

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst i 2/20) Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 19. prosinca 2020. godine, donijelo je

O D L U K U

o zakupu dijelova plutajućeg objekta – Broda Galeb

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti za davanje u zakup dijelova plutajućeg objekta – broda Galeb oznake RI-37, upisanog u Knjigu evidencije plutajućih objekata Lučke kapetanije Rijeka pod rednim brojem 39 (u daljnjem tekstu: Brod Galeb) te međusobna prava i obveze Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i zakupnika.

Članak 2.

Brod Galeb je kao kulturno dobro upisan u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod rednim brojem Z 2982.

Namjena Broda Galeb je brod muzej s pratećim komercijalnim sadržajima, a njegova prenamjena i obnova koja je u tijeku predstavlja dio projekta „Turistička valorizacija reprezentativnih spomenika riječke industrijske baštine“ KK.06.1.1.01.0046.

Brod Galeb će nakon rekonstrukcije i obnove biti privezan na području Riječkog lukobrana, koji je u nadležnosti Lučke uprave Rijeke.

Članak 3.

Brod Galeb ima ukupnu površinu od 5 623 m², pri čemu se na prostore interijera odnosi površina od 3715 m², a na prostore otvorene palube površina od 1908 m².

Prostori Broda Galeb (u daljnjem tekstu: prostori) koji se daju u zakup su:

- dio gornje palube ukupne površine od 323 m² interijera i do 343m² otvorene palube (neto korisna površina koja se daje u zakup) čija je namjena pružanje ugostiteljskih usluga;
- dio gornje i glavne palube ukupne površine od 411 m² (neto korisna površina koja se daje u zakup) čija je namjena pružanje usluge smještaja.

Prostori iz stavka 2. ovoga članka su u nedovršenoj fazi izgradnje i obveza je zakupnika iste urediti i privesti namjeni za njihovo korištenje.

Članak 4.

Za provođenje projekta prenamjene i obnove broda Galeb u brod muzej nadležan je Odjel gradske uprave za kulturu Grada Rijeke.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Prostori iz članka 3. stavka 2. ove Odluke daju se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Natječaj se objavljuje na web stranicama zakupodavca te ističe na oglasnoj ploči zakupodavca, Rijeka, Titov trg 3, a obavijest o objavi natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja iz stavka 6. ovoga članka, prema postupku koji je propisan Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19).

Povjerenstvo za provođenje natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Dva člana Povjerenstva i njihove zamjenike imenuje se iz redova službenika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom i Odjela gradske uprave za kulturu, a jednog člana Povjerenstva i njegovog zamjenika imenuje se na prijedlog Lučke uprave Rijeke.

Članak 6.

Natječaj se provodi prikupljanjem prijava i usmenim javnim nadmetanjem odnosno licitacijom.

Nepravodobne i nepotpune prijave Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan natjecatelj.

Povjerenstvo otvara i razmatra prijave, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju prijava, provodi licitaciju, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja i predlaže nadležnom tijelu iz stavka 5. ovoga članka donošenje odluke o najpovoljnijem natjecatelju i sklapanju ugovora o zakupu.

Odluku o najpovoljnijem natjecatelju i sklapanju ugovora o zakupu (u daljnjem tekstu: Odluka o zakupu) donosi Gradonačelnik.

Članak 7.

Početna cijena zakupnine za prostore iz članka 3. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 3,00 eur/ m².

III. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 8.

Ugovor o zakupu prostora sklapa se na rok od 30 godina.

Ugovor o zakupu sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više osoba (zajednički zakup).

Ugovor o zakupu sklopiti će se nakon što najpovoljniji natjecatelj od Lučke uprave Rijeka ishoduje koncesijsko odobrenje za obavljanje gospodarske djelatnosti „Pružanje usluga putnicima - sektor ugostiteljstva i turizma“ (u daljnjem tekstu: koncesijsko odobrenje).

Najpovoljniji natjecatelj obvezan je zatražiti koncesijsko odobrenje u roku od 30 dana od dana zaprimanja odluke o zakupu i o podnijetom zahtjevu dostaviti dokaz zakupodavcu.

Koncesijsko odobrenje najpovoljniji natjecatelj obvezan je ishodovati u roku od 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za dobivanje koncesijskog odobrenja.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj ne zatraži koncesijsko odobrenje ili ne ishoduje koncesijsko odobrenje u rokovima iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, Odluka o zakupu će se staviti van snage a natječajni postupak će se ponoviti.

Ugovor o zakupu u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

Članak 9.

Zasnivanje podzakup nije dozvoljeno bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.

U slučaju da zakupodavac odobri podzakup, ugovorena cijena zakupnine povećava se za 50 %.

Članak 10.

Ugovor o zakupu posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o prostorima koji se daju u zakup (mjesto unutar plutajućeg objekta, površina u m², broj prostorija),
3. djelatnost koja će se obavljati u prostorima (NKD šifru djelatnosti),
4. iznos mjesečne zakupnine (naznačene u eurima) i rokove plaćanja,
5. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
6. rok predaje prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. naznaku troškova koji terete zakupnika za prostore koji su u zakupu (primjerice utrošak vode, el. energija za grijanje, hlađenje, ventilaciju i toplu vodu, odvoz otpada i troškovi odvoza otpadnih voda, koncesijska naknada koja se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela i dr.),
9. odredbu da zakupnik uzima prostore u zakup u viđenom stanju,
10. odredbu da će zakupodavac predati prostore zakupniku na način da su izvedeni sljedeći radovi: antikorozivne zaštita limova, izvedena toplinska i protupožarna izolacija, uređeni podovi do završne obloge, ugrađena vanjska vrata i mastolovac, te izvedeni priključci za sljedeće sustave: rasvjeta u nuždi, brodski razglas i alarm, dojava požara, pitka voda, sive i crne vode, ventilacija i klimatizacija,
11. odredbu da je zakupnik obavezan prostore urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti tj. namjeni o vlastitom trošku te da će s osnova ulaganja u prostore koji su predmet natječaja imati pravo na oslobađanje od plaćanje zakupnine za razdoblje od pet godina od dana sklapanja ugovora o zakupu,
12. odredbu da će zakupnik potpisati izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se odriče prava na potraživanje uložених sredstava za bilo koja druga ulaganja u prostore, kao i da se odriče prava na povrat uložених sredstava ukoliko prije roka od pet godina od dana sklapanja ugovora o zakupu u kojem ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine dođe do raskida ugovora o zakupu temeljem njegovog zahtjeva ili njegova postupanja suprotno odredbama ugovora o zakupu,
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinake prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
14. odredbu da zakupnik ne može prostore dati u podzakup bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca,
15. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
18. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u Brodu Galeb,
19. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika koji su uneseni na Brod Galeb,
20. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
21. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
22. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti zakupodavcu zakupljene prostore slobodne od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
23. druge odredbe u svezi zakupa prostora sukladno ovoj Odluci.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

IV. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE I TROŠKOVA KORIŠTENJA PROSTORA

Članak 11.

Radi osiguranja novčanih tražbina zakupodavca s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja kako slijedi:

- bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,
- osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga, osim javnih ustanova i sl.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu mora dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

Umjesto bezuvjetne bankarske garancije zakupnik može položiti na račun zakupodavca depozit u visini jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Članak 12.

Prije samih radova uređenja prostora zakupnik je, uz suglasnost tijela iz članka 4. ove Odluke, u obvezi izraditi:

- projektnu dokumentaciju uređenja interijera sukladno posebnim uvjetima izdanim od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci i na istu ishoditi Rješenje o prethodnom odobrenju od navedenog tijela,
 - tehničku dokumentaciju sukladno Pravilima Hrvatskog registra brodova i na istu ishoditi Odobrenje tehničke dokumentacije Hrvatskog registra brodova.
- Zakupnik je dužan urediti prostore i izvesti radove pod nadzorom tijela iz stavka 1. ovoga članka.

Nakon završetka radova, zakupnik je dužan ishoditi:

- suglasnost za korištenje prostora od strane Hrvatskog registra brodova,
- potvrdu da su radovi izvedeni sukladno posebnim uvjetima i Rješenju o prethodnom odobrenju nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 13.

Zakupnik snosi troškove redovnog i izvanrednog održavanja prostora za koje je sklopljen ugovor o zakupu za cijelo vrijeme trajanja ugovora.

Zakupnik sudjeluje i u troškovima održavanja ispitivanja tehničkih sustava Broda Galeb sa svim potrebnim servisima, u postotku od 19,75 % ukupnih troškova navedenog održavanja.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 14.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u prostor, osim ako se njihovim uklanjanjem oštećuje prostor ili narušava njegova funkcionalnost.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 15.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu na zahtjev zakupnika ili poradi njegovog postupanja protivno odredbama ugovora o zakupu prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja prostora, zaključno za mjesec u kojem je predao u posjed prostor zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Članak 16.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, ako:

- zakupnik koristi prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana dokazanog primitka računa za zakupninu i računa za korištenje prostora
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnove korištenja prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, odnosno troškove korištenja za razdoblje od tri mjeseca, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- bez suglasnosti zakupodavca obavlja preinake prostora,
- izda dio ili cijeli prostor drugome u podzakup bez suglasnosti zakupodavca,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju prostora ili zajedničkih dijelova plutajućeg objekta,
- je plutajući objekt ili prostor opasan po život, zdravlje i imovinu,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu prostora kada postoji opravdan razlog.

VI. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 17.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

KLASA: 021-05/20-01/156
URBROJ: 2170-01-16-00-20-2
Rijeka, 19. prosinca 2020.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednik
Gradskog vijeća**

Andrej Poropat ,v.r.