

FINDLY · РЕСУРСИ ЗА ДОМАКИНИ

Пълно ръководство за начинаещи домакини

От регистрация до първата резервация
пълен наръчник за нови партньори

10 глави

От А до Я

32 страници **5-10% комисиона** **24/7 поддръжка**

В четивен формат

В зависимост от плана

На български

Предговор

Това ръководство е създадено за хора, които имат имот в България и искат да го превърнат в източник на доход, без да губят контрол върху него. Без значение дали имате семеен хотел в Банско, апартамент във Варна, вила в Созопол или яхта в Несебър — този наръчник ще ви води стъпка по стъпка от регистрацията до първата резервация и след нея.

Findly.bg е първата платформа, изцяло посветена на българското туристическо настаняване. Нашата комисиона започва от **5%** — три пъти по-ниско от международните алтернативи. Получаваме плащанията през **Stripe** и **PayPal**. Превеждаме парите на домакина в **3 работни дни**. Защитаваме имота ви със застраховка до **€100,000**.

Бърза навигация: Ако сте напълно нов и нямате обява — започнете с Глава 1. Ако вече имате обява и искате да я подобрите — преминете към Глава 4. Ако имате въпроси за ценообразуване — Глава 7.

Какво ще научите

- Как да регистрирате имота си стъпка по стъпка
- Какви снимки да направите и как
- Как да напишете описание, което продава
- Как да определите правилната цена
- Как да управлявате календар и наличност
- Как да отговаряте на резентации и комуникирате с гости
- Как да получите първите си 10 отзива
- Какви са законовите задължения в България

Съдържание

01	Защо Findly.bg Бизнес моделът, комисионите и какво ни различава	стр. 5
02	Регистрация и първи стъпки От нула до активна обява за 30 минути	стр. 8
03	Снимки — най-важният елемент Как да фотографирате с телефон или DSLR	стр. 11
04	Перфектната обява Заглавие, описание, удобства, политики	стр. 14
05	Ценообразуване и стратегия Базова цена, сезонност, отстъпки	стр. 17
06	Календар и наличност iCal sync с Booking и Airbnb	стр. 20
07	Първа резервация и след нея От резервация до отзив	стр. 22
08	Отзиви и репутация Как да получите и управлявате отзивите	стр. 25
09	Финанси, плащания, данъци Как ви плащаме, какво дължите на НАП	стр. 27
10	Често задавани въпроси Бърз справочник за всичко важно	стр. 30

Нашите обещания към домакините

Преди да пристъпим към техническата част, искаме да сме напълно прозрачни за това какво получавате от Findly.bg и какво очакваме от вас.

- ✓ **Ниска комисиона.** 5% за Премиум план, 8% за Професионален, 10% за Стартов. Без скрити такси, без месечен абонамент.
- ✓ **Бързи плащания.** Парите от резервацията се превеждат на банковата ви сметка **в рамките на 3 работни дни** след check-out на госта.
- ✓ **Защита до €100,000.** Всеки домакин в Findly.bg е защитен със застраховка за щети, причинени от гост, до 100,000 евро на резервация.
- ✓ **Безплатна регистрация.** Никога не плащате, за да публикувате обява. Плащате само от успешни резервации.
- ✓ **Поддръжка на български.** Нашият екип отговаря на български 24/7. Без чуждестранни call-centers, без “AI ботове”, които не разбират контекста.
- ✓ **iCal синхронизация.** Безплатна интеграция с Booking.com и Airbnb. Резервацията в едната платформа автоматично блокира датите във Findly.
- ✓ **Прозрачен договор.** Можете да напуснете Findly по всяко време, без неустойки. Не задържахме домакини насила.

Бизнес моделът — детайлно

Findly работи изцяло по комисионен модел. Това означава, че плащате само когато имате успешна резервация. Никаква месечна такса, никакви такси за публикуване, никакви скрити разходи.

План	Комисиона	Какво включва
Стартов За нови домакини	10%	Базова обява, стандартна поддръжка, основна аналитика, iCal sync
Професионален За опитни домакини	8%	Всичко от Стартов + advanced analytics + приоритет в support + featured boost
Премиум За multi-property мениджъри	5%	Всичко от Професионален + dedicated акаунт мениджър + custom branding + API достъп

Първите 3 месеца — БЕЗ комисиона. Всеки нов домакин има 90-дневен grace period, през който задържа 100% от приходите. След това автоматично преминавате към избрания план.

