



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska ulica 1

Poslovni broj: St-206/2024-277

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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 10. srpnja 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, izjavio 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 3924/2, Zagrebačka ulica sa 1476 m², dvorište sa 877 m², industrijska zgrada sa 234 m², industrijska zgrada sa 76 m² i industrijska zgrada sa 289 m², ukupno 1476 m², upisana u z. k. ul. 15368 k.o. Varaždin, za cijenu u iznosu od 750.000,00 eura.

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 750.000,00 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 750.000,00 eura na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11.

Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 590118, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VI (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 583588.

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 rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namiriti će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

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-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-10553/2023. i Z-12006/2024., 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 otpравak ovog rješenja.

Образложение

1. Financijska agencija dostavila je ovome sudu 21. svibnja 2026. izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 59011) od 21. svibnja 2026. Klasa: O/110-10/26-01/127, Ur. br: 07-01-26-126, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja o dosudi nadmetanje završeno 20. svibnja 2026. u 13:59:59,999 i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi dalo trgovačko društvo F.O. Centering d.o.o. Varaždin u iznosu od 750.000,00 eura, a čija je ponuda valjana.

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

3. U svojem podnesku od 22. svibnja 2026. Grad Varaždin je naveo, a nakon što je utvrdio da je na elektroničkoj javnoj dražbi dana najpovoljnija ponuda za kupnju nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja i to u iznosu od 750.000,00 eura, da sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obavještava sud da se želi koristiti svojim zakonskim pravom prvokupa slijedom čega predlaže da sud pod uvjetima najpovoljnije ponude koja je u elektroničkoj dražbi dana za predmetnu nekretninu istu dosudi njemu po cijeni od 750.000,00 eura. Pridodao je da osim temeljem navedenog Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara on i sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnoga zakona izjavljuje da predmetnu nekretninu opisanu u točki I. izreke ovog rješenja kupuje uz iste uvjete i da predlaže sudu da se donese rješenje o dosudi temeljem kojeg će se predmetna nekretnina dosuditi Gradu Varaždinu po cijeni od 750.000,00 eura. Ujedno je Grad Varaždin zamolio da mu se odredi rok za plaćanje cijene od 60 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

4. Također, sud je u spis zaprimio i podnesak trgovačkog društva STYPE CS d.o.o. iz Velikog Polja od 22. svibnja 2026. u kojem je isti obavijestio sud da je u njegovu korist i na predmetnoj nekretnini kčbr. 3924/2, upisanoj u z. k. ul. 15368 k.o. Varaždin upisano pravo prvokupa pod brojem Z-10553/2023., te je izjavio da će se sukladno odredbi čl. 96. st. 1. OZ-a koristiti svojim pravom prvokupa za kupnju uz iste uvjete predmetne nekretnine kao i najpovoljniji ponuditelj na dražbi. Također, navedeno trgovačko društvo 27. svibnja 2026. dostavilo je daljnji podnesak u kojem se očitovalo na podnesak Grada Varaždina od 22. svibnja 2026., te je, u bitnome, navedeno da u odnosu na predmetnu nekretninu on ima pravo prvokupa koje je stekao temeljem Ugovora o osnivanju prava prvokupa 5. lipnja 2023., te uknjižbom tog prava koja je izvršena pod brojem Z-10553/2023., a da je s druge strane predmetna nekretnina utvrđena kulturnim dobrom rješenjem Ministarstva kulture i medija od 26. lipnja 2024. temeljem kojeg je potom u zemljišnim knjigama uknjiženo pravo prvokupa pod brojem Z-14668/2024. Navedeno je trgovačko društvo pridodalo da je iz povijesnog izvatka za predmetnu česticu razvidno da je u odnosu na istu u lipnju 2021. izvršeno brisanje zabilježbe preventivne zaštite koja je bila upisana u razdoblju od 2007. do 2021., te da se status kulturnog dobra ne može retroaktivno primijeniti na prava stečena prije njegovog proglašenja, pa da stoga on nedvojbeno ima prednost u odnosu na Grad Varaždin u realizaciji prava prvokupa jer kad je on 2023. stekao pravo prvokupa ta nekretnina nije bila pod preventivnom zaštitom, a status te nekretnine kao kulturnog dobra utvrđen je tek 2024. Navedeni je pridodao da Grad Varaždin nije pravilno i zakonski konzumirao svoje pravo prvokupa budući je zatražio da mu sud odredi rok za plaćanje kupovnine u trajanju od 60 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi što je u suprotnosti sa čl. 96. OZ-a, da rok uplate kupoprodajne cijene predstavlja bitnu odrednicu kupoprodaje i jedan je od ključnih uvjeta dražbe, a da bi najpovoljniji ponudite na elektroničkoj javnoj dražbi bio dužan platiti kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi kako je to izričito određeno zaključkom o prodaji ovoga suda poslovni broj St-206/2024-197 od 10. veljače 2026. te da bi dosuda nekretnine Gradu Varaždinu uz produženi rok plaćanja predstavljalo ne samo povredu načela jednakosti sudionika dražbe i načela jednakog postupanja prema svim zainteresiranim stranama u stečajnom postupku, već i

