Модул „Наеми“

Обектите, които задържате, носят доход години наред. Модулът ги управлява от обявата до подновяването на договора — в същата база като продажбите.



82	15	43	12	6
функции	раздела	в първата версия	автоматизации	роли

01 ВИЗИЯ

Наемът като продукт, не като тетрадка

Строителят продава повечето обекти, но част задържа — апартаменти, гаражи, магазини. Те трябва да носят предвидим доход, без офисът да гони плащания и договори. Модулът превръща всеки такъв обект в подреден „продукт“: с обява, договор, месечен цикъл, поддръжка и отчет.

Доход

Наемът се фактурира, напомня и разпознава сам. По-малко празни седмици и закъснения.

Ред

Всеки обект има картон: наемател, договор, депозит, сметки, ремонти и документи.

Нова услуга

Управлявате и апартаментите на купувачите си срещу такса — нов приход за фирмата.

Днес

- Договорите и падежите са в Excel и в нечия памет.
- Закъсненията се забелязват след седмици.
- Депозитите и сметките се смятат на ръка.
- Ремонтите се уговарят по телефона, разходите се губят.
- Не е ясно колко реално носи всеки обект.

С модул „Наеми“

- Договор от шаблон и известие 90 дни преди края.
- Наемът се фактурира и напомня сам.
- Ясна сметка за всеки депозит и всяка сметка.
- Заявки със снимка, отговорник, срок и цена.
- Табло с приход, заетост, просрочия и доходност.

02 ЖИЗНЕН ЦИКЪЛ

Животът на един наем

Всеки обект минава през едни и същи 8 стъпки — отново и отново. Модулът води всяка от тях и помни историята.



01 · Обява
Свободният обект излиза на сайта с данните от сградата.

02 · Оглед
Час, обект и отговорник; напомняне и за двете страни.

03 · Кандидатура
Онлайн форма с данни, обитатели и документи.

04 · Договор
От шаблон, с депозит и падеж; подпис.

05 · Настаняване
Протокол със снимки, инвентар и показания.

06 · Месечен цикъл
Документ, напомняне, плащане, разписка — сами.

07 · Поддръжка
Заявка със снимка → майстор → разход.

08 · Подновяване
Предложение 90 дни преди края или протокол при напускане.

03 ЕДНА БАЗА

Свързан с всичко, което вече имате

Модулът не е отделна програма. Той ползва същите обекти, клиенти и документи като останалите модули на Synergy.



