

Varteks d.d. u stečaju  
Zagrebačka 94, Varaždin  
ST-206/2024

Trgovački sud u Varaždinu  
Cehovska 1, Varaždin

PREDMET: Očitovanje na članak Stjepana Čajića

Vjerovnik u ovom stečajnom postupku Stjepan Čajić je zakupio medijski prostor u Varaždinskim vijestima, te dostavio tekst koji je objavljen dana 22.kolovoza 2025.godine ( <https://www.varazdinske-vijesti.hr/drustvo/zasto-grad-nije-zastitio-bivsu-tkanionicu-od-rusenja-95957> ).

Sukladno dosadašnjoj praksi u kojoj je dostavljao podneske u sudski spis u kojima je iznosio dezinformacije i iskrivljivao činjenice, ovaj puta je vjerovnik Stjepan Čajić javno iznio svoja razmišljanja i stavove koje temelji na neistinitim i paušalnim informacijama koje su najčešće izvučene iz konteksta kako bi sebe prikazao u što boljem svijetlu a ocrnio sve koji se ne slažu s njegovim mišljenjem.

Naslov članka je „Stečajni upravitelj preselio instalacije Varteksa bez građevinske dozvole, zašto grad nije zaštitio bivšu tkanionicu od rušenja?“, te je odmah na početku članka navedeno da je inženjer za stručni nadzor angažiran od Varteksa izjavio da je za takvo izmještanje potrebno najprije ishoditi građevinsku dozvolu. Vjerovnik Stjepan Čajić možda nije upućen da je izgradnju vodovodnog priključka obavilo društvo Varkom d.o.o. koje je u vlasništvu gradova i općina Varaždinske županije, između ostalih i Grada Varaždina koje ne bi obavilo nikakve radove bez da prethodno nije pribavljena sva potrebna dokumentacija. Da za izgradnju vodovodnog priključka nije potrebna građevinska dozvola potvrdio je i u svojem mailu od dana 11.siječnja 2025.godine gosp. Mario Kralj koji je jedan od projekatana tehničkog rješenja pod nazivom „Opis i prikaz zahvata u prostoru priključak vode za Varteks“ iz kolovoza 2024.godine, mail dostavljam u prilogu.

Vjerovnik Stjepan Čajić navodi da je preduvjet za gradnju trgovačkog centra bilo izmještanje instalacija vodovoda Varteksa. Ovime vjerovnik Stjepan Čajić opet iznosi dezinformacije i iskrivljuje činjenice. Ugovor o kupoprodaji nekretnina između Varteks d.d. i S PARK Hrvatska d.o.o. kojim su prodane nekretnine na kojima se gradi trgovački centar je sklopljen dana 23. rujna 2021.godine. Člankom 2.3. tog ugovora je definirano da „Nakon izvršene primopredaje Nekretnina i ishođenja potrebne/ih dozvola/e, Kupac može, po vlastitom

nahodjenju i roku, zadržati ili srušiti i ukloniti postojeće građevine (ili bilo koji njihov dio ) na vlastiti trošak, uz primjenu odredbi članka 5.2. ispod.“ Članak 5.2 ne spominje instalacije vodovoda. Kupoprodajna cijena je određena u iznosu od 7.700.000,00 eura koji se trebao isplatiti u tri obroka. Prvi obrok u iznosu od 4.700.000,00 eura je isplaćen u skladu s definiranim uvjetima i rokovima. Za isplatu drugog i trećeg obroka, svaki u iznosu od 1.500.000,00 eura su postavljeni uvjeti koje je Varteks d.d. trebao ispuniti kako bi mu sredstva bila isplaćena. Člankom 3.3. je definirano da ako uvjeti za plaćanje Drugog i/ili Trećeg obroka ne budu ispunjeni u odgovarajućim rokovima, kupoprodajna cijena će biti umanjena u skladu s time, što neće imati štetan utjecaj na prava Kupca ili na Nekretnine. Člankom 4.4. je definirano da će iznos od 1.500.000,00 eura biti isplaćen po ispunjenju sljedećih uvjeta:

1. Kupac je ishodio pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se dopušta rušenje i uklanjanje Postojećih građevina na Nekretninama.
2. Prodavatelj je na svoj trošak ishodio preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama ako su takve instalacije postojale u svrhu drugih nekretnina prodavatelja ili poslovnih djelatnosti.
3. Pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se izdaje lokacijska dozvola za Projekt na nekretninama.

