

Z A P I S N I K  
od 2. travnja 2026.  
sastavljen kod Trgovačkog suda u Varaždinu  
na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnoga dužnika  
VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d., OIB: 00872098033,  
u stečaju, sa sjedištem Varaždin, Zagrebačka 94.

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

Početak u 12,30 sati.

Konstatira se da su vjerovnici pozvani na ovo ročište rješenjem poslovni broj St-206/2024-224 od 10. ožujka 2026., a koje je rješenje bilo objavljeno na e-Oglasnoj ploči ovoga suda od 11. ožujka 2026.

Konstatira se da su pristupili i to:  
-razlučni vjerovnici i osobe koje imaju pravo prvokupa, i to:  
-za Zagrebačku banku d.d. Zagreb punomoćnik Dubravko Čejka  
-punomoćnica Sandra Grilec, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Župić i Partneri iz Zagreba, za vjerovnika Stjepana Čajića,  
-za vjerovnika HEP Operator distribucijskog sustava i za izlučnog vjerovnika HEP d.d. punomoćnik Neven Cmrečki  
-za vjerovnika Westgate City zam. punomoćnika Filip Ožić odvjetnik iz Zagreba.

Konstatira se da je na ročište pristupio i odvjetnik Krešimir Jelaković, koji obavlja stručnu praksu za stečajnoga upravitelja.

Utvrđuje se da je za danas određeno ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnoga dužnika i to, nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, i to:

1. čk.br. 3924/16, Zagrebačka ulica sa 58 m2, ulica sa 58 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin,
2. čk. br. 3924/21, Zagrebačka ulica sa 34 m2, ulica sa 34 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin,
3. čk. br. 3924/28, Zagrebačka ulica sa 23 m2, ulica sa 23 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin,
4. čk.br. 3924/18, Zagrebačka ulica sa 81 m2, ulica sa 81 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin,
5. čk. br. 3924/24, Zagrebačka ulica sa 231 m2, ulica sa 231 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin,
6. čk. br. 3924/25, Zagrebačka ulica sa 20 m2, ulica sa 20 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin,

7. čk.br. 3925/68, Zagrebačka ulica sa 361 m2, ulica sa 361 m2, ukupno: 361 m2, upisana u z. k. ul. 15738 k.o. Varaždin,
8. čk.br. 3925/78, Zagrebačka ulica sa 63 m2, ulica sa 63 m2, ukupno: 63 m2, upisana u z. k. ul. 15392 k.o. Varaždin.

Nadalje, konstatira se da je stečajni upravitelj u spis 3. ožujka 2026. dostavio podnesak u kojem je predložio zakazivanje ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina, a u prilog kojeg je dostavio i Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine pod rednim brojem 8, i to, čkbr. 3925/78 od 1. prosinca 2026. izrađen od strane trgovačkog društva Štefanić vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja, iz Zagreba.

Sud je izvršio uvid u navedeni elaborat, te je time utvrdio da je stalni sudski vještak i procjenitelj Antun Štefanić, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva Štefanić vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja, iz Zagreba u predmetnom elaboratu utvrdio da se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika utvrđuje u iznosu od 2.340,00 eura, a da u tu procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uzeti u obzir niti troškovi, a niti porezne obveze na promet nekretninama, uključujući i PDV, koji mogu nastati prilikom prodaje.

Nadalje utvrđuje se da je za sve ostale nekretnine pobrojane u uvodu ovog zapisnika sa rednim brojevima 1 do 7 stečajni upravitelj dostavio elaborate 13. studenoga 2025. izrađen od strane trgovačkog društva Spiller farmer d.o.o. iz Zagreba koji nosi datum 30. ožujka 2023., te je u predmetnim elaboratima utvrđeno da tržišna vrijednost tih nekretnina sukladno tom elaboratu iznosi procijenjenu vrijednost i to:

1. čk.br. 3924/16, Zagrebačka ulica sa 58 m2, ulica sa 58 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 5.500,00 eura,
2. čk. br. 3924/21, Zagrebačka ulica sa 34 m2, ulica sa 34 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 3.200,00 eura,
3. čk. br. 3924/28, Zagrebačka ulica sa 23 m2, ulica sa 23 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 2.200,00 eura,
4. čk.br. 3924/18, Zagrebačka ulica sa 81 m2, ulica sa 81 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 7.700,00 eura,
5. čk. br. 3924/24, Zagrebačka ulica sa 231 m2, ulica sa 231 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 22.000,00 eura,
6. čk. br. 3924/25, Zagrebačka ulica sa 20 m2, ulica sa 20 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 1.900,00 eura,
7. čk.br. 3925/68, Zagrebačka ulica sa 361 m2, ulica sa 361 m2, ukupno: 361 m2, upisana u z. k. ul. 15738 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 34.000,00 eura,
8. čk.br. 3925/78, Zagrebačka ulica sa 63 m2, ulica sa 63 m2, ukupno: 63 m2, upisana u z. k. ul. 15392 k.o. Varaždin, procijenjene vrijednosti 2.340,00 eura.