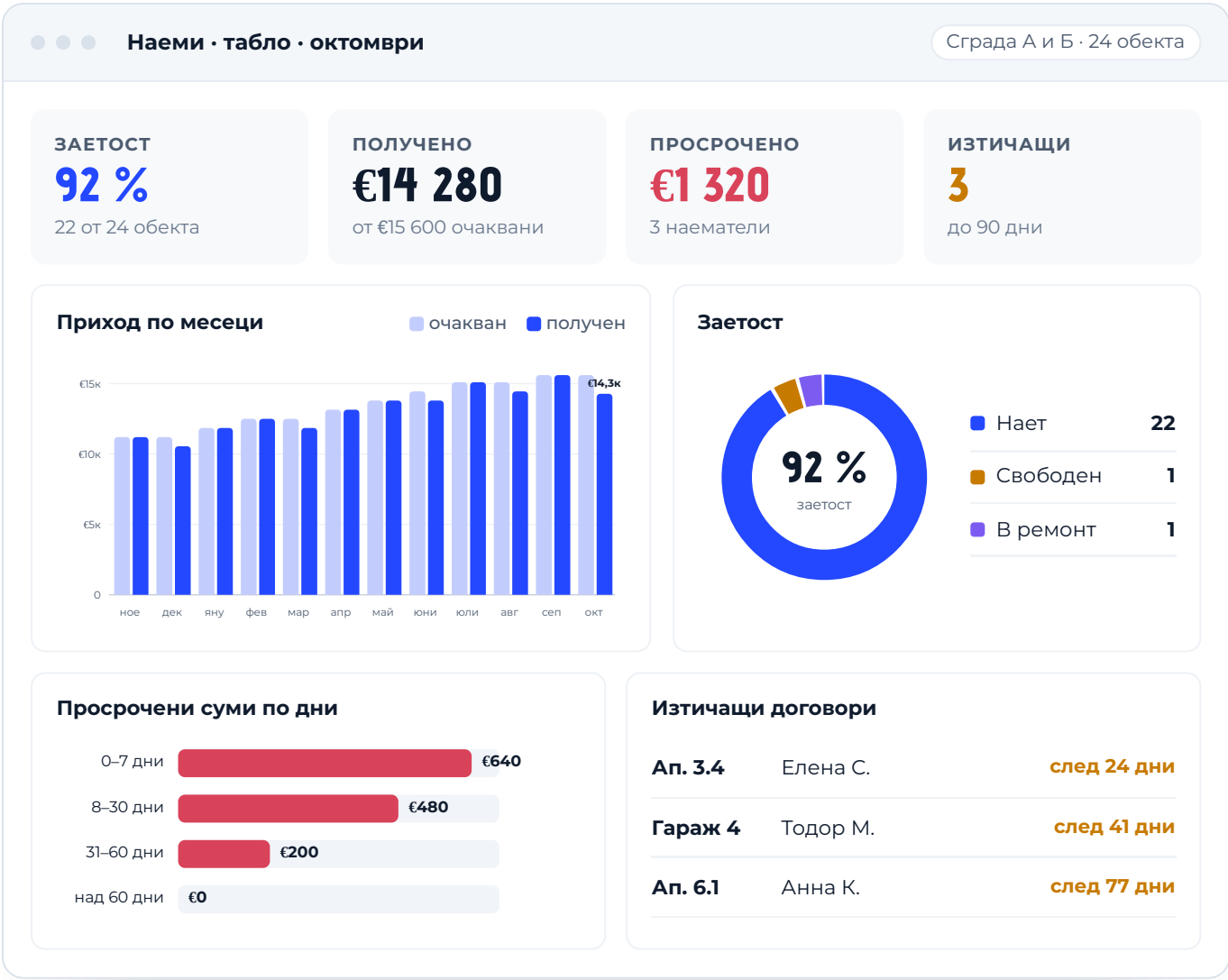
Нищо не се въвежда два пъти: обектът, снимките и планът идват от продажбите, запитванията — от Synergy Запитвания, а документите за наема — от Synergy Фактури.

Продажби	Обектите и снимките са същите — не се въвеждат отново.
Synergy Запитвания	Запитванията за наем, огледите и кандидатурите.
Synergy Фактури	Месечните документи за наема и разходите.
Synergy Договори	Шаблоните на договорите и анексите.
Предаване	Протоколът при настаняване и напускане.
Гаранции	Повредите в гаранционен срок.
Домоуправител	Таксата за вход на наетите обекти.
Synergy Booking Engine	Краткосрочните наеми на нощувка.

04 ТАБЛО

Целият портфейл на един екран

Всяка сутрин виждате заетостта, прихода за месеца, кой е закъснял и кои договори изтичат.



Примерни данни. Екранът е илюстрация на концепцията, не готов дизайн.

Всяка сутрин

Дайджест по имейл: кой е платил вчера, кой закъснява и какво изтича този месец.

Просрочия

Сортирани по дни закъснение, с последния контакт и бутон за напомняне.

