

Z A P I S N I K

od 3. listopada 2025.

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 9,30 sati.

Konstatira se da je poziv za današnju skupštinu vjerovnika objavljen na e-Oglasnoj ploči ovoga suda od 19. rujna 2025.

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 HEP Operator distribucijskog sustava punomoćnik Neven Cmrečki i Vlatka Fičko Mihalinec, za vjerovnika Hrvatske šume d.o.o. zamjenik punomoćnika Željka Mance, odvjetnica iz Varaždina, za vjerovnika Westgate City punomoćnik Stefan Martinić, odvjetnik iz Zagreba, vjerovnik Stjepan Čajić, za radnike i to 92 radnika punomoćnik Marijan Ruždjak, odvjetnik iz OD Ruždjak i partneri iz Zagreba, za radnike i to 445 radnika punomoćnik Ante Župić odvjetnik iz Zagreba, za HEP Elektru punomoćnica po zaposlenju Ivana Čabraja, te radnice stečajnoga dužnika koje zastupa punomoćnik Ante Župić, i to, Ivana Makšan, Mirjana Flegar, Katica Furjan i Lidija Herceg.

Konstatira se da je stečajni i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. 1. listopada 2025. u spis dostavio podnesak kojim predlaže da se za skupštinu vjerovnika doda 3. točka dnevnog reda, a koji podnesak navedenog vjerovnika je objavljen na e-Oglasnoj ploči ovoga suda 1. listopada 2025.

Konstatira se da je i vjerovnik Stjepan Čajić 1. listopada 2025. u spis dostavio podnesak, koji je objavljen na e-Oglasnoj ploči suda 2. listopada 2025., au kojem je u bitnome navedeno da predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika doda još jedna točka dnevnog reda o kojoj bi se glasovalo, a koja bi glasila da se nalaže stečajnome upravitelju da vjerovnicima putem e-Oglasne ploče dostavi građevinsku dozvolu te izmjenu i dopunu iste s pripadajućom projektnom dokumentacijom koja je izdana

prema S-Park Hrvatska d.o.o., kao i buduće izmjene i dopune te građevinske dozvole, čim to bude moguće, te da se odmah potom sazove sjednicu odbora vjerovnika kako bi odbor dao mišljenje o potrebi za pisanjem žalbe.

Također, se konstatira da je stečajni i razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. 2. listopada 2025. u spis dostavio podnesak kojim je izmijenio predloženu točku 3. dnevnog reda iz podneska dostavljenog sudu 1. listopada 2025. Predmetni je podnesak, također, objavljen na e-Oglasnoj ploči ovoga suda 3. listopada 2025., a navedenim podneskom vjerovnik Zagrebačka banka d.d. predložila je da se na današnjoj skupštini doda još jedna točka dnevnog reda o kojoj bi se glasovalo na skupštini, a koja bi glasila da se nalaže stečajnome upravitelju Tomislavu Đuričinu da odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

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,
- 445 radnika (radnici zastupani po punomoćniku Anti Župiću) sa ukupnim iznosom tražbina od 1.670.677,22 eura,
- 92 radnika (radnici zastupani po punomoćniku Marijanu Ruždjaku) sa ukupnim iznosom tražbina od 376.455,07 eura,
- HEP Elektra sa iznosom tražbine od 235.213,61 eura.

Konstatira se da ukupan iznos tražbina vjerovnika na današnjoj skupštini iznosi 19.768.847,52 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.

S obzirom da je došlo do prijedloga za nadopunom točaka današnjeg dnevnog reda ove skupštine vjerovnika kako je to gore navedeno stavlja se na glasovanje prijedlog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. Zagreba da se današnji dnevni red nadopuni slijedećom točkom dnevnog reda, i to, kako ista glasi:

3. Nalaže se stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu da se, odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

Nakon provedenog glasovanja utvrđuje se da su na današnjoj skupštini vjerovnici jednoglasno donijeli odluku da se današnji dnevni red nadopunjuje 3. točkom kako ista glasi:

3. Nalaže se stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu da se, odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

Također, se prelazi na glasovanje o prijedlogu vjerovnika Stjepana Čajića da se današnji dnevni red skupštine nadopuni novom točkom dnevnog reda koja bi glasila:

