

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

Trgovački sud u Varaždinu
Cehovska 1, Varaždin

PREDMET: Očitovanje na podnesak stečajnog upravitelja od 12.9.2025.

Za odgovor na moj podnesak od 1.9.2025. stečajni upravitelj uzeo je dva radna tjedna, no unatoč tome se očitovao vrlo šturo, ponovno obmanjujuće i nije niti jednom riječju dao odgovor vjerovnicima na osnovno pitanje:

Zbog čega od Kupca nije osigurao naplatu preostale kupovnine od 3 milijuna EUR?

Nepotrebna su teretiziranja značili Sporazum izmjenu Kupoprodajnog ugovora ili ne?

Činjenica je da je navedenim Sporazumom Kupac riješio sve svoje brige, preuzeo je predujmiti trošak izmještanja instalacija od Varteksa, a time i aktivnu legitimaciju da instalacije izmjesti bez građevinske dozvole, otklonio je sve prepreke za početak radova na novom šoping centru, a istodobno stečajni upravitelj nije aneksirao odredbe čl. 4.6.2. i 4.6.3. Kupoprodajnog ugovora kako bi osigurao izvjesnost naplate preostale kupoprodajne cijene. Štoviše, umjesto da osigura poziciju Varteksa koji bi kao Prodavatelj trebao imati osiguranu izvjesnost u naplati cijene po kojoj je zemljište prodao Kupcu, stečajni upravitelj tim Sporazumom na nekoliko mjesta naglašava i potvrđuje „krivnju” Varteksa za kašnjenje čime daje dodatno argumente Kupcu da u budućnosti pokuša izbjeći obvezu plaćanja znatnog dijela kupoprodajne cijene.

Stečajni upravitelj nije dao niti obrazloženje zbog čega je tako važan Sporazum sklopio bez prethodnog savjetovanja sa Odborom vjerovnika pred koji dostavlja različite, neusporedivo manje važne teme, a time je onemogućio i Skupštinu da mu dade bitne smjernici prilikom zaključivanja tako važnog Ugovora sa Kupcem nekretnine.

Stečajni upravitelj nije odgovorio niti na pitanje zbog čega je Varteks pristao na to da S-park preuzme trošak izmještanja instalacija budući da se radilo o malom iznosu od svega tridesetak tisuća eura, koje je Varteks u tom trenutku komotno mogao podmiriti iz novca na računu, a takvim prebacivanjem troška izmještanja na S-park Varteks je efektivno propustio zadovoljiti odredbu 4.4.2. kupoprodajnog ugovora, a S-park dobio argument za neplaćanje ostatka kupoprodajne cijene.

Dodatno, u odredbi 3.3. Sporazuma, stečajni upravitelj netočno izjavljuje da Varteks nije bio u mogućnosti platiti trošak izgradnje vodovodnog priključka. Naime demantira ga izvješće o tijeku stečajnog postupka, u kojemu je naveo da je na dan 8.10.2024. stanje računa bilo 560.089,84 EUR.

Potpisom takvog Sporazuma neupitno su umanjena prava Varteksa po osnovi kupoprodajnog ugovora.

Nadalje, točka C uvodnih odredaba Sporazuma, spominje višestruke pozive društva S-park na izmještanje instalacija, na datume 17.4.2023., 28.3.2024., 19.4.2024., 8.5.2024. i 4.7.2024.

U tim pozivima (PRILOG 2 u nastavku ovoga podneska) S-park je pozivao Varteks na sklapanje aneksa kupoprodajnog ugovora u kojem je jedina bitna odredba za S-park trebala biti izmjешtanje vodovoda, trošak kojeg bi platio S-park, a koji bi bio umanjen od druge i treće rate, jer su tvrdili da **ne mogu početi graditi dok se instalacije ne izmјeste**. Jedina bitna odredba za Varteks je bila da će se iznos od 3 milijuna eura naplatiti usprkos proteku rokova.

Sam kupac S-Park je sve do otvaranja stečajnog postupka, u nastojanju da izmјesti instalacije, predlagao sklapanje aneksa kojim osigurava naplatu pune kupovne cijene - PRILOG 1 u nastavku ovoga podneska.

Jednostavnom usporedbom drafta aneksa kupoprodajnog ugovora i potpisanog Sporazuma lako se mogu vidjeti sličnosti i razlike. Sličnosti su sve stavke kojima S-park nešto dobiva (primarno izmјешtanje instalacija), a razlike su u stavkama kojima je Varteks trebao nešto dobiti - naime, one su izostale iz Sporazuma. Umјesto njih, dodane su odredbe kojima Varteks preuzima potpunu odgovornost za kašnjenje za kojim odredbama nije bilo baš nikakve potrebe osim što će S-parku omogućiti da od Varteksa traži i nadoknadu štete.

