

Zagreb, 19.04.2024. godine

VARTEKS d.d.
Zagrebačka ulica 94
42000 Varaždin

n/r članice uprave gđe Jelene Bošnjak

Predmet: Poziv na ispunjenje obveze iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 23. rujna 2021.

Poštovani,

obraćam Vam se u ime naše stranke, društva S-PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, OIB: 08261347266 (u nastavku: „**S-PARK Hrvatska**“) te sam slobodan izvijestiti Vas kako slijedi.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnina sklopljenim između društva S-PARK Hrvatska, kao kupca i društva Varteks d.d., Zagrebačka ulica 94, 42000 Varaždin, OIB: 00872098033 (u nastavku: „**Varteks d.d.**“), kao prodavatelja, dana 23. rujna 2021. (u nastavku: „**Ugovor**“), naša stranka je od društva Varteks d.d. kupila nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, katastarska općina Varaždin, i to: zkč.br. 3924/3, zkč.br. 3924/4, zkč.br. 3924/7, zkč.br. 3924/20 i zkč.br. 3924/22 (dalje u tekstu: „**Nekretnine**“).

Odredbama čl. 4.4.2. i čl. 6.5. Ugovora društvo Varteks d.d. se obvezalo o svom trošku, i to najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od datuma primopredaje Nekretnina, društvu S-PARK Hrvatska osigurati prelaganje (premještanje) svih instalacija koje se nalaze na Nekretninama za potrebe drugih nekretnina ili poslovnih aktivnosti društva Varteks d.d., osim na nekretnini zkč.br. 3924/20 na kojoj se nalaze plinovodi (u nastavku: „**obveza preseljenja instalacija**“).

S obzirom da su Nekretnine predane u posjed našoj stranci još dana 28.09.2021. godine, rok od 6 mjeseci od datuma primopredaje Nekretnina istekao je još u ožujku 2022. godine, a društvo Varteks d.d. do dana sastavljanja ovoga dopisa, opisanu ugovornu obvezu preseljenja instalacija još uvijek nije ispunilo.

S druge strane, naša stranka društvo S-PARK Hrvatska je u međuvremenu ishodila pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju *Retail parka* na predmetnim Nekretninama te je spremna započeti gradnju u skladu s predmetnom građevinskom dozvolom. Međutim, početak gradnje u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom nije moguć sve dok društvo Varteks d.d. ne ispuni svoju obvezu preseljenja instalacija.

U cilju najsvrsishodnijeg načina ispunjenja obveze preseljenja instalacija, naša stranka je društvu VARTEKS d.d. predložila sklapanje aneksa Ugovoru kojim bi naša stranka podmirila trošak premještanja predmetnih instalacija. Prijedlog navedenog Aneksa poslan je društvu VARTEKS d.d. u više navrata, a posljednji put dana 28. ožujka 2024. godine. Međutim, našoj stranci još uvijek nije dostavljeno ikakvo očitovanje društva VARTEKS d.d. u odnosu na predloženi Aneks Ugovoru, a time i na predloženi način ispunjenja obveze preseljenja instalacija od strane društva VARTEKS d.d.

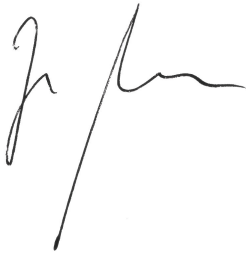
Svakim daljnjim kašnjenjem u ispunjenju opisane ugovorne obveze preseljenja instalacija našoj stranci nastaje šteta. Osim što je Zakonom o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

propisano da građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole (čl. 123. st. 1. Zakona o gradnji), svakom kasnijom gradnjom Retail parka naša stranka trpi štetu i u vidu nemogućnosti stjecanja prihoda od predmetnog Retail parka. Prema tome, kako rok od tri godine za početak gradnje već teče, a naša stranka nije u mogućnosti postupiti po pravomoćnoj građevinskoj dozvoli zbog neispunjenja ugovorne obveze društva VARTEKS d.d., ovime Vas, još jednom, pozivamo na ispunjenje ugovorne obveze premještanja instalacija ili na odaziv na poziv naše stranke za postizanjem dogovora kojim bi se utvrdio drugi način izmještanja predmetnih instalacija i to najkasnije do dana 24.04.2024. godine, a sve na korist i zadovoljstvo obiju ugovornih strana.

U suprotnom, obavještavamo Vas da će društvo S-PARK Hrvatska biti prisiljeno poduzeti radnje koje su joj zakonom omogućene u cilju zaštite svojih prava i sprječavanja daljnje štete.

S poštovanjem

Josip Madirazza

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.