



RENTOWNOŚĆ · ZARZĄDZANIE

Jak wybrać firmę zarządzającą willą na Bali: umowa, raporty i sygnały ostrzegawcze

8 października 2026 · 12 min czytania · **Stopa zwrotu**

Od wyboru firmy zarządzającej zależy, ile z czynszu dojdzie do Ciebie i ile będziesz o tym wiedzieć. Oto, co sprawdzić przed podpisaniem, co musi zawierać umowa i miesięczny raport oraz które sygnały ostrzegawcze traktować poważnie.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/firma-zarzadzajaca-willa-bali/>

W SKRÓCIE

Firmę zarządzającą willą na Bali sprawdź w pięciu punktach przed podpisaniem: ważny NIB, który znajdziesz w portalu OSS, referencje od obecnych właścicieli, przykładowy miesięczny raport, pisemna umowa z jasną podstawą prowizji i klauzula wyjścia. Opublikowane prowizje wynoszą 10–30% przychodu (przewodniki agencji, 2026).

10–30%

widelki prowizji w przewodnikach z 2026 r.

15,5%

opłata Airbnb tylko po stronie gospodarza dla gospodarzy z oprogramowaniem, od października 2025 r.

30–90 dni

typowy okres wypowiedzenia umowy o zarządzanie

Okolo 1 600

operatorów, których Ministerstwo Turystyki uznało w czerwcu 2026 r. za działających na platformach bez licencji

W TYM RAPORCIE

01 Czym właściwie zajmuje się firma zarządzająca willą na Bali?

02 Jak wybrać zarządcę willi na Bali?

- 03 Czy zarządca potrzebuje licencji i czyje nazwisko jest przy ofercie?
- 04 Co powinna zawierać umowa o zarządzanie willą?
- 05 W jakim języku i według jakiego prawa powinna być umowa?
- 06 Co powinien pokazywać miesięczny raport dla właściciela?

- 07 Jakie są sygnały ostrzegawcze przy porównywaniu zarządców willi?
- 08 Jak zmienić zarządcę willi, nie tracąc opinii?
- 09 Co to znaczy dla kupującego
- 10 Częste pytania
- 11 Skąd to wiemy

01 / 08

Czym właściwie zajmuje się firma zarządzająca willą na Bali?

Zarządca prowadzi za Ciebie biznes najmu. Wystawia willę w ofertach, ustala ceny za noc, odpowiada gościom, planuje sprząatanie i naprawy, a potem przelewa Ci pieniądze netto. To rdzeń każdej umowy. Pensje personelu, media i naprawy zwykle dochodzą do prowizji.

Zakres różni się bardziej niż sam procent. Jedne firmy sprzedają tylko marketing i ceny, a personel zostawiają Tobie. Inne prowadzą wszystko, aż do basenu i ogrodu. Porównanie operatorów z września 2026 r. zauważa, że oferty często obejmują różne usługi, więc dwie wyceny mogą być w ogóle nieporównywalne.

Zanim zbierzesz oferty, zdecyduj, jakiej usługi potrzebujesz. Jeśli mieszkasz za granicą, prawie zawsze będzie to pełne zarządzanie. Procenty omawia nasz poradnik o opłatach za zarządzanie. Ten poradnik dotyczy wyboru.

Źródło: Porównanie operatorów zarządzających willami na Bali, wrzesień 2026 r.; praktyka Rise Real Bali, 2023–2026

02 / 08

Jak wybrać zarządcę willi na Bali?

Sprawdź siedem rzeczy i do każdej poproś o dowód. Przewodnik jednej agencji z czerwca 2026 r. opisuje rynek zarządzania jako pozbawiony własnego organu licencyjnego i ochrony pieniędzy klientów, więc jedynym filtrem jest Twoja własna weryfikacja.

Poproś o wyniki z willi podobnych do Twojej: ta sama okolica, liczba sypialni, cena za noc i data otwarcia. Zarządca, który podaje średnią dla całej wyspy, nie odpowiedział na pytanie. To, co Ci pokazano, porównaj z obłożeniem według lokalizacji w naszym poradniku o obłożeniu.