Какви имоти приемаме

Findly специализира в туристическо настаняване в България. Приемаме следните категории имоти:

- ▶ **Хотели.** Семейни хотели, бутикови хотели, спа центрове, бизнес хотели.
- ▶ **Вили и къщи.** Самостоятелни вили с двор, частни басейни, планински къщи.
- ▶ **Апартаменти.** Студиа и апартаменти за краткосрочно настаняване в градове и курорти.
- ▶ **Къщи за гости.** Семейни къщи за гости с домашна атмосфера.
- ▶ **Яхти и лодки.** Целодневни круизи, многодневни наеми с или без екипаж.

Какво НЕ приемаме: хостели с отделни легла (само цели стаи), нелегитимни имоти без документи за собственост, имоти под наем, които не разрешават субнаем, временни места за настаняване (палатки, ванове за нощуване).

ГЛАВА 02

Регистрация и първи стъпки

Целият процес отнема около 30 минути. Ще ви водим стъпка по стъпка.

Преди да започнете — какво ви трябва

- Документ за собственост (нотариален акт) или договор за наем с разрешение за субнаем
- Данъчна регистрация в НАП — ЕИК (за фирма) или БУЛСТАТ (за физическо лице)
- Минимум 10 качествени снимки на имота (виж Глава 3 за съвети)
- Описание на имота (виж Глава 4 за шаблон)
- IBAN сметка за получаване на средствата
- Имейл адрес и активен телефонен номер

Времетраене: Регистрацията на акаунт отнема 5 минути. Качването на пълна обява (описание, снимки, цени, удобства) отнема около 25-30 минути ако всичко е готово.

Стъпка 1 — Създаване на акаунт

- 1 Отидете на **findly.bg/host** и натиснете '**Стани домакин**'.
- 2 Въведете имейл, телефон и парола (минимум 8 знака, с поне 1 цифра).
- 3 Ще получите код за верификация по имейл — въведете го за активиране.
- 4 Изберете тип на регистрация: **Физическо лице** или **Юридическо лице (фирма)**.
- 5 Попълнете лични данни: име, адрес, ЕГН/ЕИК, телефон.

Стъпка 2 — Верификация на самоличност

Изисква се за всички домакини. Защишава платформата и гостите от измами.

- 1 Качете снимка на лична карта (двете страни) или паспорт.
- 2 Снимка на лицето ви (selfie) за биометрична верификация.
- 3 За юридически лица — допълнително удостоверение от Търговския регистър.
- 4 Верификацията отнема 24-48 часа в работни дни.

Защо? Без верификация имаме нулева видимост коя е реалната самоличност на домакина. Това е защита и за вас — ако възникне спор с гост, ние знаем точно с кого работим.

Стъпка 3 — Добавяне на имот

- 1 От dashboard-а изберете '**Добави нов имот**'.
- 2 Изберете типа: Хотел, Вила, Апартамент, Къща за гости, Яхта.
- 3 Въведете заглавие на обявата — препоръчваме формат „Тип + локация + USP'.
- 4 Адрес — попълнете точния адрес. Ще се покаже на картата.
- 5 Координати — генерират се автоматично, но проверете дали са правилни.
- 6 Капацитет — максимален брой гости, спалня, бани.
- 7 Звезди (за хотели) — официалната категория от МТБ.

Точност на адреса: При резервация показваме на госта точния адрес само след потвърждаване на резервацията. Преди това виждат само квартала/града — за защита от неоторизирано посещение.

Стъпка 4 — Удобства и услуги

Маркирайте всички удобства, които предлагате. Гостите филтрират по тях — колкото повече удобства, толкова повече се появявате в резултатите.

- Wi-Fi (отбележете и скоростта, ако е над 50 Mbps)
- Паркинг (безплатен или платен)
- Климатик / отопление
- Кухня (със списък на наличните уреди)
- Басейн (открит, закрит, отопляем)
- СПА центъра (баня, сауна, масажи)
- Ресторант на място
- Закуска (включена / срещу доплащане)
- Бельо и кърпи
- Домашни любимци (позволени / не / срещу доплащане)

ГЛАВА 03

Снимки — най-важният елемент

Обяви с качествени снимки получават до 300% повече кликания. Ето как да го направите.