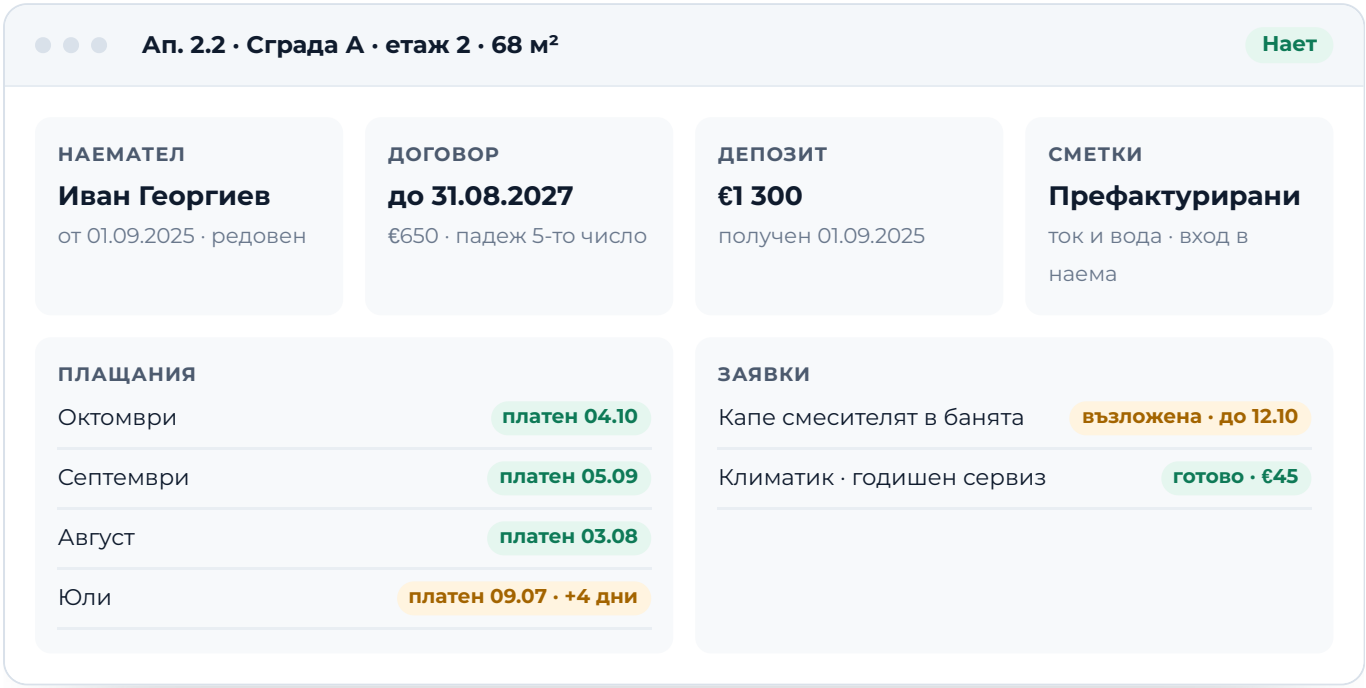
По сграда

Филтър по сграда, вид обект и собственик — за всеки отделен отчет.

05 КАРТОН НА ОБЕКТА

Всичко за един апартамент

Наемател, договор, депозит, сметки, плащания и ремонти — на една страница, без да ровите в папки.



История

Всички наематели на обекта досега, с договорите и протоколите им.

Разходи

Ремонти, сметки и данъци — нетният доход на обекта за годината.

Документи

Договор, анекси, протоколи и снимки — в една папка към обекта.

06 МЕСЕЧЕН ЦИКЪЛ

Наемът се събира сам

Системата напомня вместо офиса — навреме, учтиво и по ред. Офисът се намесва само когато има нужда.



Viber · Synergy Наеми

Здравейте, Иван! Наемът за ноември (€650) е с падеж 05.11. Можете да платите с карта или по банков път: линк към портала.

Благодаря, плащам днес.

Получихме плащането. Разписката е в портала. Хубав ден!

Напомнянията звучат човешки

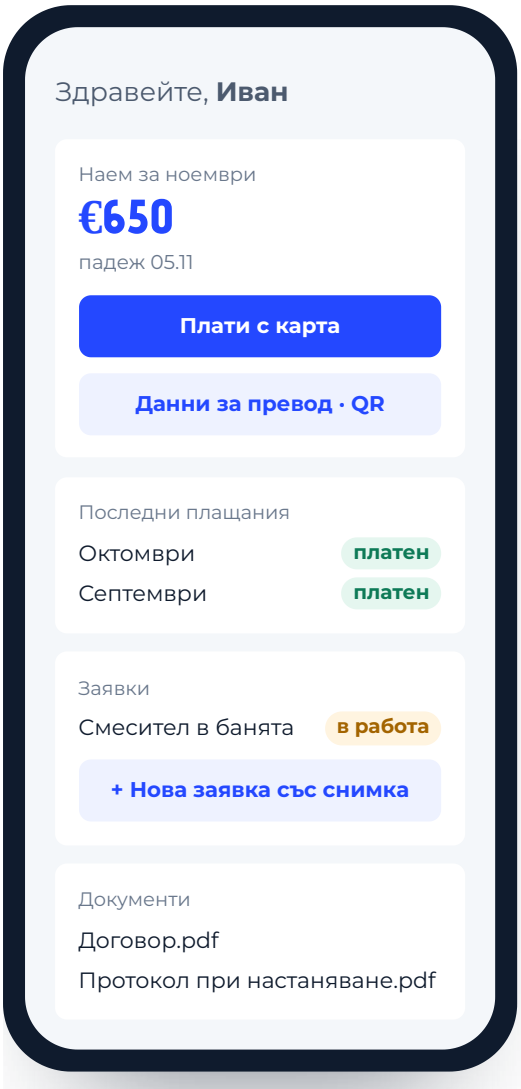
Текстът на всяко напомняне се настройва. Първото е учтиво, следващите — по-конкретни. Каналите са имейл, а след това SMS и Viber.

