

OBRAZAC 16.

Stečajnom upravitelju Zdravko Tešić
adresa Bukovnik 36, 47300 Ogulin
Poslovni broj spisa St-1859/2024, Trgovački sud u Zagrebu

I. PRIJAVA TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU PODACI O VJEROVNIKU:

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv Grad Zagreb
OIB 61817894937
Adresa/sjedište Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
IBAN HR3423600001813300007
Elektronička pošta strucna.sluzba.gradske.uprave@zagreb.hr

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv NOGOMETNI KLUB "ZAGREB" u stečaju
OIB 42653141010
Adresa/sjedište Veslačka 1a, 10000 Zagreb

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i Naknada za korištenje stvari zakupodavca / vlasnika-bez valjane pravne osnove sukladno čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima; postupci se naznaku suda kod kojeg se postupak vodi) vode pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojevima P-304/23, P-3348/23, P-1857/24 i P-1858/24

Iznos tražbine 6.190.695,50 EUR, od čega 4.917.998,40(kn) EUR glavnica, a 1.272.697,10 EUR kamata
Dokaz o postojanju svake pojedine tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga) prema nalazu sudskog vještaka u predmetu broj R1-252/2023 Trgovačkog suda u Zagrebu
Vjerovnik raspolaze ovršnom ispravom DA/NE za iznos NE (kn)
Naziv ovršne isprave _____

II. OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava _____
Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava) _____

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom _____ (kn)
Ako razlučni vjerovnik koji je i osobni vjerovnik dužnika prijavljuje i tražbinu kao stečajni vjerovnika dužan je naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo i iznos do kojega njegova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava – članak 30. i 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, članak 536. Zakona o obveznim odnosima i članak 19. Ugovora o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“.

Predmet izlučnog prava – posjed sportskog objekta nogometni centar ZAGREB (Zagrebello), Zagreb, Veslačka 1a, koji se nalazi na zemljišnoknjižnim česticama u k.o. Trnje i to zk.č.br. 4825/9 k.o. u površini 846 m², zk.č.br. 4853/1 u površini 9574 m², zk.č.br. 4854/4 u površini 18643 m², zk.č.br. 4858 u površini 6850 m², zk.č.br. 4859 u površini 3902 m², zk.č.br. 5648/2 u površini 6128 m², zk.č.br. 5645/1 u površini 71 m², koje će odgovarati čestici 5777 k.o. Trnje površine 46014 m², a sastoji se od

a) otvorenih sportskih prostora: 2 (dva) igrališta /trava, 111 m x 71,80 m/, svaki površine 7.969,80 m², 1 (jednog) igrališta /umjetna trava, 111 m x 71,50 m/ površine 7.936,50 m², 1 (jednog) igrališta /umjetna trava, 100 m x 64 m/ površine 6.400,00 m², vratarskog poligona /pijesak/ površine 96,00 m², poligona površine 3.000,00 m², poligona površine 2.800,00 m², tribina za sjedenje sa 700 sjedećih mjesta, tunela za igrače /4,24 m x 9,60 m/ površine 54,00 m²,

b) zatvorenih pratećih prostora,

PRIZEMLJE: ulaznog hola površine 37,87 m², 6 svlačionica površine 430,60 m², svlačionice za suce /tuš, WC/ površine 23,70 m², 4 prostorije za trenere i voditelja škole, površine 76,66 m², prostorije delegata, površine 18,90 m², prostorije za spikera površine 6,26 m², ambulate površine 39,42 m², teretane površine 238,53 m², košarkaške dvorane površine 407,00 m², saune površine 36,59 m², bazena površine 72,06 m², wellnessa površine 40,31 m², sanitarija površine 31,69 m², javnog WC-a površine 42,71 m², WC-a za invalide površine 3,57 m², kotlovnice površine 144,24 m², praone površine 63,59 m², ekonomata površine 40,12 m², strojarne bazena površine 6,09 m², spremišta površine 82,94 m², garaže površine 27,30 m², hodnika površine 158,40 m²,

KAT: hodnika površine 188,12 m², dvorane za sastanke površine 29,32 m², uredskog prostora za sportsku djelatnost površine 270,85 m², WC-a površine 4,83 m²,

22 sobe sa sanitarijama površine 578,82 m², spremišta površine 2,96 m²,

RESTORAN: blagovaonice površine 223,16 m², kuhinje površine 69,96 m², sanitarija površine 20,73 m², hodnika površine 30,94 m², komore površine 3,42 m², terase /nenatkrivene/ površine 58,12 m²,

c) poslovnog prostora: ugostiteljskog prostora površine 113,49 m², WC-a površine 16,18 m²

d) otvorenog poslovnog prostora: ljetne terase /nenatkrivene/ površine 126,45 m²

e) okolišnog prostora: zelene površine.

Naznaka postojanja prava iz članka 148. Stečajnog zakona

Mjesto i datum
Zagreb, 24.03.2025.