Защо снимките са толкова важни

Гостите са гости, не са инспектори. Те решават за **3 секунди** дали да кликнат на обявата ви — и това решение се основава почти изцяло на главната снимка. Снимките са вашата витрина. Ако са лоши, описанието няма да бъде прочетено.

3 ПЪТИ

Повече кликания

2 ПЪТИ

Повече резервации

15-20

Препоръчителни снимки

Какво ви трябва

Не е нужно да наемате професионалист за първите снимки. Съвременните смартфони (iPhone 12 и нагоре, Samsung Galaxy S20+, Pixel 6+) дават отлично качество за уеб. По-важно е **осветлението** и **композицията**, отколкото камерата.

- Смартфон или DSLR камера
- Естествена слънчева светлина (10:00 — 14:00 е идеално време)
- Чиста, подредена стая (без лични вещи, дрехи, опаковки)
- Tripod или стабилна повърхност (ако снимате с дълга експозиция)
- Безплатна редакторска програма (Snapseed, Lightroom Mobile)

Какво да снимате — задължителен списък

- Главна снимка** — обикновено всекидневна или панорамна гледка от главната стая
- Спалня** — широкоъгълен кадър, кревата изпънат, подредена
- Баня** — чиста, пресни кърпи, нищо лично
- Кухня** — отворена, чиста, с уреди
- Всекидневна** — диван, маса, изглед
- Тераса/балкон** — особено ако има изглед
- Екстериор** — фасада в дневна светлина
- Двор/басейн** — ако има
- Удобства** — Wi-Fi router, кафе машина, ваучер за СПА
- Околности** — близък плаж, ски писта, забележителности

Техники за по-добри снимки

- **Снимайте в "златния час"**. Час преди залез или час след изгрев — мека, топла светлина, без резки сенки.
- **Отворете всички пердета и завеси**. Естествената светлина е безплатна и винаги по-добра от изкуствена.
- **Използвайте широкоъгълен режим**. Стаите изглеждат по-просторни. Внимание: не изкривявайте перспективата.
- **Снимайте от височината на гърдите**. Не от очите. Това дава по-просторно усещане за стаята.
- **Подредете преди снимка**. Изпънете кревата, скрийте кабели, дамаге, лични вещи. Минимализмът продава.
- **Включете 1-2 'lifestyle' снимки**. Кафе на терасата, ваза с цветя, отворена книга — добавят емоция.

Грешки, които да избягвате

- × **Размазани снимки.** Стабилизирайте телефона. Не снимайте в движение.
- × **Прекалено тъмни снимки.** Включете всички светлини + естествена светлина. Никога вечер със светкавица.
- × **Снимки на хора.** Без лица. Нарушение на GDPR. Освен това отвлича вниманието от имота.
- × **Воден знак или лого.** Findly не позволява водни знаци върху снимките.
- × **Снимки от Booking.** Никога не копирайте от Booking.com. Това е нарушение на ToS и риск за изтриване.
- × **Снимки от стокови сайтове.** Изглеждат фалшиво. Гостите разпознават веднага.
- × **Препокриващи се картини.** Една снимка на стая, не пет от различни ъгли. Минимализъм.
- × **Снимки от различни сезони.** Лятна тераса + зимна спалня = объркване. Бъдете последователни.

Безплатна услуга от Findly: Ако имате имот в Банско, Варна, Велинград или Созопол, можем да изпратим наш фотограф безплатно. Резервирайте сесия чрез dashboard-а.

ГЛАВА 04

Перфектната обява

Заглавие, описание, удобства — всеки елемент влияе на видимостта и конверсиите.

Заглавие — първите 3 секунди

Заглавието е първото, което гостът вижда в резултатите от търсене. Имате **60 знака** (на мобилно — по-малко) да хванете вниманието. Не пропилявайте мястото с празни думи.

