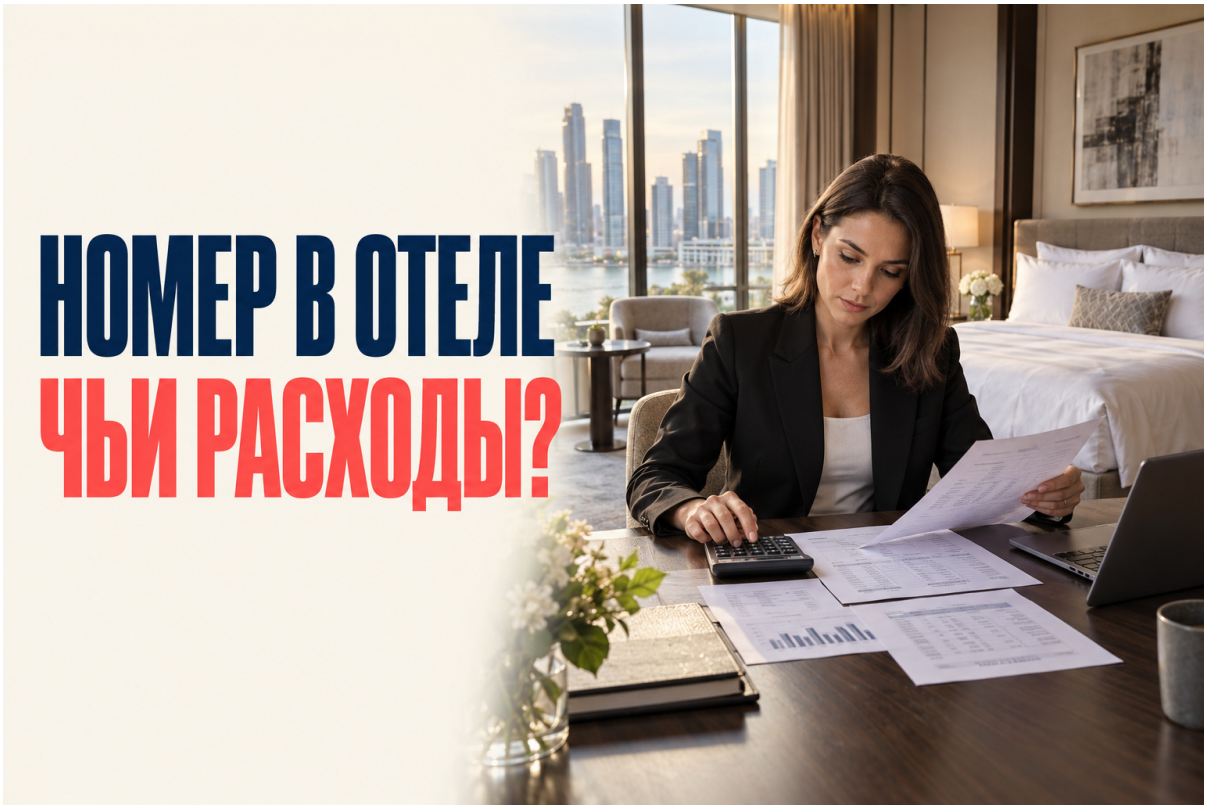
# Номер в отеле: карта полномочий, расходов и выхода

Связать предмет покупки с полномочиями оператора, дополнительными расходами, личным использованием и условиями выхода.




## 12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица «кто решает и платит», карта дополнительного расхода и сценарии выхода.

Авторский инструмент сбора вопросов для риелтора. Правовую конструкцию проверяет юрист, налоговые последствия — профильный специалист. Учебные условия не являются нормой рынка или рекомендацией покупки.

# С чего начать

Клиент воспринимает номер как полностью пассивный актив, но ещё не прочитал правила управления и использования.

| Решение | Недостаточная фраза | Что выяснить |
|---|---|---|
| Мебель | Оператор всё заменит | Кто оплачивает и согласует? |
| Личный заезд | Отдыхайте когда хотите | Какие даты подтверждены? |
| Отчёт | Доход виден в приложении | Как проверить свою часть расчёта? |
| Продажа | В любой момент выйдете | Какие условия и обязательства действуют? |

## Подготовьте исходные данные

• Предмет договора покупки и сведения об объекте права.

• Договор с оператором, правила и приложения о расходах.

• Сведения о стороне договора и действующем средстве размещения.

• Обезличенный образец отчёта собственнику и подтверждающих данных.

• Цель клиента: вложение, личное использование и предполагаемый выход.