U izostanku Varteksovih motiva za sklapanje ovog sporazuma, u uvodne odredbe, i u klauzulu 3.3. Sporazuma unijeto je opravdanje da je Varteksov motiv bio taj da ne ostane bez vode, a koji „motiv” koristi i Stečajni upravitelj u svom očitovanju. Već i samo spominjanje bilo kakvog opravdanja ili motiva u Sporazumu ukazuje na manjak realnih motiva. Naime, u ugovorima sklopljenim između neovisnih i suprotnih ugovornih strana, motivi su jasni i očiti iz prava koja svaka neovisna ugovorna strana dobiva.

Osnovno pravo Prodavatelja iz kupoprodajnog odnosa je naplatiti kupoprodajnu cijenu, to pravo je stečajni upravitelj ignorirao izmišljajući da bi Prodavatelj ostao bez vode da nije potpisao Sporazum.

Ne bi Prodavatelj ostao bez vode jer nitko treći ne može samovoljno isključivati tuđe instalacije iz sustava, što je preduvjet za njihovo uklanjanje. Ono što je bitnije taj tobožnji „motiv” za sklapanje Sporazuma ne može biti i nije razlog da u istom tom Sporazumu ili zasebnom Aneksu ugovora Prodavatelj jasno ne osigura svoje pravo na naplatu kupoprodajne cijene.

Dana 2. rujna 2025., u Varaždinskim vijestima kao glavna vijest objavljen je članak najavljen na naslovnici *VARTEKS SU UPROPASTILI – VLASNICI!*, s podnaslovom *OČEKIVANO - Nema interesa za rad u tvrtki u stečaju*. Članak iznosi neistinite i defimirajuće informacije o meni, koji sam poslao ponudu za ulaganje u Varteks i ponovno pokretanje proizvodnje uz obvezan uvjet smjene stečajnog upravitelja. Budući da mi je bilo neobično zašto mediji reagiraju toliko negativno na tako pozitivnu inicijativu očuvanja jednog stogodišnjeg brenda odlučio sam provjeriti da li se možda radi o sponzoriranom oglasu, i ako da, tko stoji iza toga. Direktor Varaždinskih vijesti, g. Mirko Jurič, potvrdio mi je da je objava članka fakturirana stečajnom dužniku na teret stečajne mase - PRILOG 3. Ako sam ja bio primoran platiti za objavu istinitih informacijama dok su se neistine objavljivale besplatno, što je paradoks, to sam učinio svojim novcem, za razliku od navedenog oglasa koji će neopravdano umanjiti stečajnu masu.

Ovakvo postupanje stečajnog upravitelja, potvrđeno i njegovim očitovanjem, jasno ukazuje da su stečeni razlozi za njegovu trenutnu smjenu.

Ujedno zaključno podsjećam:

- a. Da je Sporazum sa S-parkom sklopljen mimo znanja vjerovnika, iako je sporazume višestruko manje vrijednosti stečajni upravitelj slao na uvid i odlučivanje odboru vjerovnika.
- b. Da je Varteks ostao bez vodovodne infrastrukture pri čemu je izveden priključak od 127 metara koji prolazi preko više parcela, za koji je inženjer za stručni nadzor izjavio da je potrebna građevinska dozvola.
- c. Da je obavio radove izmještanja instalacija bez građevinske dozvole, protivno mišljenju inženjera za stručni nadzor koji je do dolaska stečajnog upravitelja vodio projekt.
- d. Da je sporna suglasnost Doma zdravlja budući da nije upisano pravo služnosti za takav priključak, te da zbog toga Varteks nema pravne sigurnosti u pogledu dugoročne opskrbe vodom.
- e. Da S-parkovi strojevi prolaze Varteksovim internim prometnicama bez ikakve naknade, bez prava služnosti ili formalnog odobrenja Odbora vjerovnika ili skupštine vjerovnika stečajnog dužnika.
- f. Da je objavio neozbiljne oglase za posao kako bi pridobio naklonost radnika pred svoju smjenu, bez stvarnog plana i želje da iste zaposli.
- g. Da je iznio neistinitu informaciju kada je napisao da nisam zainteresiran za nabavku materijala za MORH.

Zahtjeva se objava ovog podneska u cijelosti na e-oglasnoj ploči u svrhu pravodobnog informiranja vjerovnika.

