

UGOVOR O UPRAVLJANJU UGOSTITELJSKIM OBJEKTOM

Ovaj ugovor o upravljanju ugostiteljskim objektom zaključen je u _____ (mesto), dana _____ godine ____ (u daljem tekstu: **Ugovor**), između sledećih ugovornih strana:

(naziv privrednog subjekta), _____
(adresa), matični broj: ____, PIB: ____, koga zastupa _____, direktor ili _____, registrovani zastupnik (u daljem tekstu: **Ugostitelj**)

I

(ime i prezime fizičkog lica) iz _____, Ulica _____, jmbg: ____ (u daljem tekstu: **Vlasnik stana**)

Ukoliko je vlasnik stana pravno lice, potrebno je navesti naziv pravnog lica, adresu sedišta, matični broj, PIB i ime zastupnika.

Uvodne odredbe

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- Da Ugostitelj upravlja ugostiteljskim objektom za smeštaj _____, koji se nalazi u _____, _____ (adresa) i
- Da stan koji se nalazi na adresi _____ sprat broj _____, broj stana _____, strkture _____ (opis struktura – površina, broj i raspored prostorija), predstavlja svojину Vlasnika stana,
- Da u sastav ugostiteljskog objekta za smeštaj ude i poseban deo građevinskog objekta, u vlasništvu vlasnika stana, sa ciljem formiranja jedinstvene funkcionalno povezane, uređene i opremljene celine (u daljem tekstu: **ugostiteljski objekat**¹);
- Da je predmetnim ugovorom definisan način jedinstvenog funkcionisanja ugostiteljskog objekta, kao i period komercijalnog korišćenja stanova kao smeštajnih jedinica tog objekta.

Predmet Ugovora

Član 2.

Predmet ovog ugovora jeste regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana u vezi sa upravljanjem ugostiteljskim objektom, sa ciljem da ugostitelj, u skladu sa odredbama ovog ugovora, bude lice ovlašćeno za donošenje svih odluka u vezi sa poslovanjem i upravljanjem ugostiteljskog objekta.

Upravljanje ugostiteljskim objektom

Član 3.

Sve odluke u vezi sa upravljanjem u ugostiteljskim objektom donosi Ugostitelj.

Vlasnik stana obavezan je da svoje postupanje uskladi sa odlukama Ugostitelja donetim u skladu sa odredbama ovog Ugovora, kao i da eventualno postupanje protivno navedenim odlukama otkloni u najkraćem mogućem roku.

Član 4.

Radom ugostiteljskog objekta upravlja ugostitelj, postupajući potpuno diskreciono prilikom donošenja odluka usmerenih na:

- 1) poslovanje;
 - 2) nadzor nad odvijanjem poslovanja i rada ugostiteljskog objekta;
 - 3) preduzimanje svih radnji neophodnih za uspešno obavljanje ugostiteljske delatnosti;
- te da preduzimanje svih navedenih aktivnosti može sprovoditi bez obaveze pribavljanja bilo kakve prethodne saglasnosti Vlasnika stana.

U vezi sa stavom 1. ovog člana, Ugostitelj je ovlašćen da:

- 1) u skladu sa svojim profesionalnim znanjima i iskustvima, i u najboljem interesu druge ugovorne strane preduzima sve komercijalno opravdane aktivnosti u cilju angažovanja kapaciteta objekta, maksimizacije dobiti iz poslovanja i brine o očuvanju imovine ugostiteljskog objekta;
- 2) određuju naknade, popusti ili prihode bilo koje vrste koji proističu iz poslovanja ugostiteljskog objekta;
- 3) pregovara i zaključuje ugovore sa turističkim agencijama;
- 4) pregovara i zaključuje sve ugovore koji se odnose na održavanje ugostiteljskog objekta, za koje Ugostitelj oceni da su neophodni i od interesa za poslovanje ugostiteljskog objekta;
- 5) vrši nabavke svog neophodnog inventara i zaliha;
- 6) vrši naplatu dugovanja od gostiju i drugih korisnika ugostiteljskih usluga, kao i drugih potraživanja proisteklih iz upravljanja ugostiteljskog objekta;
- 7) primenjuje operativne standarde, pravila i procedure u ugostiteljskom objektu u pogledu pravila ponašanja i komunikacije, kao i da obezbedi primenu navedenih standarda od strane svojih zaposlenih;
- 8) izvršava marketinške aktivnosti koje uključuju stalno analiziranje relevantnog tržišta, izrađuje politiku cena, definiše cene prema:
 - vrsti smeštajnih jedinica;
 - kategorijama gostiju;
 - različitim sezonama itd.
- 9) podnosi zahtev za kategorizaciju nadležnom organu

