Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska ulica 1

Poslovni broj: St-206/2024-421

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Hugu Wedemeyeru, u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom VARTEKS varaždinska tekstilna industrija d.d., u stečaju, OIB: 00872098033, sa sjedištem Varaždin, Zagrebačka 94, kojeg zastupa stečajni upravitelj Tomislav Đuričin, iz Varaždina, Dravska poljana 1, izvan ročišta 23. studenoga 2026.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, izjavilo da koristi svoje pravo prvokupa, te se utvrđuje da su ispunjene pretpostavke da se navedenom trgovačkom društvu dosudi nekretnina stečajnoga dužnika upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, k. o. Varaždin, i to:

- kat. čestica 3924/11, Zagrebačka ulica sa 8075 m2, dvorište sa 4890 m2, industrijska zgrada sa 193 m2, industrijska zgrada sa 14 m2, industrijska zgrada sa 406 m2, industrijska zgrada sa 216 m2, industrijska zgrada sa 439 m2, industrijska zgrada sa 122 m2, industrijska zgrada sa 129 m2, industrijska zgrada sa 37 m2, industrijska zgrada sa 73 m2, industrijska zgrada sa 83 m2, industrijska zgrada sa 18 m2 i industrijska zgrada sa 1455 m2, ukupno 8075 m2, upisana u z. k. ul. 15382 k. o. Varaždin.

II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, za cijenu u iznosu od 395.000,00 eura.

III. Nalaže se kupcu trgovačkom društvu STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos kupovnine od 395.000,00 eura na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11.
Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 590029, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VI (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 596590.

U slučaju da je kupac osoba s pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijeboja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27.
Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-).
Prilikom uplate kupovnine na račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787, potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznači opciju "OUR" (za inozemne uplate i sl.).

IV. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi položi kupovninu i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će dosudu oglasiti nevažećom, te će se nekretnina dosuditi Gradu Varaždinu čije je pravo prvokupa stečeno i u zemljišnim knjigama upisano nakon stečenog i upisanog prava prvokupa trgovačkog društva Stype CS d.o.o. Ukoliko ni Grad Varaždin ne bi u određenom mu roku položio kupovninu, sud će i tu dosudu oglasiti nevažećom te će se nekretnina dosuditi kupcu koji je ponudio na dražbi najvišu cijenu, i to, u konkretnom slučaju, trgovačkom društvu Hiram Development d.o.o. iz Varaždina. U slučaju da navedeno trgovačko društvo u određenom mu roku ne bi položilo kupovninu, sud će i tu dosudu oglasiti nevažećom, te će se predmetna nekretnina, ukoliko se bude utvrdilo da takvih kupaca ima, dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili, a ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen, a ako nitko od kupaca u određenom roku ne bi uplatio kupovninu, sud će prodaju rješenjem oglasiti nevažećom i odrediti će novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

V. Na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojevima: Z-12038/2024., Z-6116/2025., Z-241/2014., Z-5213/2020., Z-7629/2023., Z-12223/2023., Z-14434/2024., Z-4919/2015., Z-8763/2018., Z-5521/2022., Z-5681/2022., Z-7166/2022., Z-10734/2022., Z-9523/2018., Z-20470/2021., Z-11042/2018., Z-12011/2024., Z-15857/2019., Z-13251/2020., Z-17706/2021., Z-15344/2024., Z-20555/2021., Z-2731/2022., Z-3926/2022., Z-5363/2022., Z-5549/2022., Z-5687/2022., Z-7194/2022., Z-10719/2022., Z-10553/2023., Z-12006/2024. i Z-15363/2024., kao i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi.

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.

VII. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin upis prava vlasništva na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja za korist kupca trgovačko društvo STYPE CS d.o.o., Veliko Polje, Velikopoljska ulica 32, OIB: 18426914660, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

VIII. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin brisanje prava i tereta u skladu s točkom V. izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

IX. Smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od

dana njegova isticanja na e-Oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Financijska agencija dostavila je ovome sudu 14. kolovoza 2026. izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 59002) od 14. kolovoza 2026. Klasa: O/110-10/26-01/127, Ur. br: 07-01-26-190, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja o dosudi produdljeno nadmetanje završeno 13. kolovoza 2026. u 13:00:42,206 i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi dalo trgovačko društvo Hiram Development d.o.o. za promidžbu i komunikaciju, iz Varaždina u iznosu od 395.000,00 eura, a čija je ponuda valjana.