Co sprawdzić i jak to zweryfikować

CO SPRAWDZIĆ	JAK WYGLĄDA DOBRZE	JAK ZWERYFIKOWAĆ
Rejestracja firmy	Indonezyjskie PT z własnym NIB	Poproś o NIB i sprawdź go w portalu OSS
Portfel	50+ willi w Twojej okolicy sugeruje działające systemy, poniżej 10 mogą ich nie mieć	Zapytaj o liczbę w Twojej okolicy
Historia	Jasna relacja z lat 2020–2022, gdy turystyka stanęła	Zapytaj, co się stało z wypłatami
Opinie gości	Oceny stale powyżej 4,5 w Airbnb i Booking.com w ostatnich pobytach	Przeczytaj świeże opinie o trzech willach pod zarządem
Referencje właścicieli	Obecni właściciele, którzy zgodzą się porozmawiać	Zadzwoń do dwóch i zapytaj o spóźnione wypłaty
Raportowanie	Miesięczny raport z paragonami	Poproś o przykład przed podpisaniem
Personel	Zespół sprzątający i obsługi gości, który się nie zmienia	Zapytaj, jak długo pracuje trzon zespołu

Źródło: Global Investments, przewodnik po szukaniu zarządcy nieruchomości na Bali, aktualizacja 13 czerwca 2026 r. (wzorce to własne kryteria agencji)

03 / 08

Czy zarządca potrzebuje licencji i czyje nazwisko jest przy ofercie?

Tak. Każdy najem krótkoterminowy wymaga NIB z właściwym kodem działalności, a numer trafia do oferty na platformie. Zapytaj, jakiego NIB używa oferta, do kogo należy i czy obejmuje adres Twojej willi.

Egzekwowanie jest teraz realne. W czerwcu 2026 r. indonezyjskie Ministerstwo Turystyki poinformowało, że wskazało około 1 600 operatorów na platformach rezerwacyjnych bez wymaganych licencji i że usuwanie ofert może ruszyć od 1 sierpnia 2026 r. Bierze w tym udział dziewięć platform, w tym Airbnb, Booking.com i Agoda. Od 1 czerwca 2027 r. kontrola stanie się automatyczna przez połączenie API z systemem OSS.

Cudzoziemiec ma zwykle dwie drogi. Pierwsza to własne PT PMA. Druga to licencjonowana firma zarządzająca, której NIB obejmuje Twój najem. Na drugiej drodze zarządca bez licencji stawia Twój dochód pod znakiem zapytania, bo willa usunięta z platform praktycznie nie ma rezerwacji, dopóki formalności nie zostaną uzupełnione. Kody i wymogi budowlane opisuje nasz poradnik o licencji na najem.

Źródło: TTG Asia, 3 czerwca 2026 r., o oświadczeniach Ministerstwa Turystyki; Antara i Bisnis Indonesia, 3 czerwca 2026 r.; Permenpar 6/2025; rozporządzenie BKPM 5/2025

Co powinna zawierać umowa o zarządzanie willą?

Pisemna umowa, podpisana, zanim zarządca przyjmie choćby jedną rezerwację. Wszystko, czego brakuje na papierze, staje się później przedmiotem negocjacji, kiedy masz mniejszy wpływ. Umowa o zarządzanie powinna objąć każdą z poniższych pozycji.

Podstawa prowizji wpływa na Twój dochód bardziej niż sam procent. Prowizja 20% od przychodu po odliczeniu prowizji platform kosztuje mniej niż 20% od rezerwacji brutto. Nasz poradnik o opłatach rozlicza to na willi za Rp 600 mln, gdzie wybór podstawy zmienia dochód właściciela o około 10%.