Когато плащането е получено, наемателят получава разписка автоматично, а офисът не прави нищо.

07 ПОРТАЛ НА НАЕМАТЕЛЯ

Наемателят вижда и плаща сам

Личен линк без нова парола. Плащания, заявки за ремонт, документи и съобщения — на телефона.



Какво вижда наемателят

- Наема за месеца и бутон за плащане.
- Всички плащания и разписки.
- Заявките си за ремонт — със снимка и статус.
- Договора, анексите и протоколите.
- Съобщения от управителя.

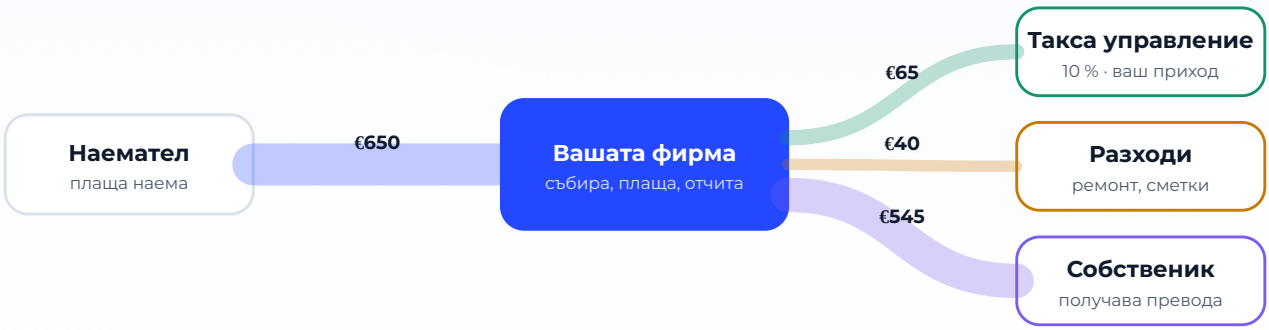
Защо е важно

Всеки въпрос, на който наемателят отговаря сам в портала, е едно обаждане по-малко за офиса.

08 НОВА УСЛУГА

Управление за собственици

Купувачи, които не живеят в апартамента, ви го поверяват. Вие намирате наемател, събирате наема, организирате ремонтите и превеждате остатъка срещу такса.



Пример за приход

Управлявани апартаменти	**30**
Среден наем	**€600**
Такса управление	**10 %**

Приход за фирмата годишно **€21 600**

Какво получава собственикът

- Намерен наемател и договор.
- Събран наем и платени сметки.
- Ремонтите — организирани.
- Месечен отчет и превод на сумата.
- Портал с прихода и разходите на неговия обект.

Пример с допускания: 30 апартамента, среден наем €600, такса 10 %. Реалните стойности зависят от договорите ви.

09 ИКОНОМИКА

Колко пари спестява модулът

Пример за строител, който задържа 12 апартамента. По-малко празни седмици и по-малко несъбрани наеми.



Допускания

Задържани апартаменти	**12**
Среден наем	**€650**
Празни седмици годишно · без / с модула	**6 / 3**
Несъбрани наеми · без / с модула	**3 % / 1 %**
Разлика годишно	**≈ €7 002**

Откъде идва разликата

- Обявата излиза в деня, в който обектът се освободи.
- Подновяването се предлага 90 дни по-рано.
- Напомнянията тръгват преди падежа, не след него.
- Просрочията се виждат още на третия ден.

Пример с допускания, не обещание за резултат. Целта е да покаже откъде модулът спестява пари.

10 РОЛИ И АВТОМАТИЗАЦИИ

Кой какво вижда и какво става само

Всеки потребител вижда само своето. Повтарящата се работа се прави от системата по правила.

