

Vlado Šokac, stečajni upravitelj
Fiskulturna 12, Bistrinci
31551 Belišće
Mob. 098 356 845
e-mail: 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-683/2023-117 od 22. rujna 2026.g.

Navedenim Zaključkom Suda, stečajni upravitelj je pozvan u roku od tri dana od dana zaprimanja zaključka, očitovati se na podnesak Dražena Zorna i Jurice Varvodića od 10. rujna 2026.g. a koji se odnosi na vlasnička prava na pokretninama u nekretninama na otoku Šolti i u istom roku Sudu dostaviti zahtjeve za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, au kojima će biti naznačena i prava koja ne prestaju prodajom, te će biti naznačeno je li nekretnina slobodna od osoba i stvari. Na isti Zaključak očitujem se kako slijedi:

**I/ Vlasnička prava Dražena Zorna i Jurice Varvodića na pokretninama u E-4 i E-8,
Nečujam, Eugena Buktenice 27, otok Šolta**

Iz povijesnog prikaza i izvotka iz zemljišne knjige za nekretnine upisane u zk.uk.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split je vidljivo da je, dana 09.10.2017.g. apartmane E-4 i E-8 kupio T.O.D. OS d.o.o. Batina (kasnije s adresom u Bilju, Hrvatskih branitelja 51) od ranijeg vlasnika Gavrilović d.o.o. Petrinja. Isti su bili u vlasništvu T.O.D. OS d.o.o. do 04.11.2022.g. kada prelaze u vlasništvo Dražena Zorna i Jurice Varvodića, prijebojem nezakonite dobiti iz poslovanja T.O.D. OS d.o.o. Bilje. Djelomičnim ovosud. presudama u veljači 2025.g. pravo vlasništva nad istim apartmanima prelazi na T.O.D. OS d.o.o. u stečaju. Dakle, Dražen Zorn i Jurica Varvodić, kao fizičke osobe su bili u vlasništvu i posjedu navedenih apartmana u razdoblju od studenog 2022.g. do veljače 2025.g. i koristili su opremu apartmana iz ranijeg razdoblja, bez plaćanja njihovog korištenja.

Dokaz: Povijesni prikaz za E-4 i E-8 zk.ul.br.1764,k.o.Grohote ZKO Split (nalazi se u spisu).

Iz procjembenih elaborata sudskog vještaka o vrijednosti nekretnina E-4 i E-8 i foto dokumentacije, kao i neposrednim uvidom kod preuzimanja posjeda istih apartmana, stečajni upravitelj je utvrdio da se radi o pokretninama (kreveti, madraci, klima uređaj, kuhinjski elementi i sl.) koji su nabavljeni i ugrađeni prije više od pet godina, dakle iz vremena kada je vlasnik i posjednik apartmana bio T.O.D. OS d.o.o., a ne imenovane fizičke osobe.

Ukoliko su Dražen Zorn i Jurica Varvodić kupili određene pokretnine u vremenu od studenog 2022.g. do veljače 2025.g. i ako se iste pokretnine nalaze u apartmanima, stečajni upravitelj će, na njihov zahtjev uz vjerodostojnu dokumentaciju o kupovini iz navedenog razdoblja, predložiti skupštini vjerovnika da se iste pokretnine vrate u vlasništvo navedenih fizičkih osoba.

II/ **Obrazloženje uz zahtjeve za prodaju nekretnina u stečajnom postupku u vezi upisanih tereta na istim nekretninama**

Iz zk izvotka u zk.ul. 1764, k.o. Grohote je vidljivo da je app E-4 Dražena Zorna opterećen založnim pravom Z-38954/2023 od 27.9.2023. u korist Sanje Burek iz Bilja za iznos od 70.000,00 EUR i založnim pravom Z-17155/2024 od 22.4.2024. u korist AC DUO d.o.o. iz Osijeka za iznos od 37.800,00 EUR. Isto tako app E-8 Jurice Varvodića je opterećen založnim pravom Z-38707/2023 od 26.9.2023. u korist Jasne Cvitković iz Osijeka za iznos od 50.000,00 EUR i založnim pravom Z-2012/2024 od 16.1.2024. u korist Vladimira Česko iz Osijeka za iznos od 50.000,00 EUR.