Konstatira se da je sud 1. travnja 2026. zaprimio podnesak vjerovnika Grad Varaždin u kojem je isti zamolio da se odgodi utvrđivanje vrijednosti i izlaganje prodaji čestica koje su predmetom ovog ročišta radi utvrđivanja njihovih vrijednosti, odnosno, da se u svakom slučaju predlaže da se u odnosu na te čestice ne donosi zaključak o prodaji, a sve s obzirom na istaknuto izlučno pravo Grada Varaždina, kao i interes pojedinih vjerovnika, investitora i Grada Varaždina. Pridodano je da je Grad Varaždin uz prijavu tražbine dostavio i obavijest o izlučnom pravu u kojoj je navedeno da je uvidom u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu utvrđeno da je u zemljišnoj knjizi uknjiženo pravo vlasništva u ime i za korist stečajnog dužnika Varteks d.d. u stečaju, na česticama kčbr. 3925/78 i 3925/68, a koje su sastavni dio Zagrebačke ulice kčbr. 15432/2 k.o. Varaždin i kčbr. 15432/3 k.o. Varaždin koje su obje kao javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina, a da s čestice kčbr. 3924/18, 3924/24, 3924/25 sastavni dio Zagrebačke ulice kčbr. 15432/3 k.o. Varaždin kao javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u vlasništvu Grada Varaždina, a da su čestice kčbr. 3924/16., 3924/21, 3924/28 sastavni dio Zagrebačke ulice kčbr. 15432/5 k.o. Varaždin kao javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u vlasništvu Grada Varaždina. Grad Varaždin predložio je da se u skladu sa čl. 147. Stečajnoga zakona utvrdi da predmetne nekretnine ne ulaze u stečajnu masu i da Grad Varaždin ostvaruje pravo na izdvajanje istih radi stjecanja prava vlasništva nad nerazvrstanim cestama kao javnim dobrima u općoj uporabi. Ujedno je uz navedeni podnesak dostavljena preslika Ugovora o uređenju međusobnih odnosa za potrebe izgradnje južnog kružnog toka na spoju Zagrebačke i Varteksove ulice od 13. travnja 2022.

Stečajni upravitelj navodi:

Ostajem u cijelosti kod svog podneska od 13. studenoga 2025. i od 3. ožujka 2026., te molim sud da prilikom donošenja odluke uzme u obzir podnesak Grada Varaždina od 1. travnja 2026. i eventualne prijedloge ostalih vjerovnika.

Punomoćnik razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke navodi:

Da se protivi prijedlogu za odgodu današnjeg ročišta jer Grad Varaždin nije ničim dokazao da ima pravo vlasništva na navedenim osam čestica, a dapače sve one su u z. k. uknjižene kao nesporno vlasništvo Varteksa d.d. Pored toga ovaj sud je donio rješenje o prodaji tih čestica u stečajnom postupku 8. rujna 2025. to rješenje postalo je pravomoćno, Grad Varaždin se ne njega nije žalio, a jedina žalba uložena protiv tog rješenja je bila žalba vjerovnika Stjepana Čajića koja je odbijena. Da je Grad Varaždin smatrao da ima pravo vlasništva i dokumentaciju iz koje to proizlazi mogao je izjaviti žalbu na navedeno rješenje.

Pridodajem da je razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. suglasna sa procenom nekretnina koje je izradilo trgovačko društvo Spiller farmer d.o.o., a koju je procjenu u spis dostavio stečajni upravitelj.

Zagrebačka banka d.d. ima prijedlog da se u svezi slijedeće tri čestice broj 3924/25, 3925/68 i 3924/16 ne utvrđuje vrijednost sve dok se ne proda u ovom stečaju čestica broj 3924/17 (čestica koja u naravi čini komunikacijski put unutar kompleksa) i to obzirom da navedene tri čestice prema katastarskom planu čine glavni pristup javnoj prometnoj površini za česticu 3924/17.

Podredno ako bi se već i išlo utvrđivati na današnjem ročištu vrijednost navedene tri čestice tada predlažemo da se u vezi njih ne donosi zaključak o prodaji i da se s njihovom prodajom počne tek nakon što se proda čestica 3924/17.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika Stjepana Čajića navodi:

Kako je pravomoćnim rješenjem određena prodaja nekretnina u odnosu na koje se na današnjem ročištu treba utvrditi vrijednost stoga se protivimo prijedlogu Grada Varaždina za odgodom ročišta.

Punomoćnik vjerovnika Westgate City navodi:

Protivimo se prijedlogu vjerovnika Grada Varaždina za odgodom današnjeg ročišta.

Sud donosi

**z a k l j u č a k**

Odbija se prijedlog vjerovnika Grada Varaždina za odgodom današnjeg ročišta.

Stečajni upravitelj navodi:

Da se slažem s prijedlogom razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. da se za sada ne utvrđuje vrijednost za tri navedene čestice.

Sud donosi

**z a k l j u č a k**

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnoga dužnika i to:

1. čk. br. 3924/21, Zagrebačka ulica sa 34 m2, ulica sa 34 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin, u iznosu od 3.200,00 eura,
2. čk. br. 3924/28, Zagrebačka ulica sa 23 m2, ulica sa 23 m2, upisane u z. k. ul. 15387 k.o. Varaždin, u iznosu od 2.200,00 eura,
3. čk.br. 3924/18, Zagrebačka ulica sa 81 m2, ulica sa 81 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin, u iznosu od 7.700,00 eura,
4. čk. br. 3924/24, Zagrebačka ulica sa 231 m2, ulica sa 231 m2, upisane u z. k. ul. 15389 k.o. Varaždin, u iznosu od 22.000,00 eura,
5. čk.br. 3925/78, Zagrebačka ulica sa 63 m2, ulica sa 63 m2, ukupno: 63 m2, upisana u z. k. ul. 15392 k.o. Varaždin, u iznosu od 2.340,00 eura.

II. Donijeti će se zaključak o prodaji.

Dovršeno u 13,23 sati.

Nastavak ročišta u 13,00 sati.

Konstatira se da su vjerovnici pozvani na ovo ročište rješenjem poslovnog broja St-206/2024-225 od 10. ožujka 2026., a koje je rješenje bilo objavljeno na e-Oglasnoj ploči ovoga suda od 11. ožujka 2026.

Utvrđuje se da je za danas određeno ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnoga dužnika i to, nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Grad Zagreb, z.k. ul. 227621, kat. čestica 5768/1, i to:

- 79. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-79) poslovni prostor br. 1, u prizemlju, površine 54,34 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremišt看 br. 1, u podrumu, površine 35,60 m<sup>2</sup> na adresi Horvaćanska cesta 21 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi,
- 80. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-80) poslovni prostor br. 2, u prizemlju, površine 45,78 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremišt看 br. 2, u podrumu, površine 32,00 m<sup>2</sup> na adresi Horvaćanska cesta 21 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi.

Konstatira se da je stečajni upravitelj u spis 3. ožujka 2026. dostavio podnesak u kojem je predložio zakazivanje ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina, a u prilog kojeg je dostavio i Elaborat o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina od 26. siječnja 2024. izrađen od strane trgovačkog društva Trezor invest d.o.o. usluge u prometu nekretnina iz Zagreba.

Sud je izvršio uvid u navedeni elaborat, te je time utvrdio da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marko Konta, ing. građ. iz trgovačkog društva Trezor invest d.o.o. usluge u prometu nekretnina iz Zagreba u predmetnom elaboratu utvrdio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnoga dužnika utvrđuje u iznosu od 216.000,00 eura, a da u tu procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uzeti u obzir niti troškovi, a niti porezne obveze na promet nekretninama, uključujući i PDV, koji mogu nastati prilikom prodaje.

Stečajni upravitelj navodi:

Da ostajem kod svojeg prijedloga od 3. ožujka 2026., radi se o poslovnim prostorima koji predstavljaju cjelinu, a radi se o prostorima na dvije etaže u prizemlju i podrumu, u nalazu je navedeno da predstavljaju cjelinu te su se kao takve i koristile, te su kao cjelina procjenjene na ukupan iznos od 216.000,00 eura.

Punomonica razlučnog vjerovnika Stjepana Čajića navodi:

Predlažemo da se izvrši nova procjena predmetne nekretnine iz razloga jer je od predmetne procjene prošlo više od dvije godine uzimajući u obzir rast cijena nekretnina u tom razdoblju.

Stečajni upravitelj navodi:

Smatram da nema potrebe za izradom nove procjene vrijednosti obzirom da će se nekretnine prodavati putem javne dražbe i stvarnu vrijednost nekretnina će pokazati dražbovatelji.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika Stjepana Čajića navodi:

I nadalje se ostaje kod prijedloga za izradom nove procjene budući da se početna vrijednost nekretnine po kojoj se pristupa prodaji utvrđuje upravo u odnosu na procijenjenu vrijednost.

Sud donosi

### z a k l j u č a k

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnoga dužnika kao cjeline, i to:

- 79. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-79) poslovni prostor br. 1, u prizemlju, površine 54,34 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 1, u podrumu, površine 35,60 m<sup>2</sup> na adresi Horvaćanska cesta 21 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi,
- 80. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-80) poslovni prostor br. 2, u prizemlju, površine 45,78 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 2, u podrumu, površine 32,00 m<sup>2</sup> na adresi Horvaćanska cesta 21 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi,

u iznosu od 216.000,00 eura.

II. Donijeti će se zaključak o prodaji nekretnine.<sup>7</sup>

Dovršeno u 13,38 sati.