Nalaže se stečajnoj upraviteljici ili stečajnom upravitelju da vjerovnicima putem e-Oglasne ploče dostavi a) građevinsku dozvolu, te izmjene i dopune iste s pripadajućom projektnom dokumentacijom koja čini cjelinu, koja je izdana prema S-Park Hrvatska d.o.o. koju je stečajni dužnik morao dobiti na uvid kao susjed i b) buduće izmjene i dopune iste građevinske dozvole prema S-Park Hrvatska d.o.o. na kojima se trenutno radi, čim bude moguće točnije s danom primitka istih te da odmah potom zatraži od predsjednika odbora vjerovnika sazivanje sjednice odbora vjerovnika kako bi odbor vjerovnika dao mišljenje o potrebi za pisanjem žalbe.

Nakon provedenog glasovanja utvrđuje se da su vjerovnici na današnjoj skupštini jednoglasno prihvatili da se i navedenim tekstom dopuni dnevni red današnje skupštine vjerovnika.

Za današnju skupštinu vjerovnika objavljen je slijedeći

### DNEVNI RED

1. Donošenje odluke o smjeni trenutnog stečajnog upravitelja i imenovanju nove stečajne upraviteljice Višnje Petrušić,

2. Donošenje odluke kojom se nalaže novoj stečajnoj upraviteljici Višnji Petrušić da izradi stečajni plan temeljem dostavljene ponude za ulaganje u Varteks,

3. Nalaže se stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu da se, odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

4. Nalaže se stečajnoj upraviteljici ili stečajnom upravitelju da vjerovnicima putem e-Oglasne ploče dostavi a) građevinsku dozvolu, te izmjene i dopune iste s pripadajućom projektnom dokumentacijom koja čini cjelinu, koja je izdana prema S-Park Hrvatska d.o.o. koju je stečajni dužnik morao dobiti na uvid kao susjed i b) buduće izmjene i dopune iste građevinske dozvole prema S-Park Hrvatska d.o.o. na kojima se trenutno radi, čim bude moguće točnije s danom primitka istih te da odmah potom zatraži od predsjednika odbora vjerovnika sazivanje sjednice odbora vjerovnika kako bi odbor vjerovnika dao mišljenje o potrebi za pisanjem žalbe.

Prelazi se na raspravu po gore navedenim točkama dnevnog reda.

Nitko se ne javlja za raspravu.

Prelazi se na glasovanje po 1. točki dnevnog reda.

Utvrđuje se da su za tu točku glasovali vjerovnici sa ukupnim zbrojem tražbina od 7.333.308,47 eura, a da su protiv te odluke glasovali vjerovnici sa ukupnim zbrojem tražbina od 12.435.539,05 eura.

Radi navedenog utvrđuje se da na današnjoj skupštini vjerovnika nije donijeta odluka koja je bila predložena u točki 1. dnevnog reda, a koja je glasila: "Donošenje odluke o smjeni trenutnog stečajnog upravitelja i imenovanju nove stečajne upraviteljice Višnje Petrušić."

Zbog navedenog vjerovnici su suglasni da otpada potreba za glasovanje po 2. predloženoj točki dnevnog reda u svezi nalažanja novoj stečajnoj upraviteljici izrade stečajnog plana.

Prelazi se na raspravu po točki 3. dnevnog reda.

Vjerovnik Stjepan Čajić navodi:

U navedenom prijedlogu vjerovnika Zagrebačke banke d.d. vezano uz točku 3. današnjeg dnevnog reda stoji da bi se naložilo stečajnom upravitelju da odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje drugog i trećeg obroka kupoprodajne cijene se pisano obrati društvu S-Park Hrvatska d.o.o., međutim, želim da se pojasni o kojim se to uvjetima radi.

Punomoćnik vjerovnika Zagrebačke banke d.d. navodi:

Da po našim saznanjima, a za što molimo da se izjasni stečajni upravitelj nije ispunjen samo jedan uvjet, a kada će on biti ispunjen, također, nam nije poznato te stoga molimo da se i stečajni upravitelj izjasni o predviđenom vremenu za ispunjenje tog uvjeta i upravo zbog toga je u prijedlog odluke ušla formulacija: "odmah po ispunjenju svih uvjeta...".

Stečajni upravitelj navodi:

Za plaćanje drugog obroka jedan od uvjeta je preseljenje svih instalacija koje su smještene na nekretninama koje su predmet prodaje, a koje su potrebne prodavatelju u svezi djelatnosti ili drugih nekretnina prodavatelja. Radi se o vodovodnim instalacijama i instalacijama električne energije. Dovršetak preseljenja vodovodnih instalacija bi trebao biti najkasnije do 8. listopada 2025. obzirom da treba završiti dio hidrantske mreže za preseljenje električnih instalacija, čeka se potpis predsjednika uprave HEP ODS-a na aneksu ugovora i tek nakon toga mogu započeti radovi.

Punomoćnik radnika odvjetnik Ante Župić navodi:

Da ne postoje zapreke da stečajni upravitelj odmah pozove kupca S-Park Hrvatska d.o.o. da isplati treći obrok ugovorene kupoprodajne cijene, a da poziv za isplatu drugog obroka bude nakon što se izmjesti do kraja vodovodne i električne instalacije.

Punomoćnik Zagrebačke banke d.d. navodi:

Vjerovnik Zagrebačka banka d.d. u cijelosti ostaje kod prijedloga u svezi odluke kako je to predloženo u podnesku od 2. listopada 2025.

Vjerovnik Stjepan Čajić navodi:

Prethodna skupština vjerovnika od 2. rujna 2025. odgođena je iz razloga što je punomoćnik radnika odvjetnik Ante Župić naveo da predlaže da se ta skupština odgodi jer da smatra da bi vjerovnici prije odlučivanja i glasovanja trebali dobiti priliku uvida u sporazum kojeg je bez odobrenja odbora vjerovnika i bez odobrenja skupštine sklopio steč. Upravitelj s kupcem S-Park Hrvatska d.o.o. 12. prosinca 2024. Iz razloga što je

sadržajno tim sporazumom kupac realizirao sve svoje ciljeve, a Varteks je propustio zahtijevanje plaćanja preostale kupovnine u iznosu od 3.000.000,00 eura. Nakon toga 13 dana kasnije steč. Upravitelj je ponovio istu stvar 15. rujna 2025. te je potpisao sporazum sa HEP-om, a da nije tražio plaćanje preostale kupovnine.

Stečajni upravitelj navodi:

Sporazum sklopljen sa HEP-om je isti kao i sporazum sklopljen s Varkomom te je u njemu navedeno da sklapanjem tog sporazuma se ne mijenjaju odredbe ugovora o prodaji nekretnina, odnosno, da isti sklapanjem ovog sporazuma ostaje neizmijenjen u cijelosti.

Prelazi se na glasovanje o 3. točki dnevnog reda, koja glasi:

3. Nalaže se stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu da se, odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

Prelazi se na glasovanje, te se utvrđuje da su prisutni vjerovnici jednoglasno donijeli odluku koja glasi:

3. Nalaže se stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu da se, odmah po ispunjenju svih uvjeta za plaćanje Drugog obroka Kupoprodajne cijene i za plaćanje Trećeg obroka Kupoprodajne cijene iz Kupoprodajnog ugovora, pisano 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.

Prelazi se na glasovanje po 4. točki dnevnog reda koja glasi:

4. Nalaže se stečajnom upravitelju da dostavi a) građevinsku dozvolu, te izmjene i dopune iste s pripadajućom projektnom dokumentacijom koja čini cjelinu, koja je izdana prema S-Park Hrvatska d.o.o. koju je stečajni dužnik morao dobiti na uvid kao susjed i b) buduće izmjene i dopune iste građevinske dozvole prema S-Park Hrvatska d.o.o. na kojima se trenutno radi, čim bude moguće tj. s danom primitka istih te da odmah tu dokumentaciju dostavi odboru vjerovnika.

Prelazi se na glasovanje po predmetnoj točki dnevnog reda, te se utvrđuje da je jednoglasno donijeta odluka koja glasi:

4. Nalaže se stečajnom upravitelju da dostavi a) građevinsku dozvolu, te izmjene i dopune iste s pripadajućom projektnom dokumentacijom koja čini cjelinu, koja je izdana prema S-Park Hrvatska d.o.o. koju je stečajni dužnik morao dobiti na uvid kao susjed i b) buduće izmjene i dopune iste građevinske dozvole prema S-Park Hrvatska d.o.o. na kojima se trenutno radi, čim bude moguće tj. s danom primitka istih te da odmah tu dokumentaciju dostavi odboru vjerovnika.

Dovršeno u 10,38 sati.