Dokaz: Izvadak iz zbirke isprava za zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split (nalazi se u spisu):

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 zajmoprimalatelja-dužnika za iznos od 70.000,00 EUR beskamatno s rokom povrata zajma do 01.10.2028. i založnim pravom na E-4,

Z-17155/2024. od 22.04.2024. Ugovor o najmu teretnog motornog vozila 21022024/AC/VS sklopljen između AC DUO d.o.o. Osijek, kao najmodavca i VIBRO SISTEM d.o.o. Osijek, kao najmoprimalca i Dražena Zorn, kao založnog dužnika na 54 mjeseca na ukupni iznos od 37.800,00 EUR i založnim pravom na E-4,

Z-38707/2023 od 26.09.2023 Ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljen između Jasne Cvitković iz Osijeka, kao zajmodavatelja i Jurice Varvodić iz Osijeka, kao zajmoprimalatelja-dužnika za iznos od 50.000,00 EUR beskamatno s rokom povrata zajma do 01.10.2028. i založnim pravom na E-8,

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 i na nekretninu-šuma u vlasništvu dužnika upisane u zk.ul.br. 2127, k.o. Erdut ZKO Osijek.

Dakle, za svoje osobne potrebe opteretili su imovinu stečajnog dužnika T.O.D. OS d.o.o. u stečaju. Tako je Dražen Zorn ostvario osobnu novčanu korist u iznosu od 107.800,00 EUR, a Jurica Varvodić osobnu novčanu korist u iznosu od 100.000,00 EUR, a za vraćanje zajma zajmodavateljima su garantirani imovinom stečajnog dužnika. Navedene osobe su nekretnine otuđili kada su znali ili morali znati da ih nisu mogli zakonito preuzeti u posjed i upisati se kao vlasnici i nakon toga ih opterećivati založnim pravima.

U obrazloženju Optužnice Općinskog državnog odvjetništva u Osijeku broj: KO-DO-300/2026-1 od 05. svibnja 2026.g. protiv I-okr. Jurice Varvodića i II-okr. Dražena Zorna zbog počinjenja kaznenog djela protiv gospodarstva – prouzročenjem stečaja, opisano po čl. 249. st. 3. KZ/11. na str. 7. i 8. obrazloženja ODO u Osijeku navodi sljedeće:



Iz računa oštećenika za prodaju automobila Opel Vivaro 1.6CDTi, registarske oznake BM 815 BT, nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za promet, procjenu i tehniku motornih vozila, strojarstvo i zaštitu na radu Dražena Ječuda o vrijednosti automobila Opel Vivaro 1.6CDTi, registarske oznake BM 815 BT u vrijeme prodaje i povijesnog izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo Vibro sistem d.o.o. proizlazi da je I okr. Jurica Varvodić kao direktor oštećenika 31. siječnja 2023. prodao predmetno vozilo novoosnovanom trgovačko društvo Vibro sistem d.o.o., koje je osnovao zajedno s II okr. Draženom Zornom i u kojem su obojica direktori, za iznos od 2.700,00 eura (s PDV-om) iako je stvarna vrijednost predmetnog vozila bila 8.824,41 euro (s PDV-om).

Dakle, iz navedenih dokaza proizlazi da su okrivljenici, kao direktori oštećenika prodali sebi nekretnine oštećenika po duplo manjoj cijeni, te vozilo po troduplo manjoj cijeni svom novoosnovanom trgovačkom društvu iz čega se nedvojbeno razabire da su takvoj prodaji imovine oštećenika pristupili isključivo u cilju da izvuku imovinu oštećenika na sebe, prouzroče stečaj oštećenika te imovinu oštećenika koja bi predstavljala stečajnu masu znatno umanje kako bi prvenstveno izbjegli plaćanje duga trgovačkom društvu Flio d.o.o.. U prilog postojanja takvog cilja postupanja okrivljenika govori i okolnost, a koja proizlazi iz ranije navedenih dokaza koji se odnose na otvaranje stečajnog postupka, da su okrivljenici, kao direktori oštećenika, kada je postalo izvjesno da će oštećenik morati platiti dug po presudi trgovačkom društvu Flio d.o.o., nakon 15 godina poslovanja prestali plaćati porezne obveze (tražbina Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Osijek u iznosu od 41.224,85 eura) i potraživanja drugim poslovnim suradnicima (trgovačkom društvu Enmon d.o.o. 55.196,38 eura) sve kako bi došlo do stečaja oštećenika što se u konačnici 14. veljače 2024., kada je otvoren stečajni postupak i dogodilo.

