



ŽUPIĆ & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO / LAW FIRM

Župić & Partneri d.o.o./
Župić & Partners Ltd.

Odvjetnici /
Attorneys at Law

Ante Župić
Sandra Grilec
Martina Kalac
Alen Čičak
Mihovil Grubišić
Petra Matić
Bojan Jovanović
Martin Vlašić
Marija Vučurević Tamburić
Zrinka Žužul
Nives Bubalo

Hrvatska / Croatia

Uredi / Offices:

10000 Zagreb

Ulica Pere Budmanija 1

tel.: +385 (0)1 6184 357

+385 (0)1 6184 375

fax.: +385 (0)1 6184 367

21000 Split

Trg Hrvatske bratske zajednice 8

tel: +385 (0)21 555 445

fax: +385 (0)21 555 446

Trgovački sud u Zagrebu

MBS: 080478152

Temeljni kapital: 560.310,00 EUR

OIB/PDV br. (HR) 42524586447

Direktor: Ante Župić

IBAN: HR7723600001101697436

Zagrebačka banka d.d.

IBAN: HR4623900011100616042

Hrvatska poštanska banka d.d.

IBAN: HR5223400091110684310

Privredna banka Zagreb d.d.

IBAN: HR0425000091101465155

Addiko Bank d.d.

IBAN: HR9224880011100145622

BKS Bank AG

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
42 000 Varaždin

Zagreb, 27.05.2026.g.
St-206/2024

IMATELI PRAVA PRVOKUPA: STYPE CS d.o.o., Velikopoljska ulica 32,
Veliko Polje, OIB: 18426914660, koje zastupaju odvjetnici iz
Odvjetničkog društva ŽUPIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Pere
Budmanija 1

PODNEŠAK IMATELJA PRAVA PRVOKUPA

1 x
punomoć u prilogu

I. Imatelj prava prvokupa STYPE CS d.o.o., Velikopoljska ulica 32, Veliko Polje, OIB: 18426914660, moli i predlaže da sud bez odgode donese rješenja o dosudi u odnosu na nekretnine:

- kč.br. 3924/2, Zagrebačka ulica, površine 1476 m², od čega dvorište, površine 877 m², industrijska zgrada, površine 234 m², industrijska zgrada, površine 76 m², industrijska zgrada, površine 289 m², upisana u zk. ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin;

- kč.br. 3924/13, Zagrebačka ulica, površine 13767 m², od čega dvorište, površine 6375 m², industrijska zgrada, površine 2373 m², industrijska zgrada, površine 43 m², industrijska zgrada, površine 2833 m², industrijska zgrada, površine 2137 m², industrijska zgrada, površine 6 m², upisana u zk. ul. broj 15384 k.o. 331325, Varaždin;

- kč.br. 3924/52, Zagrebačka ulica, površine 1262 m², od čega dvorište, površine 857 m², industrijska zgrada, površine 334 m², industrijska zgrada, površine 71 m², upisana u zk. ul. broj 15381 k.o. 331325, Varaždin,

i to na način da sve nekretnine dosudi imatelju prava prvokupa STYPE CS d.o.o.

II. U odnosu na podnesak GRADA VARAŽDINA od 22.05.2026.g. kojim GRAD VARAŽDIN predlaže da se nekretnina kč. broj 3924/2, Zagrebačka ulica, površine 1476 m², od čega dvorište, površine 877 m², industrijska zgrada, površine 234 m², industrijska zgrada, površine 76 m², industrijska zgrada, površine 289 m², upisana u zk. ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin, dosudi GRADU VARAŽDINU pozivajući se na vlastito pravo prvokupa, imatelj prava prvokupa STYPE CS d.o.o. očituje se nastavno kako slijedi.

Pravo prvokupa u odnosu na predmetnu nekretninu imatelj prava prvokupa STYPE CS d.o.o. stekao je temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 5.06.2023.g. te uknjižbom tog prava koja je izvršena pod brojem Z-10553/2023.

