

Na br. St-1859/2024

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Predlagatelj: GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937,
zastupan po punomoćniku Marku Ramljaku, odvjetniku

Stečajni dužnik: NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Veslačka 1a, OIB: 42653141010 i dr.

PODNESEK

1x sudu (e-komunikacija)

predlagatelja

1) Predlagatelj se ovim podneskom očituje na očitovanje odnosno Dopunu Nalaza i mišljenja sudskog vještaka Ljerke Živković od 10.12.2024. godine (dalje u tekstu Dopuna), kao i na podneske dužnika.

U bitnome, sudski vještak za financije daje slijedeće **zaključke**:

- imovina dužnika pravne osobe NK Zagreb manja je od postojećih obveza
- dužnik može prema planu poslovanja pozitivno poslovati u kratkoročnom i srednjoročnom razdoblju
- dužnik neće moći (dugoročno) ispunjavati svoje obveze, čak niti prema Planu koji je dostavio.

Prema tome, sudski vještak je potvrdio da je ostvaren stečajni razlog iz čl. 7. st. 1. Stečajnog zakona jer je imovina manja od obveza, dok nije potvrdio da je ostvarena iznimka propisana u st. 2. istoga članka.

Vjerovnik smatra da su stoga OSTVARENI RAZLOZI ZA OTVARANJE STEČAJA I PREDLAŽE DA SUD DONESE RJEŠENJE TEMELJEM NAVEDENOGA.

2) U svojoj Dopuni sudski vještak dijelom je ostao kod svojih ranijih utvrđenja, a premda isto nije od značaja za konkretnu stvar jer su i takva utvrđenja dostatna da se zaključi kako su ostvareni razlozi za stečajni postupak, predlagatelj se ukratko osvrće i na navedeno.

2a) Sudski vještak ponovo rastavlja razdoblja na koja se odnosi njegovo utvrđenje suprotno nalogu suda i suprotno zakonskoj osnovi.

Naime, Rješenjem u ovome predmetu od 03. listopada 2024. određeno je financijsko vještačenje kojim je

*„...vještak dužan ispitati može li se, prema okolnostima slučaja (razvojnog programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i slično), **osnovano pretpostaviti** da će dužnik, kao pravna osoba, nastavljajući poslovanje, **uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju i nakon dospelja**.“*

Navedeno rješenje u svemu je utemeljeno na odredbi čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona:

*“...ako se prema okolnostima slučaja (razvojnog programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i slično) osnovano može pretpostaviti da će dužnik pravna osoba nastavljajući poslovanje **uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju**.“*

Prema navedenom, nema mjesta razlikovanju odnosno rastavljanju razdoblja kako ih je rastavio sudski vještak. Ujedno to znači da zaključak sudskog vještaka, izražen na stranici 10 Dopune od 10.12.2024. godine,

*„prema sadašnjem tijeku poslovanja **neće dugoročno moći ispunjavati svoje obveze**“*

potvrđuje naprijed navedeno – dužnik neće moći ispunjavati svoje obveze po dospelju.

2b) Sudski vještak nekritički prihvaća Plan poslovanja dužnika:

- premda nije donesen sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske sa kojima su ovlaštene osobe sasvim sigurno upoznate i nikakvi se zaključci u pogledu istoga ne mogu na njemu temeljiti
- premda se temelji na korištenju **nekretnine u vlasništvu Grada Zagreba**, a da nije predviđeno plaćanje **nikakve naknade** za korištenje tuđe imovine, pa sudski vještak ne može na njemu temeljiti nikakve zaključke
- premda se temelji na nemogućim pretpostavkama nastavka korištenje imovine, koju se **ugovorom i zakonom obvezao predati u posjed zakupodavcu** Gradu Zagrebu u posjed (čl. 19 Ugovora, čl. 536 ZOO) pa je plan kojem je korištenje upravo te nekretnine neupotrebljiv,
- premda se temelji na **očekivanju rasta broja djece a smanjenju troškova** (kasnije blagom povećanju) pa je to skup želja a ne ozbiljan poslovni plan.