Nadalje, iz ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini apartmanu 9 u Nečujmu, Eugena Buktenice 27 sklopljenog između Jasne Cvitković i I okr od 26. rujna 2023., te kakvog ugovora sklopljenog između Vladimira Češka i I okr od 16. siječnja 2024., ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini apartmanu 5 u Nečujmu, Eugena Buktenice 27 sklopljenog između Sanje Burek i II okr od 27. rujna 2023., ugovora o najmu motornog vozila sklopljen između trgovačkog društva Auto centar duo d.o.o., trgovačkog društva Vibro sistem d.o.o. i II okr. uz zasnivanje založnog prava na nekretnini apartmanu 5 u Nečujmu, Eugena Buktenice 27 od 21. ožujka 2024. te izvotka iz zemljišne knjige za te apartmane proizlazi da su okrivljenici vrlo brzo nakon što su sami sebi, kao direktori oštećenika, prodali predmetne apartmane, te nakon što je račun oštećenika već bio blokiran (6. ožujka 2023.) pa čak i nakon što je pokrenut skraćeni stečajni postupak 10. listopada 2023. odnosno stečajni postupak 14. veljače 2024., opteretili predmetne apartmane založnim pravima i to svaki za po 100.000,00 eura i to u korist članova svoje šire obitelji (okrivljenici u obranama navode sa su založni vjerovnici „tetka iz Australije“, „šogor“ i „prijateljica“) i u korist poslovanja svog novoosnovanog trgovačkog društva.

Iz navedenih dokaza više je nego očigledno da su okrivljenici i nakon predmetnih prodaja apartmana odnosno inkriminiranog perioda, predmjevajući da će stečajni upravitelj oštećenika pobijati pravne poslove prodaje apartmana, iste „osigurati“ razlučnim pravima u korist sebi bliskih osoba i novosnovanog trgovačkog društva, te proizlazi, a s obzirom na novčane iznose za koje su zasnovana založna

prava na predmetnim apartmanima (na svakom apartmanu po 100.000,00 eura), da su okrivljenici znali pravu vrijednost tih nekretnina što sve govori u prilog tome da su kao direktori oštećenika, prodajući imovinu oštećenika po višestruko manjim cijenama svjesno postupali u suprotnosti sa urednim i savjesnim vođenjem poslova oštećenog trgovačkog društva i svjesno na navedeni način značajno umanjili imovinu oštećenika koja bi činila stečajnu masu.

Na temelju svega navedenog nedvojbeno proizlazi osnovana sumnja da su okrivljenici na činjenično opisani način u ovoj optužnici u stanju prijeteće nesposobnosti za plaćanje trgovačkog društva T.O.D.OS d.o.o., namjerno, kao direktori, umanjili imovinu koja bi činila stečajnu masu tog trgovačkog društva i tako mu prouzročili znatnu štetu, a nad trgovačkim društvom T.O.D.OS d.o.o., kojeg su zastupali, je otvoren stečajni postupak odnosno da su svojim postupanjem ostvarili zakonska obilježja kaznenog djela iz članka 249. stavak 3. KZ/11 u vezi s člankom 249. stavak 1. točka 4. KZ/11.

Slijedom navedenog ova optužnica se ukazuje opravdanom i na zakonu utemeljenom.

ZAMJENIK OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
Ivan Barna

Prilog:
- spis predmeta

IVAN BARNA

Elektronički potpisano: 05.05.2026T12:12:22 (UTC:2026-05-05T10:12:22Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: f778cc8e-c217-4d6b-a3b4-969e57f723eb

Općinsko državno odvjetništvo u Osijeku



Iz navedenih razloga, stečajni upravitelj smatra da su upisani založni tereti na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika T.O.D. OS d.o.o. u stečaju u korist navedenih založnih vjerovnika ništetni. Isti su zasnovani na nezakonit način za osobnu korist okrivljenika u kaznenom postupku Dražena Zorna i Jurice Varvodića, a na teret stečajnog dužnika. Stečajni dužnik T.O.D. OS d.o.o. u stečaju nije primio navedene pozajmice i upisani založni vjerovnici nisu i ne mogu biti razlučni vjerovnici stečajnog dužnika.

Zbog toga, stečajni upravitelj smatra da se navedeni tereti trebaju brisati prodajom navedenih nekretnina u stečajnom postupku putem Financijske agencije.

U privitku dostavljam popunjene obrasce FINA-e – Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku za E-4 i E-8 upisane u zk.ul.br. 1764, k.o. Grohote ZKO Split

U Bistrincima, 26. rujna 2026.g.

Stečajni upravitelj:

Vlado Šokac