Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska ulica 1

Poslovni broj: St-206/2024-412

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 17. studenoga 2026.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 08261347266, iz Zagreba, Ulica Velimira Škorpika 34, 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 broj 3924/8, Zagrebačka ulica sa 5285 m2, dvorište sa 2418 m2, industrijska zgrada sa 154 m2, industrijska zgrada sa 90 m2, industrijska zgrada sa 793 m2, industrijska zgrada sa 1585 m2 i industrijska zgrada sa 245 m2, ukupno 5285 m2, upisane u z. k. ul. 15379 k.o. Varaždin.

II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se navedenom trgovačkom društvu S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 08261347266, iz Zagreba, Ulica Velimira Škorpika 34, za cijenu u iznosu od 380.000,00 eura.

III. Nalaže se kupcu S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 08261347266, iz Zagreba, Ulica Velimira Škorpika 34, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos preostale kupovnine od 304.000,00 eura na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11.
Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 589942, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VI (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 597074.

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 slijedećem po redu upisanom imatelju prava prvokupa, i to, trgovačkom društvu Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja, koje je svojim podneskom od 14. kolovoza 2026. dao izjavu će se koristiti svojim pravom prvokupa i da predmetnu nekretninu kupuje uz iste uvjete kao najpovoljniji ponuditelj, a ako navedeno društvo, također, u određenom roku ne bi položilo kupovninu, tada će se i ta dosuda oglasiti nevažećom te će se predmetna nekretnina, ukoliko takvih kupaca bude, dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne bi položili kupovninu u roku koji im je određen, odnosno, u suprotnome ako nitko od kupaca ne bi položio kupovninu, sud će prodaju oglasiti nevažećom i odrediti 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-8091/2024., Z-9523/2018., Z-20470/2021., Z-11042/2018., Z-8091/2024., Z-15857/2019., Z-13251/2020., Z-17706/2021., Z-15344/2024., Z-20555/2021., Z-5363/2022., Z-5549/2022., Z-5687/2022., Z-7194/2022., Z-10719/2022., Z-13976/2022., 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 S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 08261347266, iz Zagreba, Ulica Velimira Škorpika 34, 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 58994) od 14. kolovoza 2026. Klasa: O/110-10/26-01/127, Ur. br: 07-01-26-185, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja o dosudi nadmetanje završeno 13. kolovoza 2026. u 10:59:59.999 i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi dalo trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama u iznosu od 380.000,00 eura, a čija je ponuda valjana.

2. Osim navedenog ponuditelja na navedenoj javnoj dražbi nije bilo drugih sudionika, odnosno, ponuditelja.

3. U svojem podneskom od 17. kolovoza 2026. trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, iz Zagreba, navelo je da iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj dražbi za nekretnine kčbr. 3924/9, 3924/8, 3924/10 i 3924/6 proizlazi da je za sve četiri navedene nekretnine trgovačko društvo S-Park Hrvatska d.o.o. dalo najvišu valjanu ponudu. Ujedno je pridodano da to društvo isto tako ima osnovano i u zemljišnim knjigama upisano pravo prvokupa na spomenutim nekretninama, i to, pod brojem Z-13976/2022. na temelju prijedloga zaprimljenog 24. kolovoza 2022., pa da je to pravo prvokupa u njegovu korist osnovano i upisano u zemljišne knjige prije prava prvokupa trgovačkog društva Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja, a koje je pravo na spomenutim nekretninama u korist tog društva upisano u zemljišnim knjigama pod brojem Z-10553/2023. na temelju prijedloga zaprimljenog 12. lipnja 2023. Navedeno je trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. navelo da ostvarujući prava koja proizlaze iz ranije upisanog prava prvokupa, a u skladu sa zemljišnoknjižnim načelom prvenstva, predlaže sudu da se donese rješenje o dosudi temeljem kojih se svaka od navedenih nekretnina dosuđuje njemu.

4. Sud je izvršio uvid u zemljišnu knjigu za nekretninu opisanu u točki I. izreke ovog rješenja, te je utvrdio da je točan navod trgovačkog društva S-PARK Hrvatska d.o.o. da je isti imatelj prava prvokupa na spomenutoj nekretnini, a koje je pravo u zemljišnoj knjizi upisano pod brojem Z-13976/2022., a sve na temelju prijedloga zaprimljenog na sudu 24. kolovoza 2022., dok je istim uvidom utvrđeno da je na istoj kat. čestici broj 3924/8 pravo prvokupa uknjiženo i za korist trgovačkog društva Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja, da je taj prijedlog zaprimljen na sudu 12. lipnja 2023. i uknjižen pod brojem Z-10553/2023. Time je utvrđeno da trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. ima na navedenoj nekretnini ranije upisano pravo prvokupa od 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 S-PARK Hrvatska d.o.o. najpovoljniji ponuditelj koji je na navedenoj dražbi dao najviši iznos valjane ponude u visini od 380.000,00 eura, te kako je navedeno trgovačko društvo koje ima ugovorno pravo

prvokupa na opisanoj nekretnini, a koje je pravo, kako je iznijeto, u zemljišnim knjigama upisano ranije od drugog imatelja prava prvokupa trgovačkog društva Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja, 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, jedini, pa stoga i najpovoljniji ponuditelj iz navedene javne dražbe je trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o., 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 S-PARK Hrvatska d.o.o. nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što isti uplati spomenutu razliku kupovnine u iznosu od 304.000,00 eura, a to iz razloga što je navedeni kupac uplatio jamčevinu u iznosu od 76.000,00 eura. Ukoliko navedeni kupac S-PARK HRVATSKA d.o.o. u određenom mu roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja ne bi uplatio navedenu razliku kupovnine, tada će se navedena dosuda oglasiti nevažećom i predmetna će se nekretnina dosuditi drugom imatelju prava prvokupa trgovačkom društvu Stype CS d.o.o. iz Velikog Polja. Ukoliko ni navedeni drugi imatelj prava prvokupa u određenom roku ne bi položio kupovninu, tada će sud i tu dosudu oglasiti nevažećom i nekretninu će dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne bi položili kupovninu u roku koji im je određen, odnosno, u suprotnome ako nitko od kupaca ne bi položio kupovninu, sud će prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

7. Na kraju treba spomenuti da je trgovačko društvo Stype CS d.o.o. u svojem podnesku od 20. kolovoza 2026. (listovi 6549-6552 spisa), između ostalog, navelo da ukoliko bi sud ocijenio da izjava iz podneska trgovačkog društva S-PARK Hrvatska d.o.o., da koristi svoje pravo koje proizlazi iz ranije upisanog prava prvokupa, predstavlja izjavu u smislu čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona, da u tom slučaju ta izjava ne bi mogla proizvoditi valjane pravne učinke, a to stoga što je izjavu dao punomoćnik tog društva koji za to nije imao specijalnu punomoć ovlaštenika, a budući da je pravo prvokupa strogo osobno pravo iz čega se nameće zaključak kako je upravo ovlaštenik tog prava taj koji je dužan dati izjavu o korištenju prava prvokupa ili pak punomoćnik po specijalnoj punomoći izdanoj od strane ovlaštenika prava prvokupa koja ga na to ovlašćuje.

Ovdje valja navesti da je sud izvršio uvid u punomoć koju je trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. izdalo odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Madirazza i partneri d.o.o. iz Zagreba (list 5336 spisa) gdje je jasno navedeno da se tom punomoći ovlašćuju navedeni odvjetnici pravno zastupati u svim pravnim poslovima u sudu i izvan suda te poduzimati sve pravne radnje i upotrijebiti sva u zakonu predviđena sredstva s time da je posebno naznačeno da isti imaju ovlasti pravno zastupati i poduzimati sve navedene pravne radnje u stečajnom postupku koji se kod ovoga suda vodi pod poslovnim brojem St-206/2024. nad stečajnim dužnikom Varteks d.d., u stečaju, radi zastupanja ovlaštenika prava prvokupa na nekretninama. Dakle, iz predmetne punomoći jasno proizlazi da su navedeni odvjetnici od strane spomenutog trgovačkog društva S-PARK Hrvatska d.o.o. ovlašteni poduzimati sve pravne radnje radi zastupanja ovlaštenika prava prvokupa na nekretninama vezanim za stečajni postupak koji se vodi pod navedenim poslovnim brojem St-206/2024. kod ovoga suda, dakle, jasno je spomenuta stranka u toj punomoćni odredila ovlaštenja svojim odvjetnicima, i to, konkretno, ovlaštenje za obavljanje svih radnji vezanih za ostvarenje prava prvokupa na nekretninama stečajnoga dužnika na kojima je to pravo upisano u korist navedene stranke.

8. 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 17. studenoga 2026.

Sudac:
Hugo Wedemeyer

Dokument je elektronički potpisan:
HUGO WEDEMEYER
Vrijeme potpisivanja:
17-11-2026
14:03:49

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: **9-30890-471fb**

Kontrolni broj: **0fe31-10355-433de**

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.