

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
G R A D Z A D A R
Gradonačelnik**

KLASA: 620-01/23-01/34

URBROJ: 2198/01-2-23-1

Zadar, 10. listopada 2023.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -

PREDMET: Prijedlog Odluke o prihvaćanju sklapanja Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa između Hrvatskog nogometnog kluba ZADAR, Investitora i Grada Zadra

**NADLEŽNOST
ZA DONOŠENJE:** GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ: - Statut Grada Zadra - članak 27.
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 -
pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21)

PREDLAGATELJ: Gradonačelnik

IZVJESTITELJ: Gradonačelnik

MATERIJAL IZRADIO: Ured gradonačelnika

O b r a z l o ž e n j e

Investitor je u kolovozu 2022. predao Klubu Pismo namjere o ulaganju u Klub, temeljem kojeg je 27. travnja 2023. dostavio i obvezujuću ponudu.

Investitor predstavlja grupu poslovnih ljudi, australskih Hrvata porijeklom iz Zadra, koji su u Australiji uspješni vlasnici nogometnih i ragbi klubova (FC Sydney United, Sidney McArthur, Parramatta Eels).

Na poziv skupštine Kluba da ponudu dopuni financijskim jamstvima koje je spreman pružiti, Investitor je 18. srpnja 2023. godine predao i svoju dopunu ponude. U ponudi je iskazao spremnost za inicijalno ulaganje iznosa od 1.000.000 eura, te financiranje svih godišnjih troškova poslovanja kluba osim dijela sufinanciranja rada omladinskog pogona.

Za inicijalni iznos, Investitor je dostavio jamstva (100.000 eura pozajmice, 200.000 eura depozita kod javnog bilježnika i 700.000 eura zadužnica), kako je i naveo u dopuni ponude. Ovi iznosi će se početi koristiti za podmirenje redovnih troškova Kluba, po prihvaćanju ovog Sporazuma i omogućavanju Investitoru da formira većinu u skupštini Kluba.

Nadalje, Investitor namjerava investirati u novi stadion s pomoćnom infrastrukturom, na lokaciji koju odredi Grad Zadar. U ponudi se, također, predlaže da se Klub preoblikuje u sportsko dioničko društvo u najkraćem mogućem roku, uz udio Grada od 25% + 1 dionicu i Investitora 75% - 1 dionicu.

Obveza Grada bi po predloženom Sporazumu bila sufinanciranje omladinskog pogona u iznosu od 300.000 eura godišnje.

Investitor, također, očekuje da mu Grad osigura korištenje sportske infrastrukture za Klub u opsegu i na način kako ju je Klub do sada koristio.

Klub je na svojoj skupštini 8. kolovoza 2023. godine jednoglasno ocijenio ovu ponudu pozitivnom, odnosno, da, ukoliko se prihvati, ona predstavlja pozitivni iskorak za razvoj Kluba i nogometa u cjelini na zadarskom području te je, sukladno tome, obaviješten i Grad.

DODATNO OBRAZLOŽENJE

Zakon o sportu jasno definira kako sportsko dioničko društvo može nastati preoblikovanjem sportskog kluba i ne propisuje nikakav minimalni broj godina postojanja sportske udruge. Sportsko dioničko društvo se može osnovati i izvan postupka preoblikovanja, dakle, bez postojanja sportske udruge.

Pravilnik o preoblikovanju sportskog kluba – udruge za natjecanje u sportsko dioničko društvo ne sadržava odredbu koja bi propisivala minimalno postojanje sportske udruge u trajanju od pet godina kao preduvjet za početak postupka preoblikovanja. Konkretno, okolnost da je Klub započeo svoje poslovanje unutar predviđenih 5 godina nije ograničavajuća za provedbu postupka preoblikovanja jer takvo ograničenje nije utvrđeno Zakonom, a Pravilnikom određenih 5 godina predstavlja tek jednu od okolnosti koja se ima sagledati u donošenju odluke o iznosu temeljnog kapitala, te se ta odredba mora u ovom slučaju primijeniti na odgovarajući način.