	СОБСТВЕНИК	ОФИС	СЧЕТОВОДИТЕЛ	ПОДДРЪЖКА	НАЕМАТЕЛ	СОБСТВЕНИК (3-ТО ЛИЦЕ)
Обекти	●	●	–	○	–	●
Наематели	●	●	–	–	–	–
Договори	●	●	–	–	●	–
Плащания	●	●	○	–	●	●
Депозити	●	●	○	–	●	–
Сметки	●	●	–	○	●	–
Фактури	●	●	●	–	●	–
Ремонти	●	●	–	●	●	●
Отчети	●	●	○	–	–	●
Настройки	●	○	–	–	–	–

● пълен достъп ○ само преглед ● само своите данни – няма достъп

Автоматизации

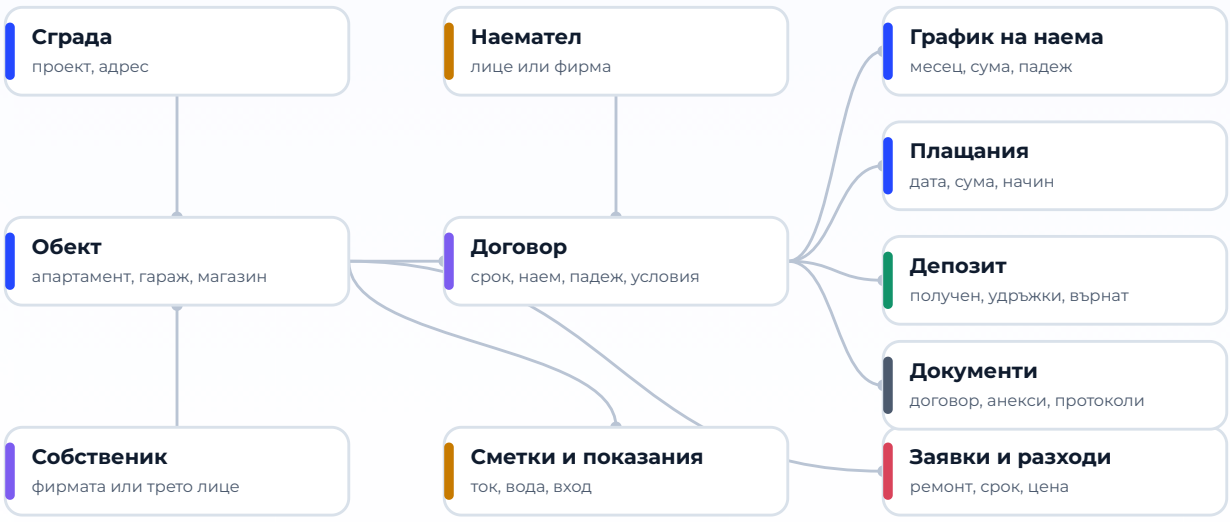
СЪБИТИЕ	КАКВО ПРАВИ СИСТЕМАТА	КЪМ КОГО
Договорът е подписан	График на наема, покана за портала, протокол за настаняване	Наемател, офис
1-во число на месеца	Документ за наема, изпратен по имейл	Наемател
3 дни преди падежа	Напомняне със сумата и QR кода	Наемател
Получено плащане	Разписка и обновено извлечение	Наемател
+3 дни просрочие	Второ напомняне и задача за офиса	Наемател, офис
+10 дни просрочие	Покана за плащане в PDF	Офис, собственик
Нова заявка за ремонт	Задача с отговорник и срок	Поддръжка

СЪБИТИЕ	КАКВО ПРАВИ СИСТЕМАТА	КЪМ КОГО
90 / 60 / 30 дни до края	Предложение за подновяване	Офис, наемател
Обектът се освобождава	Протокол при напускане и обява „Под наем“	Офис, сайт
Годишнина на договора	Предложение за индексация на наема	Офис
Планов сервиз	Задача с дата и майстор	Поддръжка
Край на месеца	Отчет за дохода и отчети към собствениците	Собственик, собственици

11 МОДЕЛ НА ДАННИТЕ

Как са свързани данните

Схема за разработката: основните записи и връзките между тях.



Всички записи са свързани с обекта, затова историята на всеки апартамент се вижда на едно място — от продажбата до последния ремонт.

12 ФУНКЦИИ

Пълен списък на функциите

82 функции в 15 раздела. Всяка е отбелязана с версията, в която предлагаме да влезе.

