



GEO FACILITIES  
ГЕО ФАСИЛИТИС

**Управление на инвестиционни  
имоти – отговорен и независим  
процес.**

**II- РИ ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ  
ФОРУМ ПЛОВДИВ**

# Съдържание

- Ролята на ФМ в управлението на инвестиционни сгради
- Сценарии на управление на ИС  
Предимства и недостатъци
- Анализи и заключения

# ■ Ролята на ФМ в управлението на инв. сгради

---

## □ Взаимоотношения

Управляващо дружество - Собственик/Инвеститор

Управляващо дружество - Наемател

Собственик - Наемател

Наемател - Наемател

## □ Избор на Управляващ дружество:

- Не лека задача.
- Прозрачност във взаимоотношенията.
- Ясни правила. Валидни за всички.

## ■ Ролята на ФМ в управлението на инв. сгради

---

### □ Какви са сраховете на Собственика на инвестиционна сграда при избор на Управляващо дружество

- Консултанти или професионална ФМ компания
- Как да осъществява контрол
- Какви са гаранциите
- Подготовка на конкурс и тръжна документация
- Контрол върху подизпълнителите
- Договор за управление
- Правилник за вътрешен ред
- Счетоводно обслужване и одит
- Правни казуси

#### **ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...**

Само 10 % от жилищните инвестиционни имоти не се управляват от собствениците им...  
За да бъде сертифицирана една сграда по BREEAM, задължително се изисква Договор за управление с ФМ компания...

## ■ **Сценарии на управление на инвестиционни сгради**

---

### □ **Управление с професионална ФМ компания**

#### - **Предимства:**

Ясни правила;

Пазарен принцип;

Задоволяване на нуждите на ползвателите на сградата;

Прозрачност на разходите и приходите - задължение на фасилити компанията.

#### - **Недостатъци:**

Бавно взимане на решение за промени и изменения по желание на наемателя; Затруднени преговори за продължаване на наемните взаимоотношения;

Усложнено управление на договорите за услуги с външни фирми - почистване, охрана, специализирана техническа поддръжка и т.н.

## ■ Сценарии на управление на инвестиционни сгради

---

### □ Собственикът сам управлява сградата си:

#### - Предимства:

Директна връзка между наемател и собственик;

възможност за оперативно решаване на редица текущи въпроси;

капиталови разходи с бързо одобрение и изпълнение;

перманентен контрол върху собствеността

#### - Недостатъци:

Влошаване на микроклимата на ползвателите, поради желанието на собственика за икономии и намаляване на разходите за обновяване или инвестиции.

Реален риск от загуба на наематели поради липса на балансър във взаимоотношенията им с наемодателя.

## ■ **Сценарии на управление на инвестиционни сгради**

---

### □ **Собственикът поверява управлението на Наемателя**

#### - **Предимства:**

Свобода и удобство на Наемателя;  
пестене на средства за управление.

#### - **Недостатъци:**

Драстично спадане на стойността на сградата в края на наемния период;  
трудно доказуеми повреди по вина на Наемателя или поради лоша поддръжка.  
Подходящ за сгради в края на жизнения им цикъл.

#### ***ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...***

**Много от сградите нямат Правилник за вътрешен ред**

**Много от собствениците на инвестиционни сгради не представят отчет за оперативните разходи на наемателите си в края на финансовата година**

**Все повече наематели наемат ФМ компании да ги обслужват и представят пред Собствениците на сградата**

## ■ **Анализи и заключения**

---

### □ **Заключение:**

**Вариантите за управление на инвестиционни имоти са най-различни, но винаги опираме до фасилити компания или фасилити мениджър, чиято роля е да бъде независим балансър в отношенията между Собственик и Наемател, консултант, който има огромна роля за осъществяване на инвестиционните интереси на Собственика на имота и спокойното, здравословно и не на последно място - дълго пребиваване на ползвателите във въпросния имот...**

#### ***ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...***

**След тригодишно управление на сграда от една ФМ компания, 84% от Собствениците, продължават Договора за управление със същото Управляващо дружество....**



**Благодаря за вниманието!**

**ЕМИЛ АТАНАСОВ**

T: +359 87 577 0060

[e.atanasov@geofacilities.com](mailto:e.atanasov@geofacilities.com)