U nekretninama koje su prodane se nalazi vodosprema iz koje se cijeli Varteks opskrbljuje vodom, kao i trafostanica koja je glavni dovod električne energije za kompletnu lokaciju Zagrebačka 94, Varaždin. Dakle ukoliko se ne obavi izgradnja vodovodnog priključka i nove trafostanice rušenjem tih nekretnina Varteks ostaje bez vode i bez električne energije za bilo kakvo funkcioniranje.

Od uvjeta koji su bili potrebni za ispuniti zadovoljeni su prvi i treći, dok Varteks nije preselio instalacije i zbog toga još uvijek nije isplaćen drugi obrok u iznosu od 1.500.000,00 eura.

Uvjet za isplatu trećeg obroka u iznosu od 1.500.000,00 eura je pravomoćnost rješenja nadležnog tijela za poslove građenja kojim se dopušta gradnja Projekta na Nekretninama.

Člankom 6.5. Prodavatelj Varteks d.d. se obvezao osigurati premještanje Instalacija koje se nalaze na nekretninama ako takve instalacije postoje za potrebe drugih prodavateljevih nekretnina ili poslovnih aktivnosti.

Dakle u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora, a koji je potpisan 23. rujna 2021.godine, treba premjestiti instalacije, što će omogućiti da Varteks ne ostane bez vode i struje i Kupac će obaviti uplatu iznosa od 1.500.000,00 eura. Premještanje instalacija još uvijek

nije obavljeno, pa stoga niti uplata drugog obroka nije obavljena. Po vjerovniku Stjepanu Čajiću preduvjet za gradnju trgovačkog centra je izmještanje instalacija i izmještanje vodova je sprječavalo Kupca u rušenju bivše tvornice a u stvarnosti, kako je ugovorom definirano, izmještanje instalacija je preduvjet da Kupac plati iznos od 1.500.000,00 eura.

Ugovorom o prodaji je definirano da se isplata drugog i trećeg obroka treba obaviti na način da se iznos od 550.000,00 eura isplaćuje na žiro račun Prodavatelja, tj. Varteks d.d. dok se iznos od 950.000,00 eura isplaćuje na račun Zagrebačke banke d.d. obzirom da je u njezinu korist na nekretninama koje su predmet prodaje upisano razlučno pravo.

Moglo bi se pomisliti da vjerovnik Stjepan Čajić nije upućen u Ugovor o kupoprodaji, da nije znao za detalje da plaćanje kupca ovisi o premještanju instalacija no da to nije tako pokazuje Ugovor o ustupu tražbine radi ispunjenja sklopljen dana 23. rujna 2022. godine koji je sklopljen između Varteks d.d. i Stjepana Čajića kojim se potraživanje Varteksa prema S PARK Hrvatska d.o.o. u iznosu od 1.100.000,00 eura, dakle djela drugog i trećeg obroka koji se treba isplatiti Varteksu, sukladno tom ugovoru ima isplatiti vjerovniku Stjepanu Čajiću. Vjerovnik Stjepan Čajić je jako dobro upućen u sve ugovore obzirom da je potpisom tog ugovora osigurao da iznos od 1.100.000,00 eura ne dobiju radnici i vjerovnici Varteksa nego on osobno.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 23. rujna 2021. godine između Varteks d.d. i S PARK Hrvatska d.o.o. kao i Ugovor o ustupu tražbine radi ispunjenja sklopljen dana 23. rujna 2022. godine između Varteks d.d. i Stjepana Čajića dostavljam u prilogu podnesku.

