

Z A P I S N I K
od 24. srpnja 2026.

sastavljen kod Trgovačkog suda u Varaždinu
u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom
VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d., u stečaju,
OIB: 00872098033, sa sjedištem Varaždin, Zagrebačka 94.

Nazočni od strane suda:
Sudac: Hugo Wedemeyer
Zapisničar: Lidija Šmaguc

Početak u 10,00 sati.

Konstatira se da je poziv za današnju skupštinu vjerovnika objavljen na e-Oglasnoj ploči ovoga suda od 13. srpnja 2026.

Utvrđuje se da su na današnju skupštinu vjerovnika pristupili stečajni upravitelj Tomislav Đuričin, iz Varaždina, za vjerovnika Republiku Hrvatsku, Ministarstvo financija, Poreznu upravu te kao punomoćnik vjerovnika Državne nekretnine d.o.o. te za Ministarstvo pravosuđa i Ministarstvo gospodarstva Tomo Božić, zamjenik ŽDO u Varaždinu, Dubravko Čejka punomoćnik vjerovnika Zagrebačke banke d.d. po gen. punomoći pohranjenoj kod suda pod brojem Su-429/22., za vjerovnika Hrvatske šume d.o.o. zamjenik punomoćnika Željka Mance, odvjetnica iz Varaždina, Martin Vlašić, odvjetnik iz OD Župić i partneri po zam. punomoći za odvjetnicu Sandru Grilec, odvjetnicu iz Zagreba, za vjerovnika Westgate City punomoćnik Stefan Martinić odvjetnik iz Zagreba, za Grad Rijeku, odvjetnica Tanja Krašovec, odvjetnica iz Novog Marofa po zam. punomoći za odvjetnike iz OD Barić & Miletić iz Rijeke, za vjerovnika HEP Operator distribucijekog sustava punomoćnik Neven Cmrečki i Vlatka Fičko Mihalinec.

Konstatira se da je za današnju skupštinu vjerovnika predloženi dnevni red, i to:

1. Obavijest stečajnoga upravitelja u svezi postupanja po odluci skupštine vjerovnika pod ad. 3. od 3. listopada 2025.
2. Očitovanje stečajnoga upravitelja vezano za postupanje po čl. 89. st. 2. Stečajnoga zakona.

Konstatira se da su na današnjoj skupštinu vjerovnika zastupljeni vjerovnici sa slijedećim iznosima tražbina, i to:

- Zagrebačka banka d.d. Zagreb sa iznosom tražbine od 9.644.166,83 eura,
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Ministarstvo gospodarstva, Državne nekretnine d.o.o. sa ukupnim iznosom tražbine od 1.848.545,86 eura,
- HEP Operator distribucijskog sustava sa iznosom tražbine od 167.540,30 eura,
- Hrvatske šume d.o.o. sa iznosom tražbine od 163.617,38 eura,
- Stjepan Čajić sa iznosom tražbine od 5.601.386,31 eura,

- Westgate City d.o.o. sa iznosom tražbine od 61.244,94 eura,
- GRAD RIJEKA sa iznosom tražbine od 4.711,11 eura.
- HEP Elektra d.o.o. sa iznosom tražbine od 232.513,96 eura.

Konstatira se da ukupan iznos tražbina vjerovnika na današnjoj skupštini iznosi 17.723.726,69 eura.

Sukladno odredbi čl. 105. st. 2. Stečajnoga zakona smatrat će se da je na današnjoj skupštini vjerovnika odluka donesena ako zbroj iznosa tražbina stečajnih vjerovnika koji su glasovali za neku odluku iznosi više od zbroja iznosa tražbina vjerovnika koji su glasovali protiv te odluke, te da sukladno odredbi čl. 106. st. 1. Stečajnoga zakona pravo glasa na skupštini imaju stečajni vjerovnici čije su tražbine utvrđene, te da će se smatrati da vjerovnik ima pravo glasa iako je njegova tražbina osporena, ako postojanje svoje tražbine dokazuje ovršnom ispravnom, osim ako se javnom ili javno ovjerenom ispravom ne dokaže prestanak postojanja tražbine. Isto tako prilikom glasovanja uzeti će se u obzir i odredbe čl. 106. st. 3. do st. 8. SZ-a.

Punomoćnik vjerovnika Westgate City d.o.o. navodi:

U ime Westgate City d.o.o. prdlazemo da se usvoji dodatna točka dnevnog reda, a ta točka jest glasanje o slijedećem zaključku:

„Skupština vjerovnika nalaže stečajnom upravitelju da bez odgode u ime stečajnog dužnika Varteks d.d. u stečaju od Grada Varaždina i njegovih nadležnih upravnih odjela zatraži dostavu.

1. svih lokacijskih, građevinskih i uporabnih dozvola izdanih za zahvate unutar obuhvata projekta „Varteks kvart – urbana regeneracija“ uključujući česticu 3924/28 k.o. Varaždin (kružni tok),
2. svih dozvola i akata izdanih u vezi s ugovorima između Grada Varaždina, društva Varteks d.d. i društava S-Park Hrvatska d.o.ol i njegovih povezanih društava,
3. pripadajuće relevantne dokumentacije osobito grafičkih prikaza prometnica i komunalne infrastrukture, geodetskih podloga i parcelacijskih elaborata, te da o zaprimljenoj dokumentaciji izvršiti odbor vjerovnika i slijedeću skupštinu vjerovnika.

Punoožnik vjerovnika Westgate City d.o.o. dodaje:

Obrazlaže da je stečajni dužnik bio važan dionik prethodno navedenog strateškog projekta i vlasnik zemljišta unutar obuhvata, pa je stranka, odnosno, zainteresitana osoba u postupcima u kojima su navedene dozvole izdane. Dokumentacija je nužna po mišljenju Westgate City radi utvrđivanja opsega i vrijednosti stečajne mase, te ocjene eventualnih pravnih radnji u korist vjerovnika.

Konstatira se da je na skupštinu vjerovnika u 10,10 sati pristupila punomoćnica vjerovnika HEP Elektra Ivana Čabraja, radnik u vjerovniku.

Punomoćnik vjerovnika Zagrebačke banke d.d. navodi:

Da se protivimo predloženoj dopuni dnevnog reda zato jer po Stečajnom zakonu čl. 103. st. 2. pored ostalog dnevni red skupštine objavljuje se na oglasnoj ploči sudova, pa ukoliko navedeni vjerovnik ostaje kod prijedloga za tom točkom dnevnog

reda naš je prijedlog da se to napravi putem zahtjeva za odlučivanje o toj točki dnevnog reda na slijedećoj skupštini obzirom da vjerovnici koji su pristupili na današnju skupštinu nisu imali mogućnosti biti upoznati sa razlozima predlaganja ove dodatne točke i sa samom dodatnom točkom.

Zam. Punomoćnika vjerovnika Stjepana Čajića navodi:
Pridružujem se navodima i prijedlogu punomoćnika vjerovnika Westgate City d.o.o.

Punomoćnik vjerovnika Westgate City d.o.o. navodi:
Izjavljuje da ćemo poštivati odluku većine, ali smatramo da nije zabranjeno predlagati dopune dnevnog reda ii da je riječ o prijedlogu za koji nije potrebna dodatna priprema radi promišljanja radi usvajanja istoga.

Prelazi se na glasovanje o prijedlogu vjerovnika Westgate City d.o.o. za dopunu dnevnog reda sa točkom koja glasi.

„Skupština vjerovnika nalaže stečajnom upravitelju da bez odgode u ime stečajnog dužnika Varteks d.d. u stečaju od Grada Varaždina i njegovih nadležnih upravnih odjela zatraži dostavu.

1. svih lokacijskih, građevinskih i uporabnih dozvola izdanih za zahvate unutar obuhvata projekta „Varteks kvart – urbana regeneracija“ uključujući česticu 3924/28 k.o. Varaždin (kružni tok),
2. svih dozvola i akata izdanih u vezi s ugovorima između Grada Varaždina, društva Varteks d.d. i društava S-Park Hrvatska d.o.ol i njegovih povezanih društava,
3. pripadajuće relevantne dokumentacije osobito grafičkih prikaza prometnica i komunalne infrastrukture, geodetskih podloga i parcelacijskih elaborata, te da o zaprimljenoj dokumentaciji izvjesti odbor vjerovnika i slijedeću skupštinu vjerovnika.

Nakon glasovanja se utvrđuje da su za dopunu dnevnog reda po predloženoj točki glasovali vjerovnici i to Westgate City d.o.o. i Stjepan Čajić sa ukupnim iznosom tražbina od 5.662.631,25 eura, dok su protiv navedene dopune dnevnog reda glasovali svi ostali vjerovnici prisutni na današnjoj skupštini sa ukupnim iznosom tražbina od 12.061.095,44 eura.

Stoga se utvrđuje da nije donijeta odluka o dopuni dnevnog reda po prijedlogu vjerovnika Westgate City d.o.o.

Prelazi se na raspravu po 1. točki dnevnog reda, i to, u svezi obavijesti stečajnoga upravitelja vezano za postupanje po odluci skupštine vjerovnika pod ad. 3. od 3. listopada 2025. gdje je stečajnome upravitelju bilo naloženo da odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano se obrati S PARK Hrvatska d.o.o. (dalje: Kupac) s kojim je VARTEKS d.d. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina 23.09.2021. g. (prije i dalje: Kupoprodajni ugovor) i da stečajni upravitelj ishodi od Kupca informaciju da li je Kupac suglasan da mu se od strane VARTEKS d.d., u stečaju na potpis dostavi Aneks Kupoprodajnom ugovoru temeljem

kojeg će Kupac izvršiti plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i Trećeg obroka Kupoprodajne cijene (ukupno 3.000.000,00 EUR) iz Kupoprodajnog ugovora, bez obzira što su istekli prethodno definirani rokovi, te se nalaže stečajnom upravitelju da o ishodu poduzetih radnji obavijesti vjerovnike.

Daje se riječ stečajnome upravitelju koji navodi:

Da je 4. studenoga 2025. upućen poziv S-Parku sukladno odluci skupštine, 13. studenoga 2025. je zaprimljen odgovor S-Parka, 19. studenoga 2025. je zatraženo dodatno pojašnjenje od strane stečajnoga upravitelja, 24. studenoga 2025. je zaprimljeno pojašnjenje od S-Parka, 27. studenoga 2025. je odgovoreno S-Parku na njihovo pojašnjenje, 3. prosinca 2025. je održana sjednica odbora vjerovnika na kojoj je 1. točka dnevnog reda bila slijedeća:

„Informiranje članova odbora vjerovnika o odgovoru S-Park Hrvatska d.o.o. na poziv na sklapanje Aneksa ugovora o prodaji“, na kojoj je članovima odbora vjerovnika prezentirana prethodno navedena komunikacija sa S-Parkom, te su članovi odbora vjerovnika o istoj raspravljali.

10. prosinca 2025. je zaprimljen odgovor S-Parka u kojem se zbog složenosti cijele situacije i odnosa između steč. dužnika i S-Parka predlaže održavanje sastanka na kojem bi bile prisutne odgovorne osobe iz koncerna iz Austrije prijedlog termina sastanka će dostaviti nakon 6. siječnja 2026. Tijekom siječnja i veljače 2026. zatražena je ovjera IOS-a – knjigovodstvene kartice od strane S-Parka, međutim, ista nije zaprimljena, kao niti prijedlog za termin održavanja sastanka. 6. ožujka 2026. zaprimljen je odgovor prokuriste S-Park Hrvatska koji navodi da „prema opodacima iz poslovnih knjiga društva S-Park Hrvatska d.o.o. društvo Varteks d.d. nema otvorenih novčanih potraživanja prema društvu S-Park Hrvatska d.o.o.“

