



TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Braće Radića 2
42000 Varaždin

Poslovni broj: St-206/2024

Stečajni dužnik: VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d. u stečaju, Zagrebačka 94, 42000 Varaždin, OIB: 00872098033, zastupan po stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu, Ulica Marina Držića 23, Varaždin.

Ponuditelj: F.O. Centering d.o.o. za promidžbu i komunikaciju, Ulica Rudolfa Horvata 13, 42000 Varaždin, OIB: 39351347503, zastupano po direktoru Denisu Čupiću, kojeg zastupa Stefan Martinić, odvjetnik iz Zagreba, Ulica Ivana Šibla 17.

Radi: Stečaja - podnesak ponuditelja u postupku prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom

DOPUNSKI PODNESAK PONUDITELJA O NEVALJANOSTI IZJAVE O OSTVARIVANJU PRAVA PRVOKUPA ZBOG NEDOSTATKA OVLASTI GRADONAČELNIKA

Ad. 1 – Uvod

Ponuditelj F.O. Centering d.o.o., OIB: 39351347503 (dalje: "**Ponuditelj**"), podnosi ovaj dopunski podnesak kojim upozorava Naslovni sud na dodatni, samostalan razlog zbog kojeg podnesak Grada Varaždina od 22. svibnja 2026. godine (dalje: "**Podnesak Grada Varaždina**") kojim se iskazuje namjera ostvarivanja prava prvokupa nije pravno valjan. Ovaj se podnesak podnosi uz i neovisno o prethodnom odgovoru Ponuditelja na Podnesak Grada Varaždina od 26. svibnja i od 31. svibnja 2026. godine, na koji se Ponuditelj u cijelosti poziva.

Ad. 2 – Kronologija relevantnih radnji Grada Varaždina

Iz dostupnih dokumenata razvidna je sljedeća kronologija:

1. **Dana 20. svibnja 2026. godine** zaključena je elektronička javna dražba, pri čemu je Ponuditelj dao jedinu valjanu ponudu u iznosu od 750.000,00 EUR.
2. **Dana 22. svibnja 2026. godine** gradonačelnik Grada Varaždina dr. sc. Neven Bosilj, zastupan po Odvjetničkom društvu Brlečić & partneri jtd, podnio je Naslovnom sudu Podnesak Grada Varaždina kojim izjavljuje da se Grad Varaždin želi koristiti zakonskim pravom prvokupa te predlaže dosudu nekretnine Gradu Varaždinu po cijeni od 750.000,00 EUR.
3. **Dana 28. svibnja 2026. godine** - dakle šest dana nakon podnošenja izjave o pravu prvokupa, Gradsko vijeće Grada Varaždina tek je zaprimilo *Prijedlog odluke o davanju ovlasti gradonačelniku Grada Varaždina za kupnju nekretnine čk.br. 3924/2*, kojim gradonačelnik predlaže Gradskom vijeću da mu da ovlast za stjecanje predmetne nekretnine.
4. **Dana 29. svibnja 2026. godine** gradonačelnik je dopisom (KLASA: 940-01/26-01/12, URBROJ: 2186-1-041/1-26-8) taj prijedlog dostavio Gradskom vijeću uz naznaku hitnosti, a Gradsko vijeće do dana podnošenja ovog podneska još nije donijelo predmetnu Odluku.

Iz navedene kronologije nedvojbeno proizlazi da je gradonačelnik podnio izjavu o ostvarivanju prava prvokupa **šest dana prije** nego što je Gradskom vijeću uopće upućen prijedlog odluke o davanju ovlasti za tu radnju.

Ad. 3 - Zakonski okvir: nadležnost za stjecanje nekretnina

Sukladno odredbi članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20; dalje: "ZoLPRS"), o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom **većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. toga članka** odlučuje **predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave**, dakle Gradsko vijeće, a ne gradonačelnik.

Statut Grada Varaždina (Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), u članku 69. stavku 1. točki 6., sukladno ZoLPRS-u, propisuje da gradonačelnik može samostalno odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina **isključivo do pojedinačne vrijednosti od 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini odlučivanja**, pri čemu je gornji apsolutni prag ovlasti gradonačelnika ograničen na **132.722,81 eura**. Iznad toga praga, odluku donosi **Gradsko vijeće**.