Klauzule do ustalenia na piśmie

KLAUZULA	CO ZAPISAĆ
Zakres	Usługi wliczone i wyłączone, w postaci listy
Prowizja i podstawa	Procent oraz to, czy liczy się go przed prowizjami platform, czy po nich
Koszty	Kto płaci za personel, media, naprawy i zaopatrzenie oraz czy naprawy rozlicza się po kosztach, z paragonami
Limit wydatków	Zgoda właściciela powyżej ustalonej kwoty, np. około Rp 3,6 mln w jednym z przewodników
Personel	Kto zatrudnia sprzątaczkę, ogrodnika i osobę czyszczącą basen
Pobyty właściciela	Liczba nocy, które możesz spędzić w willi, i z jakim wyprzedzeniem je rezerwujesz
Wypłata	Dzień miesiąca, rachunek bankowy i waluta
Okres umowy	Standardem jest 6–12 miesięcy, a krótszy pierwszy okres jest lepszy
Wyjście	Okres wypowiedzenia, rozwiązanie z winy zarządcy i sposób obsługi potwierdzonych rezerwacji
Konta	Konta ofert i opinii założone na właściciela, nie na zarządcę

Źródło: Global Investments, czerwiec 2026 r.; porównanie operatorów zarządzających willami na Bali, wrzesień 2026 r.; przeglądy umów Rise Real Bali, 2023–2026. Przykład Rp 3,6 mln to próg źródła w walucie obcej, przeliczony po kursie stosowanym na naszej stronie.

W jakim języku i według jakiego prawa powinna być umowa?

Użyj tekstu indonezyjskiego, podpisanego obok angielskiego. Ustawa 24/2009, art. 31, wymaga języka bahasa indonezyjskiego w umowach z udziałem strony indonezyjskiej. Rozporządzenie prezydenta 63/2019, art. 26, pozwala dołączyć wersję angielską jako tłumaczenie lub odpowiednik. Jeśli obie wersje brzmią różnie, rozstrzyga język wybrany przez strony.

Komentarze kancelarii wskazują to samo rozwiązanie. Podpisz obie wersje jednocześnie albo jeden dokument dwujęzyczny, który nadaje obu tekstom równą rangę. Potem przeczytaj tekst indonezyjski pod kątem klauzul, których brakuje w angielskim. Rozporządzenie nie przewiduje kary za pominięcie tego kroku, ale sądy unieważniały przez to umowy, więc nie ryzykuj.

Poproś indonezyjskiego notariusza lub prawnika o przejrzanie projektu przed podpisem. Kto za co odpowiada, wyjaśnia nasz poradnik o prawniku od nieruchomości.

Źródło: Ustawa 24/2009, art. 31; rozporządzenie prezydenta 63/2019, art. 26; ABNR, 11 października 2019 r.; HBT Law, listopad 2019 r.; Global Investments, czerwiec 2026 r.

06 / 08

Co powinien pokazywać miesięczny raport dla właściciela?

Każdą pozycję między rezerwacją gościa a przelewem na Twoje konto. Jednowierszowa suma to nie raport. Poproś o przykład przed podpisaniem i porównaj go z układem poniżej. Powinien też podawać obłożenie, średnią cenę za noc (ADR) i Twoje noce właścicielskie.

Prowizja platformy ma mieć osobny wiersz. Airbnb przeniosło w październiku 2025 r. gospodarzy z oprogramowaniem do jednej opłaty tylko po stronie gospodarza, 15,5%, więc zarządca korzystający z oprogramowania kanałów płaci ją z Twojego przychodu. Zapytaj, w jakim modelu opłat działa Twoja oferta.

Poproś też o dowód rozliczeń podatkowych. PBJT, regionalny podatek hotelowy, w Badung wynosi 10%. Goście płacą go ponad cenę pokoju, a operator przekazuje go regencji. Poproś o dowód każdego rozliczenia, bo niezapłacony podatek regionalny może kosztować willę status działalności. Twój własny podatek dochodowy to osobna sprawa, opisana w poradniku o podatku od najmu. Kto go potrąca i rozlicza, zależy od umowy.

Przykładowy miesięczny raport dla właściciela, nasza ilustracja

POZYCJA	KWOTA
Rezerwacje brutto, cena pokoju przed PBJT	Rp 52 000 000
Prowizja platformy, 15,5%	-Rp 8 060 000
Przychód po prowizji platformy	Rp 43 940 000
Prowizja zarządcy, 20% przychodu po prowizji platformy	-Rp 8 788 000
Personel, media i zaopatrzenie	-Rp 9 500 000
Naprawy, z paragonami przy każdej pozycji	-Rp 1 200 000
Wyplata dla właściciela przed podatkiem dochodowym	Rp 24 452 000

Źródło: Ilustracja Rise Real Bali, dane wejściowe wybrane przez nas; Hostfully o uproszczonych cenach Airbnb, 25 września 2025 r.; ustawa HKPD (1/2022); Perda Badung 7/2023; PP 34/2017

Jakie są sygnały ostrzegawcze przy porównywaniu zarządców willi?