Dana 10. ožujka 2026. održana je sjednica odbora vjerovnika na kojoj je donesena odluka da se zadužuje član odbora vjerovnika g. Župić da izvrši analizu i dostavi odboru vjerovnika mišljenje o donošenju odluke o pokretanju ili nepokretanju postupka protiv tvrtke S-Park Hrvatska d.o.o. uvažavajući sva mišljenja iznesena na sjednici odbora, a stečajni upravitelj je zadužen da na traženje g. Župića u najkraći rokovima dostavi dokumentaciju koju će navedeni istražiti. Dana 19. ožujka 2026. g. Župić je dostavio popis potrebne dokumentacije koja mu je dostavljena 23. ožujka 2026. traženo mišljenje je g. Župić dostavio članovima odbora vjerovnika 13. travnja 2026. te je zatražena nadopuna mišljenja koja je dostavljen 30. travnja 2026.

Na sjednici odbora vjerovnika održanoj 27. svibnja 2026. članovi odbora vjerovnika su raspravljali o dostavljenom pravnom mišljenju g. Župića o pokretanju ili nepokretanju postupka protiv S-Park Hrvatska d.o.o. koje je izradio nakon što je prethodno zaprimio svu dokumentaciju i korespondenciju između stečajnog dužnika i S-Park Hrvatska d.o.o.

Članovi odbora vjerovnika su raspravljali o dostavljenom pravnom mišljenju g. Župića o pokretanju ili nepokretanju postupka protiv tvrtke S-Park Hrvatska d.o.o. član odbora vjerovnika g. Čeka je naveo da je preuranjeno donijeti odluku o pokretanju parnice protiv S-Park Hrvatska d.o.o. te da se donošenjem odluke pričekava do kraja mjeseca kolovoza 2026. G. Župić, g. Čajić kao i svi članovi odbora vjerovnika su jednoglasno prihvatili prijedlog predstavnika Zagrebačke banke d.d. te je odlučeno da će se krajem mjeseca kolovoza 2026. održati sjednica odbora vjerovnika na kojoj će se donijeti odluka o pokretanju ili nepokretanju postupka protiv S-Park Hrvatska d.o.o.

Od prosinca 2025. do svibnja 2026. članovi odbora vjerovnika na svakoj sjednici odbora raspravljaju o odnosu između stečajnog dužnika i S-Park Hrvatska d.o.o. na osnovu dokumentacije koja im je dostavljena od strane stečajnoga upravitelja.

Zam. Punomoćnika vjerovnika Stjepana Čajića navodi:

U odnosu na točku 1. dnevnog reda ističemo kako stečajni upravitelj nije obavijestio vjerovnike sukladno odluci ad.3. skuštine vjerovnika od 3. listopada 2025., kao i sjednice odbora vjerovnika od 10. ožujka 2026. ad. 4. U izvješću stečajnoga upravitelja za predmetno razdoblje, kao i za prethodno razdoblje u izvješću iz siječnja 2026. nije obavijestio da je S-Park odgovori na njegov zahtjev za isplatom preostalog iznosa kupovnine iako to predstavlja značajnu okolnost. Naima, iz odgovora S-Parka je vidljivo da je sporazum od 12. prosinca 2024. koji je on potpisao u ime Varteksa bez odobrenja odbora vjerovnika i skupštine razlog zbog čega S-Park ne želi platiti kupovninu. Na takav način omogućeno je S-Parku da „zaobiđe“ plaćanje kupovnine tako da sam plati, odnosno izvrši izmiještanje instalacija što je zanemarive vrijednosti, a na koji način je nastala visoka šteta stečajnom dužniku obzriom da se radi o iznosu od 3.000.000,00 eura.

Prelazi se na točku 2. dnevnog reda.

Zam. Punomoćnika vjerovnika Stjepana Čajića navodi:

Iz kojeg razloga nije objavljeno izvješće za prvi kvartal ove godine s obzrom da je isto potpisano u travnju mjesecu 2026.

Stečajni upravitelj navodi:

Da je predmetno izvješće s prilogom predano e-komunikacijom 29. travnja 2026. u 9,14 sati.

Dovršeno u 11,05 sati.