

Vlado Šokac, stečajni upravitelj  
Fiskulturna 12, Bistrinci  
31551 Belišće  
Mob. 098 356 845  
e-mail: [vladosokac2@gmail.com](mailto:vladosokac2@gmail.com)

na br. St-683/2023.

Trgovački sud u Osijeku  
Zagrebačka 2  
Osijek

Stečajni dužnik: T.O.D. OS d.o.o., u stečaju OIB: 98427347853, Bilje, Hrvatskih branitelja 51

Predmet: Očitovanje na Zaključak Suda br. St-683/2023-70 od 24. studenog 2025.g.

Navedenim Zaključkom Suda, stečajni upravitelj je pozvan u roku od tri dana od dana zaprimanja zaključka, očitovati se na podneske Sanje Burek iz Bilja i Vladimira Česko iz Osijeka od 20. studenog 2025. godine. Na isti Zaključak očitujem se kako slijedi:

I/ Sanja Burek, OIB: 19079291069 iz Bilja, Dubrovačka 4, obratila se naslovljenom Sudu s prijedlogom radi donošenja rješenja o prodaji nekretnina. U podnesku navodi da je razlučni vjerovnik na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split Općinskog suda u Splitu i to: suvlasnički dio: 48/572 etažno vlasništvo E-4, ukupne površine 63,91 m<sup>2</sup>, ranije u vlasništvu Dražena Zorna iz Bilja, Hrvatskih branitelja 51, a sada u vlasništvu stečajnog dužnika T.O.D. OS d.o.o. u stečaju. Predlaže da Sud odredi prodaju navedene nekretnine, temeljem čl. 247. SZ.

Stečajni upravitelj je utvrdio da predlagateljica svoj prijedlog temelji na upisanom založnom pravu upisanom u zbirci isprava za zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split:

**Z-38954/2023. od 27.09.2023.** Ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljen između Sanje Burek iz Bilja, kao zajmodavatelja i Dražena Zorn iz Bilja, kao zajmoprimatelja-dužnika za iznos od 70.000,00 EUR, beskamatno, s rokom povrata zajma do 01.10.2028. i založnim pravom na E-4 u istom zk.ul.

Iz navedenog Ugovora je razvidno:

1. Vjerovnik Sanja Burek pozajmljuje Dužniku Draženu Zorn, beskamatno, novčani iznos od 70.000,00 EUR, koji će uplatiti Dužniku u roku od 10 radnih dana,
2. Povrat zajma je najkasnije do 01.10.2028. jednokratno,
3. Osiguranje se zasniva na navedenoj nekretnini E-4 zk.ul. 1764, k.o. Grohote ZKO Split, te solemnizirane zadužnice na isti iznos,
4. Ostalo nebitno i standardizirano.

DOKAZ: - Z-3894/2023. od 27.09.2023.

Ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini

II/ Vladimir Česko, OIB: 96259345209, iz Osijeka, Savska 116, istovremeno se obratio naslovljenom Sudu s prijedlogom radi donošenja rješenja o prodaji nekretnina. U podnesku navodi da je razlučni vjerovnik na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split Općinskog suda u Splitu i to: suvlasnički dio: 48/572 etažno vlasništvo E-8, ukupne površine 67,78 m<sup>2</sup>, ranije u vlasništvu Jurice Varvodića iz Osijeka, Sjenjak 113, a sada u vlasništvu stečajnog dužnika T.O.D. OS d.o.o. u stečaju. Predlaže da Sud odredi prodaju navedene nekretnine, temeljem čl. 247. SZ.

Stečajni upravitelj je utvrdio da predlagatelj svoj prijedlog temelji na upisanom založnom pravu upisanom u zbirci isprava za zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split:

**Z-2012/2024. od 16.01.2024.** Ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama sklopljen između Vladimira Česko iz Osijeka, kao zajmodavatelja i Jurice Varvodić iz Osijeka, kao zajmoprimalatelja-dužnika za iznos od 50.000,00 EUR s rokom povrata zajma do 31.12.2026. i založnim pravom na E-8 u zk.ul. 1764, k.o. Grohote ZKO Split i na nekretnini-šuma u vlasništvu Dužnika Jurice Varvodića, upisane u zk.ul.br. 2127, k.o. Erdut ZKO Osijek.