Формула: [Тип] + [Локация] + [USP / уникална характеристика]

Добри примери:

- Уютна вила в Банско на 200м от ски лифта
- Бутиков апартамент в центъра на Пловдив
- Семейна къща за гости в Созопол с двор и грил
- Луксозен пентхауз във Варна с панорама към морето

Лоши примери:

- **НАЙ-ХУБАВАТА КЪЩА В БАНСКО!!!** (versalkи, излишни !)
- Чудесен апартамент (твърде общо, нищо конкретно)
- Hotel ROOM 12 - studio (грешен език, технически детайл)

Описание — структура, която продава

Описанието трябва да бъде **минимум 300 думи**. Google и Findly алгоритъмът награждават пълни описания. Ето структурата, която препоръчваме:

Параграф 1 — Hook

Едно изречение, което хваща вниманието. Какво е специалното за имота? Защо някой би искал да остане точно тук?

Параграф 2 — Описание на имота

Размер, брой стаи, бани. Стил на обзавеждането. Скорешно реновиране. Ключови удобства.

Параграф 3 — Локация

Колко е разстоянието до плажа, ски лифта, центъра, забележителностите. Транспорт. Близки ресторанти и магазини.

Параграф 4 — Какво е включено

Wi-Fi, паркинг, закуска, бельо, кърпи. Бъдете конкретни.

Параграф 5 — Идеално за

Семейства с деца / двойки / групи приятели / digital nomads. Помогнете на госта да се види там.

Не пишете на едно тире: разделяй на параграфи с празни редове. Гостите сканират, не четат. Правете текста лесен за сканиране.

Думи, които работят (и които да избягвате)

✓ Използвайте	× Избягвайте
Уютен, спокоен, светъл, просторен	Хубав, добър, чудесен (празни)
Реновиран през 2024 (конкретно)	Скоро реновиран
На 200м от плажа (с цифри)	Близо до плажа
Скорост на интернета 100 Mbps	Бърз Wi-Fi
Ски писта Чалин валог на 5 мин пеша	Ски писти наблизо
Включена закуска (буфет 7-10:30)	Закуска включена
Идеално за семейства с малки деца	За всеки

ГЛАВА 05

Ценообразуване и стратегия

Динамично ценообразуване, сезонни коефициенти, минимален престой.

Базова цена — основата на всичко

Базовата цена е цената за **една нощ в среден сезон в делничен ден**. Всички останали цени (уикенди, празници, лято, зима) се изчисляват като множители спрямо базовата.

Как да определите базовата цена

- 1 Изследвайте конкуренцията** — потърсете 5-10 подобни имота в района на Findly, Booking, Airbnb. Запишете средната им цена.
- 2 Извадете 5-10%** — при стартиране сте по-непознати, имате нужда от първите отзиви.
- 3 Тествайте за 30 дни** — ако получавате повече от 70% запитвания, цената е твърде ниска. Ако под 20% — твърде висока.
- 4 Регулирайте всеки месец** — пазарът се променя, новите събития влияят, конкурентите променят цени.

Пример: Имот в Банско с 2 спални. Конкурентни обяви са на 100-130 лв./нощ. Започвате с 95 лв. (10% под средната). След 30 дни и 8 резервации, повишавате на 110 лв. Така постепенно намирате optimum-а.

Сезонни коефициенти

За пълна стратегия по месеци, изтеглете нашия „Календар за сезонно ценообразуване 2025“. По-долу е кратък преглед.

Период	Сезон	Множител	Бележка
■■■■ — ■■■■■■	■■■■■ (■■■■)	x2.0 – x2.2	■■■■■■■ 5-7 ■■■■
■■■■■■■■■ — ■■■■	■■■■■ (■■■)	x1.5 – x2.5	■■■■■■■■■ 4 ■■■■ ■■ ■■■■■■■■
■■■■■■■■■	■■■■■	x1.8 – x2.0	■■■■■■■■■ 3 ■■■■
■■■, ■■■■■■■■	■■■■■	x1.2 – x1.5	■■■■■■■■■ surcharge
■■■, ■■■■■■■■	■■■■■	x1.0 – x1.2	■■■■■■■ ■■■■
■■■■, ■■■■■■	■■■■■	x0.7 – x0.9	■■■■■■■■■, last-minute
■■■■■■■	■■■■■■■	x1.15 – x1.30	■■■■■■■ + ■■■■■■