Draft_04:59_M&P

<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, koje zastupa član uprave Dražen Dobiš (u daljnjem tekstu: "Prodavatelj")</p> <p>i</p> <p>S-PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, Zagreb, OIB 08261347266, koje zastupaju prokuristi [•] (u daljnjem tekstu: "Kupac"),</p> <p>uz supotpis društva Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473, koje zastupaju [•]</p>	<p>VARTEKS d.d., Zagrebačka 94, Varaždin, OIB: 00872098033, represented by the member of the Management Board Dražen Dobiš, (hereinafter: the "Seller")</p> <p>and</p> <p>S-PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, Zagreb, OIB 08261347266, represented by its procurators [•], (hereinafter: the "Buyer")</p> <p>countersigned by the company Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473</p>
<p>kada se spominju zajedno u tekstu: "Ugovorne strane" ili "Strane"</p> <p>sklapaju sljedeći</p>	<p>hereinafter jointly referred to as: the "Contracting parties" or "Parties"</p> <p>enter into the following</p>
<p>ANEKS I UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINA (u daljnjem tekstu: "Aneks")</p>	<p>ANNEX I TO THE AGREEMENT ON THE SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE (hereinafter: the "Annex")</p>
<p><i>Uvodne odredbe</i></p> <p>Članak 1.</p> <p>1.1 Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da su dana 23.09.2021. godine, sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnina (dalje u tekstu: Ugovor) predmet kojeg je kupoprodaja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, katastarska općina Varaždin, i to:</p>	<p><i>Introductory Provisions</i></p> <p>Article 1</p> <p>1.1. The Contracting parties mutually agree that on 23.09.2021. they concluded the Agreement on the sale and purchase of real estate (hereinafter: the "Agreement") the object of which is the purchase and sale of real estate registered in the land registry of the Municipal Court in Varaždin, cadastral municipality Varaždin:</p>
<p>i. zkč.br. 3924/3, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 10433 m² i to: dvorište površine 3 m², dvorište površine 36 m², dvorište površine 2218 m², industrijska zgrada površine 8005 m², industrijska zgrada površine 162 m², industrijska zgrada površine 9 m², upisano u zk.ul. br. 15369;</p>	<p>i. land plot no. 3924/3, Zagrebačka ulica with a total surface area of 10,433 m², consisting of: yard of 3 m², yard of 36 m², yard of 2,218 m², industrial building of 8,005 m², industrial building of 162 m² and industrial building of 9 m², registered in the LR Record 15369;</p>
<p>ii. zkč.br. 3924/4, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 23673 m² i to: dvorište površine 7810 m², industrijska</p>	<p>ii. land plot no. 3924/4, Zagrebačka ulica with a total surface area of 23,673 m² consisting of: yard of 7,810 m², industrial</p>

