



# Как запустить апартаменты в Словении

От выбора объекта и локации до приема гостей

# **Чтобы начать сдавать апартаменты туристам нужно сделать 3 шага:**

1. Найти или построить апартаменты, которые можно сдавать.
2. Обустроить апартаменты для приема гостей.
3. Пройти бюрократические формальности, чтобы работать легально.

# Как вообще тут сдаются апартаменты?

Апартаменты туристам в Словении могут сдаваться 2 способами:

- Как **гостиничная деятельность** - отели, хостелы, кемпы и пр.  
Это будут объекты коммерческой недвижимости.
- Как **sobodajalstvo**, то есть сдача комнат и апартаментов в жилой недвижимости.

# **1. Найти или построить**

# Почему нужен частный дом, а не квартира?

В многоквартирных домах для сдачи квартир в посуточную аренду нужно получать согласие минимум 75% соседей-совладельцев здания (*soglasje etažnih lastnikov*), включая всех, с которыми граничит квартира стенами и перекрытиями.

В частном доме такого согласия не требуется.

# Аналитические данные по туризму

Словенская туристическая организация публикует аналитические отчеты

[Turizem v številkah](#) - версия на словенском языке

[Tourism in numbers](#) - версия на английском

Стоит посмотреть данные и за предыдущие годы, там встречается немного другая аналитика.



## Turizem v številkah

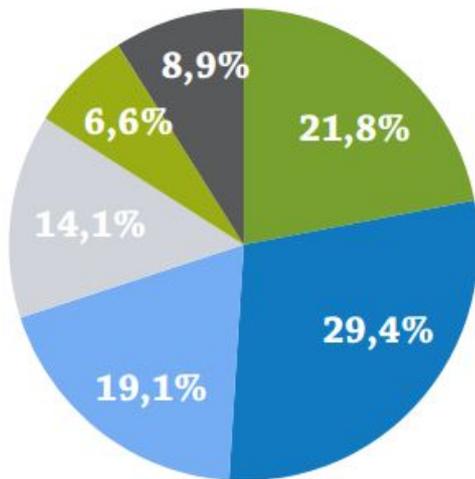
Vizualno bogata publikacija podaja pregled turističnega leta 2021 v Sloveniji, ki je bilo ponovno zaznamovano s pandemijo COVID-19. Glede na leto 2020 smo zabeležili 22 % več prenočitev in 31 % več prihodov. Tudi v letu 2021 je bilo največ prenočitev zabeleženih v gorskih občinah (30% vseh prenočitev), sledile pa so obmorske občine (24 %) in zdraviliške občine (23 %). »Turizem v številkah« poleg splošnih podatkov, kot so struktura prenočitev po vrstah občin in nastanitvenih objektov, ponuja tudi pregled sezon in makro destinacij ter vpogled v najpomembnejše dejavnosti Slovenske turistične organizacije.

Prijazno vabljeni k branju!

