

## HOTEL BUSINESS OPERATION

\*\*\*

### ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

The two main means of delegating the operation of a hotel business are the hotel business management contract, and the hotel business lease contract. The main contractual obligation of the recipient of the management is to pay the manager the agreed fee. In such case, the business risk lies in principle to the recipient of the management. On the other hand, the main means of delegating the management and operation of the hotel, so that the hotelier does not bear the business risk, is the hotel lease contract, for an agreed rent, where the hotelier leases not just the building, but the building associated with a certain type of business. In a sum, in the management contract the profit of the hotelier depends on the efficient management of the business by the manager, whilst in the lease contract the profit consists of the rent that the hotelier is entitled to receive, regardless of the profitable operation of the business, unless a specific contractual clause provides that apart from the rent the hotelier is entitled to receive a percentage on the business' profits.

#### *Ελληνική Απόδοση:*

Οι δύο βασικοί τρόποι ανάθεσης της εκμετάλλευσης ξενοδοχειακής επιχείρησης είναι η σύμβαση διοίκησης ξενοδοχειακής επιχείρησης (management) και η σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης. Κύρια συμβατική υποχρέωση του λήπτη του management είναι η καταβολή στο manager της συμφωνηθείσας αμοιβής. Στην περίπτωση αυτή, ο επιχειρηματικός κίνδυνος ανήκει κατ' αρχήν στον λήπτη του management. Από την άλλη πλευρά, το κύριο μέσο ανάθεσης της διαχείρισης και εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου, ώστε ο ξενοδόχος να μην φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο, είναι η σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου έναντι συμφωνημένου μισθώματος, όπου ο ξενοδόχος μισθώνει όχι απλώς το οίκημα, αλλά το οίκημα που συνδέεται με ορισμένου τύπου επιχείρηση. Συνοψίζοντας, στη σύμβαση management το κέρδος του ξενοδόχου εξαρτάται από την καλή διαχείριση της επιχείρησης από τον διαχειριστή, ενώ στη σύμβαση μίσθωσης το κέρδος συνίσταται στο μίσθωμα που δικαιούται να εισπράξει ο ξενοδόχος, ανεξαρτήτως προσοδοφόρου λειτουργίας της επιχείρησης, εκτός εάν προστεθεί όρος κατά τον οποίο πέραν του μισθώματος οφείλεται στον ξενοδόχο και ποσοστό επί των κερδών της επιχείρησης.

*Giovanna Skorda/ Τζοβάννα Σκορδά*