Sudski vještak kadar je razaznati sve navedeno i ne može se ograničiti isključivo na postupanje temeljem Plana kako je predstavljen.

2c) Plan ne sadrži niti naznake naknade koja se isplaćuje za korištenje sportskih objekata i poslovnih prostora. Plan se u biti temelji na daljnjem **bespravnom** držanju sportskih terena i poslovnih prostora, a sve to i **besplatno**.

Između Dužnika i predlagatelja postoji **međusobno usuglašena isprava – Ugovor o zakupu** za predmetnu nekretninu. U Ugovoru koji je nesporan, koji je bio i predmetom pravomoćne sudske odluke ugovoreno u članku 12:

*„Korištenje slobodnih **kapaciteti sportske građevine** u slobodnim terminima preostalim nakon korištenja, sukladno člancima 10. i 11. (vlastite potrebe i javne potrebe sporta u Gradu Zagrebu), Zakupnik organizira za sportske ili druge aktivnosti kojima se ne remeti temeljna funkcija sportske građevine, **uz suglasnost** Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport i **naknadu koju Zakupniku odredi Gradski ured** za obrazovanje, kulturu i sport.“*

Dakle, ugovorne strane jasno naznačuju da se plaća naknada, jer je ugovor istekao i otkazan je, pa nema ovlaštenje što koristiti za vlastite potrebe, a ne odvijaju se nikakve javne potrebe Grada Zagreba. Naknada je utvrđena u R-252/2023 postupku, ali ju Dužnik ne navodi, ne uračunava u Poslovnom planu, a sudski vještak ne primjećuje. Naknada se naprosto mora plaćati, osnova je u samome ugovoru, pa je bez iste svaki Plan pokušaj neistinitog prikazivanja stvari.

Jednako tako, u **Ugovoru** koji je bio predmet pravomoćne sudske odluke, ugovoreno u članku 14:

*„Poslovni prostor koji nije u funkciji obavljanja sportskih djelatnosti zakupnik **smije dati u podzakup** trećim fizičkim i pravnim osobama.“*

*„Visina podzakupnine za poslovni prostor uiz st. 1. ovoga članka ne smije biti manja od visine zakupnine što se **utvrđuje Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor**.“*

Kada mu je istekao Ugovor odnosno kada mu je otkazan, korisnik mora plaćati najmanje naknadu u visini koja je u skladu sa navedenim Zaključkom. Naknada je utvrđena u R-252/2023 postupku, ali ju Dužnik ne navodi, ne uračunava u Poslovnom planu, a sudski vještak ne primjećuje. Naknada se naprosto mora plaćati, osnova je u samome ugovoru, pa je bez iste svaki Plan pokušaj neistinitog prikazivanja stvari.

Budući da je u spis dostavljen Nalaz i mišljenje iz R1 postupka, koji je proveden upravo na ovome sudu, predlaže se da sudski vještak, **ako sud smatra da prema sadašnjem stanju nije dostatno dokazano da su ostvareni uvjeti za stečaj, dopuni Nalaz** da prema istim cijenama korištenja predmetne građevine ispita mogućnost nastavka poslovanja uzimajući cijene u obzir ili se samo očituje da li bi i kratkoročno mogao Dužnik nastaviti „pozitivno poslovati“.

Ističe se – ovo nije pravno pitanje, riječ je o međusobno usuglašenoj ispravi, koja sadrži 48 stavki pojedinačno navedenih prostorija i kriterij naplate za iste.

2d) Predlagatelj smatra kako se sudski vještak mora samo dijelom osloniti na Plan (sve da je sastavljen kako treba i sukladno pozitivnim propisima), ali mora ispitati i sve okolnosti slučaja. Upravo temeljem činjenice da **postoji međusobno usuglašeni Ugovor koji je istekao i otkazan**, koji sadrži odredbu o predaji u posjed (čl. 19 Ugovora) koja se temelji na pozitivnom propisu (čl. 536 ZOO-a), Plan se ne može temeljiti na daljnjem korištenju nekretnine.