Vjerovnik Stjepan Čajić u svojem tekstu dezinformira i iskrivljuje činjenica vezano za posao s MORH-om, predstavljajući ga kao Varteksov posao a Varteks samo pruža uslugu šivanja za Varteks PRO d.o.o. koji je ugovaratelj posla s MORH-om. Ne spominje da je u izvješću stečajnog upravitelja od dana 30. travnja 2025. godine navedeno da je „Stečajni dužnik je MORH-u dostavio izjavu o stavljanju resursa u obliku tehničke opreme na raspolaganje Varteks PRO-u za obavljanje usluge šivanja. Što se tiče resursa u obliku stručne radne snage MORH je obaviješten da s istima stečajni dužnik ne raspolaže, nego bi ih trebali zaposliti po nabavci materijala, ukoliko će biti dostupni na tržištu radne snage. Varteks PRO d.o.o. nije obavio nabavku materijala obzirom da se radi o značajnom iznosu čiji trošak treba podmiriti, te pokušava pronaći partnere koji bi sudjelovali u zajedničkoj nabavci materijala.” U svom tekstu ne navodi činjenicu da je izjavio da nije zainteresiran za nabavku materijala za MORH kad je bio kontaktiran od strane direktora Varteks PRO d.o.o. Još prije par mjeseci nije bio zainteresiran da na početku proizvodnje prihvati mjesec dana sigurnog posla za 130 radnika Varteksa kako bi se isporučile uniforme za MORH a sad u svom tekstu iznosi da smatra da je

posao s MORH-om trebao i morao biti zamašnjak koji bi olakšao dugoročno pokretanje proizvodnje kroz stečajni plan. Prešućuje informaciju da se radi o poslu od mjesec dana i da se s radnicima za obavljanje tog posla sklapaju ugovori na mjesec dana. Rokovi za isporuku odora za MORH su postavljeni i vrlo su kratki a stečajni plan koji investitor Stjepan Čajić najavljuje od prosinca 2024.godine i dalje nema konkretne smjernice.

Vjerovnik Stjepan Čajić navodi u svojem tekstu da je Varteks d.d. u stečaju zaprimio konkretnu ponudu za ulaganje putem stečajnog plana. U svom prijedlogu stečajnog plana koji je na e oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Varaždinu objavljen dana 8.kolovoza 2025.godine investitor Stjepan Čajić navodi slijedeće:

Iznos početnog ulaganja: 700.000,00 eura, uvećano za cjelokupni novac na računu stečajnog dužnika i cjelokupni iznos iz prodaje nezaložene imovine.

Namjena sredstava:

- a) Nastavak poslovanja stečajnog dužnika ulaganjem iznosa od 600.000,00 eura putem dokapitalizacije s ciljem očuvanja proizvodnje, radnih mjesta i povijesnog nasljeđa Varteksa, uz prethodno smanjenje temeljnog kapitala radi pokrića akumuliranih gubitaka, te
- b) djelomično namirenje vjerovnika cjelokupnim iznosom dobivenim iz prodaje nezaložene imovine iz stečajne mase, uvećano za cjelokupni iznos novca na računu stečajnog dužnika, i dodatno uvećano za 100.000,00 eura kao rezultat ovoga ulaganja. Bez stečajnog plana, izgledno je da će se novac na računu i iznosi dobiveni prodajom nezaložene imovine u potpunosti ili u većem dijelu potrošiti na troškove hladnog pogona.