Nadalje, Pravilnik utvrđuje minimum temeljnog kapitala tako da on predstavlja najmanje iznos od 25% prosječnih godišnjih rashoda sportskog kluba – udruge za natjecanje u proteklih pet godina, pri čemu se ne računa ona godina u kojoj je rashod bio najmanji u tih pet godina kao ni ona godina u kojoj je rashod bio najveći. Ukoliko udruga postoji manje od pet godina, tada se jednostavno uzima stvarni broj godina postojanja. U ovom slučaju, predviđeni iznos temeljnog kapitala višestruko nadmašuje iznos koji bi bio određen kao minimum temeljem gore navedene odredbe pa u skladu s tim izračun 25% prosječnih godišnjih rashoda nije ni relevantan za njegovo određivanje.

Stoga okolnost da je HNK Zadar započeo svoje poslovanje prije manje od 5 godina nije ograničavajuća za provedbu postupka preoblikovanja jer takvo ograničenje nije utvrđeno Zakonom niti Pravilnikom te je predloženi sporazum u cijelosti utemeljen na pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima i usmjeren je na razvoj nogometa na zadarskom području.

U Prijedlogu sporazuma u članku 5., stavak 1. Grad Zadar se obvezuje povjeriti Klubu na upravljanje nogometna igrališta „Stanovi“ (k.č. br. 5069/1 k.o. Zadar) i „Bagat“ (k.č. br. 3285/1 k.o. Zadar), na rok od 15 godina. To je u skladu s člankom 63. Zakona o sportu („*Narodne novine*“, broj 141/2022) koji propisuje da se upravljanje javnom sportskom građevinom može ugovorom povjeriti sportskoj udruzi, sportskom savezu, sportskoj zajednici, obrtu, ustanovi i trgovačkom društvu registriranom za upravljanje sportskom građevinom. U predloženom sporazumu se kao obveza Grada Zadra navodi davanje nogometnih igrališta „Bagat“ i „Stanovi“ na upravljanje Klubu, a ne Investitoru. Također, člankom 4., stavkom 1. Pravilnika o preoblikovanju, naveden je i sadržaj upravljanja javnom sportskom građevinom i to kao pravo igranja i korištenja, a ne kao pravo davanja u zakup. Nadalje, predloženim sporazumom udio Grada Zadra u budućem sportskom dioničkom društvu iznosi 25% + jedna dionica te se ugovara pravo prvokupa dionica, upravo radi zaštite cjelokupnog javnog interesa pa tako i u dijelu upravljanja sportskom infrastrukturom.

Kad je riječ o samom investitoru, on ima i australsko i hrvatsko državljanstvo. Neovisno o tome, predloženim sporazumom strane sporazuma ugovaraju primjenu hrvatskog prava i nadležnost suda u Zadru. Vrijedi istaknuti da investitor, zajedno sa suradnicima, u Australiji već uspješno upravlja nogometnim i ragbi klubovima, dostavio je i dokaz svoje solventnosti, a iznos temeljnog kapitala je podatak koji je nebitan kao financijski pokazatelj uspješnosti poslovanja za razliku od iznosa ukupnog kapitala i njegovog odnosa s drugim bilančnim pozicijama.

U svrhu provedbe svega navedenog, ovaj nacrt Sporazuma, kojim bi se pravno regulirali odnosi između Kluba, Investitora i Grada Zadra, u skladu s uvjetima iz ponude, **dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog na razmatranje i donošenje.**

GRADONAČELNIK

Branko Dukić, v.r.

Temeljem članka 27. Statuta Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na ____ sjednici, održanoj dana _____ 2023. godine, d o n o s i**

O D L U K U
o prihvaćanju sklapanja
Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa između
Hrvatskog nogometnog kluba ZADAR, Investitora i Grada Zadra

- 1. Prihvaća se sklapanje Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa između Hrvatskog nogometnog kluba ZADAR, Investitora i Grada Zadra, sukladno tekstu Sporazuma u privitku.**
- 2. Ovlašćuje se Gradonačelnik potpisati Sporazum iz članka 1. ove Odluke.**
- 3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u "Glasniku Grada Zadra".**

KLASA:620-01/23-01/34
URBROJ: 2198/01-1-23-
Zadar, _____ 2023. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Marko Vučetić

Hrvatski nogometni klub Zadar – ZADAR Zadar, Hrvoja Ćustića 2, OIB: 33481196011, zastupan po predsjednici Ivi Bokanović (u daljnjem tekstu: Klub), s jedne strane,

Marinko Bob Ivancic, Australija, Hunters Hill, NSW, 6A Gladstone Avenue, OIB: 04342805000 (u daljnjem tekstu: Investitor), s druge strane

i

GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar, OIB: 09933651854, kojeg zastupa gradonačelnik Branko Dukić, s treće strane (u daljnjem tekstu Grad Zadar),

sklapaju dana _____2023. godine ovaj

SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Strane ovog sporazuma (sporazumne strane) suglasno utvrđuju sljedeće:

Grad Zadar je, zbog sportskih i marketinških razloga, zainteresiran da na njegovom području djeluje profesionalni sportski nogometni klub, s dugoročno održivim poslovnim modelom financiranja.