2. Osim navedenog ponuditelja na navedenoj dražbi nisu sudjelovali drugi dražbovatelji.

3. U svojem podneskom od 14. kolovoza 2026. trgovačko društvo Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja, između ostalog, navelo je da je u njegovu korist, na predmetnoj nekretnini kčbr. 3924/11 upisanoj u z. k. ul. broj 15382 k. o. Varaždin upisano pravo prvokupa pod brojem Z-10553/2023., te da on sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona izjavljuje sudu da će se koristiti svojim pravom prvokupa, te da predmetnu nekretninu kupuje uz iste uvjete kao i najpovoljniji ponuditelj na drugoj javnoj dražbi koja je završila 13. kolovoza 2026. Uz predmetni podnesak imatelj prava prvokupa Stype CS d.o.o. dostavio je navedenu izjavu u skladu s odredbom čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona i s potvrdom javnog bilježnika Jasne Zorić iz Zagreba poslovni broj OV-4877/2026. od 14. kolovoza 2026. glede potpisa predmetne izjave dane od strane osobe ovlaštene za zastupanje navedenog trgovačkog društva Stype CS d.o.o. Također, 14. kolovoza 2026. sud je zaprimio i podnesak Grada Varaždina (listovi 6452-6453 spisa) u kojem je isti, u bitnome, naveo da sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obavještava sud da se želi koristiti svojim zakonskim pravom prvokupa, te da predlaže da sud pod uvjetima najpovoljnije ponude koja je u e-dražbi dana za predmetnu nekretninu istu dosudi Gradu Varaždinu po cijeni koju je ponudio najpovoljniji ponuditelj, odnosno, po cijeni od 395.000,00 eura. Grad Varaždin je naveo da osim temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara on i sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona izjavljuje da predmetnu nekretninu kupuje uz iste uvjete te predlaže da mu se ista dosudi po cijeni od 395.000,00 eura.

4. Ovdje treba navesti da je pravo prvokupa regulirano odredbama čl. 449. do čl. 455. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18, 126/21., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23., dalje: ZOO-a), te da odredbe tog zakona razlikuju ugovorno pravo prvokupa i zakonsko pravo prvokupa, a tim odredbama ni jednom ni drugom obliku, odnosno, vrsti prava prvokupa nije dana bilo kakva prednost niti jača zakonska snaga u odnosu na ono drugo.
U svezi predmetne nekretnine kčbr. 3924/11, upisane u z. k. ul. broj 15382 k.o. Varaždin treba navesti da je u odnosu na istu imatelj prava prvokupa trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. to pravo stekao temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 5. lipnja 2023. te je to pravo uknjiženo u zemljišne knjige pod brojem Z-10553/2023. Nadalje, uvidom u zemljišne knjige za navedenu nekretninu sud je utvrdio da je ista

utvrđena kulturnim dobrom rješenjem Republike Hrvatske, Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/24-06/0040, Ur. broj: 532-06-02-02-02/1-24-1 od 26. lipnja 2024., a temeljem kojeg je rješenja nakon toga u zemljišnim knjigama zabilježeno da je ta nekretnina kulturno dobro i to je uknjiženo pod brojem Z-14668/2024.
Dakle, u konkretnom slučaju, predmetna nekretnina postala je kulturno dobro upravo u trenutku donošenja gore navedenog rješenja Ministarstva kulture i medija od 26. lipnja 2024. jer tako proizlazi iz odredbe čl. 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kojom je propisano da se zaštita nad određenim dobrom uspostavlja utvrđivanjem statusa kulturnog dobra u skladu s ovim Zakonom i pravilnikom kojim se uređuje Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Prije donošenja predmetnog rješenja ministarstva ta nekretnina nije imala status kulturnog dobra, niti je to bilo gdje bilo zabilježeno. Budući da u vrijeme kad je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. steklo pravo prvokupa na predmetnoj nekretnini (lipanj 2023.) navedena nekretnina nije bila pod preventivnom zaštitom te ista nije imala status kulturnog dobra, jer je, kako je iznijeto, status te nekretnine kao kulturnog dobra utvrđen tek donošenjem gore navedenog rješenja ministarstva (lipanj 2024.), dakle, godinu dana nakon što je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa od 5. lipnja 2023. steklo na toj istoj nekretnini pravo prvokupa, to po načelu stečenih prava prednost u odnosu na Grad Varaždin u ostvarenju toga prava prvokupa ima navedeno trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. Naime, Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara nigdje nije propisano da bi proglašenjem nekog dobra kulturnim dobrom koje je od interesa za Republiku Hrvatsku i koje uživa njezinu osobitu zaštitu bilo moguće bilo kakvo zadiranje u ranije stečena prava drugih osoba, a niti pak je ni navedenim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a ni ZOO-om, pa ni Zakonom o zemljišnim knjigama propisana hijerarhija ta dva prava (ugovornog i zakonskog prava prvokupa), dakle, nigdje nije određeno da bi jedno od tih prava imalo apsolutno prvenstvo u primjeni, odnosno, da bi bilo nadređeno tom drugom pravu. U konkretnom slučaju, dakle, zakonsko pravo prvokupa ne samo da je kasnije od ugovornog prava prvokupa upisano u zemljišne knjige, već je to zakonsko pravo prvokupa i kasnije stečeno jer je predmetna nekretnina tek po proteku godine dana od kad je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. postao temeljem navedenog ugovora imatelj prava prvokupa na toj nekretnini dobila status kulturnog dobra, te se status kulturnog dobra ne može retroaktivno primijeniti na prava stečena prije njegovog proglašenja, a što je u skladu s odredbom čl. 90. st. 4. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/1990., 135/1997., 113/2000., 28/2001., 76/2010. i 5/2014.) koja propisuje da Zakoni i drugi propisi državnih tijela i tijela koja imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje. Budući da, kako je iznijeto, u trenutku kada je trgovačko društvo Stype CS d.o.o. na navedenoj nekretnini steklo pravo prvokupa (2023.), predmetna nekretnina nije bila pod preventivnom zaštitom i nije imala status kulturnog dobra, već je status iste kao kulturnog dobra utvrđen tek 2024., a kada je te godine i upisano pravo prvokupa, to imatelj prava prvokupa trgovačko društvo Stype CS d.o.o. ima prednost u odnosu na Grad Varaždin u ostvarenju tog svog prava prvokupa, te kasnija odluka kojom je naknadno ta nekretnina dobila status kulturnog dobra ne može poništiti ili oduzeti ranije stečeno pravo prvokupa na predmetnoj nekretnini navedenog trgovačkog društva Stype CS d.o.o.