Draft_04:59_M&P

<p>zgrada površine 13197 m2, industrijska zgrada površine 68 m2, industrijska zgrada površine 1003 m2, industrijska zgrada površine 168 m2, industrijska zgrada površine 79 m2, industrijska zgrada površine 177 m2, industrijska zgrada površine 812 m2, industrijska zgrada površine 260 m2, industrijska zgrada površine 99 m2 i zkčbr. 3924/26 Varaždin, Zagrebačka ulica, dvorište ukupne površine 578 m2 (nastala cijepanjem zkč.br. 3924/4), upisane u zk.ul.br. 15370;</p>	<p>building of 13,197 m2, industrial building of 68 m2, industrial building of 1,003 m2, industrial building of 168 m2, industrial building of 79 m2, industrial building of 177 m2, industrial building of 812 m2, industrial building of 260 m2, industrial building of 99 m2 and land plot no. 3924/26, Varaždin, Zagrebačka ulica consisting of yard with a total surface area of 578 m2 (formed after dividing land plot no. 3924/4), registered in the LR Record 15370;</p>
<p>iii. zkč.br. 3924/7, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 9832 m2 i to: dvorište površine 1924 m2, industrijska zgrada površine 4794 m2, industrijska zgrada površine 29 m2, industrijska zgrada površine 3022 m2, pomoćna zgrada površine 63 m2, upisano u zk.ul.br. 15378;</p>	<p>iii. land plot no. 3924/7, Zagrebačka ulica with a total surface area of 9,832 m2, consisting of: yard of 1924 m2, industrial building of 4,794 m2, industrial building of 29 m2 industrial building of 3,022 m2, auxiliary building of 63 m2, registered in the LR Record 15378;</p>
<p>iv. zkč.br. 3924/20, u naravi Zagrebačka ulica, ulica ukupne površine 122 m2 i zkč.br. 3924/27, u naravi Varaždin, Zagrebačka ulica, ulica ukupne površine 128 m2 (nastala cijepanjem zkč.br. 3924/20), upisane u zk.ul.br. 15655;</p>	<p>iv. land plot no. 3924/20, Zagrebačka ulica consisting of street with a total surface area of 122 m2 and land plot no. 3924/27, Varaždin, Zagrebačka ulica, consisting of street with a total surface area of 128 m2 (formed after dividing land plot no. 3924/20), registered in the LR Record 15655</p>
<p>v. zkč.br. 3924/22, u naravi Zagrebačka ulica ukupne površine 2484 m2 upisano u zk.ul.br. 15656.</p>	<p>v. land plot no. 3924/22, Zagrebačka ulica with a total surface area of 2484 m2 registered in the LR Record 15656.</p>
<p>(sve nekretnine opisane pod 1.1.i.- 1.1.v. u daljnjem tekstu zajedno kao: "Nekretnine").</p>	<p>(all real estate plots described under 1.1.i.- 1.1.v. hereinafter jointly referred to as: the "Real Estate").</p>
<p>1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Prodavatelj Ugovorom obvezao da će na vlastitu inicijativu i trošak, ishoditi preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama ako su takve instalacije postojale u svrhu drugih nekretnina Prodavatelja ili poslovnih djelatnosti, osim na zkč. br. 3924/20 na kojoj se nalaze plinovodi (dalje u tekstu: "Preseljenje svih instalacija").</p>	<p>1.2. The Contracting parties agree that under the Agreement the Seller has obliged to, on his own initiative and at his own expense, procure the relocation of all installations located on the Real Estate if such installations existed for the purpose of other real estate of the Seller or business activities, except on land plot no. 3924/20 on which gas pipelines are located (hereinafter: "Relocation of all installations").</p>
<p>1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da</p>	<p>1.3. The Contracting parties agree that, by</p>

Draft_04:59_M&P

Prodavatelj do dana sklapanja ovog Aneksa nije ispunio svoju obvezu Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama.	the date of conclusion of this Annex, the Seller has not fulfilled his obligation of Relocation of all instalations located on the Real Estate.
<p>1.4. Ugovorne strane ovim Aneksom suglasno utvrđuju da se Preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama sastoji od:</p> <p>1.4.1. premještanja srednje naponskog priključka el.energije te</p> <p>1.4.2. izgradnje nove vodovodne i kanalizacijske mreže.</p>	<p>1.4. The Contracting parties hereto mutually agree that the Relocation of all instalations located on the Real Estate consists of:</p> <p>1.4.1. relocation of the medium voltage electricity connection and</p> <p>1.4.3. construction of a new water and sewage network.</p>
<p>1.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj u svrhu ispunjenja svoje obveze iz čl. 1.4.1. ovog Aneksa s društvom HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751 dana 22.07.2022. godine sklopio Ugovor o priključenju broj: 400300-190694-00280108 u kojem je utvrđen iznos naknade troškova priključenja na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od 906.000,00 kuna/120.246,00 eura (u koji iznos nije uključen PDV). Prodavatelj je do dana sklapanja ovog Aneksa društvu HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. djelomično podmirio naknadu za priključenje na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od [●], te mu je još dužan platiti iznos od [●].</p>	<p>1.5. The Contracting parties hereto agree that, for the purpose of fulfilling his obligation from Article 1.4.1. of this Annex, the Seller has concluded with the company HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751 on 22.07.2022. the Connection Agreement no. 400300-190694-00280108 in which the amount of compensation for the costs of connecting to the electric power distribution network was determined in the amount of HRK 906,000.00/EUR 120,246.00 (in which amount the VAT is not included). The Seller has, by date of conclusion of this Annex, to the company HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., partially settled the fee for connection to the electric power distribution network in the amount of [●], and is still obliged to pay him the amount of [●].</p>
<p>1.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelju od društva ĐURKIN d.o.o., Čakovec, Ulica Braće Graner 1, OIB 54258964237 dana ponuda br. 07/2024 - MK za izvođenje radova na izgradnji vodovoda i kanalizacije iz čl. 1.4.2. ovog Aneksa u ukupnom iznosu od 333.841,60 eura (u koji iznos nije uključen PDV).</p>	<p>1.6. The Contracting parties agree that the Seller has been presented, by the company ĐURKIN d.o.o., Čakovec, Ulica Braće Graner 1, OIB 54258964237, with the offer no. 07/2024 - MK for the execution of works on the construction of water supply and sewerage from Article 1.4.2. of this Annex in the total amount of EUR 333.841,60 (in which amount the VAT is not included).</p>
<p>1.7. Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno određuju način plaćanja troškova Preseljenja svih instalacija koje su</p>	<p>1.7. The Contracting parties hereto mutually determine the method of payment of the expenses of Relocation of</p>

Draft_04:59_M&P

<p>smještene na Nekretninama, te mijenjaju Ugovor u dijelu načina plaćanja Drugog obroka Kupoprodajne cijene.</p>	<p>all installations located on the Real Estate and change the Agreement as to the method of payment of the Second Installment of the Purchase Price.</p>
<p><i>Predmet Aneksa</i></p> <p>Članak 2.</p> <p>2.1. Ovim Aneksom Kupac se obvezuje za račun i u ime Prodavatelja podmiriti preostale troškove Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama, i to:</p> <p>2.1.1. iznos od [•] na ime isplate nepodmirenog dijela naknade za priljučenja na elektroenergetsku distribucijsku mrežu u iznosu od [•] iz odredbe čl. 1.5. ovog Aneksa, te</p> <p>2.1.2. iznos od 333.841,60 eura (u koji iznos nije uključen PDV) na ime plaćanja naknade za izvođenje radova na izgradnji vodovoda i kanalizacije sukladno ponudi br. 07/2024 - MK društva ĐURKIN d.o.o.</p> <p>2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac, po isplati iznosa iz čl. 2.1. ovog Aneksa, imati prema Prodavatelju tražbinu u istom iznosu, na ime naknade za plaćanje koje je Kupac izvršio za račun Prodavatelja. Kupac će navedenu tražbinu ostvariti na način ugovoren u čl. 2.4. ovog Aneksa.</p> <p>2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na temelju Ugovora Kupac dužan isplatiti Prodavatelju Drugi obrok Kupoprodajne cijene, ugovoren kao varijabilni iznos Kupoprodajne cijene, u slučaju i po ispunjenju uvjeta iz čl. 4.4. Ugovora.</p> <p>2.4. Po izvršenoj isplati troškova Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama iz čl. 2.1.</p>	<p><i>Subject Matter of the Agreement</i></p> <p>Article 2</p> <p>2.1. The Buyer hereto obligates to, for the account and on behalf of the Seller, cover the remaining costs of the Relocation of all installations located on the Real Estate, that is:</p> <p>2.1.1. the amount of [•] in the name of payment of the outstanding part of the fee for connection to the electric power distribution network in the amount of [•] from Article 1.5. of this Annex, as well as</p> <p>2.1.2. the amount of EUR 333.841,60 (in which amount the VAT is not included) in the name of payment of the fee for the execution of works on the construction of water supply and sewerage in accordance with the offer no. 07/2024 - MK of the company ĐURKIN d.o.o.</p> <p>2.2. The Contracting parties agree that the Buyer shall, upon payment of the amount from Article 2.1. of this Annex, have a claim against the Seller in the same amount, in the name of compensation for the payment made by the Buyer for the Seller's account. The Buyer will recover the specified claim in the manner agreed in Article 2.4. of this Annex.</p> <p>2.3. The Contracting parties mutually agree that, on the basis of the Agreement, the Buyer is obliged to pay the Seller the Second Installment of the Purchase Price, which is agreed as a variable amount of the Purchase Price, in case and upon fulfillment of the conditions as stipulated in the Article 4.4. of the Agreement.</p> <p>2.4. Upon paying the costs of Relocation of all Installations located on the Real Estate from Article 2.1. of this Annex and once the payment of the Second Installment of the Purchase Price becomes due, by</p>