Interes Kluba je suradnja sa strateškim investitorom koja će osigurati dugoročno održivi razvoj Kluba.

Potpisom ovog sporazuma sve sporazumne strane utvrđuju zajednički interes za dugoročnom suradnjom u razvijanju Kluba i nogometa u cjelini na zadarskom području. Nadalje, ostaju otvorene i za sve buduće inicijative i projekte od koristi za sporazumne strane.

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju sljedeće:

1. Na Skupštini Kluba 19. kolovoza 2022. godine donesena je odluka o dobrovoljnom preoblikovanju Kluba u sportsko dioničko društvo te je pozvan i Grad Zadar na sudjelovanje u navedenom postupku (u prilogu).
2. Grad Zadar je 22. prosinca 2022. godine odlukom Gradskog vijeća grada Zadra, KLASA: 620-01/22-01/40 URBROJ: 2198/01-1-22, donio ZAKLJUČAK o pretvaranju tražbine Grada Zadra u procesu preoblikovanja Hrvatskog nogometnog kluba Zadar iz sportske udruge za natjecanje u sportsko dioničko društvo. Navedenim Zaključkom Grad Zadar pretvorit će u dionice predmetno potraživanje tijekom procesa preoblikovanja Kluba iz sportske udruge za natjecanje u sportsko dioničko društvo (u prilogu).
3. Investitor je predao u kolovozu 2022. godine Pismo namjere o ulaganju u Klub (u prilogu), temeljem kojeg je i predao 27. travnja 2023. godine obvezujuću ponudu (u prilogu).
4. Investitor je 18. srpnja 2023. godine predao svoju dopunu i dodatno objašnjenje ponude na poziv Skupštine Kluba (u prilogu).
5. Klub je na svojoj Skupštini 8. kolovoza 2023. godine jednoglasno prihvatio gore navedenu ponudu Investitora kao najpovoljniju, te odlučio u suradnji s Gradom Zadrom pristupiti postizanju sporazuma o prihvaćanju Investitora kao budućeg 75% (minus jednu dionicu) vlasnika u tako preoblikovanom klubu.
6. Klub i Investitor su sklopili Sporazum 23. kolovoza 2023. godine temeljem kojega je Investitor dosad proveo sljedeće aktivnosti u vezi s osiguranjem izvršenja svoje obveze uplate inicijalnog iznosa od 1.000.000 € (slovima: jedan milijun eura):
 - uplatio je Klubu iznos od 100.000 € (slovima: sto tisuća eura) na ime pozajmice za podmirenje redovnih troškova Kluba;
 - deponirao je kod javnog bilježnika iznos od 200.000 € (slovima: dvjesto tisuća eura), kojeg će Klub početi konzumirati nakon usvajanja ovog sporazuma na Gradskom vijeću i njegovog potpisa;
 - predao je Gradu Zadru zadužnice na iznos do 700.000 € (slovima: sedamsto tisuća eura), koje se Investitoru vraćaju odmah po izvršenju obveze uplate ukupnog inicijalnog iznosa od milijun eura.

7. Inicijalni iznos iz točke 6. ovog članka Investitor će pretvoriti u dionice budućeg sportskog dioničkog društva, u postupku preoblikovanja.

Članak 3.

Sporazumne strane potpisom ovog sporazuma započinju suradnju u svrhu provedbe aktivnosti koje su njime definirane.

II. OBVEZE INVESTITORA

Članak 4.

4.1. Investitor se obvezuje odmah po potpisu ovog sporazuma i omogućavanju Investitoru da po svojim članovima ulagača formira većinu u Skupštini Kluba, a svakako ne kasnije od 7 (sedam) dana od dana ispunjenja tih uvjeta, dostaviti javnom bilježniku kod kojeg je deponiran iznos od 200.000 €, iz članka 2., dokaze da su uvjeti za isplatu ispunjeni te osigurati da se predmetni iznos uplati na žiro – račun Kluba. Ovaj iznos će se koristiti za financiranje redovnih troškova poslovanja Kluba, a Investitoru će se, u skladu s člankom 2. točkom 7., u postupku preoblikovanja priznati kao ulog u temeljni kapital, odnosno dionice.

4.2.

Investitor se obvezuje najkasnije do dobivanja suglasnosti povjerenstva za izradu elaborata za preoblikovanje, Klubu uplatiti ostatak inicijalnog iznosa od 700.000 € (slovima: sedamsto tisuća eura), koji će Klub koristiti za financiranje redovnih troškova poslovanja, a koji će se Investitoru, u skladu s člankom 2. točkom 7., u postupku preoblikovanja priznati kao ulog u temeljni kapital, odnosno dionice.

4.3.

Obveza investitora je snositi sve godišnje troškove poslovanja Kluba, s dužnom pažnjom dobrog gospodarstvenika, izuzev dijela troškova rada omladinske škole koje sukladno čl. 5.2. ovog Sporazuma u iznosu od 300.000 € (slovima: tristo tisuća eura), godišnje ima snositi Grad Zadar.

4.4.

Investitor se obvezuje u razumnom roku poduzeti sve radnje zajedno s Klubom i Gradom Zadrom, kako bi se postupak preoblikovanja proveo na način koji je definiran ovim sporazumom.

Sve sporazumne strane upoznate su s činjenicom da se proces preoblikovanja može provesti tek po donošenju nadležnog podzakonskog akta koji regulira preoblikovanje sportske udruge u sportsko dioničko društvo.

4.4.

Investitor se obvezuje zajednički raditi s Gradom Zadrom na razvoju nogometa i nogometne škole te mlađih dobnih uzrasta, koju će sufinancirati s Gradom Zadrom.

4.5.

U svrhu zaštite javnog interesa i sredstava na koje će se grad Zadar obvezati ovim Sporazumom, te transparentnosti cjelokupnog poslovanja i odnosa sporazumnih strana, Investitor se, u suradnji s Klubom, obvezuje na sljedeće:

4.5.1 Osigurati računovodstveno praćenje sredstava kojima je izvor financiranja Kluba gradski proračun, na način da u svakom trenutku postoji računovodstvena informacija o troškovima koje financira Grad Zadar te osigurati interno financijsko izvještavanje Omladinske Škole, koje će se Gradu Zadru dostavljati kvartalno, najkasnije do 15. u mjesecu za prethodni kvartal;

4.5.2 Osigurati pristup svim informacijama vezanim za poslovanje Omladinske škole za to ovlaštenim predstavnicima Grada Zadra, na njihov svakodobni zahtjev.

III. OBVEZE GRADA ZADRA

Članak 5.

5.1.

Grad Zadar se obvezuje, temeljem članka 63. Zakona o sportu (Narodne novine br. 141/2022.), povjeriti Klubu na upravljanje nogometna igrališta „Stanovi“ (K.Č. br. 5069/1. K.O. Zadar) i „Bagat“ (K.Č. br. 3285/1. K.O. Zadar), na rok od 15 godina, što će se regulirati posebnim ugovorima, bez naknade za Klub.

5.2. Grad Zadar se obvezuje, kroz realizaciju godišnjih programa u sportu, Klubu osigurati korištenje termina za trening omladinske škole na nogometnom igralištu Športskog centra Višnjik, na isti način i pod istim uvjetima kao i prije potpisa ovog ugovora.

5.3. Grad Zadar se obvezuje, najkasnije do kraja lipnja 2024. godine, započeti rekonstrukciju igrališta „Bagat“, a sporazumne strane suglasno utvrđuju da će Klub, nakon što Grad Zadar završi predmetnu rekonstrukciju, svoje treninge omladinske škole održavati na igralištu „Bagat“, a potrebe za terminima na Višnjiku sporazumne strane će svesti na minimum, a svakako ne više od 30% postojećih termina.

5.4.

Grad Zadar se obvezuje financirati rad omladinske škole Kluba u iznosu od 300.000,00 € (tristo tisuća eura) godišnje, koji će se trošiti isključivo u tu svrhu, počevši od proračuna za 2024. godinu.

IV. OBVEZE KLUBA

Članak 6.

6.1.

