**DOPUNA**

# Prijedlog odluke o zakupu dijelova plutajućeg objekta – Broda Galeb

**R E P U B L I K A  H R V A T S K A**
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**
**GRAD RIJEKA**
**Gradonačelnik**
Rijeka, 9. 12. 2020.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**
**n/r predsjednika Andreja Poropata**

Na temelju članka 58. 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) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o zakupu dijelova plutajućeg objekta – Broda Galeb.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst i 2/20) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određuju se mr.sc. Vojko Obersnel, Denis Šulina, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom te Ivan Šarar, pročelnik Odjela gradske uprave za kulturu.

**GRADONAČELNIK**
**mr.sc. Vojko OBERSNEL**

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD RIJEKA - 1 - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA - RIJEKA GRADONAČELNIK

**O b r a z l o ž e n j e**
**Prijedloga odluke o zakupu dijelova plutajućeg objekta – Broda Galeb**

Brod Galeb plutajući je objekt oznake RI-37 upisan u Knjigu evidencije plutajućih objekata Lučke kapetanije Rijeka pod rednim brojem 39.
Brod Galeb je, temeljem rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara Republike Hrvatske, proglašen kulturnim dobrom u vlasništvu Grada Rijeke pod oznakom Z 2982.
Kako bi se istaknula važnost broda i oplemenio njegov sadržaj zamišljen je projekt njegove prenamijene u brod muzej s pratećim komercijalnim ugostiteljskim sadržajima i uslugama pružanja smještaja, a sve s ciljem iskoristivosti kulturne baštine i povećanja turističke atraktivnosti grada Rijeke.
Navedeni projekt integriran je s projektom rekonstrukcije Palače šećerane pod nazivom Turistička valorizacija reprezentativnih spomenika riječke industrijske baštine, prijavljen je na natječaj za dodjelu bespovratnih sredstava za projekte financirane iz europskih i strukturnih fondova u financijskom razdoblju 2014.-2020. te mjesecu travnju 2017. potpisan i Ugovor između Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Središnje agencije za financiranje i ugovaranje programa i projekata Europske unije i Grada Rijeke pod brojem KK.06.1.1.01.0046. (u daljnjem tekstu: Ugovor o bespovratnim sredstvima).
Trenutno se Brod Galeb nalazi u brodogradilištu Dalmont d.o.o. gdje se izvode radovi prenamjene, a ugovoreni rok dovršetka je travanj 2021. godine. Nakon rekonstrukcije biti će smješten na području Riječkog lukobrana zapadno od zavoja.
Kako je naprijed navedeno Grad Rijeka kao vlasnik Broda Galeb, a sukladno odredbama Ugovora o bespovratnim sredstvima, obvezan je provesti postupak odabira gospodarskog subjekta koji će na Brodu Galeb pružati ugostiteljske usluge i usluge smještaja.
Postupajući u skladu s navedenim preuzetim obvezama, nužno je da Gradsko vijeće Grada Rijeke donese posebnu Odluku o davanju u zakup plutajućeg objekta Broda Galeb kako bi se stekli materijalno – pravni uvjeti za raspisivanje natječaja o zakupu.
U nastavku teksta izlažu se pojedine odredbe Nacrta prijedloga Odluke o zakupu dijela plutajućeg objekta – Broda Galeb.
Prijedlogom Odluke u glavi I. Opće odredbe – članci 1 do 4 normira se meritum odluke kao i opis prostora – dijela plutajućeg objekta koji će imati komercijalan sadržaj. Brod Galeb ima ukupnu površinu od 5 623 $m^2$ od čega se na prostore interijera odnosi površina od 3715 $m^2$, a na otvorene palube površina od 1908 $m^2$. Od ukupne površine na komercijalni dio odnosi se:

- dio gornje palube ukupne površine od 323 $m^2$ interijera i do 343$m^2$ otvorene palube (neto korisna površina koja se daje u zakup) s utvrđenom namjenom pružanja ugostiteljske djelatnosti s maksimalnim kapacitetom gostiju 156;
- dio gornje i glavne palube ukupne površine od 411 $m^2$ (neto korisna površina koja se daje u zakup) s utvrđenom namjenom smještajni kapaciteti maksimalno za 94 gosta.

Komercijalni prostor koji se daje u zakup je u nedovršenoj fazi izgradnje i obveza je zakupnika istog urediti i privesti namjeni korištenja.
Odlukom se utvrđuje i nadležnost Odjela Gradske uprave za kulturu u pogledu vođenja postupka prenamjene i obnove broda Galeb u brod muzej te pratećih komercijalnih sadržaja.
Prijedlogom Odluke u glavi II. Zasnivanje zakupa – članci 5 - 7., utvrđuje se da će se natječaj za davanje u zakup dijela plutajućeg objekta Broda Galeb objaviti na web stranici i u dnevnom tisku, da će natječaj provoditi povjerenstvo koje će imenovati Gradonačelnik Grada Rijeke te da će u navedeno povjerenstvo biti imenovan i predstavnik Lučke uprave Rijeka. Povjerenstvo će u odnosu na samu proceduru postupka davanja u zakup primjenjivati odgovarajuće odredbe Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19).
Nadalje ovom glavom Odluke definirana je i početna cijena zakupnine koja iznosi 3,00 EUR/$m^2$.