Draft_04:59_M&P

<p>ovog Aneksa te po dospijeću plaćanja Drugog obroka Kupoprodajne cijene, potpisom ovog Aneksa ugovorne strane vrše djelomični prijeboj međusobnih potraživanja u iznosu troškova Preseljenja svih instalacija koje su smještene na Nekretninama plaćenih od strane Kupca, čime će Prodavatelj u cijelosti podmiriti svoju obvezu prema Kupcu utvrđenu u čl. 2.2. ovog Aneksa, a Kupac će djelomično podmiriti iznos Drugog obroka Kupoprodajne cijene utvrđenog u čl. 2.3. ovog Aneksa, i to u prebijenom iznosu.</p>	<p>signing of this Annex the Contracting parties shall partially set off their mutual claims in the amount of the costs of Relocation of all installations located on the Real Estate paid by the Buyer, whereby the Seller will fully settle his obligation to the Buyer set out in Article 2.2. of this Annex, and the Buyer will partially settle the Second Installment of the Purchase Price determined in Article 2.3. of this Annex, in the amount thus offset.</p>
<p style="text-align: center;">Članak 3.</p> <p>Ugovorne strane ovim Aneksom mijenjaju odredbu čl. 4.4. Ugovora na način da ista sada glasi:</p> <p><i>"4.4. Drugi obrok u iznosu od EUR 1.500.000,00 bit će isplaćen po ispunjenju sljedećih uvjeta:</i></p> <p><i>4.4.1. Kupac ili uz njegovu suglasnost Prodavatelj je ishodio pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se dopušta rušenje i uklanjanje Postojećih građevina na Nekretninama. Radi otklanjanja svake sumnje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u svakom slučaju Kupac podmiriti cjelokupni trošak izrade projekta rušenja i uklanjanja objekata s pratećim nacrtima, proračunima i elaboratima i ishođenja dozvole za rušenje, kao i trošak samog rušenja i uklanjanja materijala, a Prodavatelj tek nominalno može imati status nositelja dozvole kojom se dopušta rušenje;</i></p> <p><i>4.4.2. Prodavatelj je, na vlastitu inicijativu i trošak, ishodio preseljenje svih instalacija koje su smještene na Nekretninama ako su takve instalacije postojale u svrhu drugih nekretnina Prodavatelja ili poslovnih djelatnosti osim na zkč. br. 3924/20 na kojoj se nalaze plinovodi;</i></p> <p><i>4.4.3. pravomoćno rješenje nadležnog tijela za poslove građenja kojim se izdaje lokacijska dozvola za Projekt na</i></p>	<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>The contracting parties hereto mutually change the provisions of Article 4.4 of the Agreement so that it now reads:</p> <p><i>"4.4. The Second Installment in the amount of EUR 1,500,000.00, shall be paid upon the fulfilment of the following conditions:</i></p> <p><i>4.4.1. the Buyer or, with the Buyer's consent, the Seller has obtained the final decision of the competent public body authorized for construction matters, allowing the demolition and removal of the Existing Buildings on the Real Estate. For the avoidance of any doubt, the Contracting parties mutually agree that in any case the Buyer shall bear the entire cost of project design for the demolition and removal of objects with accompanying designs, calculations and elaborates and obtaining a demolition permit, as well as the cost of the demolition and removal of the material itself, and the Seller can only nominally have the status of the holder of the permit allowing the demolition;</i></p> <p><i>4.4.2. the Seller has, at its own initiative and expense, procured the relocation of all installations located on the Real Estate if such installations existed for the purpose of the Seller's other real estate or business activities except on land plot no. 3924/20 on which the gas pipelines are located;</i></p> <p><i>4.4.3. the final decision of the</i></p>

Draft_04:59_M&P

<p><i>Nekretninama;</i></p> <p><i>i to na način da će iznos od EUR 550.000,00, umanjen za iznos troškova preseljenja svih instalacija iz odredbe 4.4.2. koje je za račun Prodavatelja podmirio Kupac, biti isplaćen na račun Prodavatelja, a iznos od EUR 950.000,00, sve u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja na račun Zagrebačke banke d.d. u roku od 7 dana od ispunjenja uvjeta, sukladno pismu namjere Zagrebačke banke d.d. od 21.09.2021."</i></p>	<p><i>competent public body authorized for construction matters granting a location permit for the Project on the Real Estate;</i></p> <p><i>so that the amount of EUR 550,000.00, reduced by the amount of payment of expenses of Relocation of all installations from Article 4.4.2. settled by the Buyer on behalf of the Seller, shall be paid out to the Seller's bank account, whereas the amount of EUR 950,000.00, all in HRK equivalent calculated according to the mid exchange rate published by the Croatian National Bank on the day of payment to the account of Zagrebačka banka d.d. within 7 days from the fulfillment of the conditions, in accordance with the Letter of Intent issued by Zagrebačka banka d.d. from 21.09.2021."</i></p>
<p>Članak 4.</p> <p>Sve odredbe Ugovora koje nisu mijenjane ovim Aneksom, ostaju u cijelosti na snazi između ugovornih strana.</p>	<p>Article 4</p> <p>All provisions of the Agreement, which have not been changed by this Annex, will continue to have full legal effect between the parties.</p>
<p>Članak 5.</p> <p>5.1. Ovaj Aneks je sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan za Kupca, drugi za javnog bilježnika.</p> <p>5.2. Ugovorne strane sačinit će dovoljan broj ovjerenih preslika ovog Ugovora.</p> <p>U [•], dana [•] 2024.</p>	<p>Article 5</p> <p>5.1. This Annex has been executed in two identical original copies, one for the Buyer and one for the notary public.</p> <p>5.2. Parties shall procure sufficient number of certified copies of this Agreement for their own purposes.</p> <p>In [•], on [•] 2024.</p>
<p>Prodavatelj: / the Seller:</p> <p>_____</p>	

Draft_04:59_M&P

Kupac: / the Buyer:

Zagrebačka banka d.d.



Zagreb, 19.04.2024. godine

VARTEKS d.d.
Zagrebačka ulica 94
42000 Varaždin

n/r članice uprave gđe Jelene Bošnjak

Predmet: Poziv na ispunjenje obveze iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 23. rujna 2021.

Poštovani,

obraćam Vam se u ime naše stranke, društva S-PARK Hrvatska d.o.o., Ulica Velimira Škorpika 34, OIB: 08261347266 (u nastavku: „**S-PARK Hrvatska**“) te sam slobodan izvijestiti Vas kako slijedi.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnina sklopljenim između društva S-PARK Hrvatska, kao kupca i društva Varteks d.d., Zagrebačka ulica 94, 42000 Varaždin, OIB: 00872098033 (u nastavku: „**Varteks d.d.**“), kao prodavatelja, dana 23. rujna 2021. (u nastavku: „**Ugovor**“), naša stranka je od društva Varteks d.d. kupila nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, katastarska općina Varaždin, i to: zkč.br. 3924/3, zkč.br. 3924/4, zkč.br. 3924/7, zkč.br. 3924/20 i zkč.br. 3924/22 (dalje u tekstu: „**Nekretnine**“).

Odbedbama čl. 4.4.2. i čl. 6.5. Ugovora društvo Varteks d.d. se obvezalo o svom trošku, i to najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od datuma primopredaje Nekretnina, društvu S-PARK Hrvatska osigurati prelaganje (premještanje) svih instalacija koje se nalaze na Nekretninama za potrebe drugih nekretnina ili poslovnih aktivnosti društva Varteks d.d., osim na nekretnini zkč.br. 3924/20 na kojoj se nalaze plinovodi (u nastavku: „**obveza preseljenja instalacija**“).

S obzirom da su Nekretnine predane u posjed našoj stranci još dana 28.09.2021. godine, rok od 6 mjeseci od datuma primopredaje Nekretnina istekao je još u ožujku 2022. godine, a društvo Varteks d.d. do dana sastavljanja ovoga dopisa, opisanu ugovornu obvezu preseljenja instalacija još uvijek nije ispunilo.

S druge strane, naša stranka društvo S-PARK Hrvatska je u međuvremenu ishodila pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju *Retail parka* na predmetnim Nekretninama te je spremna započeti gradnju u skladu s predmetnom građevinskom dozvolom. Međutim, početak gradnje u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom **nije moguće** sve dok društvo Varteks d.d. ne ispuni svoju obvezu preseljenja instalacija.

U cilju najsvrsishodnijeg načina ispunjenja obveze preseljenja instalacija, naša stranka je društvu VARTEKS d.d. predložila sklapanje aneksa Ugovoru kojim bi naša stranka podmirila trošak premještanja predmetnih instalacija. **Prijedlog navedenog Aneksa** poslan je društvu VARTEKS d.d. u više navrata, a posljednji put dana 28. ožujka 2024. godine. Međutim, našoj stranci još uvijek nije dostavljeno ikakvo očitovanje društva VARTEKS d.d. u odnosu na predloženi Aneks Ugovoru, a time i na predloženi način ispunjenja obveze preseljenja instalacija od strane društva VARTEKS d.d.

Svakim daljnjim kašnjenjem u ispunjenju opisane ugovorne obveze preseljenja instalacija našoj stranci nastaje šteta. Osim što je Zakonom o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Aneks iz
Priloga 1

propisano da građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole (čl. 123. st. 1. Zakona o gradnji), svakom kasnijom gradnjom Retail parka naša stranka trpi štetu i u vidu nemogućnosti stjecanja prihoda od predmetnog Retail parka. Prema tome, kako rok od tri godine za početak gradnje već teče, a naša stranka nije u mogućnosti postupiti po pravomoćnoj građevinskoj dozvoli zbog neispunjenja ugovorne obveze društva VARTEKS d.d., ovime Vas, još jednom, pozivamo na ispunjenje ugovorne obveze premještanja instalacija ili na odaziv na poziv naše stranke za postizanjem dogovora kojim bi se utvrdio drugi način izmještanja predmetnih instalacija i to najkasnije do dana 24.04.2024. godine, a sve na korist i zadovoljstvo obiju ugovornih strana.