Ističe se – **ovo nije pravno pitanje**, riječ je o međusobno usuglašenoj ispravi, koja sadrži jasnu obvezu da se objekt preda u posjed po prestanku ugovora! Nakon toga

plan koji se temelji na protuugovornom postupanju – na tome da se prostor neće predati prema ugovoru i zakonu, jest čista spekulacija i puki pokušaj bespravnog korisnika da iskoristi dugotrajnost postupka pred sudom.

Dužnik se pozvao na to da bi ovdje predlagatelj bio odbijen sa tužbom radi predaje u posjed, ali izostavlja bitne elemente presude Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. **P-164/2021**:

*...nesporno da je **tužitelj kao zakupodavac** imao zaključen s tuženikom Ugovor o zakupu sportske građevine nogometni centar "Zagreb" od 26.02.2014., te da je kao zakupodavac **legitimiran zahtijevati ispražnjene i predaju u posjed prostora po prestanku ugovora o zakupu ili raskidu ugovora neovisno o tome da li ima pravo vlasništva**, jer ovdje tužitelj tužbeni zahtjev temelji na obveznopravnom osnovu....*

*...sud je utvrdio da je Ugovor o zakupu sportske građevine Nogometni centar "Zagreb" od 26.02.2014. otkazan zaključkom o otkazu Ugovora o zakupu sportske građevine Nogometni centar "Zagreb" od 29.12.2021. godine (list 225 spisa), te je istim zaključkom ostavljen rok od 30 dana za predaju u posjed iste sportske građevine tužitelju, **stoga tužitelj ima pravo od tuženika zahtijevati predaju u posjed predmetnu građevinu...***

... da bi presuda bila ovršna odnosno provediva... ...ista se mora precizno identificirati po vještaku geodetske struke....

Drugim riječima, sud je utvrdio aktivnu i pasivnu legitimaciju te osnovanost zahtjeva, ali je odbio zahtjev zbog navodne kasnije neovršivosti presude. Zato nije moguće temeljiti plan na korištenju objekta koji je predmet ugovora o zakupu, koji je otkazan / istekao, jer Dužnik mora predati posjed objekta.

2e) Sudski vještak morao je uzeti u obzir dugovanje Grada Zagreba iz svih ranije navedenih razloga, pa se predlaže pozvati ga da to učini. Činjenica da dugovanje, koje se temelji na međusobno usuglašenoj ispravi, koje se temelji na Ugovoru i zakonu, i temeljem istih provedenom osiguranju dokaza, nije zavedeno u poslovnim knjigama, samo govori o njihovoj vjerodostojnosti, ali ne umanjuje činjenicu svega naprijed navedenoga.

3) Predlagatelj se očituje o navodima Dužnika o **aktivnoj legitimaciji predlagatelja**. Ona je nesporna, utvrdio ju je sud kada je donio Rješenje u ovome predmetu, koje je potvrdio Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Tražbina se temelji upravo na naprijed opisanoj ispravi – **međusobno usuglašenoj ispravi** – Ugovoru o zakupu predmetne sportske građevine. Sama isprava **sadrži način utvrđivanja visine naknade za korištenje poslovnih prostora i naknade za korištenje sportskih objekata.**

Temeljem te isprave sačinjen je pred ovim sudom **Nalaz i mišljenje sudskog vještaka u postupku osiguranja dokaza**, upravo pridržavajući se kriterija koji su sadržani u Ugovoru koji je temelj odnosa Dužnika i Predlagatelja.