01 Обекти под наем

Всеки обект, който фирмата задържа, е в същата база като продажбите — без второ въвеждане.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Всички видове обекти	Апартамент, гараж, паркомясто, склад, магазин и офис.	MVP
Същият обект от продажбите	Площта, етажът, снимките и планът идват от сградата.	MVP
Статус на обекта	Свободен, обявен, резервиран, нает, в ремонт.	MVP
Наемна цена по подразбиране	Предложена цена за обекта, която се пренася в договора.	MVP
Обзавеждане и инвентарен опис	Списък с вещите и тяхното състояние, със снимки.	v2
Ключове и достъп	Брой ключове и чипове и у кого се намират.	v2

02 Намиране на наематели

Свободният обект се обявява сам, а запитванията се обработват като при продажбите.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Обява „Под наем“ на сайта	Генерира се от данните на обекта, изчезва при сключен договор.	MVP
Запитвания с етапи	Ново → оглед → кандидатура → договор, в Synergy Запитвания.	MVP
Календар за огледи	Час, обект и отговорник, с напомняне за двете страни.	v2
Онлайн кандидатура	Данни, работодател, брой обитатели, домашни любимци, документи.	v2
Резервация на обект	Обектът се задържа за кандидата срещу депозит за резервация.	v2
Обяви в имотните портали	Свободните обекти излизат и в порталите.	v3

03 Наематели

Пълна история на всеки наемател на едно място.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Картон на наемателя	Физическо лице или фирма, контакти и данни за фактура.	MVP
Документи	Договор, анекси, протоколи и кореспонденция.	MVP
История	Плащания, заявки, бележки и предишни договори.	MVP
Съобитатели и поръчител	Кой живее в обекта и кой гарантира плащанията.	v2
Редовност на плащанията	Колко пъти е закъснявал и средно с колко дни.	v3

04 Договори

Договор от шаблон за минути и напомняне, преди да изтече.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Шаблони	Жилищен, търговски, за гараж или паркомясто — с вашите клаузи.	MVP
Автоматично попълване	Данните на обекта, наемателя, наема и депозита.	MVP
Основни условия	Срок, наем, валута, падеж, депозит, неустойка, предизвестие.	MVP
Изтичащи договори	Известие 90, 60 и 30 дни преди края; подновяване с един бутон.	MVP
Анекси и промени	Всяка промяна в наема или срока се пази с дата.	v2
Индексация на наема	Фиксиран процент или по инфлацията, с напомняне за годишната промяна.	v2
Протокол при настаняване и напускане	Снимки, показания на уредите и инвентар — сравнение „преди/след“.	v2
Електронен подпис	Подписване на договора и анексите онлайн.	v3

05 Наем и плащания

Всеки месец е ясно кой колко дължи и кой е платил.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
График на наема	Създава се автоматично от договора за целия срок.	MVP
Банков превод с основание и QR код	Уникално основание за всеки наемател, за лесно разпознаване.	MVP
Плащане в брой	С разписка в PDF.	MVP
Частични плащания и надплащане	Остатъкът се пренася в следващия месец.	MVP
Извлечение по сметка	Дължимо, платено и остатък за всеки наемател.	MVP
Онлайн плащане с карта	От портала на наемателя.	v2
Неустойка при просрочие	Изчислява се по условията в договора.	v2
Импорт на банково извлечение	Плащанията се разпознават и отбелязват сами.	v3

06 Напомняния и събиране

Системата напомня вместо офиса — учтиво, навреме и по ред.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Преди падежа	Напр. 3 дни по-рано, с сумата и данните за плащане.	MVP
В деня на падежа и при просрочие	Напр. на +3 и +10 дни, всяко със свой текст.	MVP
Списък „Просрочени“	Обща сума, дни закъснение и последен контакт.	MVP
Канали	Имейл в първата версия; SMS и Viber след това.	MVP / v2
Ескалация	Задача за офиса и покана за плащане в PDF.	v2

07 Депозити

Ясна сметка за всеки депозит от получаването до връщането.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Получен депозит	Сума, дата и къде се държи.	MVP
Връщане и отчет	Какво е върнато и кога, с документ.	MVP

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Удръжки при напускане	С основание, снимки и сравнение с протокола при настаняване.	v2
Отчет на всички депозити	Общо държани депозити по сграда.	v2