Slovenski turizem v številkah 2021

# Популярные направления туризма

## Deleži prenočitev po vrstah občin in stopnje rasti 2019/2018

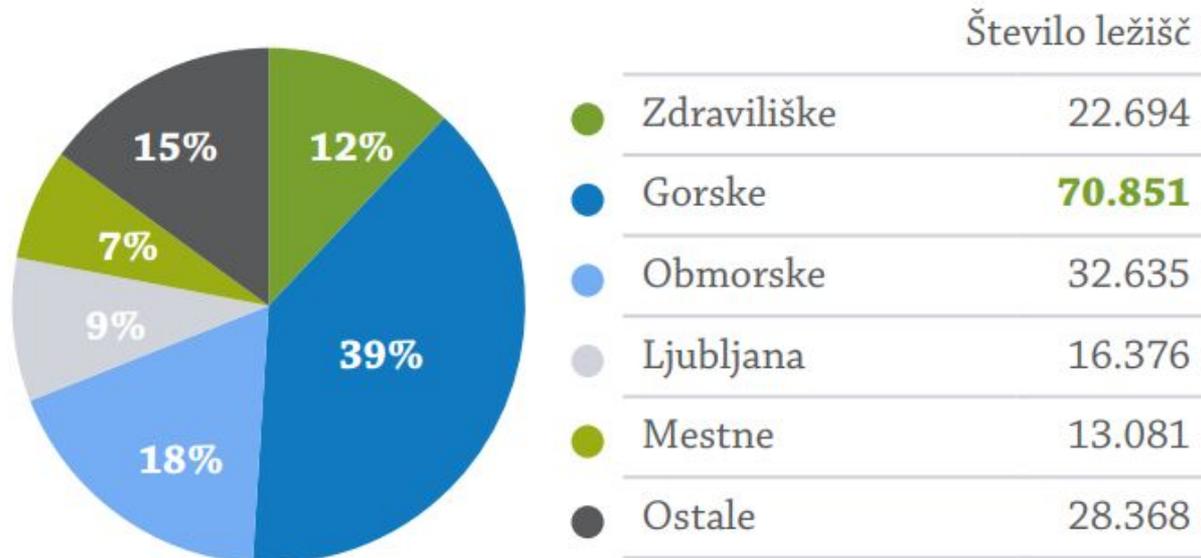


	Stopnje rasti
Zdraviliške	-1,2 %
Gorske	<b>+ 3,3 %</b>
Obmorske	+ 0,2 %
Ljubljana	+2,2 %
Mestne	-5,3 %
Ostale	-1,4 %

# Сравнение туристических локаций

	Любляна	Море	Горы
Стоимость недвижимости			
Выбор объектов на рынке			
Количество желающих			

## Delež ležišč po vrstah občin



39% мест размещений приходится на горную часть Словении

# А кто будет нашими гостями?

- Местные тратят **54 EUR/день**.
- Иностранцы тратят **148 EUR/день**.

## Potrošnja domačih in tujih turistov

**Domači**

**54 EUR/dan**

Turistična potovanja prebivalcev Slovenije, 2020

**Tuji**

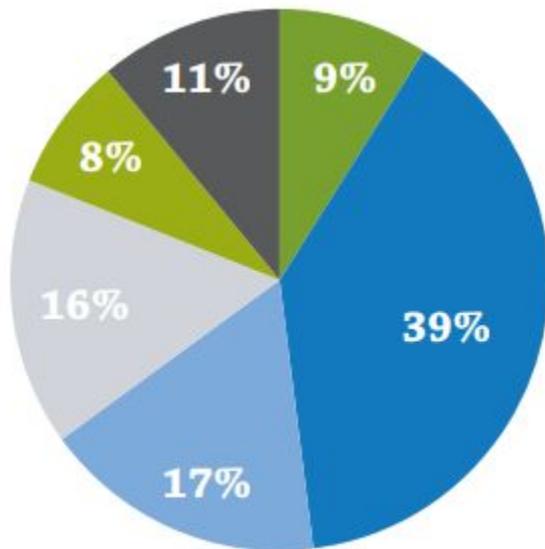
**148 EUR/dan**

Preračun na podlagi podatkov iz raziskovanja Anketa o tujih turistih 2019/2020

# Ночевки по странам

Nemčija	<b>881.285</b>	<b>12,4%</b>
Italija	<b>476.011</b>	<b>6,7%</b>
Nizozemska	<b>471.382</b>	<b>6,6%</b>
Češka republika	350.754	4,9%
Avstrija	349.810	4,9%
Madžarska	270.507	3,8%
Belgija	259.162	3,6%
Francija	243.897	3,4%
Združeno kraljestvo	230.875	3,2%
Ostali	1.976.875	27,7%

# Что хотят иностранные туристы?



	Tuji
Zdraviliške občine	438.584
Gorske občine	<b>1.893.479</b>
Obmorske občine	795.377
Ljubljana	747.262
Mestne občine	399.353
Ostale občine	520.417
Skupaj	4.794.472

Они хотят в горы, на море и в Люблянну. А термы не уважают.

# Топ горных локаций

- Блед
- Бохинь \*
- Краньска гора \*
- Бовец \*
- Долина р. Сочи

\* - есть горнолыжка





# Какой дом нам нужен?

- Существующий и без проблем с документами.
- Который можно разбить на апартаменты.
- С достаточным количеством парковочных мест.
- С крепким каркасом. Желательно постройки 60-х годов и позже.
- Без критических проблем с гидроизоляцией.

Хороший вариант - дом в 200-300 квадратов с 2-3 этажами и лестницей посередине. Тогда он достаточно легко разбивается на 3 - 7 апартаментов.





## **2. Обустроить.**

**Реконструкция и интерьер**

# Как надо сделать апартаменты?

- Гость должен хотеть забронировать апартаменты
- Апартаменты должно быть удобно и недорого эксплуатировать
- Должны выполняться законодательные предписания

# Как гость выбирает апартаменты?



## Green Garden Apartment ★★★

Managed by a private host

[Bled](#) · [Show on map](#) · 1.2 km from centre

Recommended for your group

### One-Bedroom Apartment

Entire apartment • 1 bedroom • 1 living room • 1 bathroom  
2 beds (1 sofa bed, 1 large double)

#### Free cancellation

You can cancel later, so lock in this great price today.

Exceptional **9.5**  
70 reviews

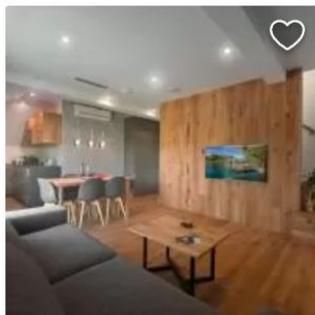
**Location 9.3**

2 nights, 2 adults, 1 child

~~€ 259~~ **€ 240** ⓘ

Includes taxes and charges

[See availability](#) >



## Vila Ula La Luxury Apartments ★★★★★

[Bled](#) · [Show on map](#) · 0.6 km from centre

Travel Sustainable Level 2

Recommended for your group

### Apartment with Balcony

Entire apartment • 1 bedroom • 1 living room • 1 bathroom •  
1 kitchen • 60m<sup>2</sup>  
3 beds (1 extra-large double, 1 sofa bed, 1 large double)

#### Free cancellation

You can cancel later, so lock in this great price today.

Exceptional **9.7**  
391 reviews

**Location 9.5**

2 nights, 2 adults, 1 child

~~€ 410~~ **€ 379** ⓘ

Includes taxes and charges

[See availability](#) >

## Что сделать, чтобы гость забронировал апартаменты и дал хорошую оценку?

- **Гостю должно быть красиво:** интерьер, заточенный под “ключевые ракурсы”.
- **Гостю должно быть комфортно:** кровать, интерьер, бытовая техника, климат, быстрый интернет.
- **Гостю должно быть приятно:** приветственный подарок, базовые продукты, аренда инвентаря.

# Что важно при эксплуатации?

- **Функциональный интерьер**, который легко убирается и ремонтируется при необходимости.
- **Современные инженерные системы**: качественная сантехника, тепловой насос, кондиционеры, удаленное управление и контроль.
- **Самостоятельный заезд**: сейф с ключами или кодовый замок.

# Какие есть законодательные требования к апартаментам?

- **Pravidnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov**

Нормируется площадь апартаментов, размер помещений, какие должны быть кровати и постельное белье, минимальный состав мебели и бытовой техники.

Всего 179 пунктов по категоризации применительно к апартаментам =)

# Наймите дизайнера и проектировщиков!

- проект интерьера
- проект архитектуры: перепланировка, усиление конструкций, **popis del**
- проект электрики
- проект отопления, вентиляцию и кондиционирование, водоснабжение и канализация

# **3. Бюрократические формальности**

1. Должны быть документы, подтверждающие собственность.
2. У здания должно быть разрешение на эксплуатацию (uporabno dovoljenje).
3. Согласие соседей-совладельцев здания (soglasje etažnih lastnikov) для многоквартирных домов.
4. У фирмы должна быть вписана деятельность по сдаче недвижимости туристам.
5. Сдаваемую недвижимость нужно зарегистрировать в реестре объектов размещения (register nastanitvenih obratov в AJPES).
6. Пройти категоризацию объекта (присвоение звезд) на сайте [kategorizacija.si](https://kategorizacija.si) и заказать изготовление таблички с полученными звездами.

7. Пожарная безопасность (схемы эвакуации, таблички аварийных выходов, огнетушитель и пр.). Это готовится и организуется инженером по пожарной безопасности.
8. Охрана труда (varnost pri delu) и не забыть про аптечку. Документы по охране труда готовит специалист по охране труда.
9. Найти бухгалтера, понимающего специфику работы с посуточной арендой. Сделать фирму НДС или атипичным НДС плательщиком (atipični davčni zavezanec).
10. Обзавестись мобильной кассой и терминалом для приема карт.
11. Зарегистрироваться в системе eTurizem, чтобы регистрировать гостей, отправлять статистику и платить туристический налог. Подключить и поставить Snarguest на телефон.
12. Подключить системы бронирования - Booking, AirBnB и пр.

**Ура, теперь можно принимать гостей!**

# Контакты

**Иван Алексашин и**

**Екатерина Харионовская**

**<https://gipgap.si/>**

Telegram - **[ialeksashin](#)**

WhatsApp - **[070188022](#)**

Instagram - **[ivan\\_gip](#), [kati\\_gap](#)**