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

5. Na navode iz spomenutog podneska očitovao se Grad Varaždin svojim podneskom od 17. lipnja 2026. u kojem je, u bitnome, navedeno da je on sukladno zaključku o prodaji ovoga suda od 10. veljače 2026. dao izričitu izjavu poštujući propisani rok od tri dana da predmetnu nekretninu opisanu u točki I. izreke ovog rješenja kupuje uz iste uvjete i da predlaže sudu da se donese rješenje o dosudi temeljem kojeg će se tu nekretninu dosuditi njemu po cijeni od 750.000,00 eura. Naveo je da činjenica što je podredno podnio i molbu da se u rješenju o dosudi nekretnine odredi duži rok za plaćanje u odnosu na onaj predviđen zaključkom, ni na koji način ne derogira prednju izjavu da nekretninu kupuje pod istim uvjetima. Pridodao je da je stoga neosnovano govoriti da je on istaknuvši navedenu molbu promijenio uvjete pod kojima kupuje nekretninu i da zbog toga njegova izjava ne bi proizvodila pravne učinke. Pridodao je da se u skladu s odredbom čl. 247. st. 1. Stečajnoga zakona prodaja nekretnina opterećenih razlučnim pravom provodi prema pravilima Ovršnoga zakona koji pak u čl. 98. st. 2. propisuje da rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima, pa da stoga svaki kupac ima mogućnost moliti tj. predložiti prolongaciju roka, a sud može, ili ne mora tu molbu-prijedlog prihvatiti. Nadalje, Grad Varaždin je pridodao da rješenje kojim se utvrđuje da ovdje predmetna sporna nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra predstavlja tek utvrđenje da se radi o kulturnom dobru s učinkom publikacije prema svima od kada je upisano u zemljišne knjige, te da pravo prvokupa nije stvarno pravo na nekoj nekretnini pa da bi se prvenstvom upisa stjecala određena prvenstvena prava kao što je to slučaj kod založnog prava, služnosti, prava građenja itd. Pridodano je da se u stečajnom postupku nekretnina prodaje prema pravnom stanju i statusu koje postoji u trenutku donošenja odluke o prodaji nekretnina, a to je upravo trenutak donošenja zaključka o prodaji u kojem je sud jasno naznačio da je predmetna nekretnina kulturno dobro jer je isto bilo upisano u zemljišne knjige pa da stoga činjenica što je trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. ugovorio svoje pravo prvokupa ranije ne utječe na činjenicu da se radi o nekretnini koja je kulturno dobro i da Grad Varaždin ima pravo ostvarivati prava koja iz toga proizlaze. Grad Varaždin citirao je odredbe čl. 1., čl. 5. t. 19., čl. 81. st. 1. i čl. 79. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te je naveo da iz tih odredbi jasno proizlazi da se, u konkretnom slučaju, radi o nekretnini koja predstavlja osobiti interes Republike Hrvatske i uživa njezinu osobitu zaštitu, pa da već po toj osnovi pravo prvokupa kulturnog dobra ima prednost pred ugovornim odnosom vlasnika i neke treće osobe i da je to javnopravni institut uveden radi zaštite kulturne baštine kao dobra u interesu Republike Hrvatske.

6. 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. 3924/2, upisane u z. k. ul. broj 15368 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.

U prilog svog podneska od 27. svibnja 2026. trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. dostavio je povijesni prikaz – izvod iz zemljišne knjige za navedenu česticu kčbr. 3924/2 iz kojeg je vidljivo da je u odnosu na tu nekretninu u lipnju mjesecu 2021. izvršeno brisanje zabilježbe preventivne zaštite sukladno odredbi čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a koja je preventivna zaštita bila na toj nekretnini upisana u razdoblju od 2007. pa do navedene 2021. (broj Z-10757/2021.). 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, a, kako je iznijeto, status te nekretnine, kao kulturnog dobra utvrđen je 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 dobilo status kulturnog dobra.

7. Zbog svega iznijetog u odnosu na predmetnu nekretninu navedenu pod točkom I. izreke ovog rješenja u ostvarenju svoga prava prvokupa ima prednost trgovačko društvo STYPE CS d.o.o. u odnosu na imatelja prava prvokupa Grad Varaždin.

8. Slijedom svega navedenog 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 10. srpnja 2026.

Sudac:
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: **9-3088a-9c770**

Kontrolni broj: **04876-6a64b-c155e**

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.