**Ugovor o zakupu hotelskog kapaciteta**

Ugovorom o zakupu hotelskog kapaciteta hotelijer se obavezuje da turističkoj agenciji  stavi, na duže vreme, na upotrebu određeni ugostiteljski objekat (u celini ili delimično), s osobljem, radi smeštaja i pružanja drugih ugostiteljskih usluga klijentima agencije. Agencija se obavezuje da plati ugovorenu naknadu – zakupninu.

**Predmet ovog ugovora nije samo ugostiteljski objekat, već i sva oprema i osoblje koje pruža usluge.**

To je jedan od najstarijih ugovornih odnosa između hotelijera i agencije, iako se na savremenom turističkom tržištu mnogo češće koriste drugi ugovori između partnera.

**Ugovor o zakupu hotelskog kapaciteta mnogo se koristi kada na određenoj lokaciji, traženoj na tržištu, nema dovoljnog smeštajnog kapaciteta, pa se agencijna tako želi obezbediti.** Ovde je bitan ekonomski odnos agencije i hotelijera, u kome **agencija preuzima sav rizik poslovanja**. Ona se obavezuje da plati zakupninu koja je nezavisna od stepena iskorišćenosti smeštajnih kapaciteta (zakupljenih kapaciteta).

Drugim rečima, osnovna obaveza koja za agenciju proizilazi iz tog ugovora jeste obaveza plaćanja, a ne obaveza popunjenja kapaciteta. Zbog tog razloga je ovaj ugovor povoljniji za ugostitelja. **Ugovor se obično sklapa na određeni period najčešće u glavnoj turističkoj sezoni.**

Osnovna obaveza koju po tom ugovoru preuzima hotelijer jeste stavljanje objekata na upotrebu turističkoj agenciji “u ispravnom stanju”. S druge strane, osnovna obaveza turističke agencije prema tom ugovoru jeste plaćanje nakade hotelijeru za zakupljeni objekat, bez obzira na to da li je uspela da ga plasira na tržište.