

## 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 \_\_\_\_\_, strukture \_\_\_\_\_ (opis struktura – površina, broj i raspored prostorija), predstavlja svojinu Vlasnika stana,
- Da u sastav ugostiteljskog objekta za smeštaj uđe i poseban deo građevinskog objekta, u vlasništvu vlasnika stana, sa ciljem formiranja jedinstvene funkcionalno povezane, uređene i opremljene celine (u daljem tekstu: **ugostiteljski objekat**<sup>1</sup>);
- 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.

## *Prava i obaveze ugovornih strana*

### **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 sprovesti 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 sporazumnom 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 obaveznu naknadu 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

---

---

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