08 Сметки и консумативи

Ток, вода, газ, отопление, интернет и такса вход — без сметки на ръка.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Видове сметки	Включени в наема или префактурирани на наемателя.	MVP
Фактура от доставчика	Прикача се към обекта и месеца.	MVP
Показания на уредите	Въвеждат се от офиса или от наемателя, със снимка.	v2
Разпределение на обща сметка	Между няколко обекта по площ или по показания.	v3

09 Фактури и счетоводство

Наемът се фактурира сам, а счетоводителят има всичко, което му трябва.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Месечни документи за наема	Издават се автоматично чрез Synergy Фактури.	MVP
Режим на ДДС	Според вида на обекта — настройва се заедно със счетоводителя.	MVP
Разходи по обект	Ремонти, застраховка, данък сгради, такса смет, комисиони.	MVP
Експорт и достъп за счетоводителя	Excel за периода и отделен вход.	MVP
Годишна справка	Доход от наем по обект и по сграда за годината.	v2

10 Поддръжка и ремонти

Всяка повреда има отговорник, срок и цена.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Заявка от наемателя	От портала, с текст и снимка.	MVP
Приоритет, отговорник и срок	Възлагане на служител или майстор.	MVP

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Разход по заявката	Сума, документ и кой плаща — наемодател или наемател.	v2
Планова поддръжка	Годишен сервиз на климатици, котли, пожарогасители — с напомняне.	v2
Майстори и фирми	Списък с контакти, цени и история на работата.	v2
Връзка с гаранциите	Повреда в гаранционен срок отива към модула „Гаранции“.	v2

11 Портал на наемателя

Наемателят вижда всичко сам и не звъни в офиса.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Личен линк	Договор и документи, без нова парола.	MVP
Плащания	Дължимо, платено, фактури и данни за плащане.	MVP
Заявки за ремонт	Подаване и проследяване до затварянето.	MVP
Показания на уредите	Въвеждане със снимка.	v2
Съобщения	Новини и известия от управителя.	v2
Подновяване или напускане	Заявка от наемателя с дата.	v2

12 Управление за собственици

Нова услуга: купувачи, които не живеят в апартамента, ви го поверяват за отдаване.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Обект на трето лице	Собственикът е отделен от фирмата, а обектът — в същата система.	v2
Такса управление	Процент от наема или фиксирана сума.	v2
Месечен отчет към собственика	Приходи, разходи, такса и сума за превод.	v2
Портал на собственика	Приходи, разходи и заетост на неговия обект.	v3

13 Табло и отчети

Колко носи всеки обект и къде губите пари.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Заетост	Процент наети обекти и списък със свободните.	MVP
Приход за месеца	Очакван, получен и просрочен.	MVP
Доход по обект и сграда	Приходи минус разходи — нетен доход.	MVP
Изтичащи договори	В следващите 30, 60 и 90 дни.	MVP
Доходност	Годишен доход спрямо стойността на обекта.	v2
Празни периоди	Колко дни всеки обект е бил без наемател.	v2
Отчет за инвеститора	PDF и Excel за избран период.	v2
Прогноза	Очакван доход за следващите 12 месеца.	v3

14 Краткосрочни и смесени наеми

Един и същ обект може да се отдава дългосрочно или на нощувка.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Връзка със Synergy Booking Engine	Обектът минава от дългосрочен към краткосрочен режим.	v2
Общ календар	Договори и резервации на нощувка на едно място.	v2
Общ отчет за дохода	Дългосрочни и краткосрочни наеми заедно.	v2

15 Роли, сигурност и лични данни

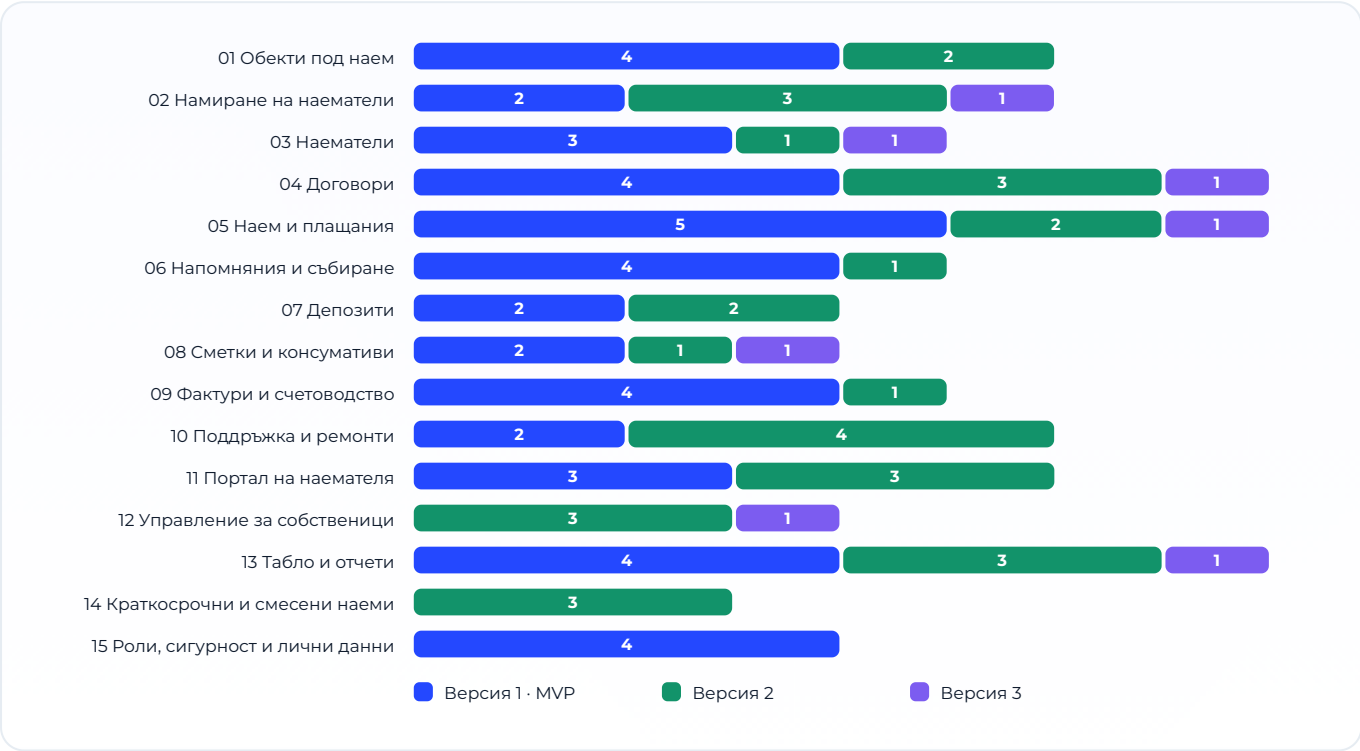
Всеки вижда само това, което му трябва.

ФУНКЦИЯ	КАКВО ПРАВИ	ВЕРСИЯ
Роли	Собственик, офис, счетоводител, поддръжка, наемател, собственик — трето лице.	MVP
История на промените	Кой какво е променил и кога.	MVP
Лични данни	Достъп по роля, архив и изтриване според GDPR.	MVP
Резервно копие	Редовно копие на данните и документите.	MVP

13 ПЛАН

Етапи на разработка

Първата версия е използваема самостоятелно. Всяка следваща добавя автоматизация и нови услуги.



Версия 1 · MVP

43

Ежедневната работа: обекти, наематели, договори, плащания, напомняния по имейл, сметки, фактури, заявки и табло.

Версия 2

32

Автоматизация и нова услуга: онлайн плащане, SMS и Viber, протоколи, индексация, управление за собственици, краткосрочни наеми.

Версия 3

7

Банков импорт, обяви в порталите, електронен подпис, портал на собственика и прогноза.

Решения, които трябва да вземем

Банково извлечение	С кои банки работите и в какъв формат се изтеглят извлеченията?
SMS и Viber	Кой доставчик да ползваме за напомнянията и какъв е бюджетът?
Онлайн плащане	Чрез кой платежен оператор да приемаме карти?
Електронен подпис	Нужен ли е и с коя услуга?
Индексация	По какъв показател да се променя наемът — фиксиран процент или инфлация?
Документ за наема	Фактура или друг документ, и какъв режим на ДДС — уточнява се със счетоводителя.
Управление за собственици	Влиза ли във втората версия, или е отделна услуга?

Документът е концепция за обсъждане. Функциите, версиите и редът на разработка могат да се променят. Данъчните и счетоводните настройки се потвърждават със счетоводител. Всички числа в примерите са илюстративни.