Допълнителни такси и отстъпки

- **Минимален престой** — 1 нощ за град, 2-3 нощи за курорт, 4-7 нощи за пиков сезон
- **Депозит** — 100-300 лв. за имоти над 200 лв./нощ. Възстановява се след check-out при липса на щети
- **Туристически данък** — 2 лв./нощ в повечето общини. Включете го в цената или отделете го
- **Такса домашен любимец** — 20-50 лв. еднократно или 10 лв./нощ
- **Last-minute отстъпки** — 15-30% за резервация под 7 дни преди престой
- **Early bird отстъпки** — 10-15% за резервация над 60 дни преди престой
- **Дълъг престой** — 10% при 7+ нощи, 20% при 28+ нощи (week / month rate)

Колко се очакват приходи

Ето примерни проекции за 2-стайна вила в Банско с базова цена 100 лв./нощ:

Сценарий	Запълняемост	Среден nightly rate	Месечен GMV	Findly комисиона	Чисти приходи
■■■■■ (■■■■■)	30%	100 ■■■.	900 ■■■.	90 ■■■. (10%)	810 ■■■.
■■■■■■■ (■■■■■■■■■■)	55%	120 ■■■.	1,980 ■■■.	159 ■■■. (8%)	1,821 ■■■.
■■■■■■■ (■■■■■■■■■)	75%	140 ■■■.	3,150 ■■■.	157 ■■■. (5%)	2,993 ■■■.
■■■■■■■ (■■■■■■■■■)	95%	220 ■■■.	6,270 ■■■.	313 ■■■. (5%)	5,957 ■■■.

Това са грубо приблизителни числа. Реалните приходи зависят от десетки фактори: локация, качество на снимки, отзиви, сезон, конкурентен пейзаж. Използвайте като ориентир, не като гаранция.

ГЛАВА 06

Календар и наличност

Как да управлявате датите си и да синхронизирате с други платформи.

Защо синхронизацията е критична

Ако имате обява и в Booking.com или Airbnb, най-голямата опасност е **двойна резервация** — когато един и същ период е резервиран от два различни госта на различни платформи. Това е пълен кошмар: трябва да отмените едната резервация, плащате неустойки, получавате лош отзив. Решението е iCal синхронизация.

Как работи iCal синхронизация

- 1 От dashboard-а на Findly изберете '**Календар**' → '**iCal sync**'.
- 2 Намерете URL на вашия Booking.com / Airbnb календар и го копирайте.
- 3 Поставете URL-а в полето на Findly и натиснете 'Свържи'.
- 4 Findly ще импортира всички блокирани дати на 15 минути.
- 5 Когато получите резервация във Findly, ние експортираме URL — поставете го в Booking/Airbnb за обратната синхронизация.

Важно: iCal sync работи само за блокиране на дати. Не превежда самата резервация. Това означава, че трябва ръчно да приемете резервацията в Findly — ние не приемаме автоматично.

Ръчно блокиране на дати

Можете ръчно да блокирате дати, без да са свързани с резервация. Полезно за:

- Лична почивка в имота
- Ремонти и поддръжка
- Зимна консервация (затворен сезон)
- Семейни събития
- Резервация от приятел извън платформата

Bulk операции — за множество дати

Ако управлявате няколко имота, ще оцените bulk функционалностите:

- Блокиране на дати в множество имоти едновременно
- Промяна на цени за период от време (например цял месец)
- Промяна на минимален престой за пиков сезон
- Експорт на календара като PDF за личен преглед

ГЛАВА 07

Първа резервация и след нея

Как да реагирате правилно от момента на резервацията до отзива на госта.

Получаване на резервация — какво следва

- 1** **Имейл уведомление** — получавате имейл от Findly с детайлите на резервацията
- 2** **SMS уведомление** — допълнителен SMS със същата информация
- 3** **Push notification в app-а** — ако сте инсталирали мобилното приложение
- 4** **Имате 24 часа** да приемете или откажете резервацията. След това се отказва автоматично.
- 5** **Препоръчваме приемане под 1 час** — Findly алгоритъмът награждава бързи отговори с по-висок ranking

Auto-accept режим: Можете да включите автоматично приемане в Settings. Препоръчваме за опитни домакини. За начинаещи — ръчно приемане през първите 5-10 резервации.