S druge strane predmetna nekretnina – kč. broj 3924/2 upisana u zk.ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin, utvrđena je kulturnim dobrom tek rješenjem RH, Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/24-06/0040, Urbroj: 532-06-02-02-02/1-24-1 od 26. lipnja 2024.g. temeljem kojeg je potom u zemljišnim knjigama uknjiženo pravo prvokupa pod brojem Z-14668/2024.

Dokaz: rješenje RH, Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/24-06/0040, Urbroj: 532-06-02-02-02/1-24-1 od 26. lipnja 2024.g.

Imatelj prava prvokupa STYPE CS d.o.o. u prilogu ovog podneska dostavlja povijesni izvod za kč. broj 3924/2, upisana u zk.ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin iz kojeg je razvidno (Z-10757/2021) da je u odnosu na predmetnu nekretninu u lipnju 2021.g. izvršeno brisanje zabilježbe preventivne zaštite sukladno odredbi članka 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara koja je bila upisana u razdoblju od 2007.g. pa do 2021.g.

Dokaz: povijesni izvod za kč. broj 3924/2, upisana u zk.ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin

Status kulturnog dobra ne može se retroaktivno primijeniti na prava stečena prije njegovog proglašenja.

Kako u trenutku kada je STYPE CS d.o.o. stekao pravo prvokupa (2023.g.) predmetna nekretnina nije bila pod preventivnom zaštitom, a status te nekretnine kao kulturnog dobra utvrđen je tek 2024.g. te je te godine i upisano pravo prvokupa imatelj prava prvokupa STYPE CS d.o.o. nedvojbeno ima prednost u odnosu na GRAD VARAŽDIN u realizaciji prava prvokupa, stoga se predlaže i nekretninu broj kč. broj 3924/2, upisana u zk.ul. broj 15368 k.o. 331325, Varaždin, dosuditi STYPE CS d.o.o.

Dodatno, opreza radi, ističe se i kako GRAD VARAŽDIN nije pravilno i zakonski konzumirao svoje pravo prvokupa budući je isti zatražio da mu sud odredi rok za plaćanje kupovnine u trajanju 60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, što je u suprotnosti s odredbom članka 96. Ovršnog zakona. Predmetnom odredbom imatelji zakonskog ili ugovornog prava prvokupa imaju prednost u odnosu na najpovoljnijeg ponuditelja samo u situaciji ako isti, u roku od tri dana po zaključenju dražbe, izjave da nekretninu kupuje uz iste uvjete kao i najpovoljniji ponuditelj.

Rok uplate kupoprodajne cijene predstavlja bitnu odrednicu kupoprodaje i jedan od ključnih uvjeta dražbe. Najpovoljniji ponuditelj na elektroničkoj javnoj dražbi bio bi dužan uplatiti kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi, kako je to izričito određeno Zaključkom o prodaji ovog suda broj St-206/2024-197 od 10.02.2026.g.

Budući da GRAD VARAŽDIN u svojoj izjavi traži dulji rok za plaćanje kupovnine (60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi) isključivo na vlastiti prijedlog, izjava nije dana sukladno odredbi članka 96. Ovršnog zakona stoga ista niti ne može proizvoditi pravne učinke na način da bi se temeljem takve Izjave GRADU VARAŽDINU dosudila predmetna nekretnina.

Dosuda nekretnine GRADU VARAŽDINU uz produženi rok plaćanja predstavljala bi ne samo povredu načela jednakosti sudionika dražbe i načela jednakog postupanja prema svim zainteresiranim stranama u stečajnom postupku, već i narušavanje

načela povjerenja u zemljišne knjige, prema kojima je redosljed upisa od bitnog značaja za pravnu sigurnost i zaštitu ranije stečenih stvarnih prava.

III. Predlaže se sudu donošenje rješenja o dosudi.

STYPE CS d.o.o.
koje zastupa: