

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

Trgovački sud u Varaždinu  
Cehovska 1, Varaždin

PREDMET: Očitovanje na podnesak vjerovnika Stjepana Čajića

Vjerovnik u ovom stečajnom postupku Stjepan Čajić je dana 01.rujna 2025. godine dostavio podnesak u kojem, kao i u svojoj dosadašnjoj praksi, iznosi dezinformacije i iskrivljuje činjenice.

Dana 02.rujna 2025. godine se održavala skupština vjerovnika zakazana na prijedlog vjerovnika Stjepana Čajića, te djela bivših i sadašnjih zaposlenika koje zastupa odvjetnik Ante Župić. Ista je na prijedlog odvjetnika Ante Župića odgođena iz razloga što na oglasnoj ploči suda nije bio objavljen podnesak vjerovnika Stjepana Čajića od 1. rujna 2025. godine, a koji podnesak nosi naslov „Očitovanje na podnesak stečajnoga upravitelja“.

Odvjetnik Ante Župić je u prijedlogu za odgodu skupštine naveo slijedeće:  
„Naime, smatram da bi vjerovnici trebali prije odlučivanja o smjeni stečajnoga upravitelja imati priliku obaviti uvid u sporazum kojeg je bez odobrenja odbora vjerovnika i bez odobrenja skupštine u ime stečajnoga dužnika sklopio stečajni upravitelj sa kupcem nekretnine S-Park Hrvatska d.o.o. 12. prosinca 2024. iz razloga što je sadržajno tim sporazumom kupac realizirao sve svoje ciljeve, a Varteks propustio zahtijevati plaćanje preostale kupovnine u iznosu od 3.000.000,00 eura, a što smatramo bitnim razlogom i saznanjem prije odlučivanja o predloženoj smjeni stečajnoga upravitelja.“

U Sporazumu, za koji vjerovnik Stjepan Čajić u svom podnesku navodi da sadržajno predstavlja aneks kupoprodajnog ugovora, je u članku 6. navedeno slijedeće:

„Društvo Varteks i društvo S-Park suglasno utvrđuju da sklapanjem ovog Sporazuma ne mijenjaju odredbe Ugovora o kupoprodaji nekretnine, odnosno da isti sklapanjem ovog Sporazuma ostaje neizmijenjen u cijelosti.“

Članak 6. jasno ukazuje da vjerovnik Stjepan Čajić iznosi dezinformacije kada navodi da sporazum sadržajno predstavlja aneks kupoprodajnog ugovora, iako to nije namjena niti svrha potpisanog sporazuma.

Vjerovnik Stjepan Čajić je dana 10.siječnja 2025. godine zatražio da mu dostavim sklopljeni ugovor kojim se S-Park d.o.o. obvezuje podmiriti trošak radova priključenja lokacije na

vodoopskrbni sustav Varkoma koji se spominje u izvještaju stečajnog upravitelja, kako bi isti izučio. Istog dana je sporazum koji je potpisan s Varkom d.o.o. i S-park Hrvatska d.o.o. dostavljen njemu i svim ostalim članovima odbora vjerovnika. U svojem opširnom mailu od dana 14.siječnja 2025. godine vjerovnik Stjepan Čajić nije iznio nikakve primjedbe na sadržaj sporazuma niti ga je tumačio kao aneks kupoprodajnog ugovora. Dapače u mailu se pohvalio da je on našao firmu Bomega koja je napravila projekt, dok u svom podnesku od dana 01.rujna 2025. godine navodi da je to „projektant angažiran od SES-a.,,.

U izvještaju i iz dostavljenog ugovora vidim da je procijenjena vrijednost radova za priključenje na vodovod 36.800,00 EUR. Ovime se ja moram malo pohvaliti jer sam ja inicijalno našao tu firmu Bomega i tražio da naprave projekt iznova, a cijena koju su nam g. Dobiš i Vitez prezentirali od g. Zlatka Đurkina (sindikalnog miljenika) za ove radove za S-Park bila je u iznosu od 333.000,00 EUR, za što mi je bilo neobično da su ishodili samo jednu ponudu. Kada sam našao inicijalno niže ponude u svega par dana, sam za njih postao "neprijatelj Varteksa" i "neprijatelj radnika".

Na sjednici odbora vjerovnika koja je održana dana 15. siječnja 2025. godine vjerovnik Stjepan Čajić također nije imao nikakvih primjedbi na sporazum sklopljen s Varkom d.o.o. i S-park Hrvatska d.o.o.

Vjerovnik Stjepan Čajić se, u svojim podnescima dostavljenima Sudu kao i plaćenim objavama u medijima, jako trudi ukazati da je preseljenje instalacija Varteksa nužan preduvjet da bi S-Park Hrvatska d.o.o. mogao započeti s rušenjem i izgradnjom centra, iako je iz ugovora o kupoprodaji sklopljenog 23.rujna 2021. godine jasno da je preseljenje instalacija jedino važno za naplatu djela kupoprodajne cijene od S-Park Hrvatska d.o.o iz osnove prodaje zemljišta. U ugovoru je u članku 2.4. navedeno „Nakon izvršene primopredaje Nekretnina i ishođenja potrebne/ih dozvola/e, Kupac može, po vlastitom nahođenju i roku, zadržati ili srušiti i ukloniti postojeće građevine (ili bilo koji njihov dio ) na vlastiti trošak, uz primjenu odredbi članka 5.2. ispod.“ Članak 5.2. ne spominje ništa o instalacijama. Da to nije točno vjerovnik Stjepan Čajić bi sigurno ukazao na članak kupoprodajnog ugovora koji ukazuje suprotno.

Preseljenje instalacija je od presudne važnosti da bi se mogla zadržati proizvodnja Varteksa na lokaciji u Zagrebačkoj 94. S-Park Hrvatska d.o.o. je mogao započeti radove i bez da on ili bilo tko drugi financira preseljenje instalacija. Ukoliko se instalacije ne presele Varteks ostaje bez vode i električne energije. Financiranjem preseljenja instalacija S-Park Hrvatska d.o.o. zapravo omogućava investitoru Stjepanu Čajiću da u slučaju ukoliko ikada predloži konkretan

stečajni plan kojeg će vjerovnici podržati, u vrlo kratkom roku može započeti s proizvodnjom, a što bez vode i električne energije ne bi bilo moguće.

U Varaždinu, 12.rujna 2025.godine

Tomislav Đuričin

Stečajni upravitelj