Potpis vjerovnika

Vjerovnika u ovom postupku **zastupa** odvjetnik Marko Ramljak iz Zagreba, Prilaz Gjure Deželića 57, temeljem generalne punomoći od 21.07.2021. godine, deponirane kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem Su-1020/2021. Preslike punomoći i potvrde o deponiranju punomoći dostavljaju se u prilogu.

NOVČANA TRAŽBINA

Vjerovnik potražuje od stečajnog dužnika naknadu za neovlašteno korištenje sportskog centra NC ZAGREB („ZAGREBELLO“), u ukupnom iznosu od 6.190.695,50 EUR, od čega iznos od 4.917.998,40 EUR predstavlja glavicu, a iznos od 1.272.697,10 EUR predstavlja dospjele zakonske zatezne kamate na pojedine mjesečne iznose, izračunate od dospijeca svakog iznosa pa do 16.01.2025.

Visina naknade koju vjerovnik potražuje utvrđena je Nalazom i mišljenjem sudskog vještaka u postupku osiguranja dokaza pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem R1-252/2023. Vještak je utvrdio da mjesečna naknada za sportski centar iznosi 65.573,31 EUR mjesečno, a što uvećano za pripadajući PDV iznosi 81.966,64 EUR mjesečno. U prilogu se dostavlja preslika Nalaza i mišljenja vještaka.

U proteklih pet godina dospjelo je na plaćanje 60 mjesečnih rata, u ukupnom iznosu od 4.917.998,40 EUR. U prilogu se dostavljaju i obračuni kamata na svaki mjesečni iznos, od dospijeca pa do 16.01.2025.

Vjerovnik je kao zakupodavac sa dužnikom kao zakupoprincem dana 26.02.2014. sklopio ugovor o zakupu sportske građevine, Nogometnog centra „Zagreb“ u Zagrebu, Veslačka 1a (sada NC ZAGREBELLO), na određeno vrijeme do 01.02.2019. **Predmetni ugovor je istekao, ali Zakupnik, ovdje stečajni dužnik, nije vratio posjed Gradu Zagrebu kao Zakupodavcu.**

Presudom Županijskog suda u Sisku broj GŽ-110/2021 od 09.09.2021. utvrđeno je da su stranke dana 01.02.2019. sklopile novi ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, nakon čega je vjerovnik, ovdje Grad Zagreb kao zakupodavac, **otkazao** takav presudom nadomješteni Ugovor o zakupu te ga pozvao na predaju u posjed. Stečajni dužnik kao zakupnik nije takav otkaz ugovora osporavao, ali nije niti predao posjed predmetnog Nogometnog centra Zakupodavcu, unatoč odredbi članka 19. Ugovora o zakupu, čl. 536 ZOO-a i čl. 165. ZVDSP-a.

U međuvremenu je, rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-1320/2024 od 08.10.2024., ukinuta gore navedena presuda Županijskog suda u Sisku, pa posljedično dužnik nema nikakvu pravnu osnovu za korištenje NC ZAGREBELLO **u periodu od prosinca 2019. (za koji je naknada dospjela 16.01.2020.) pa do danas.** Kako ne postoji nikakva pravna osnova za korištenje, stečajni dužnik je obavezan vjerovniku platiti naknadu za neovlašteno korištenje u visini tržišne vrijednosti zakupnine (koja je utvrđena nalazom sudskog vještaka), i to temeljem odredbe čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima. Sudska praksa je jedinstvena i izražena u brojnim odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske (posl. br. Rev-857/2015, Rev-1014/2022, Rev-161/2022). Zakupnik koji ne vrati posjed predmeta zakupa zakupodavcu po isteku ugovora, u obvezi je platiti naknadu za bespravno korištenje prema uvjetima iz čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

IZLUČNO PRAVO

Što se tiče prijavljenog **izlučnog prava**, između vjerovnika i dužnika nije sporno da je vjerovnik kao zakupodavac legitimiran zahtijevati ispražnjene i predaju u posjed prostora po prestanku ugovora o zakupu ili raskidu ugovora.

Ovdje se napominje da je nepravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-164/2021 od 23.03.2023. odbijen tužbeni zahtjev vjerovnika na predaju u posjed, **uz zaključak suda da je Grad Zagreb aktivno legitimiran (točka 10), da je NK Zagreb pasivno legitimiran (točka 10), i da je zahtjev osnovan (točka 16)**. Zahtjev je odbijen isključivo zbog navodne neovršivosti izreke iz razloga što do zaključenja glavne rasprave nisu naznačene čestice zemljišne knjige na kojima se nalazi isti centar, kojima bi se precizno definirao obuhvat Nogometnog centra Zagreb (NC ZAGREBELLO). Budući da je u međuvremenu kod Trgovačkog suda u Zagrebu proveden postupak osiguranja, i u njemu je provedena identifikacija po vještaku geodetske struke, precizirano je prema Nalazi u mišljenju na kojim se to česticama nalazi NC Zagreb (Zagrebello), Veslačka 1a, Zagreb.

U prilogu se dostavlja i preslika Nalaza i mišljenja sudskog vještaka.

Prilozi:

1. Ugovor o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“