Jeden sygnał wymaga drugiego spojrzenia, a kilka naraz oznacza, że warto odejść. Oceniaj zachowanie, nie markę. Większość właścicieli, którzy mieli kłopoty, podpisała coś niejasnego, więc jasna umowa i raport, który da się skontrolować, chronią obie strony.

Sygnały ostrzegawcze i dlaczego mają znaczenie

SYGNAŁ	DLACZEGO TO WAŻNE
Nie potrafi pokazać NIB	Najem może nie mieć licencji, a oferta może zostać usunięta
Nie podaje referencji od właścicieli	Nie sprawdzisz wyników z obietnicami
Obiecuje ponad 15% netto po wszystkich kosztach	Nasz model daje willi pod zarządem 6–10% netto, zobacz poradnik o stopie zwrotu
Nieprzejrzyste raporty lub spóźnione wypłaty	Wskazuje na kłopoty z płynnością albo na zawyżone koszty bez paragonów
Presja na podpisanie na długo przed wynikami	Wiąże Cię, zanim poznasz wyniki
Brak pisemnej umowy	Nie masz czego egzekwować, gdy zacznie się spór
Narzuty bez paragonów	Przewodniki podają 5–10% ponad koszt w jednym przypadku i 15–30% w innym
Oferta złożona na koncie zarządcy	Opinie zostają przy nim, gdy odchodzisz

Źródło: Global Investments, czerwiec 2026 r.; Bali Villa Select, 8 czerwca 2026 r.; model rentowności Rise Real Bali

Jak zmienić zarządcę willi, nie tracąc opinii?

Trzymaj ofertę na własnym koncie, złóż wypowiedzenie na piśmie i uzgodnij listę przekazania. Oferta na platformie należy do konta, które ją założyło. Jeśli założył ją zarządca, opinie zostają przy jego koncie, gdy odchodzisz.

Wypowiedzenie trwa zwykle od 30 do 90 dni. Jeden duży operator publikuje 60 dni, a rezerwacje w okresie wypowiedzenia są realizowane, żeby goście mogli dokończyć pobyt. Listę potwierdzonych rezerwacji wpisz do protokołu przekazania, z datami i wpłaconymi kwotami. Z naszego doświadczenia zmiana zajmuje od czterech do dwunastu tygodni.

Odbierz wszystkie klucze, kody dostępu i hasła oraz umowy z personelem. Dopiero wybierasz willę? Prześlij nam projekt umowy o zarządzanie, a sprawdzimy, jak liczy się prowizja, jakie koszty ponosisz i jak się z niej wychodzi. Przejrzyj katalog albo zacznij od Canggu i Uluwatu, gdzie wille pod zarządem to norma.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Przed podpisaniem czegokolwiek poproś o NIB, dwie referencje od właścicieli i przykładowy miesięczny raport.
- 02 Porównaj podstawę prowizji, zanim porównasz procent, a koszty, limity wydatków i warunki wyjścia zapisz na piśmie.
- 03 Podpisz wersję indonezyjską i angielską razem, a projekt niech przejrzy indonezyjski prawnik.
- 04 Trzymaj ofertę na własnym koncie, żeby opinie zostały przy willi, jeśli zmienisz zarządcę.

Częste pytania

Ile bierze firma zarządzająca willą na Bali?

Opublikowane przewodniki z 2026 r. podają od 10% do 30% przychodu, zależnie od poziomu usługi. Wyceny pełnej obsługi skupiają się wokół 18–25% w jednym przewodniku agencji, a my widzimy 15–20% w średnim segmencie. Personel, media, naprawy i prowizja platformy zwykle dochodzą do tego, więc porównuj podstawę prowizji przed procentem.

Czy muszę zatrudnić firmę zarządzającą willą na Bali?