Investitor Stjepan Čajić planira namiriti vjerovnike Varteksa s ukupno utvrđenim tražbinama u iznosu od 27,4 milijuna eura, od čega neosigurane tražbine iznose 11,5 milijuna eura sa sredstvima koje stečajni dužnik ima na računu uvećano za njegovih 100.000,00 eura. O načinu namirenju razlučnih vjerovnika s upisanim hipotekama na nekretninama u konkretnoj ponudi investitora Stjepana Čajića nema nikakvih informacija. Pri tome zaboravlja činjenicu da se sa sredstvima koje Varteks d.d. u stečaju trenutno ima na žiro računu, a kojima investitor Stjepan Čajić raspolaže kao da su njegova, koja iznose 880.000,00 eura treba djelomično namiriti Ministarstvo financija budući da imaju upisan zalog na trgovačkoj robi koja je unovčena, visina namirenja trenutno iznosi 410.000,00 eura. Dakle s preostalim iznosom sredstava Varteksa od 470.000,00 eura i svojim ulaganjem od 100.000,00 eura investitor Stjepan Čajić planira namiriti 11,5 milijuna eura obveza prema vjerovnicima. Uz to investitor Stjepan Čajić planira iskoristiti i sredstva od prodaje imovine Varteksa. Kakvo je bilo

gospodarenje s imovinom Varteksa prije otvaranja stečaja, od strane uprava koje je Stjepan Čajić ili podržavao ili postavio, najbolje pokazuje činjenica da se u tri godine od sklapanja ugovora pa do otvaranja stečaja nije uspjelo preseliti instalacije i naplatiti sigurnih 3 milijuna eura od kupca S PARK Hrvatska d.o.o.. Vrlo je zanimljiva situacija da je kupac S PARK Hrvatska d.o.o. više puta pozivao prodavatelja Varteks d.d. da preseli instalacije kako bi mu kupac mogao platiti 3 milijuna eura, što prodavatelj nije učinio.

Osim dokazane uspješnosti u naplati višemilijunskog potraživanja trebalo bi navesti još par primjera uspješnog poslovanja koje je zatečeno dana 18.srpnja 2025.godine, po otvaranju stečajnog postupka i preuzimanja dužnosti od uprave koju je postavio Stjepan Čajić,:

1. Varteksu je sredinom lipnja 2024.godine isključen plin koji je glavni energent za odvijanje proizvodnje, stoga se proizvodnja nije mogla odvijati,
2. Informatički sustav nije funkcionirao, podaci stečajnog dužnika nisu bili dostupni, nije se moglo printati,
3. Komunalni otpad nije odvožen od veljače 2024.godine, već je skladišten u poluotvorenom prostoru, u Zagrebačkoj 94.
4. U spremnicima mazuta i lož ulja je bilo 75 m3 parafinske i asfaltenskih tvari koje su klasificirane kao opasni otpad, zbog mogućeg zagađenja tla, vode i zraka toksičnim spojevima, te opasnosti za izbijanje požara ili eksplozije.
5. Nekretnine Varteksa su pune glomaznog otpada koji se nije odvezio godinama niti su se poduzimale radnje za njegovo zbrinjavanje,
6. Od ukupne površine nekretnina u Zagrebačkoj 94 koja iznosi oko 44.000 m<sup>2</sup>, ne koristi se niti trećina dok je ostatak prazan i nije iznajmljen nikome,
7. Financijski izvještaji na dan 31.prosinca 2023.godine nisu predani za javnu objavu.

Nadam se da se iz svih prethodno navedenih činjenica može steći dojam o uspješnosti poslovanja uprava koje je vjerovnik Stjepan Čajić podržavao ili postavio. Investitor Stjepan Čajić jednako tako uspješno prikazuje kakva svjetla budućnost je pred Varteksom putem prikazanog konkretnog stečajnog plana i prijedloga namirenja neosiguranih vjerovnika s tražbinama od 11,5 milijuna eura s iznosom od 570.000,00 eura, u najvećem djelu tuđih sredstava, koje bi koristio za njegovu provedbu.

U Varaždinu, 25.kolovoza 2025.godine

Tomislav Đuričin  
Stečajni upravitelj