Za napomenuti je da je sukladno Studiji izvodljivosti za Projekt (izrađenoj u veljači 2016. izrađivač Inovacije i razvoj d.o.o. iz Zagreba), predviđen operativni prihod od očekivanog najma za komercijalni dio Broda Galeb u punoj operativnog fazi temeljen na tržišnoj procijeni od 83 kn/m2, odnosno 730.068,00 kuna, što je predstavljalo tada rađenu procjenu temeljenu na procjeni budućih trendova te sukladno procjenama rasta potražnje za uslugama, kao i na lokaciji broda na *Molo Longo,* bližoj i atraktivnijoj od sadašnje.
Naime, promjena lokacije uvjetovana je novim okolnostima odnosno planovima Lučke uprave koji uključuju dva veza za brodove za kružna putovanja u nastavku zgrade Terminala, kao i treći vez za zimski boravak brodova u nastavku (na lokaciji na kojoj je trenutno vezan brod *Scenic Eclipse*). Sukladno ovim zahtjevima, vez za Galeb pomaknut je oko tri stotine metara dalje od prvobitno predviđene lokacije, dalje od gradskog centra, na nepovoljniju lokaciju za provedbu komercijalne djelatnosti.
Osim toga, pandemija virusa COVID 19 nepovoljno utječe i na investicijsku klimu, dostupnost komercijalnih kredita, kupovnu moć i očekivani turistički promet u narednom razdoblju.

Stoga se predlaže početna cijena zakupa u iznosu od 3 EUR/m2, a samo tržište će pokazati koju će cijenu prepoznati kao komercijalno prihvatljivu.

Prijedlog se temelji i na dosadašnjim iskustvima kretanja početnih cijena za zakup u kategorijama pružanja ugostiteljskih usluga/pružanja smještaja u 3. zoni, gore navedenih okolnosti te činjenicom da se radi o neuređenom prostoru.

Prijedlogom Odluke u glavi III. Sklapanje ugovora o zakupu – članci 8 - 10 utvrđuje se da se ugovor o zakupu sklapa na rok od 30 godina, utvrđuje se da se ugovor o zakupu može sklopiti s jednim odnosno više zakupnika – zajednički zakup. Ovom glavnom definirano je i postupanje odabranog najpovoljnijeg natjecatelja na način da je isti obvezan u roku od maksimalno 30 dana od dana zaprimanja odluke o zakupu zatražiti koncesijsko odobrenje za obavljanje gospodarske djelatnosti Pružanje usluga putnicima – sektor ugostiteljstva i turizma te isto ishodovati u roku od 60 dana od nadležne Lučke uprave Rijeka, a sve kako bi mogao sklopiti ugovor o zakupu dijela plutajućeg objekta Broda Galeb, za koji je predviđeno sklapanje nakon što se Gradu Rijeci dostavi koncesijsko odobrenje. Nadalje, utvrđeno je da se bez izričite suglasnosti zakupodavca ne može osnovati podzakup poslovnog prostora, odnosno da ukoliko se isti dopusti za posljedicu ima 50% povećanje ugovorene cijene zakupnine.
Ovom glavom normiran je i sadržaj ugovora o zakupu gdje je novina odredba o obvezi plaćanja koncesijske naknade. Nužno je i za napomenuti da je jedna od odredba ugovora da se prostor uzima u viđenom stanju - nivo uređenosti komercijalnog prostora koji se daje u zakup je slijedeći: izvedeni radovi antikorozivne zaštite limova, ugrađena toplinska i protupožarna izolacija, uređeni podovi do završne obloge, ugrađena vanjska vrata, mastolovac, te priključci za sljedeće sustave: rasvjeta u nuždi, brodski razglas i alarm, dojava požara, pitka voda, sive i crne vode, ventilacija i klimatizacija**.** Prije samih radova uređenja budući zakupnik u obvezi je, sukladno posebnim uvjetima Ministarstva kulture, izraditi projekt uređenja interijera i ishoditi rješenje o prethodnom odobrenju, a sve uz suglasnost Grada Rijeke.
U članku 10. stavku 1. točci 11. predlaže se da se zakupnika oslobodi obveze plaćanja zakupnine prvih pet godina trajanja ugovora o zakupu. Razlog navedenom leži u činjenici da da će zakupnik:

1) imati visoke troškove ulaganja u privođenje prostora funkciji za koju plaća zakup,
2) participirati u održavanju brodskih tehničkih sustava u omjeru od cca 20% (što predstavlja omjer površine zatvorenog komercijalnog prostora i ukupno zatvorenog prostora Broda Galeb),
3) plaćati Lučkoj upravi varijabilni i fiksni dio koncesijske naknade za pružanje usluga putnicima – sektor ugostiteljstva i turizma,
4) biti u obvezi zaposliti 17 novozaposlenih, a sve radi očekivanog ishoda u provedbi projekta Turistička valorizacija reprezentativnih spomenika riječke industrijske baštine

za komponentu prenamjena broda Galeb u brod muzej. Budući zakupnik obvezan je kroz novozapošljavanje zaposliti za smještajni prostor: 4 osobe (recepcija i booking), 3 spremačice –Ukupno: 7, te za ugostiteljski prostor: 2 glavna i 2 pomoćna kuhara, 6 konobara - Ukupno: 10.

Prijedlogom Odluke u glavi IV. Sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine i troškova korištenja prostora – članaci 11 - 14. utvrđene su obveze zakupnika u vidu dostave sredstava osiguranja plaćanja i to dostave bezuvjetne bankarske garancije te bjanko zadužnice. Predviđena je i mogućnost zamjene dostave bankovne garancije uplatom depozita na račun zakupodavca (članak 11). U članku 12. utvrđene su obveze zakupnika u svezi izrade projektne dokumentacije uređenja prostora koju zahtijeva i ovjerava Hrvatski registar brodova:

- Tehnički opis prenamjene prostora hostela (konačni)
- Tehnički opis prenamjene prostora restorana (konačni)
- Opći plan (konačni)
- Strojarski projekt sustava klimatizacije i ventilacije
- Putevi bijega u nužnosti
- Plan podova stropova i pregrada
- Fotolumenscenti sistem na putevima bijega (LLL)
- Protupožarni sistem
- Fire & Safety control plan
- Sistem detekcije požara
- Rasvjeta u nuždi
- Jednopolna osnovna shema el.
- Shema cjevovoda hladne i tople vode
- Shema cjevovoda sanitarnih izljeva
- Sustav javnog razglasa
- Sustav upravljanja i nadzora
- Plan vrata
- Plan protupožarnog pregrađivanja
- Plan gađenja kuhinjske nape.

Hrvatski registar brodova može od zakupnika tražiti dostavu dodatne dokumentacije a sve u cilju ishođenja izvještaja da se navedeni prostori, nakon što su izvedeni radovi, mogu koristiti.

Zakupnik je dužan urediti poslovni prostor i izvesti sve radove prema željenoj pregradnji potrebne do pune funkcionalnosti skladno Pravilima Hrvatskog registra brodova i suglasnosti Konzervatorskog odjela, a nisu obuhvaćeni osnovnim remontom i to su slijedeći radovi:

- sustav ventilacije i klimatizacije sa svim uređajima i opremom (osim vanjske jedinice dizalice topline), uključivo protupožarni zaklopke, tlačni i odsisni ventilatori, distribucijski sustavi, rešetke, kanali)
- sustav pitke vode, sustav sive i crne vode
- sustav osnovne rasvjete
- sustav dojave požara (bez centrale odnosno spajanje na postojeću centralu)
- sustav razglasa i uzbunjivanja
- sustav upravljanja i nadzora
- završne zidne, stropne i podne obloge te lake pregrade
- namještaj, opremanje.

Svi uređaji i oprema moraju biti isporučeni s tvorničkim i/ili MED/HRB certifikatima i izvedeno sukladno Pravilima na zadovoljstvo HRB-a i Konzervatorskog odjela.

Procjena je da će zakupnik ukupno morati uložiti u navedene radove 488.000.00 eur (bez namještaja i opreme).

U postupku natječaja zainteresirani gospodarski subjekti dobit će na uvid slijedeću dokumentaciju:

- Glavni projekt P-FO001 izrađen od strane DIV M.E.S.-a
- Plan komercijalnih prostora (P-FO001-101-110)
- Projektantski troškovnik radova i opreme: Restoran
- Projektantski troškovnik radova i opreme: Hostel.

Člankom 13. Odluke utvrđena je obveza da 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 oštećenja prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste prostorom zakupnika,

-provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona,

-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,

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

Zakupnik je u obvezi snositi režijske troškove:

- Utrošak vode
- Troškovi el. energije
- Trošak odvoza otpadnih voda
- Trošak odvoza smeća.

Prijedlogom Odluke u glavi V. Prestanak zakupa – članci 15. i 16. utvrđeni su načini prestanka ugovora o zakupu kao i prava i obveze zakupodavca i zakupnika u slučaju prestanka ugovora o zakupu prije roka na koji je sklopljen.

Prijedlogom Odluke u glavi VI. Završne odredba – članak 17. utvrđuje se rok stupanja na snagu predložene Odluke.

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 održanoj dana _____ 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 Rijeka.

**Članak 3.**

Brod Galeb ima ukupnu površinu od 5 623 $m^2$ , pri čemu se na prostore interijera odnosi površina od 3715 $m^2$, a na prostore otvorene palube površina od 1908 $m^2$.

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

- dio gornje palube ukupne površine od 323 $m^2$ interijera i do 343$m^2$ 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 $m^2$ (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 Rijeka.

**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/ $m^2$.

## 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 sklopit 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 podzakupa 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 $m^2$, 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 obvezan 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 uloženih sredstava za bilo koja druga ulaganja u prostore, kao i da se odriče prava na povrat uloženih 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".