Żaden przepis tego nie wymaga. Ale legalny najem potrzebuje NIB, obsługi gości, sprzątania, napraw i rozliczeń podatkowych, a wszystko to dzieje się na wyspie. Jeśli mieszkasz za granicą, tę pracę wykona zarządca albo PT PMA z własnym zespołem. Zarządzanie z zagranicy samodzielnie to wyjątek.

Jak długa jest typowa umowa o zarządzanie willą?

Standardem jest sześć do dwunastu miesięcy, a krótszy pierwszy okres jest lepszy, dopóki oceniasz wyniki. Wypowiedzenie trwa zwykle 30–90 dni, a jeden duży operator publikuje 60. Dodaj rozwiązanie z winy zarządcy, żebyś mógł wyjść, gdy standardy spadną.

Czy mogę mieszkać we własnej willi przy umowie o zarządzanie?

Tak, jeśli umowa na to pozwala. Zapisz, ile masz nocy właścicielskich, z jakim wyprzedzeniem trzeba je rezerwować i czy wyłączono szczyt sezonu. Pobyty właściciela kosztują utracony najem, więc ustal liczbę przed podpisaniem i sprawdź, czy raport je pokazuje.

Co się stanie, jeśli zarządca nie ma licencji?

Platformy mogą usunąć Twoją willę z ofert. Ministerstwo podało, że usuwanie może ruszyć od 1 sierpnia 2026 r. Usunięcie nie wiąże się z karą finansową. Rezerwacje jednak się zatrzymują, dopóki operator nie dopełni licencjonowania. Operator, który załatwi formalności, może wrócić na platformy. Poproś o NIB przed podpisaniem.

Skąd to wiemy

Widelki prowizji pochodzą z opublikowanych przewodników z 2026 r.: Global Investments (18–25%, czerwiec 2026 r.), porównania operatorów z września 2026 r. (10–20%) i Own Property Abroad (10–30%, aktualizacja maj 2026 r.). Nasz własny obraz średniego segmentu, 15–20%, wynika z umów, które przeglądaliśmy. Listę kontrolną i sygnały ostrzegawcze zaadaptowano z Global Investments, czerwiec 2026 r., i sprawdzono na naszej praktyce. Fakty o licencjach pochodzą z oświadczeń Ministerstwa Turystyki, które w czerwcu 2026 r. relacjonowały TTG Asia, Antara i Bisnis Indonesia. Zasady językowe pochodzą z ustawy o języku (24/2009) wraz z rozporządzeniem wykonawczym Perpres 63/2019, w wyjaśnieniu ABNR i HBT Law. Opłata Airbnb pochodzi z Hostfully, wrzesień 2025 r. Artykuły porównujące operatorów piszą sami operatorzy, więc korzystamy z nich dla faktów o umowach, nie dla rankingów. Raport dla właściciela to nasza ilustracja z danymi, które wybraliśmy. Przykład limitu wydatków przeliczono na rupie po kursie stosowanym na naszej stronie. Firm zarządzających nie oceniamy ani nie wymieniamy z nazwy. To nie jest porada prawna.

- Global Investments, przewodnik po szukaniu zarządcy nieruchomości na Bali, aktualizacja 13 czerwca 2026
- Own Property Abroad, firmy zarządzające willami na Bali, aktualizacja maj 2026
- Porównanie operatorów zarządzających willami na Bali z września 2026, z modelami opłat i zakresem usług
- Bukit Vista, zasady rozwiązywania umowy, 12 grudnia 2025
- TTG Asia, Indonezja bierze na cel nielicencjonowane oferty najmu krótkoterminowego, 3 czerwca 2026
- Permenpar 6/2025, standardy działalności turystycznej
- Ustawa nr 24 z 2009 r. o fladze, języku, godle i hymnie państwowym, art. 31
- Rozporządzenie prezydenta nr 63 z 2019 r. o użyciu języka indonezyjskiego, art. 26
- ABNR, rozporządzenie prezydenta do ustawy o języku, 11 października 2019
- HBT Law, wymogi językowe dla umów w Indonezji, listopad 2019
- Hostfully, uproszczone ceny Airbnb, 25 września 2025
- Ustawa HKPD (1/2022), podatki regionalne
- Przeglądy umów i model rentowności Rise Real Bali, 2023–2026

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/firma-zarządzająca-willa-bali/