



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska ulica 1

Poslovni broj: St-206/2024-372

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 7. listopada 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 3924/6, Zagrebačka ulica sa 15495 m², dvorište sa 5116 m², industrijska zgrada sa 532 m², industrijska zgrada sa 405 m², industrijska zgrada sa 647 m², industrijska zgrada sa 89 m², industrijska zgrada sa 177 m², industrijska zgrada sa 79 m², industrijska zgrada sa 1858 m², industrijska zgrada sa 61 m², industrijska zgrada sa 3157 m² i industrijska zgrada sa 3374 m², ukupno 15495 m², upisane u z. k. ul. 15377 k.o. Varaždin.

II. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosuđuje se trgovačkom društvu S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 08261347266, iz Zagreba, Ulica Velimira Škorpika 34, za cijenu u iznosu od 1.160.000,00 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 928.000,00 eura na račun Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11. Pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 590169, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VI (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju) – 597082.

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.

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-14533/2025., Z-241/2014., Z-5213/2020., Z-7629/2023., Z-12223/2023., Z-14434/2024., Z-5213/2020., 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-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 59016) od 14. kolovoza 2026. Klasa: O/110-10/26-01/127, Ur. br: 07-01-26-182, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja o dosudi nadmetanje završeno 13. kolovoza 2026. u 13:59:59.999 i da je najvišu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi

dalo trgovačko društvo S-PARK Hrvatska d.o.o. za poslovanje nekretninama u iznosu od 1.160.000,00 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 3924/6 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 1.160.000,00 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., 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 928.000,00 eura, a to iz razloga što je navedeni kupac uplatio jamčevinu u iznosu od 232.000,00 eura.

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 punomoći 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 7. listopada 2026.

Sudac:
Hugo Wedemeyer

Dokument je elektronički potpisan:
HUGO WEDEMEYER
Vrijeme potpisivanja:
07-10-2026
14:45:58

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.97=#130D48523037333937393135313131
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: **9-3088e-4ae8d**

Kontrolni broj: **0e3e0-c6a59-25cb0**

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.