



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/14-04/69-32

URBROJ: 2170/01-15-00-14-63

Rijeka, 25. 07. 2014.

Gradonačelnik je 25. srpnja 2014. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu DIVER SPORT CENTER d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, promjena djelatnosti u poslovnim prostorima na adresi Šetalište XIII divizije 28, površine 145 m² i 132 m², na način da se u prostorima umjesto uredske djelatnosti i sportsko-rekreativne djelatnosti i trgovine na malo i veliko u tranzitu sportskim rekvizitima obavlja djelatnost sport hostel (usluge smještaja) uz obvezu zakupnika da ishodi sve potrebne dozvole sukladno Zakonu o gradnji i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) vezano za prenamjenu poslovnih prostora i privođenja istih novoj ugovorenoj djelatnosti time da, prije ishođenja potrebnih dozvola, ishodi suglasnost Grada Rijeke na projektnu dokumentaciju te prihvaćanja povećanja ugovorene zakupnine sa 1,79 i 3,37 €/m² na 4,00 €/m² obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

1.2. ZADUŽUJE SE Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da, obzirom da se prenamjenom prostora u istima obavljala jedna djelatnost kao i činjenice da prostori čine jednu građevnu cjelinu, Ugovor o zakupu broj 6553/02-03 sklopljen dana 27. veljače 2007. godine i Ugovor o zakupu broj 6525/02-03 sklopljen 20. prosinca 2006. godine objedine u jedinstveni Ugovor o zakupu time da je nova površina poslovnog prostora 277 m², ugovorena cijena od 3,05 €/m² sukladno članku 4. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru i ugovorenim rokom zakupa do 20. prosinca 2016. godine time da će se novi ugovor sklopiti nakon što zakupnik dostavi dozvole iz točke 1.1. ovog zaključka. Zakupnik je u obvezi kod potpisivanja novog Ugovora dostaviti na ime osiguranja plaćanja zakupnine slijedeće:

- šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje,
- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine za trgovačko društvo i za osobno jamstvo zakonskog zastupnika koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

1.3. OBVEZUJE SE zakupnik iz točke 1.1. ovog zaključka da o vlastitom trošku ispuni i izvrši sve radnje kako slijedi:

1. Postavi video nadzor na objektu sa gornje bočne i donje strane sa 5-6 kamera i snimačem kod portira te oznaka da je objekt pod video nadzorom,
2. Postavi dva znaka zabrane prometa sa napomenom „osim stanara“, jedan na gornjem, a drugi na donjem prilazu,
3. Postavi dvije rampe na daljinski - proizvod Came, jedna na gornjem, a druga na donjem prilazu te po dva daljinska za sve korisnike i stanara - ukupno 10 komada (nije moguća postava stupića iz razloga da ne mogu prolaziti motori),
4. Portir mora imati video vezu sa ulazom i treba imati mogućnost da diže i spušta rampu u slučaju pristupa interventnih vozila (vatrogasnih vozila, policije i slično),
5. U dvorištu nema parkinga ni boravka kako za goste hostela, tako i eventualno polaznike škole ronjena i slično jer se radi o dvorištu – okućnici i nije javni prostor te može služiti jedino stanarima i zakupnicima za isključivo njihove potrebe, prije svega kao parking za zakupnike i stanare, ali i uobičajene dvorišne aktivnosti, poput prostora za igru djece, pranje auta i slično,
6. Potrebe parkinga za korisnike hostela treba riješiti u sklopu koncesije za plažu ili zasebnom koncesijom, dakle na dijelu gradskog zemljišta/platoa oko trafostanice, s tim da se označe mjesta i

omogućiti prolaz, a kontrolirani parking iznad portalne građevine je isto vrlo prihvatljivo rješenje, jer to bi riješilo sve potrebe za goste hostela i veći dio ronilaca, a sada je taj plato besmisleno nekoristan, jer nije ni zelen niti mu se lako može prići, parkiralištem ne bi izgubio na formi, a dobio bi na sadržaju,

7. Vlasnik stana zadržavam pravo vlastitog parkinga na uobičajeno mjesto ispred stana time da će se, kao i do sada, uvijek maknuti ako nešto trebate privremeno odraditi/dopremiti, ili ako zakupnik ima neka događanja u funkciji hostela obzirom da je stanar odsutan radnim danom do 16:30 sati,