# Соберите и сопоставьте факты

## 1. Сопоставьте объект и предложение

Свяжите рекламный номер, план и идентификатор приобретаемого права. Конструкцию покупки передайте на юридический разбор.

**Готово:** Понятно, что получает покупатель по документам.

**Не делайте так:** Фотография комнаты не подтверждает предмет сделки.

## 2. Разделите договоры

Отдельно внесите приобретение, отношения с оператором и приложения. Уточните сторону обязательств, срок и основания использования.

**Готово:** Рекламный бренд сопоставлен с контрагентом.

**Не делайте так:** Известное название не означает его ответственность по вашему договору.

## 3. Распишите полномочия

Для цены, скидок, ремонта, оснащения и страхования укажите: кто решает, основание, плательщик и контроль.

**Готово:** Каждый важный расход имеет проверяемый порядок.

**Не делайте так:** Организует работы не обязательно оплачивает их сам.

### Что нужно получить перед продолжением

# Примите и зафиксируйте решение

## 4. Проверьте личное использование

Уточните ночи, периоды, заявку, дополнительные услуги и влияние на отношения с оператором.

**Готово:** Цель клиента сопоставлена с реальными условиями.

**Не делайте так:** Возможность запросить даты не их подтверждённая доступность.

## 5. Разберите отчёт и возражения

Изучите образец, распределение общих сумм, сроки и порядок исправлений. Отделите начисление от фактической выплаты.

**Готово:** Виден способ контроля своей части расчёта.

**Не делайте так:** Не требуются персональные данные гостиничных гостей.

## 6. Проверьте сценарии выхода

С юристом разберите продажу, прекращение и предполагаемую смену модели: сроки, уведомления, расчёты и обязательства.

**Готово:** Гипотезы отделены от подтверждённых возможностей.

**Не делайте так:** Продажа не означает, что все отношения автоматически обнулятся.

### Что проверить после выполнения

# Заполненный пример

Вымышленный договор: затраты свыше 100 тысяч рублей требуют письменного согласования, кроме отдельно описанных срочных ситуаций. Это только условие упражнения.

| Вопрос по обновлению | Учебные данные | Нужно подтвердить |
|---|---|---|
| Что предлагают | Оснащение на 180 000 ₽ | Состав и смета |
| Какой порядок | Свыше 100 000 ₽ — согласование | Применимый пункт договора |
| Есть ли исключение | Срочные ситуации описаны отдельно | Относится ли работа к ним? |
| Кто платит | Пока не установлено | Основание и источник |
| Что решено | Расход ещё не согласован | Ответ, последствия и дата |

Превышение учебного порога на 80 тысяч помогает заметить вопрос о согласовании, но само по себе не определяет права сторон. Необходимы документы, категория работ и юридический разбор.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| Компания всё делает сама | Разделим организацию работ, оплату и согласование. |
| Собственник живёт когда хочет | Проверим правила и подтверждение конкретных дат. |
| Можно уйти от оператора в любой момент | Разберём основания, сроки и последствия по документам. |

# Выберите действие по ситуации

| Неизвестное | Кому вопрос | Что должно появиться |
|---|---|---|
| Номер не совпадает с документами | Продавец и юрист | Подтверждённое соответствие |
| Бренд отличается от стороны договора | Продавец и юрист | Кто несёт обязательства |
| Дополнительный ремонт | Оператор и юрист | Основание, плательщик, согласование |
| Общий пул расходов | Оператор | Правила распределения и проверки |
| Предполагаемая продажа | Юрист | Маршрут и сохраняющиеся обязательства |

## Уточните перед решением

1. Какое право и на какой объект получает клиент?
2. Кто вправе назначать расходы и где это закреплено?
3. Как подтверждаются личные заезды и проверяется отчёт?
4. Что должен сделать собственник при продаже или смене отношений?

# 18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

## Предмет и контрагент

- [ ] **Уточнить вид приобретения.** Предмет договора понятен. Номер в рекламе не правовой статус.
- [ ] **Связать идентификаторы.** План и документы сопоставлены. Не обсуждать другое помещение.
- [ ] **Проверить назначение.** Источник сведений указан. Отель не обычная квартира.
- [ ] **Разделить договоры.** Приобретение и управление видны. Один не объясняет другой.
- [ ] **Назвать контрагента.** Юрлицо сверено с договором. Бренд не всегда сторона.
- [ ] **Проверить статус объекта.** Есть актуальные сведения. Реестр не гарантия дохода.

## Полномочия и использование

- [ ] **Уточнить управление ценой.** Решение и основание известны. Не только обещанная цена ночи.
- [ ] **Разобрать ремонт.** Кто решает и платит. Организация не оплата.
- [ ] **Уточнить срочные работы.** Исключения прочитаны. Нет универсального лимита.
- [ ] **Проверить общие расходы.** База распределения ясна. Итог без пояснений недостаточен.
- [ ] **Разобрать личный заезд.** Периоды и заявка известны. Запрос не бронь.
- [ ] **Учесть услуги и последствия.** Оплата и ограничения раскрыты. Личный отдых не автоматически бесплатен.

## Контроль и выход

- [ ] **Получить образец отчёта.** Состав и период понятны. Приложение не все доказательства.
- [ ] **Проверить порядок возражений.** Сроки и адресат указаны. Не только контакт менеджера.
- [ ] **Сверить начисление и выплату.** Разные статусы отмечены. Отчёт не поступление денег.
- [ ] **Выделить налоговые вопросы.** Есть адресат и документы. Не режим жилого найма автоматически.
- [ ] **Разобрать три сценария.** Продолжение, изменение, продажа. Гипотеза не доступная функция.
- [ ] **Зафиксировать нерешённое.** Вопрос и следующий ответ. Не заменять пробел красивым прогнозом.

# Заполните свой рабочий лист

Отдельные строки: ремонт, мебель, цена размещения, личный заезд, страхование и отчётность. Продолжите на копии листа.

Код задачи: _____ Дата: _____

| Решение / пункт документа | Кто решает / кто платит | Как проверить / что неизвестно |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

# Вопросы, ответственность и сроки

Для продажи и смены оператора нужен разбор конкретных документов. Не помечайте вариант как доступный до подтверждения.

| Сценарий / желаемое действие | Условия / сроки / расчёты | Подтверждение / специалист / решение |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Объект покупки описан только рекламой.** Сопоставить договор и идентификаторы.

**Контрагент скрыт за названием сети.** Уточнить сторону обязательств.

**Допрасходы не имеют понятного порядка.** Получить приложения и разбор.

**Личный отпуск обещан без правил.** Подтвердить даты и условия.

**Выход обещан без документов.** Проверить сценарий с юристом.

# Согласуйте следующий шаг

## Формулировка для разговора

Кроме финансового расчёта предлагаю проверить, какими решениями вы сможете управлять после покупки. Сопоставим объект и договор оператора, разберём дополнительные расходы, личные заезды, отчёты и продажу. По каждому вопросу будет документ и подтверждение, а не только обещание менеджера.

## Первое действие после чтения

Возьмите одно приложение о расходах и заполните четыре поля: решение, основание, плательщик и контроль. Неизвестное превратите в адресный вопрос оператору.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## После презентации инвестор не делает следующий шаг?

Диагностическая карта для риелтора поможет найти пробелы в сопровождении обращения. Она не оценивает доходность конкретного вложения.

**Разобрать сопровождение инвестора →**

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Положение о классификации: гостиница и единое управление

# Личный заезд: запрос или подтверждение?

Учебный случай: собственник хочет десять ночей в высокий сезон. В правилах есть согласование и закрытые периоды.

| Этап | Статус | Нужное подтверждение |
|---|---|---|
| Пожелание | 10 ночей выбраны | Соответствие правилам |
| Заявка | Передана оператору | Получение и порядок рассмотрения |
| Период | Ещё не согласован | Конкретные доступные даты |
| Услуги | Стоимость не уточнена | Перечень и плательщик |
| Итог | После ответа | Согласованные условия заезда |

Не переносите условие этого примера на конкретный отель. Спросите, какие правила действуют у него и как личный заезд отражается в договорных отношениях.

Если главная цель клиента — собственный отдых, ограничения использования могут оказаться важнее рекламной доходности. Сравнивайте возможности под его цель.

# Матрица четырёх ответов

Используйте её для любого расхода, который может возникнуть после покупки.

## Кто решает — кто платит — кто проверяет

У каждого ответа есть основание.

| | |
|---|---|
| **Полномочие** | Участник и пункт документа |
| **Деньги** | Плательщик, источник и распределение |
| **Контроль** | Отчёт, доказательства и порядок возражений |

### Решение и основание

Кто вправе назначить действие и в каком документе это записано?

### Платёж

Кто несёт сумму, из каких средств и по какой базе распределения?

### Контроль

Какие документы получает владелец, как задаёт вопрос и оспаривает расчёт по установленному порядку?