U suprotnom, obavještavamo Vas da će društvo S-PARK Hrvatska biti prisiljeno poduzeti radnje koje su joj zakonom omogućene u cilju zaštite svojih prava i sprječavanja daljnje štete.

S poštovanjem

Josip Madirazza

A handwritten signature in black ink, enclosed in a thin black rectangular border. The signature is stylized, with a large initial 'J' and a long, sweeping horizontal stroke at the end.



S Cajic <[REDACTED]@gmail.com>

Zahtjev za informacijom

Mirko Jurić <[REDACTED]@varazdinske-vijesti.hr>
To: S Cajic <[REDACTED]@gmail.com>

Mon, Sep 22, 2025 at 4:54 PM

Računovodstvu Varteksa

Mirko Jurić
Direktor - Varaždinske vijesti d.d.

Dana 22. ruj 2025. 16:30 osoba S Cajic <[REDACTED]@gmail.com> napisala je:

Poštovani,
možete li mi samo još reći kome točno je ispostavljena faktura?
Lijep pozdrav
Stjepan Čajić

On Mon, Sep 22, 2025 at 4:11 PM Mirko Jurić <[REDACTED]@varazdinske-vijesti.hr> wrote:

Poštovani,
Odgovor na Vaš upit, Varaždinske vijesti su ispostavile fakturu.
S poštovanjem,
Mirko Jurić

Mirko Jurić
Direktor - Varaždinske vijesti d.d.

Dana 22. ruj 2025. 16:00 osoba S Cajic <[REDACTED]@gmail.com> napisala je:

Poštovani g. Jurić,

radi transparentnosti informiranja, ljubazno vas molim za informaciju, da li je za objavu članka "VARTEKS SU UPROPASTILI - VLASNICI!" koji je objavljen kao glavna vijest u 4209. tiskanom izdanju varaždinskih vijesti, objavljenom 2. rujna 2025., ispostavljena faktura stečajnom upravitelju Varteksa, ili bilo kojoj drugoj osobi ili tvrtci, i ako da kome?

Unaprijed zahvaljujem na odgovoru.

Lijep pozdrav
Stjepan Čajić

MLADEN PAVKOVIĆ

Ni jedno demokratsko društvo ne smije tretirati novinare kao neprijatelje

STR. 44.



NEVEN BOSILJ

S InnoCentom zaokružujemo priču

STR. 8.



NIKOLA ŠAFARIĆ

Varaždin minute dijelile od pobjede nad Dinamom



Varaždinske

VIJESTI

4209

varaždinske-vijesti.hr

1,5 EUR

UTORAK, 2. RUJNA 2025.

GODINA LXXXI

95.2

RADIO
sjevorožapad

Ritam vašeg grada!

ACPRIKRATKI



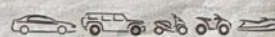
GRANDE PANDA

Sa automatskim mjenjačem

Već od 18.990 EUR



ACPRIKRATKI



PROVJERILI SMO Na što se žale stanovnici Varaždinske županije u vezi kvalitete života str. 2.

Muče nas male plaće, liste čekanja za preglede, ali i cijene stanova

ŠPANCIRFEST

str. 22.



Bajaga zabavio sve generacije

OČEKIVANO Nema interesa za rad u tvrtki u stečaju STR. 4-5.

VARTEKS SU UPROPASTILI - VLASNICI!



DARIVATELJ VEĆ 117 PUTA str. 32.

Ako možeš, zašto ne bi pomogao?!

VAŠ 1. IZBOR
za ventilaciju
U HRVATSKOJ

BESPLATNI
IZVIDI U
VAŠEM DOMU

VIŠE OD
150.000
ZADOVOLJNIH
KORISNIKA

VIŠE OD
50.000
INSTALACIJA

7 GODINA
GARANCIJE



01 21 32 400
i-vent.com

i-Vent
Smart ventilation



Cekin

Pilećina
broj 1

KVALITETA
Pindija

varkom

info@varkom.com

Trg bana Jelačića 15, Varaždin centrala: 042/ 406 406, informacije: 042 406 423