5. Odredbom čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona ("Narodne novine", broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24.) propisano je da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred

najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

6. Iz razloga što je, kako je iznijeto Stype CS d.o.o. u roku iz odredbe citiranog čl. 96. st. 1. OZ-a dalo izjavu da tu nekretninu kupuje uz iste uvjete kao i najpovoljniji ponuditelj, a, u konkretnom slučaju, kako je iznijeto, najpovoljniji ponuditelj iz navedene javne dražbe je trgovačko društvo Hiram Development d.o.o. iz Varaždina, to će se predmetna nekretnina sukladno odredbi čl. 96. st. 1. OZ-a, a u svezi s odredbom čl. 103. st. 3. OZ-a predati trgovačkom društvu Stype CS d.o.o. nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što isti uplati navedenu kupovninu u iznosu od 395.000,00 eura. Ukoliko navedeni imatelj prava prvokupa u određenom mu roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja ne bi uplatio navedenu kupovninu, tada će se navedena dosuda oglasiti nevažećom i nekretnina će se dosuditi Gradu Varaždinu čije je pravo prvokupa stečeno nakon što je to pravo steklo trgovačko društvo Stype CS d.o.o., a u slučaju da ni Grad Varaždin ne bi u određenom mu roku položio kupovninu, sud će i tu dosudu oglasiti nevažećom te će se predmetna nekretnina dosuditi spomenutom kupcu koji je na dražbi ponudio najvišu cijenu, a to je trgovačko društvo Hiram Development d.o.o. iz Varaždina. Ukoliko ni to društvo ne bi položilo kupovninu u određenom mu roku, tada će se i ta dosuda oglasiti nevažećom te će se nekretnina dosuditi slijedećem po redu kupcu koji je ponudio nižu cijenu. Ukoliko niti slijedeći po redu kupci, redom prema veličini cijene koju su ponudili ne bi položili kupovninu, sud će tada rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti će novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

7. Slijedom svega iznijetog sud je temeljem odredbe čl. 96. st. 1. OZ-a, a u svezi s odredbom čl. 103., čl. 106. i čl. 108. OZ-a, te na osnovi odredbe čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine", broj 156/14., 1/19., 28/21. i 9/23.) odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu 23. studenoga 2026.

Sudac:
Hugo Wedemeyer

Dokument je elektronički potpisan:
HUGO WEDEMEYER
Vrijeme potpisivanja:
23-11-2026
13:15:20

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.97=#130D485230373339373931353131 31
L=VARAŽDIN
S=WEDEMEYER
G=HUGO
CN=HUGO WEDEMEYER

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalbu može podnijeti stečajni upravitelj, razlučni vjerovnici te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji, u roku od osam (8) dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči suda. Žalba se podnosi putem ovoga suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA:

e-Oglasna ploča ovoga suda,

Općinski sud u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, odmah radi zabilježbe rješenja o dosudi,

Financijska agencija Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, odmah radi objave na mrežnim stranicama agencije,

Nakon pravomoćnosti:
Općinski sud u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin - uz potvrdu pravomoćnosti/ovršnosti,

Financijska agencija Zagreb, Ulica grada Vukovara 70 - uz potvrdu pravomoćnosti/ovršnosti.

Broj zapisa: **9-30890-7aeb5**

Kontrolni broj: **04789-39640-07cb8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=HUGO WEDEMEYER, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.