

# SERVIZI DI GESTIONE E ORGANIZZAZIONE AFFITTI

**INDICE**

1. Gestione fornitori
2. Servizi di gestione affitto (segreteria)
3. Organizzazione e gestione in loco
4. Costi di intermediazione per prenotazioni

## **1. GESTIONE DEI FORNITORI**

La gestione dei fornitori consistente nella fase iniziale di collaborazione con la nuova committenza e prevede diversi passaggi e più precisamente:

- a) presa in visione della “situazione condominiale” della nuova committenza
- b) redazione del regolamento condominiale con apposite tabelle millesimali calcolate in base alle quote dei vari proprietari, parti comuni, locali tecnici, ecc
- c) redazione degli elaborati grafici con relativa documentazione necessaria alla segnalazione del certificato di inizio attività
- d) redazione di scheda per rimborsi spese alla società per sopralluoghi, viaggi, copie, telefonate ecc
- e) redazione di contratto di mandato di incarico per la gestione e la regolamentazione dei rapporti tra il proprietario/i dell’unità immobiliare e la società di gestione
- f) verifica e allestimento, ove necessità, degli appartamenti in affitto, mediante nostri collaboratori specializzati in questo settore
- g) preventivo per la realizzazione di apposito sito internet per una gestione autonoma della stessa oppure preventivo per la gestione interna da parte della società TREEHOUSE ITALIA SRL
- h) pianificazione dei prezzi di affitto iniziale: verrà effettuata una valutazione degli appartamenti in base alle dimensioni, all’esposizione e al luogo ove sorge il complesso, in modo da poter dare un prezzo concorrenziale con altre strutture della zona
- i) promozione dell’operazione sia in Italia che all’Estero mediante nostre collaborazioni interne ed esterne
- j) pianificazione dei termini e delle condizioni di affitto dei singoli appartamenti
- k) realizzazione sito on-line sia in italiano che in inglese inserendo tutte le descrizioni delle caratteristiche tecniche, le foto degli appartamenti, eventuali piantine interne, specifica dei prezzi in base alle fasce di altissima, alta, media e bassa stagione e tutto quanto necessario per meglio far comprendere al futuro affittuario
- l) gestione e coordinamento totale delle fasi iniziali della collaborazione

## **2. SERVIZI DI GESTIONE AFFITTO - SEGRETERIA**

La fase di servizi di gestione affitto, avviene a seguito dell’acquisizione di tutti i dati della committenza e a seguito della pianificazione del condominio da gestire.

In questa fase saranno garantiti i seguenti servizi:

- a) gestione delle prenotazioni: verrà fornito un numero di telefono oltre al sito internet, che verrà controllato giornalmente anche mediante eventuale notifiche di richiesta di prenotazione su mail secondarie, ove i futuri affittuari potranno avere tutte le informazioni utili e prenotare direttamente
- b) giornalmente verrà verificato il pagamento della caparra, ove richiesto, e a soggiorno ultimato il saldo dello stesso anche interfacciandosi con la reception presente in loco
- c) gestione giornaliera della fatturazione degli importi percepiti
- d) rendicontazione degli affitti ai proprietari: periodicamente (circa ogni 4 mesi) verrà inviata ai singoli proprietari una rendicontazione degli affitti percepiti e delle spese sostenute dal condominio per il mantenimento dell'appartamento, come ad esempio pulizia dello stesso alla fine di ogni affitto, gestione del verde qualora ci fossero dei giardini, eventuali manutenzioni ordinarie e/o straordinarie, spese parti comuni, ecc

### **3. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE IN LOCO**

La **TREEHOUSE ITALIA SRL**, avvalendosi di collaboratori formati per questa mansione provvederà con la gestione in loco della parte accogliimento e soggiorno degli ospiti degli alloggi e più precisamente:

- a) servizi di check-in e check-out per gli ospiti della struttura: gestione degli arrivi con l'acquisizione dei dati degli ospiti, assegnazione dell'appartamento e illustrazione dei servizi offerti dalla struttura; assistenza per tutto il periodo del soggiorno, check-out con riscossione del saldo del soggiorno. Prima del check-out verrà verificata che l'unità ed i relativi accessori siano integri e costantemente in perfette condizioni sia prima dell'ingresso degli ospiti che a fine soggiorno degli stessi. Sarà previsto dal sistema locativo a terzi la richiesta di cauzione e/o altre modalità, anche assicurative, a tutela della proprietà a fronte di eventuali danni riscontrati.
- b) affitto biancheria e collocazione prima dell'arrivo degli ospiti all'interno degli appartamenti ove mancante e richiesto dalla proprietà con addebito diretto alla stessa per interventi extra
- c) gestione di eventuali piccole manutenzioni che si rendessero necessarie (in particolare, alle riparazioni a maniglie, rubinetti, serrature, interruttori, ecc), con addebito al proprietario mandante direttamente scorporate alla liquidazione dell'affitto. Le parti potranno concordare anno dopo anno un eventuale cifra base per tali necessità senza ulteriore e successiva autorizzazione pur con l'obbligo di avviso preventivo e rendicontazione analitica. Le altre riparazioni, sempre che non dipendano da cause imputabili all'utilizzatore terzo, faranno carico al proprietario mandante.

- d) gestione e rilevazione dei vari consumi, quali gas, acqua, luce, ecc prima della riconsegna dell'appartamento da parte dell'affittuario: saranno addebitati allo stesso al momento del check-out ove non fossero considerati forfettariamente compresi nel prezzo
- e) gestione periodica di tutte le parti comuni e non, con ditte specializzate per ogni settore
- f) gestione e promozione dell'eventuali iniziative organizzate nel condominio mediante newsletter, pubblicità in loco, promozioni, eventuali eventi all'interno del complesso per la promozione della struttura
- g) gestione e organizzazione di attività specifiche come pacchetti vacanza, gestione last-minute, ecc

Tutte le prestazioni di cui punto 3 saranno calcolate al costo e si prevederà una % sul lordo degli affitti pari al 30-35%.

#### **4. COSTI DI INTERMEDIAZIONE PRENOTAZIONE**

Fermo restando che tutto il sistema di prenotazione sarà gestito sia mediante sito internet, sia sulla località mediante operatore, tutti i corrispettivi potranno essere visionati sul sito e ogni 4 mesi il gestore provvederà ad inviare ad ogni singolo proprietario un estratto conto riepilogativo dei canoni e delle spese incassate, con i relativi calcoli delle somme di spettanza.

I costi di intermediazione per le prenotazioni possono variare da un minimo del 10% a un massimo del 15% in base ai canali utilizzati fermo restando i costi fissi sui portali creati per la committenza e sulle prenotazioni tramite altri canali internet. Il tutto sarà comunque pianificato alla stipulato del contratto di mandato e di gestione affitti.

La società TREEHOUSE ITALIA SRL, si avvale della collaborazione di un team di professionisti del settore, che da anni operano nel servizio di gestione e organizzazione affitti, presenti nella sede legale della società in Savona, Via Chiodo n. 6 e di un team perfettamente autonomo in loco.

Savona, lì

**TREEHOUSE ITALIA SRL**