Ugostitelj je ovlašćen da svim posebnim delovima i smeštajnim jedinicama ugostiteljskog objekta upravlja na jedinstven i usaglašen način, na način predviđen ovim Ugovorom, a sve sa ciljem funkcionisanja i upravljanja ugostiteljskim objektom kao jedinstvenom celinom.

Ugostitelj ne može bez prethodno pribavljene saglasnosti vlasnika stana vršiti bilo kakve prepravke ili adaptacije u stanu.

Ugostitelj može stan da koristi samo u svrhu pružanja ugostiteljske usluge smeštaja.

Član 5.

Vlasnik stana se obavezuje da poštuje sve odluke koje ugostitelja u vezi sa vršenjem ovlašćenja datih na osnovu ovog ugovora.

Vlasnik stana se obavezuje da u stanu koji je predmet ovog ugovora ne može pružati usluge smeštaja, niti ga izdavati.

Ugovorne strane su saglasne da će sva druga pitanja u vezi sa korišćenjem smeštaja za lične potrebe vlasnika stana, periodom korišćenja u komercijalne svrhe, međusobnim pravima i obavezama u vezi sa naknadom, jednostranim raskidom ugovora sa pravom na naknadu štete i njenom visinom, kao i druga pitanja od značaja za jedinstveno upravljanje ugostiteljskim objektom u slučaju da nisu uredili ovim ugovorom, urediti aneksom ovog ili zaključenjem posebnog ugovora. Vlasnik stana mora da održava i oprema isti u skladu sa propisanim standardima i uslovima za vrstu i kategoriju ako se objekat kategoriše, takođe, prilikom napuštanja stana mora da skloni svoje privatne stvari.

Trajanje Ugovora

Član 6.

Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vreme.

Ovaj ugovor prestaje da važi u slučaju:

- raskida ugovora
- prestanka obavljanja delatnosti u ugostiteljskom objektu od strane ugostitelja;
- prestankom važenja nekog drugog ugovora o upravljanju – ugostiteljskim objektom (raskid, prestanak važenje, promena vlasnika i dr.), koji je ugostitelj zaključio sa drugim vlasnikom stana, a koji stan je bio u sastavu ugostiteljskog objekta. -

Raskid ugovora

Član 7.

Ugovorne strane mogu pristupiti sporazumno raskidu ovog ugovora, kojom prilikom će konstatovati eventualno postojanje međusobnih neizmirenih obaveza i predvideti rokove i način njihovog ispunjenja.

U slučaju jednostranog raskida ugovora, ugovar se raskidni rok od mesec dana, uz obavezu naknade svake eventualne štete koje su takvim raskidom prouzrokovane drugoj strani.

Završne odredbe

Član 8.

Ovaj ugovor može biti izmenjen ili dopunjen zaključenjem pisanog aneksa.

U slučaju iz stava 1. ovog člana ugostitelj obaveštava nadležno ministarstvo.

Član 9.

Ugovorne strane nastojeće da sve sporove nastale usled primene ovog ugovora rešavaju sporazumno i mirnim putem.

U slučaju spora nastalog povodom izvršenja ovog ugovora ugovara se nadležnost _____ suda.

Na sve odnose ugovornih strana koji nisu regulisani ovim ugovorom primenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o ugostiteljstvu i drugi relevantni propisi.

Član 10.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da im je sadržina ovog ugovora u potpunosti poznata, te da su sa istom u potpunosti saglasne, iz kog razloga pristupaju njegovom potpisivanju.
Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane predstavnika ugovornih strana.

Član 11.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 istovetnih primeraka, od kojih ugostitelju pripadaju 3 (tri), a vlasniku stana 2 (dva) primerka.

ZA UGOSTITELJA

VLASNIK STANA

¹ **Ugostiteljski objekat** može biti decidno naveden u vrsti ugostiteljskog objekta u kojoj će ugostitelj obavljati delatnost (npr. hotel, motel).