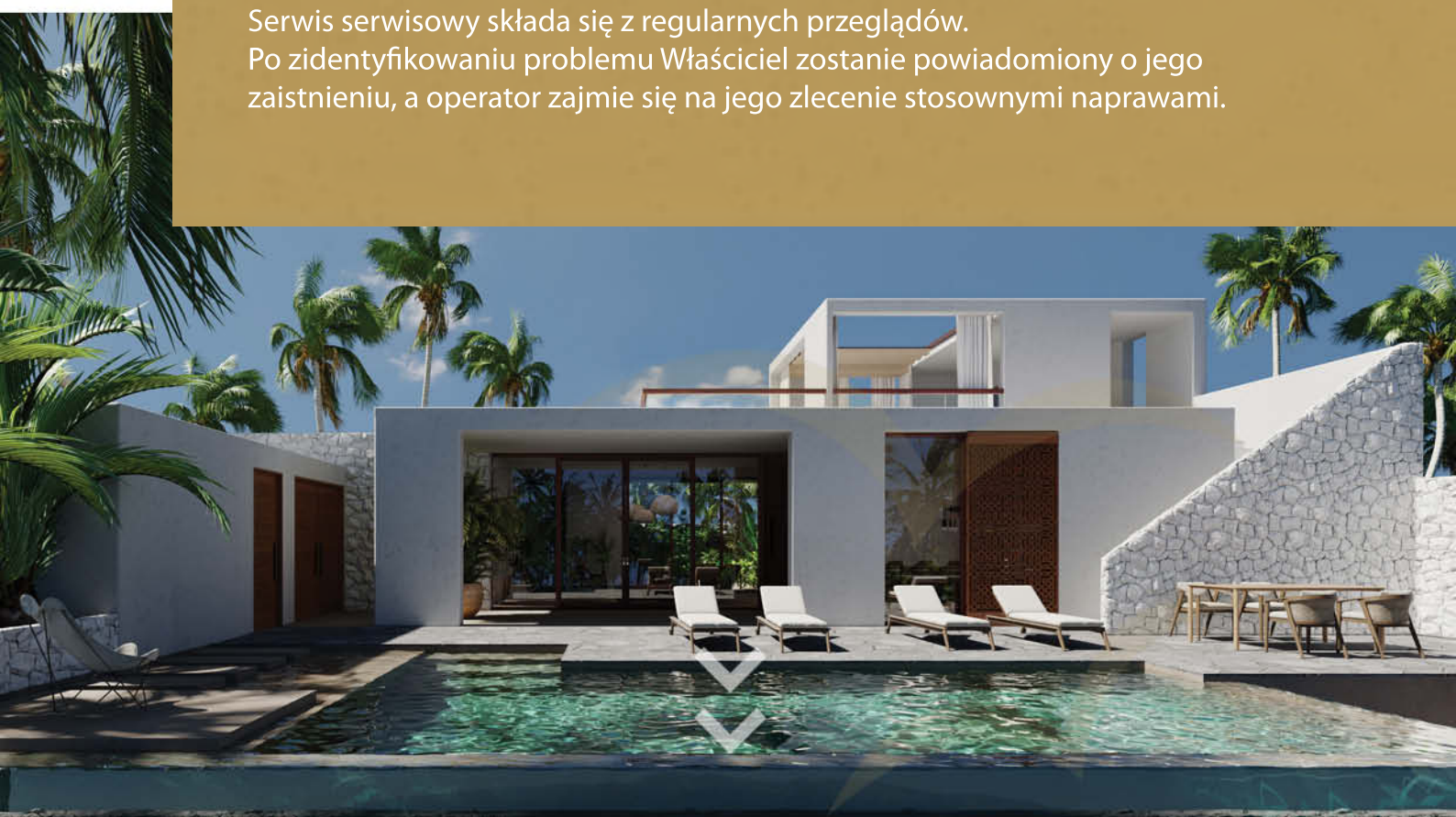
Krótko- i długoterminowe wynajem nieruchomości wakacyjnych wymaga od Właściciela znacznego zaangażowania czasu potrzebnego na promocję lokalu – szczególnie na początku działalności. Oferowanie apartamentu lub willi jako alternatywy dla hotelu wiąże się z oczywistą potrzebą zachowania odpowiedniego standardu, czystości i wyposażenia lokalu. Wypełnianie wszystkich zobowiązań związanych z tego typu wynajmem wymaga wyjątkowo dobrej organizacji pracy oraz skrupulatności i konsekwencji.

Co robi Operator?

Rozumiemy, że pozostawienie pustego mieszkania lub domu przez dłuższy czas może być problematyczne, biorąc pod uwagę tropikalny klimat tutaj na Zanzibarze.

Dlatego zarząd wynajmu nieruchomości (operator) oferuje pakiet serwisowy, aby zapewnić długoterminową funkcjonalność i trwałość nieruchomości w połączeniu z wysoką jakością oferty dla Klienta.

Serwis serwisowy składa się z regularnych przeglądów. Po zidentyfikowaniu problemu Właściciel zostanie powiadomiony o jego zaistnieniu, a operator zajmie się na jego zlecenie stosownymi naprawami.



Czynności serwisowe wykonywane przez operatora przez cały okres obowiązywania umowy, a w szczególności przed i po pobycie gości:

- Przewietrzenie lokali i zapewnienie odpowiedniej temperatury
- Kontrola działania baterii umywalkowych i prysznicowych oraz toalet
- Testowanie włączników światła i gniazd
- Test AC
- Kontrola ścian na okoliczność ochrony przed pleśnią i grzybem
- Testowanie elektrycznych urządzeń kuchennych
- Kontrola sprzętu RTV i AGD
- Kontrola mebli
- Sprawdzenie stolarki okiennej, drzwiowej i działania zamków
- Raport i wycena napraw dla Właściciela
- Wykonanie odpowiednich napraw i konserwacji
- Usługa sprzątania:
sprzątanie apartamentu każdorazowo przed przyjęciem gości, przygotowanie pościeli i ręczników oraz sprawdzenie stanu lokalu oraz działania sprzętu AGD/RTV, sprawdzenie stanu technicznego apartamentu po opuszczeniu gości, uregulowanie kaucji

Ponieważ to operator wykona całą pracę, Ty możesz cieszyć się wyłącznie korzyściami płynącymi z wynajmu!

MYSTIQUE

RESIDENCES & RESORT

T: +48 512 11 8888

E: office@jpdevelopment.eu

www.mystique-zanzibar.com