Pre-arrival съобщение

72 часа преди check-in изпратете на госта детайлно съобщение с:

- Точен адрес и GPS координати
- Инструкции за достъп (код за ключалката, контакт за среща)
- Wi-Fi мрежа и парола
- Час на check-in (не пропускайте!)
- Контактен телефон за спешни случаи
- 1-2 препоръки от вас (любимо местно заведение, скрит съвет)

Шаблон за pre-arrival съобщение

Здравейте [Име],

Очаквам ви с нетърпение в [Име на имот]! Ето всичко, което трябва да знаете:

- **Адрес:** [пълен адрес]
- **Check-in:** от 15:00, [дата]
- **Паркинг:** [инструкции]
- **Достъп:** [код / среща с домакин]
- **Wi-Fi:** [мрежа] / [парола]
- **Контакт:** [телефон] (24/7 при нужда)

Малък съвет от мен: [местна препоръка]

Очаквам ви!

[Вашето име]

По време на престоя

- **Не се намесвайте**, освен ако гостът не се обърне към вас
- **Бъдете достъпни** — отговаряйте на съобщения под 1 час
- **Помогнете с препоръки** — ресторанти, забележителности, транспорт
- **Решавайте проблеми бързо** — спукан кран, изгоряла крушка, проблем с Wi-Fi

След check-out

- 1 **Проверка на имота** в рамките на 4 часа след check-out
- 2 **Документиране на щети** — снимки, видео, описание (ако има)
- 3 **Връщане на депозита** — ако всичко е наред, в рамките на 3 работни дни
- 4 **Изпратете thank you съобщение** на госта — протичко „Благодарим, че бяхте при нас!“
- 5 **Поканете за отзив** — ние автоматично изпращаме покана 24 часа след check-out

В случай на щети: документирайте веднага със снимки, докладвайте на Findly support в рамките на 48 часа след check-out. Findly Insurance покрива до €100,000 за щети, причинени от гост.

ГЛАВА 08

Отзиви и репутация

Отзивите са валутата на доверието. Ето как да ги получите и управлявате.

Защо отзивите са толкова важни

В туризма доверието е всичко. Гостите не познават нито вас, нито имота ви — единственото, което им дава увереност, са отзивите от предходни гости. Findly показва общия рейтинг и брой отзиви **на всяка карта в резултатите от търсене**. Имот без отзиви е практически невидим.

80%

Гостите четат отзиви

4.5+

Минимален среден рейтинг

10+

Минимум отзиви за trust

Как да получите първите 10 отзива

- 1 Помолете директно** — при check-out, помолете лично госта да остави отзив
- 2 Email напомняне** — Findly автоматично изпраща покана на 24 часа след check-out
- 3 Stimul-ирайте** — предложете 5% отстъпка при следваща резервация в замяна на отзив
- 4 Бъдете изключителни** — изненадайте гостите с малък подарък, бутилка вино, топла дума
- 5 Напомнете 7 дни след** — ако не са оставили отзив, кратко съобщение „Беше ни приятно...

Отговор на отзиви

Отговаряйте на ВСЕКИ отзив, особено на негативните. Бъдещите гости четат не само отзивите, но и вашите отговори. Това показва, че сте професионален и грижлив домакин.

Как да отговорите на положителен отзив

Шаблон:

Здравейте [Име],

Радваме се, че ви е харесало в [Име на имот]! Особено [конкретно нещо от отзива им].

Очакваме ви отново при някоя следваща ваканция в [регион]. Топли поздрави, [Вашето име].

Как да отговорите на негативен отзив

Никога не: спорите, обвинявате госта, използвате правни заплахи, оставяте без отговор, отричате проблема.

Винаги: благодарете за обратната връзка, признайте проблема (ако е реален), опишете как сте го решили, поканете госта да се обади лично за разговор.

Шаблон за негативен отзив:

Здравейте [Име], благодаря за обратната връзка. Съжаляваме за [проблем]. Веднага след вашия престой [действие, което сте направили]. Ще се радваме да ви посрещнем отново и да компенсираме за неудобството. Свържете се с мен на [имейл] за подробности. С уважение, [Вашето име].

Данъчни задължения в България

Това не е правен или счетоводен съвет. Винаги се консултирайте с професионалист. По-долу е общ преглед на типичните задължения за домакини в България.