Kada je navodio osnovu svoje tražbine, predlagatelj se pozvao na čitav niz dokumenata:

- tužba u predmetu P-3348/2023 Trgovačkog suda u Zagrebu od 13.12.2023. godine
- presuda Županijskog suda u Sisku od 09.09.2021. pod posl.br. GŽ-110/2021

- Zaključak o otkazu Ugovora o zakupu sportske građevine nogometni centar Zagreb od 29.12.2021.
- dopis od dana 18.01.2022. s povratnicom
- zapisnik od 04.03.2024. u postupku Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. R1-252/2023
- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 29.02.2024. pod posl.br. R1-252/2023
- Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Damira Kurfursta u postupku Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. R1-252/2023 od 15.04.2024.
- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 13.06.2024. pod posl.br. Ovr-86/2024.
- potvrda Financijske agencije od 25.06.2024.
- Bilance udruge NK Zagreb za 2022. i 2023. godinu
- Izvještaj o prihodima i rashodima udruge NK Zagreb za 2022. i 2023. godinu
- Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Monike Stanić od 4.07.2024.
- kamatni listovi.

Predmetno Rješenje o osiguranju, na koje upite Dužnik, nije bilo osnova tražbine niti je u tome smislu dostavljeno. **U prijedlogu je navedeno:**

„Tražbina se temelji na pravnoj osnovi naknade za korištenje sportskog objekta Nogometni centar Zagreb, na adresi Veslačka 1a – stečeno bez osnove (navesti osnovu tražbine), jer stečajni dužnik koristi centar, a ne plaća naknadu.

Presudom Županijskog suda u Sisku od 09.09.2021. pod posl.br. GŽ-110/2021, nastavljen je zakupodavni odnos za navedeni nogometni centar. Zaključkom o otkazu Ugovora o zakupu sportske građevine nogometni centar Zagreb od 29.12.2021., klasa: 620-01/21-01/942 (dopis od dana 18.01.2022. s povratnicom) otkazan je navedeni ugovor o zakupu, nakon čega dužnik nije predao centar te je nastala obveza da plaća tržišnu cijenu zakupa nogometnog centra koji koristi bez pravne osnove, sve kako je navedeno u zapisniku od 04.03.2024. u postupku Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. R1-252/2023.

Visina tražbine temelji se na Nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Damira Kurfursta u postupku Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. R1-252/2023 od 15.04.2024.

Dakle, **korištenje predmeta zakupa nakon prestanka zakupa bila je i ostala naznačena osnova tražbine predlagatelja!** Pri tome je dokazao:

- aktivnu legitimaciju – zakupodavac kojem stvar nije predana po prestanku ugovora
- pasivnu legitimaciju – zakupnik koji odbija predati stvar po prestanku ugovora
- visinu – temeljnu na međusobno usuglašenoj ispravi (!) i potvrđenu Nalazom u R1 postupku.

Zato su navodi Dužnika suvišni i usmjereni na zbunjivanje suda.

Dodatno se ističe da se dostavljena odluka Ustavnog suda **ne odnosi na jednaku stvar** – u predmetu koji ispituje Ustavni sud stvar je bila PRAVOMOĆNO dovršena u MERITUMU.

Dakle, **nikakve veze** dostavljena sudska praksa nema sa pitanjem određivanja PRIVREMENE MJERE TIJEKOM POSTUPKA.

4) U pogledu Dužnikovih navoda o nepostojanju stečajnih razloga, ističe se slijedeće:

- sudski vještak **JE potvrdio** da postoji **RAZLOG** propisan odredbom čl. 7. st. 1. Stečajnog zakona
- sudski vještak **NIJE potvrdio** da bi bila propisana **IZNIMKA** iz čl. 7 st. 2. Stečajnog zakona.

Pitanje sastavljanja desetogodišnjih planova, koje Dužnik iznosi, suvišno je ovoj pravnoj stvari. Sam je dostavio nerealne prolongate vjerovnika koji nisu tržišno orijentirani, pri čemu su tražbine stečene od društva koje je bilo u višegodišnjim gubicima, sa namjerom da osujeti sačinjenje pravilnog Nalaza i mišljenja.

5) Prema tome, predlagatelj predlaže da se donese **Rješenje kojim se otvara stečaj nad Dužnikom**, a podredno pozvati sudskog vještaka na očitovanje i ev. dopunu.

Zagreb, 03.01.2025. godine

Predlagatelj: **GRAD ZAGREB**, po