



TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radića 2
42000 Varaždin

Poslovni broj: St-206/2024

Stečajni dužnik: **VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d. u stečaju**, Zagrebačka 94, 42000 Varaždin, OIB: 00872098033, zastupan po stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu, Ulica Marina Držića 23, Varaždin.

Ponuditelj: **F.O. Centering d.o.o. za promidžbu i komunikaciju**, Ulica Rudolfa Horvata 13, 42000 Varaždin, OIB: 39351347503, zastupano po direktoru Denisu Čupiću, kojeg zastupa Stefan Martinić, odvjetnik iz Zagreba, Ulica Ivana Šibla 17.

Radi: Stečaja - podnesak ponuditelja u postupku prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom

ODGOVOR PONUDITELJA NA PODNESAK NOSITELJA PRAVA PRVOKUPA
(Grad Varaždin, OIB: 13269011531)

Ad. 1 – Uvod i referenca na prethodni podnesak Ponuditelja

Ponuditelj F.O. Centering d.o.o., OIB: 39351347503 (dalje: "**Ponuditelj**"), prethodno je ovom sudu, podneskom od 26. svibnja 2026. godine (dalje: "**Prethodni podnesak**"), općenito upozorio na zakonske uvjete pod kojima nositelji prava prvokupa mogu valjano ostvariti to pravo. Ponuditelj se u cijelosti poziva na Prethodni podnesak i njegov pravno obrazloženje, a osobito na zahtjev da se pravo prvokupa može ostvariti **isključivo pod istim uvjetima** pod kojima bi predmetnu nekretninu pribavio najpovoljniji ponuditelj, te da je rok za uplatu kupoprodajne cijene određen Zaključkom o prodaji poslovni broj St-206/2024-197 od 10. veljače 2026. godine (dalje: "**Zaključak o prodaji**") iznosi **30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi**.

Ad. 2 – Sadržaj podneska Grada Varaždina i zatraženi rok od 60 dana

Dana 22. svibnja 2026. godine Grad Varaždin, zastupan po Odvjetničkom društvu Brlečić & partneri jtd (dalje: "**Grad Varaždin**"), podnio je Naslovnom sudu podnesak kojim izjavljuje da se želi koristiti svojim zakonskim pravom prvokupa te predlaže dosudu predmetne nekretnine po cijeni od 750.000,00 €. Navedi podnesak je postao dostupan na e-oglasnoj ploči tek 26. svibnja 2026. Bitno je ukazati kako Grad Varaždin u navedenom podnesku izričito predlaže:

*„Moli naslovni sud, da obzirom se radi o korištenju zakonskog prava prvokupa po jedinici lokalne samouprave koja treba provesti administrativnu i zakonsku proceduru za plaćanje ponuđene cijene, u rješenju o dosudi kojim će nekretninu dosuditi Gradu Varaždinu, odredi rok za plaćanje iste od **60 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja.**“*

Navedenim prijedlogom Grad Varaždin **izričito traži drugačije uvjete** od onih pod kojima Ponuditelj, kao najpovoljniji ponuditelj, stječe nekretninu, konkretno rok za plaćanje kupoprodajne cijene od **60 dana**, umjesto roka od **30 dana** utvrđenog Zaključkom o prodaji.

Ad. 3 – Pravna osnova za odbijanje podneska Grada Varaždina

Sukladno odredbi članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24), pravo prvokupa može se ostvariti **isključivo pod istim uvjetima** pod kojima bi nekretninu pribavio najpovoljniji ponuditelj. Navedena odredba ne predviđa iznimku za jedinice lokalne samouprave, niti sudu daje ovlast da prvookupcima odobri drukčije uvjete plaćanja od onih utvrđenih zaključkom o prodaji.

Zahtjev Grada Varaždina za rokom od 60 dana nedvosmisleno predstavlja **izjavu o ostvarivanju prava prvokupa pod drukčijim uvjetima**, što nije pravno dopušteno. Takva izjava ne može se smatrati valjanom izjavom o ostvarivanju prava prvokupa jer:

1. Pravo prvokupa podrazumijeva preuzimanje svih uvjeta prodaje u obliku u kojemu su utvrđeni, bez mogućnosti modifikacije. Preuzimanje uvjeta s izmjenom jednog od bitnih elemenata, tj. roka plaćanja, pravno je gledano protuprijedlog koji, u kontekstu ostvarivanja prava prvokupa, nema pravnog učinka.
2. Prihvaćanje prijedloga Grada Varaždina od strane suda značilo bi *de facto* izmjenu Zaključka o prodaji na štetu Ponuditelja, koji je uredno uplatio jamčevinu od 100.000,00 € i dao jedinu valjanu ponudu od 750.000,00 €, te koji ima legitimno očekivanje dosude nekretnine pod uvjetima koji su javno i unaprijed utvrđeni.

3. Omogućavanje prvookupcima povoljnijeg roka plaćanja od onog koji je vrijedio za najpovoljnijeg ponuditelja predstavljalo bi povredu načela jednakog postupanja prema sudionicima postupka prodaje te bi degradiralo samu svrhu instituta javne dražbe i položaj najpovoljnijeg ponuditelja.

Ad. 4 – Prijedlog i zadržano pravo na pravne lijekove

Slijedom svega navedenog, Ponuditelj predlaže naslovnom sudu da **odbije prijedlog Grada Varaždina za dosudom predmetnih nekretnina** budući da Grad Varaždin nije izjavio da nekretninu kupuje pod **istim uvjetima** u smislu članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona, nego je zatražio bitno drugačiji, tj. duži rok za plaćanje kupoprodajne cijene. Takva izjava nije valjana izjava o ostvarivanju prava prvokupa te ne može proizvesti pravni učinak predviđen citiranom zakonskom odredbom.

U slučaju da Naslovni sud ne prihvati ovaj prijedlog ili donese rješenje o dosudi kojim bi se uvjeti plaćanja odredili drukčije od onih utvrđenih Zaključkom o prodaji, Ponuditelj **izričito zadržava pravo korištenja svih dostupnih pravnih lijekova**, uključujući ali ne ograničavajući se na žalbu i sve ostale zakonske mehanizme zaštite prava najpovoljnijeg ponuditelja.

U Zagrebu, 31. svibnja 2026. godine.

S poštovanjem,

Ponuditelj, po punomoćniku odvjetniku Stefanu Martiniću
LL.M. Harvard Law School, LL.M. LSE