Регистрация в НАП

Краткосрочният наем (под 30 дни) се счита за стопанска дейност в България. Това означава, че трябва да се регистрирате в НАП като:

- **Физическо лице** със свободна професия — за единичен имот, малки приходи
- **ЕТ или ЕООД** — за множество имоти, или ако приходите надхвърлят 50,000 лв./г.
- **Хотел / Туристически обект** — ако предлагате допълнителни услуги (закуска, СПА)

Видове данъци

- **Данък върху доходи** — 10% за физическо лице, 10% корпоративен данък + 5% дивиденди за фирма
- **ДДС** — задължителна регистрация при оборот над 100,000 лв./г.
- **Местен туристически данък** — събира се от всеки гост, плаща се на общината (2 лв./нощ типично)
- **Категоризация** — еднократна такса за получаване на сертификат от МТБ за категоризиране на обекта

Препоръка: Намерете счетоводител, който има опит с краткосрочен наем. Findly не предоставя счетоводни услуги, но имаме списък с препоръчани счетоводни кантори в dashboard-а на домакина.

Препоръчани счетоводни инструменти

- **Microinvest Smart Account** — за малки имоти и физически лица
- **Bookkeeper.bg** — облачно решение, синхронизация с Findly чрез CSV export
- **NDA Group** — препоръчана счетоводна къща, специализирана в туризма
- **Personal accountant** — препоръчителен месечен budget от 80-150 лв./м.

Ключови дати в данъчния календар

До 30 април — Подаване на годишна данъчна декларация (ГДД)

До 30 юни — Плащане на годишен данък върху доходите

Месечно (до 14-то число) — ДДС декларация и плащане (ако сте регистрирани по ДДС)

Тримесечно — Авансов данък върху печалба за фирми

При категоризация — Подновяване на категоризация (на 5 години)

ГЛАВА 10

Често задавани въпроси

Бърз справочник за всичко, което не покрихме в основните глави.

Колко време отнема одобряването на нова обява?

24-48 часа в работни дни. Нашият екип проверява снимки, описание, верификация на собственост. Ако има проблеми, ще ви се обадим преди да отхвърлим.

Мога ли да имам обявата си и във Findly, и в Booking паралелно?

Да, абсолютно. Препоръчваме iCal синхронизация, за да избегнете двойни резервации. Findly не изисква ексклузивност.

Какво става, ако гост откаже плащане или направи chargeback?

Findly Insurance покрива случаите на chargeback и неоторизирано плащане. Свържете се с support в рамките на 7 дни от получаване на chargeback уведомление.

Колко често се актуализират цените от конкуренти?

Препоръчваме да преглеждате цените си всеки месец. Findly предоставя automated алерти при значителни промени в района.

Какво ако искам да напусна Findly?

Свържете се със support, ще деактивираме акаунта в рамките на 24 часа. Получавате всички pending плащания. Не задържаме домакини насила.

Имам ли право на отказ на гост?

Да, имате право да откажете резервация в рамките на 24 часа от получаване. След това автоматичното приемане влиза в сила (ако сте го включили). Чести откази могат да понижат ranking-а ви.

Findly взема ли допълнителни такси за гостите?

Не. Цената, която гостът вижда е точно това, което плаща. Без скрити такси за гост.

ГОТОВИ СТЕ!

Поздравяваме ви, че стигнахте до края на това ръководство. Малко домакини отделят време да прочетат целия наръчник — и точно това ви прави различни от средностатистическия host. Сега имате знанието, нужно да стартирате правилно.

Следващи стъпки

- 1 Регистрирайте акаунта си на **findly.bg/host**
- 2 Качете първата си обява, използвайки Контролния списък
- 3 Настройте сезонното ценообразуване с нашия Календар 2025
- 4 Споделете шаблона „Правила на дома“ с гостите си
- 5 Свържете се с нас при въпроси: **support@findly.bg**

Помнете: Не сте сами в това пътуване. Имаме **500+ домакини** в нашата общност, **12 уебинара годишно** и **оценка 4.9/5** на поддръжката. Винаги можете да задавате въпроси, да споделяте опит и да научавате от другите.

“Успехът на нашите домакини е и наш успех.”

— Екипът на Findly Group

findly.bg/host/resources

support@findly.bg · +359 879 205 190

Sofia, Bulgaria · Mon-Fri 09:00-18:00 EET