Prema javno dostupnim podacima, prihodi Grada Varaždina bez primitaka u 2024. godini (godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje) iznosili su **84.000.000,00 EUR**. Sukladno navedenom, 0,5% od toga iznosa je **420.000,00 EUR**. Budući da je pojedinačna vrijednost predmetne nekretnine **750.000,00 EUR**, što je iznos koji bitno premašuje i apsolutni gornji prag od 132.722,81 EUR do kojeg gradonačelnik može samostalno odlučivati, **za donošenje odluke o stjecanju ove nekretnine isključivo je nadležno Gradsko vijeće Grada Varaždina.**

Ad. 4 – Izjava o pravu prvokupa je pravno obvezujuća izjava volje o stjecanju nekretnine

Izjava o ostvarivanju prava prvokupa u smislu članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona nije puka informativna obavijest niti izjava o namjeri, ona je **pravno obvezujuća izjava volje** kojom nositelj prava prvokupa preuzima obvezu kupnje nekretnine pod uvjetima najpovoljnije ponude. Upravo stoga što ova izjava izravno i automatski dovodi do stjecanja nekretnine, ona po svojoj pravnoj prirodi predstavlja **odluku o stjecanju nekretnine** u smislu ZoLPRS-a i Statuta Grada Varaždina.

Sukladno navedenom, za podnošenje izjave o ostvarivanju prava prvokupa na nekretnini vrijednosti 750.000,00 EUR gradonačelnik je morao imati **prethodnu odluku Gradskog vijeća**. Gradonačelnik tu ovlast, u trenutku podnošenja Podneska Grada Varaždina dana 22. svibnja 2026., **nije imao** Prijedlog odluke o davanju ovlasti Gradskom je vijeću upućen tek dana 28. svibnja 2026., a Gradsko vijeće Odluku do danas nije donijelo.

Ad. 5 – Naknadno donesena odluka Gradskog vijeća ne može retroaktivno osnažiti nevaljanu izjavu

Ponuditelj upozorava da eventualno naknadno donošenje Odluke Gradskog vijeća ne može retroaktivno izliječiti procesni nedostatak koji je postojao u trenutku podnošenja Podneska Grada Varaždina. Rok od tri dana propisan člankom 96. stavkom 1. Ovršnog zakona za podnošenje izjave o ostvarivanju prava prvokupa je **prekluzivan rok**, protekom tog roka pravo prvokupa se gasi i ne može se retroaktivno vratiti u život.

Valjanost izjave o ostvarivanju prava prvokupa mora se ocjenjivati **isključivo u trenutku njezinog podnošenja**. U tom trenutku, 22. svibnja 2026., gradonačelnik Grada Varaždina nije imao pravnu ovlast za donošenje ove izjave jer Gradsko vijeće prethodnu suglasnost još nije dalo. Izjava koja u trenutku podnošenja nije bila u ovlasti podnositelja ne može naknadno postati valjana ratifikacijom predstavničkog tijela, napose jer bi to de facto značilo retroaktivno produžavanje prekluzivnog roka zakonskog prava prvokupa, što nije dopušteno.

U prilog navedenom govori i sama dokumentacija Grada Varaždina: gradonačelnik u prijedlogu koji upućuje Gradskom vijeću navodi da je *"Razlog hitnosti... što je Grad Varaždin obavijestio*



Trgovački sud u Varaždinu o namjeri ostvarivanja prava prvokupa", čime sam potvrđuje da u trenutku tog upućivanja ovlast Gradskog vijeća još nije bila pribavljena.

Ad. 6 – Prijedlog

Slijedom svega navedenog, Ponuditelj predlaže naslovnom sudu da **odbaci, odnosno odbije Podnesak Grada Varaždina od 22. svibnja 2026. godine** kao pravno nevaljanu izjavu o ostvarivanju prava prvokupa, podnijetu od strane osobe koja u trenutku podnošenja nije imala zakonsku ovlast za donošenje ove izjave.

U slučaju da naslovni sud ne prihvati ovaj prijedlog, Ponuditelj **izričito zadržava pravo korištenja svih dostupnih pravnih lijekova**, uključujući ali ne ograničavajući se na žalbu i sve ostale zakonske mehanizme zaštite prava najpovoljnijeg ponuditelja.

PRILOG:

- Prijedlog odluke o davanju ovlasti gradonačelniku Grada Varaždina za kupnju nekretnine (Klasa: 940-01/26-01/12, Urbroj: 2186-1-041/1-26-8 od 29. svibnja 2026.)

U Zagrebu, 31. svibnja 2026. godine.

S poštovanjem,

Ponuditelj, po punomoćniku odvjetniku Stefanu Martiniću
LL.M. Harvard Law School, LL.M. LSE