8. Parkiranje oko objekta na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani zgrade obzirom da ima mjesta za 6 automobila, uključivo buduće potrebe prostora ex Slavina, koristilo bi se tako da dva mjesta koristi DIVER SPORT CENTER d.o.o., dva poslovni prostor ex Slavina i dva stanar, a zakupnici Case d.o.o. i Harreither d.o.o. se mogu parkirati na zapadnoj strani zgrade, što uglavnom i čine,

9. Ako se iz bilo kojeg razloga Case d.o.o. i DIVER SPORT CENTER d.o.o trebaju autom doći neposredno do ispred ulaza (eventualno teži teret za istovar), dakle autom ući u uski prolaz između podzida ceste i sjevernog dijela zgrade, isto treba stanaru najaviti ranije, kako sklonio auto ispred svog ulaza,

10. Portir mora imati obvezu provođenja, odnosno održavanja mira od 22 sata do 8:00 sati ujutro, a što se odnosi ne samo na zatvorene prostore hostela i dvorište, već i na plažu ispred zgrade, obzirom da su iste bile uvjet za davanje suglasnosti za promjenu djelatnosti od strane vlasnika stana Radojke Rukavina.

GRADONAČELNIK



mr. sc. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. DIVER SPORT CENTER d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca i Sabine Milinković
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. Ured za unutarnju reviziju Grada Rijeke, n/r Mire Grbac
5. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/14-02/44
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka,

MATERIJAL ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

Predmet: **DOPUNA I PROMJENA DJELATNOSTI I PROŠIRENJE ASORTIMANA U
POSLOVNOM PROSTORU PO ZAHTJEVU ZAKUPNIKA**

Voditelj-Ravnatelj:
Sabina Milinković

Povjerenstvo:

Marina Superina
Aleksandra Jurić Židanik
Tamara Mančić

Pročelnik:

Vladimir Benac



Povjerenstvo je na 19. sastanku održanom dana 25.07.2014. godine razmatralo promjenu aktivnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru po zahtjevu zakupnika DIVER SPORT CENTER d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, a koja je u okviru ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru bila utvrđena sukladno odredbi članka 23. stavka 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora. Odredbom članka 23. stavka 3. citirane odluke utvrđeno je da se djelatnost može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i sl. ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Promjena i/ili dopuna aktivnosti može se odobriti pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i sl. obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva, da je u potpunosti izvršavao obveze iz Ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva.

Povjerenstvo se prilikom donošenja odluke za promjenu aktivnosti u poslovnim prostorima po zahtjevu zakupnika pridržavalo odredbi Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine PGŽ" broj 26/13) i Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 19/13).

Sukladno zapisniku Povjerenstava za poslovni prostor sa 19. sastanka održanog dana 25.07.2014. godine (u pravitku) Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu DIVER SPORT CENTER d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, promjena djelatnosti u poslovnim prostorima na adresi Šetalište XIII divizije 28, površine 145 m² i 132 m², na način da se u prostorima umjesto uredske djelatnosti i sportsko-rekreativne djelatnosti i trgovine na malo i veliko u tranzitu sportskim rekvizitima obavlja djelatnost sport hostel (usluge smještaja) uz obvezu zakupnika da ishodi sve potrebne dozvole sukladno Zakonu o gradnji i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) vezano za prenamjenu poslovnih prostora i privođenja istih novoj ugovorenoj djelatnosti time da, prije ishoda potrebnih dozvola, ishodi suglasnost Grada Rijeke na projektnu dokumentaciju te prihvaćanja povećanja ugovorene zakupnine sa 1,79 i 3,37 €/m² na 4,00 €/m² obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

1.2. ZADUŽUJE SE Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da, obzirom da se prenamjenom prostora u istima obavljala jedna djelatnost kao i činjenice da prostori čine jednu građevnu cjelinu, Ugovor o zakupu broj 6553/02-03 sklopljen dana 27. veljače 2007. godine i Ugovor o zakupu broj 6525/02-03 sklopljen 20. prosinca 2006. godine objedine u jedinstveni Ugovor o zakupu time da je nova površina poslovnog prostora 277 m², ugovorena cijena od 3,05 €/m² sukladno članku 4. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru i ugovorenim rokom zakupa do 20. prosinca 2016. godine time da će se novi ugovor sklopiti nakon što zakupnik dostavi dozvole iz točke 1.1. ovog zaključka. Zakupnik je u obvezi kod potpisivanja novog Ugovora dostaviti na ime osiguranja plaćanja zakupnine slijedeće:

- šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje,
- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine za trgovačko društvo i za osobno jamstvo zakonskog zastupnika koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

1.3. OBVEZUJE SE zakupnik iz točke 1.1. ovog zaključka da o vlastitom trošku ispuni i izvrši sve radnje kako slijedi:

1. Postavi video nadzor na objektu sa gornje bočne i donje strane sa 5-6 kamera i snimačem kod portira te oznaka da je objekt pod video nadzorom,

2. Postavi dva znaka zabrane prometa sa napomenom „osim stanara“, jedan na gornjem, a drugi na donjem prilazu,
3. Postavi dvije rampe na daljinski - proizvod Came, jedna na gornjem, a druga na donjem prilazu te po dva daljinska za sve korisnike i stanara - ukupno 10 komada (nije moguća postava stupića iz razloga da ne mogu prolaziti motori),
4. Portir mora imati video vezu sa ulazom i treba imati mogućnost da diže i spušta rampu u slučaju pristupa interventnih vozila (vatrogasnih vozila, policije i slično),
5. U dvorištu nema parkinga ni boravka kako za goste hostela, tako i eventualno polaznike škole ronjena i slično jer se radi o dvorištu – okućnici i nije javni prostor te može služiti jedino stanarima i zakupnicima za isključivo njihove potrebe, prije svega kao parking za zakupnike i stanare, ali i uobičajene dvorišne aktivnosti, poput prostora za igru djece, pranje auta i slično,
6. Potrebe parkinga za korisnike hostela treba riješiti u sklopu koncesije za plažu ili zasebnu koncesijom, dakle na dijelu gradskog zemljišta/platoa oko trafostanice, s tim da se označe mjesta i omogući prolaz, a kontrolirani parking iznad portalne građevine je isto vrlo prihvatljivo rješenje, jer to bi riješilo sve potrebe za goste hostela i veći dio ronilaca, a sada je taj plato besmisleno nekoristan, jer nije ni zelen niti mu se lako može prići, parkiralištem ne bi izgubio na formi, a dobio bi na sadržaju,
7. Vlasnik stana zadržavam pravo vlastitog parkinga na uobičajeno mjesto ispred stana time da će se, kao i do sada, uvijek maknuti ako nešto trebate privremeno odraditi/dopremiti, ili ako zakupnik ima neka događanja u funkciji hostela obzirom da je stanar odsutan radnim danom do 16:30 sati,
8. Parkiranje oko objekta na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani zgrade obzirom da ima mjesta za 6 automobila, uključivo buduće potrebe prostora ex Slavina, koristilo bi se tako da dva mjesta koristi DIVER SPORT CENTER d.o.o., dva poslovni prostor ex. Slavina i dva stanar, a zakupnici Case d.o.o. i Harreither d.o.o. se mogu parkirati na zapadnoj strani zgrade, što uglavnom i čine,
9. Ako se iz bilo kojeg razloga Case d.o.o. i DIVER SPORT CENTER d.o.o trebaju autom doći neposredno do ispred ulaza (eventualno teži teret za istovar), dakle autom ući u uski prolaz između podzida ceste i sjevernog dijela zgrade, isto treba stanaru najaviti ranije, kako sklonio auto ispred svog ulaza,
10. Portir mora imati obvezu provođenja, odnosno održavanja mira od 22 sata do 8:00 sati ujutro, a što se odnosi ne samo na zatvorene prostore hostela i dvorište, već i na plažu ispred zgrade, obzirom da su iste bile uvjet za davanje suglasnosti za promjenu djelatnosti od strane vlasnika stana Radojke Rukavina.



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne
namjene
Povjerenstvo za poslovni prostor
KLASA: 372-03/2014-01/316
URBROJ: 2170-01-17-40-14-
Rijeka, 25.07.2014. god.**

**Z A P I S N I K
SA 19. SASTANKA POVJERENSTVA ZA POSLOVNI PROSTOR**

**Predmet: PROMJENA DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU PO ZAHTJEVU
ZAKUPNIKA**

Povjerenstvo:

**Marina Superina
Aleksandra Jurić Židanik
Tamara Mančić**

1. Trgovačko društvo **DIVER SPORT CENTER d.o.o.** iz **Rijeke**, Šetalište XIII divizije 28, dostavio je zahtjev za **promjenom djelatnosti u poslovnim prostorima u Rijeci**, na adresi **Šetalište XIII divizije 28 – ukupne površine 145 m² i 132 m².**

Predmetne prostore zakupnik koristi temeljem:

- Ugovora o zakupu broj 6553/02-03 sklopljenog dana 27. veljače 2007. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 6553/B sklopljenog 19. lipnja 2008. godine zakupnik koristi poslovni prostor površine 132 m² za obavljanje sportsko-rekreativne djelatnosti i trgovine na malo i veliko u tranzitu sportskim rekvizitima uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 3,37 €/m² i rokom zakupa do 01. ožujka 2017. godine i

- Ugovora o zakupu broj 6525/02-03 od 20. prosinca 2006. godine koristi prostor površine 145 m² za obavljanje uredske djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,79 €/m² i rokom zakupa do 21. prosinca 2016. godine.

Zakupnik u zahtjevu navodi da bi u predmetnim prostorima umjesto ugovorenih djelatnosti obavljao **djelatnost – sport hostel.**

Zakupnik koristi prostore od prosinca 2006. godine i veljače 2007. godine te za navedene prostore kao niti prema proračunu Grada nema dospjelih dugovanja.

U članku 24. stavak 4. Odluke o zakupu poslovnog prostora određeno je da se dopuna djelatnosti može odobriti uz uvjet da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine. Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru početna zakupnina za djelatnost čiju dopunu zakupnik traži utvrđena je u visini od **4,00 €/m²** te je povećanje cijene uvjet za odobravanje promjene djelatnosti. Valja napomenuti da se odredbom članka 4. citiranog pravilnika prema korisnoj površini poslovnog prostora zakupnina utvrđuje na način da za prostor korisne površine do 100 m² ista se obračunava u punom iznosu, za površinu veću od 100 m², a manju od 200 m² zakupnina za razliku korisne površine umanjuje se za 25%, a za površinu veću od 200 m² zakupnina za razliku korisne površine umanjuje se za 50% iz čega proizlazi da je zakupnik u obvezi plaćati zakupninu u iznosu od **3,05 €/m².**

Uzimajući u obzir da zakupnik sada prostore koristi temeljem dva Ugovora o zakupu za različite djelatnosti, a da bi prenamjenom prostora u istima se obavljala jedna djelatnost kao i činjenice da prostori čine jednu građevnu cjelinu predlaže se da se ugovori objedine u jedan Ugovor o zakupu za ukupnu površinu od 277 m² i sa ugovorenim rokom zakupa do 20. prosinca 2016. godine. Zakupnik je u obvezi kod potpisivanja novog Ugovora dostaviti na ime osiguranja plaćanja zakupnine sljedeće:

- šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje,

- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine za trgovačko društvo i za osobno jamstvo zakonskog zastupnika koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

Također, za napomenuti je da u predmetnoj zgradi ima pet poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke i jedan stan u vlasništvu Radojke Rukavina. Vlasnik stana kao suvlasnik predmetne nekretnine u 12,88% dijela dao je svoju suglasnost za promjenu djelatnosti uz uvjet da **DIVER SPORT CENTER d.o.o.** ispuni sljedeće uvjete:

1. Postavi video nadzor na objektu sa gornje bočne i donje strane sa 5-6 kamera i snimačem kod portira te oznaka da je objekt pod video nadzorom,

2. Postavi dva znaka zabrane prometa sa napomenom „osim stanara“, jedan na gornjem, a drugi na donjem prilazu,

3. Postavi dvije rampe na daljinski - proizvod Came, jedna na gornjem, a druga na donjem prilazu te po dva daljinska za sve korisnike i stanara - ukupno 10 komada (nije moguća postava stupića iz razloga da ne mogu prolaziti motori),

4. Portir mora imati video vezu sa ulazom i treba imati mogućnost da diže i spušta rampu u slučaju pristupa interventnih vozila (vatrogasnih vozila, policije i slično),

5. U dvorištu nema parkinga ni boravka kako za goste hostela, tako i eventualno polaznike škole ronjena i slično jer se radi o dvorištu – okućnici i nije javni prostor te može služiti jedino stanarima i zakupnicima za isključivo njihove potrebe, prije svega kao parking za zakupnike i stanare, ali i uobičajene dvorišne aktivnosti, poput prostora za igru djece, pranje auta i slično,

6. Potrebe parkinga za korisnike hostela treba riješiti u sklopu koncesije za plažu ili zasebno koncesijom, dakle na dijelu gradskog zemljišta/platoa oko trafostanice, s tim da se označe mjesta i omogućiti prolaz, a kontrolirani parking iznad portalne građevine je isto vrlo prihvatljivo rješenje, jer to bi riješilo sve potrebe za goste hostela i veći dio ronilaca, a sada je taj plato besmisleno nekoristan, jer nije ni zelen niti mu se lako može prići, parkiralištem ne bi izgubio na formi, a dobio bi na sadržaju,

7. Vlasnik stana zadržavam pravo vlastitog parkinga na uobičajeno mjesto ispred stana time da će se, kao i do sada, uvijek maknuti ako nešto trebate privremeno odraditi/dopremiti, ili ako zakupnik ima neka događanja u funkciji hostela obzirom da je stanar odsutan radnim danom do 16:30 sati,

8. Parkiranje oko objekta na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani zgrade obzirom da ima mjesta za 6 automobila, uključivo buduće potrebe prostora ex Slavina, koristilo bi se tako da dva mjesta koristi DIVER SPORT CENTER d.o.o., dva poslovni prostor ex. Slavina i dva stanar, a zakupnici Case d.o.o. i Harreither d.o.o. se mogu parkirati na zapadnoj strani zgrade, što uglavnom i čine,

9. Ako se iz bilo kojeg razloga Case d.o.o. i DIVER SPORT CENTER d.o.o. trebaju autom doći neposredno do ispred ulaza (eventualno teži teret za istovar), dakle autom ući u uski prolaz između podzida ceste i sjevernog dijela zgrade, isto treba stanaru najaviti ranije, kako sklonio auto ispred svog ulaza,

10. Portir mora imati obvezu provođenja, odnosno održavanja mira od 22 sata do 8:00 sati ujutro, a što se odnosi ne samo na zatvorene prostore hostela i dvorište, već i na plažu ispred zgrade.

Također, vlasnik stana je, u slučaju traženja koncesije za plažu, a za potrebe organiziranja ronilačke aktivnosti, dao svoju suglasan unaprijed, ali uz poštivanje citiranih pravila.

Navedene uvjete i obvezu izvršenja istih sa svim troškovima uključujući i eventualne troškove koncesije DIVER SPORT CENTER d.o.o. je prihvatio.

Zakupnik je stoga **ispunio uvjet** za moguću promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru budući da je, prema 25. članku Odluke o zakupu poslovnog prostora, potrebno da obavlja ugovorenu djelatnost **najmanje godinu dana**, te da ispuni sve dospjele obveze iz ugovora o zakupu kao i **sve obveze** prema proračunu Grada.

No, kako se u konkretnom slučaju radi o promjeni djelatnosti u poslovnom prostoru, odnosno o prenamjeni poslovnog prostora iz uredskog prostora i trgovine u prostor za sport hostel (usluga smještaja) zakupnik je u obvezi ishoditi sve potrebne dozvole sukladno Zakonu o gradnji i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) time da, prije ishoda potrebnih dozvola, ishodi suglasnost Grada Rijeke na projektnu dokumentaciju. Novi Ugovor o zakupu sklopiti će se nakon što zakupnik dostavi dozvole o prenamjeni prostora.

Obzirom da je zakupnik **ispunio** sve navedene uvjete potrebne za odobravanje promjene djelatnosti u dijelu poslovnog prostora, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku prihvaćanje **slijedećeg zaključka**:

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu DIVER SPORT CENTER d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, promjena djelatnosti u poslovnim prostorima na adresi Šetalište XIII divizije 28, površine 145 m² i 132 m², na način da se u prostorima umjesto uredske djelatnosti i sportsko-rekreativne djelatnosti i trgovine na malo i veliko u tranzitu sportskim rekvizitima obavlja djelatnost sport hostel (usluge smještaja) uz obvezu zakupnika da ishodi sve potrebne dozvole sukladno Zakonu o gradnji i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) vezano za prenamjenu poslovnih prostora i privođenja istih novoj ugovorenoj djelatnosti time da, prije ishoda potrebnih dozvola, ishodi suglasnost Grada Rijeke na projektnu dokumentaciju te prihvaćanja povećanja ugovorene zakupnine sa 1,79 i 3,37 €/m² na 4,00 €/m² obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

1.2. ZADUŽUJE SE Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da, obzirom da se prenamjenom prostora u istima obavljala jedna djelatnost kao i činjenice da prostori čine jednu građevnu cjelinu, Ugovor o zakupu broj 6553/02-03 sklopljen dana 27. veljače 2007. godine i Ugovor o zakupu broj 6525/02-03 sklopljen 20. prosinca 2006. godine objedine u jedinstveni Ugovor o zakupu time da je nova površina poslovnog prostora 277 m², ugovorena cijena od 3,05 €/m² sukladno članku 4. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru i ugovorenim rokom zakupa do 20. prosinca 2016. godine time da će se novi ugovor sklopiti nakon što zakupnik dostavi dozvole iz točke 1.1. ovog zaključka. Zakupnik je u obvezi kod potpisivanja novog Ugovora dostaviti na ime osiguranja plaćanja zakupnine slijedeće:

- šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje,
- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine za trgovačko društvo i za osobno jamstvo zakonskog zastupnika koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

1.3. OBVEZUJE SE zakupnik iz točke 1.1. ovog zaključka da o vlastitom trošku ispuni i izvrši sve radnje kako slijedi:

1. Postavi video nadzor na objektu sa gornje bočne i donje strane sa 5-6 kamera i snimačem kod portira te oznaka da je objekt pod video nadzorom,
2. Postavi dva znaka zabrane prometa sa napomenom „osim stanara“, jedan na gornjem, a drugi na donjem prilazu,
3. Postavi dvije rampe na daljinski - proizvod Came, jedna na gornjem, a druga na donjem prilazu te po dva daljinska za sve korisnike i stanara - ukupno 10 komada (nije moguća postava stupića iz razloga da ne mogu prolaziti motori),
4. Portir mora imati video vezu sa ulazom i treba imati mogućnost da diže i spušta rampu u slučaju pristupa interventnih vozila (vatrogasnih vozila, policije i slično),
5. U dvorištu nema parkinga ni boravka kako za goste hostela, tako i eventualno polaznike škole ronjena i slično jer se radi o dvorištu – okućnici i nije javni prostor te može služiti jedino stanarima i zakupnicima za isključivo njihove potrebe, prije svega kao parking za zakupnike i stanare, ali i uobičajene dvorišne aktivnosti, poput prostora za igru djece, pranje auta i slično,
6. Potrebe parkinga za korisnike hostela treba riješiti u sklopu koncesije za plažu ili zasebnom koncesijom, dakle na dijelu gradskog zemljišta/platoa oko trafostanice, s tim da se označe mjesta i omogući prolaz, a kontrolirani parking iznad portalne građevine je isto vrlo prihvatljivo rješenje, jer to bi riješilo sve potrebe za goste hostela i veći dio ronilaca, a sada je taj plato besmisleno nekoristan, jer nije ni zelen niti mu se lako može prići, parkiralištem ne bi izgubio na formi, a dobio bi na sadržaju,
7. Vlasnik stana zadržavam pravo vlastitog parkinga na uobičajeno mjesto ispred stana time da će se, kao i do sada, uvijek maknuti ako nešto trebate privremeno odraditi/dopremiti, ili ako zakupnik ima neka događanja u funkciji hostela obzirom da je stanar odsutan radnim danom do 16:30 sati,
8. Parkiranje oko objekta na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani zgrade obzirom da ima mjesta za 6 automobila, uključivo buduće potrebe prostora ex Slavina, koristilo bi se tako da dva mjesta koristi DIVER SPORT CENTER d.o.o., dva poslovni prostor ex. Slavina i dva stanar, a zakupnici Case d.o.o. i Harreither d.o.o. se mogu parkirati na zapadnoj strani zgrade, što uglavnom i čine,
9. Ako se iz bilo kojeg razloga Case d.o.o. i DIVER SPORT CENTER d.o.o trebaju autom doći neposredno do ispred ulaza (eventualno teži teret za istovar), dakle autom ući u uski prolaz između podzida ceste i sjevernog dijela zgrade, isto treba stanaru najaviti ranije, kako sklonio auto ispred svog ulaza,
10. Portir mora imati obvezu provođenja, odnosno održavanja mira od 22 sata do 8:00 sati ujutro, a što se odnosi ne samo na zatvorene prostore hostela i dvorište, već i na plažu ispred zgrade, obzirom da su iste bile uvjet za davanje suglasnosti za promjenu djelatnosti od strane vlasnika stana Radojke Rukavina.