Iz navedenog Ugovora je razvidno:

1. Vjerovnik Vladimir Česko pozajmljuje Dužniku Jurici Varvodić, beskamatno, novčani iznos od 50.000,00 EUR, koji će uplatiti Dužniku u roku od 10 radnih dana,
2. Povrat zajma je najkasnije do 31.12.2026. jednokratno,
3. Osiguranje se zasniva na navedenoj nekretnini E-8 zk.ul. 1764, k.o. Grohote ZKO Split, te vikend kući u šumi na obali Dunava u zk. Erdut,
4. Ostalo nebitno i standardizirano.

DOKAZ: - Z-2012/2024. od 16.01.2024.

Ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini

III/ U ovosud. predmetima br. P-300/2024. i br. P-301/2024. tuženici Dražen Zorn i Jurica Varvodić priznali su vlasništvo navedenih nekretnina stečajnom dužniku T.O.D. OS d.o.o. Bilje, ali nisu predali stečajnom upravitelju u posjed navedene nekretnine slobodne od osoba, stvari i založnih tereta, kako bi stečajni upravitelj mogao iste unovčiti u stečajnom postupku.

Navedeni tuženici su nekretnine opteretili navedenim založnim teretima na nekretninama kada su znali ili morali znati da ih nisu mogli zakonito preuzeti u posjed i upisati se kao vlasnici i nakon toga ih opterećivali založnim pravima, a što su priznali djelomičnim presudama.

Sudski postupci za predaju nekretnina u posjed su u tijeku, a stečajni upravitelj je pisano pozvao bivše vlasnike app Dražena Zorna i Juricu Varvodića na mirnu predaju posjeda nekretnina, pod prijetnjom ovrhe i kaznene odgovornosti.

IV/ Iz svega navedenog i dokumentiranog razvidno je da se radi o osobnim poslovnim odnosima zajmodavatelja, bivših članova uprave stečajnog dužnika i korisnika zajma, kao njima bliskih osoba, a ne o tražbini iz poslovnog odnosa tih osoba sa stečajnim dužnikom T.O.D. OS d.o.o. Bilje, jer isti nisu nikada svoju tražbinu prijavili u ovom stečajnom postupku.

Zbog toga stečajni upravitelj smatra da:

- navedeni prredlagatelji Sanja Burek i Vladimir Česko nisu razlučni vjerovnici u ovom stečajnom postupku prema stečajnom dužniku, sukladno Stečajnom zakonu, te da nemaju nikakvih prava na posebno namirenje svojih tražbina, niti su prijavili svoju tražbinu u stečajnom postupku,
- iz ugovora o zajmu je vidljivo da se tražbine odnose na korisnike zajma, kao privatnih osoba, a ne na stečajnog dužnika,
- iz ugovora o zajmu nije vidljivo da su sredstva i stvarno pozajmljena, jer je založno osiguranje na nekretninama stečajnog dužnika upisano u zk bez dokaza o stvarnoj uplati zajma,
- tražbine nisu dospjele,
- povrat zajma nakon dospjeća navedeni vjerovnici mogu ostvariti od korisnika zajma i osiguranja u sredstvima osiguranja ( zadužnice i nekretnine ) korisnika zajma,
- s obzirom da, niti nakon dvije godine od otvaranja stečaja, stečajni upravitelj ne može preuzeti u posjed imovinu stečajnog dužnika, koju i dalje koriste bivši članovi uprave stečajnog dužnika za svoje osobne potrebe i istoj umanjuju vrijednost, stečajni upravitelj predlaže Sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o daljnjim mjerama u provođenju ovog stečajnog postupka.

Bistrinci, 25. studenog 2025.g.

Stečajni upravitelj:

Vlado Šokac