



tomislav duricin <tomislav.duricin@gmail.com>

Očitovanje na dopis od dana 04.11.2025.

Ana Valjalo <ahecimovic@madirazza.hr>

24. studenoga 2025. u 15:05

Prima: tomislav duricin <tomislav.duricin@gmail.com>

Cc: "BRANTUŠA Boštjan (SES-si-Ze)" <bostjan.brantusa@ses-european.com>

Poštovani g. Đuričin,

Zahvaljujmo na vašem odgovoru te se u odnosu na niže postavljeni upit očitujemo kako slijedi.

Na temelju čl. 4.4.2. i čl. 6.5. Ugovora o kupoprodaji nekretnina, društvo VARTEKS se obvezalo da će, na vlastitu inicijativu i o vlastitom trošku, najkasnije u roku od osamnaest mjeseci od polaganja prvog obroka kupoprodajne cijene u javnobilježnički depozit (u rujnu 2021. godine), osigurati premještanje svih instalacija koje se nalaze na nekretninama društva S-PARK, a služe potrebama drugih nekretnina ili poslovnih procesa društva VARTEKS, osim instalacija na zk.č.br. 3924/20 (plinovodi).

Povezivanjem društva Varteks na novi vodovodni priključak, društvo VARTEKS prestalo je koristiti instalacije koje se nalaze na nekretninama društva S-PARK, čime je faktično ostvareno njihovo premještanje. Međutim, navedeno premještanje, temeljem Sporazuma sklopljenog 12. prosinca 2024. između društva S-PARK i društva Varteks, izvršeno je na trošak S-PARK-a, a ne društva VARTEKS kako je Ugovorom izrijekom propisano.

Podsjećamo kako, unatoč višekratnim pozivima naše stranke (primjerice pozivi od dana 17.04.2023., 28.03.2024., 19.04.2024, 08.05.2024.) društvo VARTEKS nije u ostavljenim rokovima ispunilo svoju ugovornu obvezu, čime je našoj stranci faktično bilo onemogućeno započeti izgradnju retail parka, a u koju svrhu su nekretnine i kupljene još 2021. godine. Kako bi omogućila početak izgradnje, a da pritom ne prouzroči štetu društvu VARTEKS jednostranim uklanjanjem instalacija, naša stranka bila je primorana sama podmiriti troškove izgradnje novog vodovodnog priključka, a čime je ujedno osigurala neometanu vodoopskrbu društvu VARTEKS. Pored navedenog, naša stranka je u cijelosti podmirila i trošak priključenja društva Varteks na novu trafostanicu.

Sukladno navedenome, društvu S-PARK nanесena je šteta, kako u vidu dodatnih troškova koje je bilo primorano podmiriti umjesto društva VARTEKS, tako i u vidu izmakle dobiti proizašle iz odgode realizacije projekta. S-PARK će stoga pristupiti utvrđivanju ukupnog iznosa pretrpljene štete te razmotriti poduzimanje odgovarajućih daljnjih radnji u svrhu zaštite i ostvarivanja svojih prava proizašlih iz navedenih okolnosti.

Slijedom navedenog, budući da društvo VARTEKS nije na vlastitu inicijativu i vlastiti trošak, osiguralo preseljenje instalacija više od dvije godine nakon dospijea predmetne obveze, smatramo da predmetni uvjet za plaćanje drugog obroka nije ispunjen.

U odnosu na treći obrok, ističemo da ishodena pravomoćna građevinska dozvola za izgradnju retail parka nije izdana u bitnome u skladu s grafičkim prikazom planiranog retail parka iz Priloga 4. Ugovora. Prema navedenom prikazu, prometno rješenje predviđa izgradnju lijevog skretača, za što je bila potrebna suglasnost društva VARTEKS, s obzirom da zahvat obuhvaća i zk.č.br. 3924/21, k.o. Varaždin, koja je u vlasništvu VARTEKS-a. Unatoč višekratnim pozivima naše stranke (primjerice pozivi od 26. 04. 2024. i 08. 05. 2024.), društvo VARTEKS predmetnu suglasnost nije izdalo.

Slijedom toga, naša stranka je bila primorana prilagoditi izgradnju retail parka i izmijeniti rješenje njegove prometne povezanosti, zbog čega izdana građevinska dozvola ne odgovara projektu kakav je bio predviđen u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Za sva pitanja stojimo na raspolaganju.

Lijep pozdrav,

Ana Valjalo

Ana Valjalo | Madirazza & Partneri | Odvjetničko društvo

Masarykova 21 | 10 000 Zagreb | Hrvatska

T: +385 (0)1 48 77 280 | F: +385 (0)1 49 20 801 | E: avaljalo@madirazza.hr

Ova poruka i svi prilozi predstavljaju povjerljive informacije. Ukoliko niste naznačeni primatelj, molimo da kontaktirate pošiljatelja putem e-maila ili telefonski te da izbrišete ovu poruku i sve priloge iz vašeg sustava.

Ukoliko niste naznačeni primatelj, ne smijete kopirati ovu poruku ili priloge ili otkrivati njihov sadržaj trećim osobama.

From: tomlav duricin <tomislav.duricin@gmail.com>
Date: Wednesday, 19 November 2025 at 12:03
To: Ana Valjalo <ahecimovic@madirazza.hr>
Cc: "BRANTUŠA Boštjan (SES-si-Ze)" <bostjan.brantusa@ses-european.com>
Subject: Re: Očitovanje na dopis od dana 04.11.2025.

Poštovana gđo Valjalo

zahvaljujem na dostavljenom odgovoru. Molim za pojašnjenje koji uvjeti propisani ugovorom o kupoprodaji nisu ispunjeni, obzirom da su ishođena rješenja i obavljeno preseljenje instalacija a koji su definirani čl.4.4. Ugovora o kupoprodaji kao uvjeti za isplatu drugog obroka, te je rješenje kojim se dopušta gradnja Projekta postalo pravomoćno a što je uvjet definiran čl. 4.5. za isplatu trećeg obroka.

Unaprijed zahvaljujem na odgovoru

Sa štovanjem

Tomislav Đuričin, MBA

stečajni upravitelj

0998070782

čet, 13. stu 2025. u 11:08 Ana Valjalo <ahecimovic@madirazza.hr> napisao je:

Poštovani g. Đuričin,

u privitku Vam dostavljamo očitovanje naše stranke, društva **S-PARK Hrvatska d.o.o.**, na Vaš dopis od 4. studenoga 2025., kojim pozivate našu stranku na sklapanje aneksa **Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 23. rujna 2021.**, sklopljenom s društvom **VARTEKS d.d.** u stečaju, kao prodavateljem.

Predmetni dopis Vam je danas upućen i poštom.

Za sva dodatna pitanja stojimo Vam na raspolaganju.

Lijep pozdrav,

Ana Valjalo

Ana Valjalo | Madirazza & Partneri | Odvjetničko društvo

[Masarykova 21](#) | 10 000 Zagreb | Hrvatska

T: +385 (0)1 48 77 280 | F: +385 (0)1 49 20 801 | E: avaljalo@madirazza.hr

Ova poruka i svi prilozi predstavljaju povjerljive informacije. Ukoliko niste naznačeni primatelj, molimo da kontaktirate pošiljatelja putem e-maila ili telefonski te da izbrišete ovu poruku i sve priloge iz vašeg sustava.

Ukoliko niste naznačeni primatelj, ne smijete kopirati ovu poruku ili priloge ili otkrivati njihov sadržaj trećim osobama.