U razdoblju između potpisa ovog sporazuma i završetka preoblikovanja, odnosno, početka poslovanja sportskog dioničkog društva, Klub se obvezuje surađivati s Gradom Zadrom i Investitorom u aktivnostima realizacije ovog sporazuma.

6.2.

Klub se obvezuje, u suradnji s Investitorom, na sljedeće:

6.2.1 Osigurati računovodstveno praćenje sredstava kojima je izvor financiranja Kluba gradski proračun, na način da u svakom trenutku postoji računovodstvena informacija o troškovima koje financira Grad Zadar te osigurati interno financijsko izvještavanje Omladinske Škole, koje će se Gradu Zadru dostavljati kvartalno, najkasnije do 15. u mjesecu za prethodni kvartal;

6.2.2 Osigurati pristup svim informacijama vezanim za poslovanje Omladinske škole za to ovlaštenim predstavnicima Grada Zadra, na njihov svakodobni zahtjev.

V. ZAJEDNIČKE ODREDBE

Članak 7.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je Investitor iskazao interes za ulaganje u izgradnju novog stadiona s pomoćnom sportskom infrastrukturom. Lokaciju će odrediti Grad Zadar, najkasnije do kraja lipnja 2024. godine.

U slučaju realizacije tog projekta, odnosno izgradnje stadiona, Klub i Investitor se obvezuju preseliti na novoizgrađeni stadion, raskinuti sve ugovore o upravljanju igralištima, prestati koristiti svu drugu infrastrukturu te ju vratiti na upravljanje Gradu Zadru.

VI. OSTALE ODREDBE

Članak 8.

8.1.

U slučaju da neka od strana ne bude poštivala odredbe ovog Sporazuma, ona strana koja ne krši odredbe Sporazuma, dužna je odmah obavijestiti drugu stranu o njenom kršenju i dati joj razumni rok da otkloni predmetno kršenje ili nepravilnosti. Sporazumne strane određuju razumni rok u trajanju od 15 dana.

8.2.

Ukoliko strana koja krši odredbe Sporazuma i nakon poziva druge sporazumne strane nastavi s kršenjem odredbi, takvo kršenje predstavlja razlog za jednostrani pisani raskid sporazuma. Protek razumnog roka, koji je razlog za jednostrani pisani raskid sporazuma računa se od dana dostave drugoj sporazumnoj strani isporukom na sljedeće email adrese:

-Za Investitora: mark@globalrestaurantbrands.com

-Za Grad Zadar: gradonacelnik@grad-zadar.hr

-Za Klub: predsjednica@hnkzadar.hr

8.3.

Sva pitanja vezana za međuvlasničke odnose Investitora i Grada Zadra u Klubu, detaljno će se regulirati budućim Statutom novoformiranog sportskog dioničkog društva, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

8.4.

Grad Zadar i Investitor ugovaraju međusobno pravo prvokupa dionica budućeg sportskog dioničkog društva po fer vrijednosti, a koje pravo prvokupa će na odgovarajući način biti uglavljeno u statut budućeg sportskog dioničkog društva.

Članak 9.

Za sve odnose koji nisu riješeni ovim sporazumom, sporazumne strane ugovaraju primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o obveznim odnosima. Na ovaj sporazum primjenjuje se hrvatsko pravo.

Članak 10.

Sporazumne strane su suglasne da će sve sporove rješavati mirnim putem, a za slučaj spora koji nastane u vezi s okolnostima iz ovog Sporazuma ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

Članak 11.

Ovaj sporazum je sastavljen u engleskoj i u hrvatskoj inačici. U slučaju bilo kakvog nesuglasja između engleske i hrvatske inačice sporazum, prednost ima inačica sporazuma na hrvatskom jeziku.

Članak 12.

Ovaj Sporazum sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih svaka sporazumna strana zadržava po 1 (jedan).

Članak 13.

Ovaj sporazum stupa na snagu danom potpisa obiju sporazumnih strana.

Članak 14.

Ovaj su sporazum sporazumne strane pročitali, koje stranke izjavljuju da su tekst Sporazuma u cijelosti razumjeli, da sadrži njihovu volju, te ga one u znak pristanka na prava i obveze vlastoručno potpisuju.

U Zadru, . listopada 2023. godine

Iva Bokanović
(Za HNK Zadar)

Marinko Bob Ivancic
(Za Investitora)

Branko Dukić
(Za Grad Zadar)

KLASA:
URBROJ: