Marin Kaštelančić
Don Petra Cara 10
21312 Podstrana – Sveti Martin
OIB: 3317145039

BRA-MA kreditna unija u stečaju
Put Firula 53
OIB: 96497966580

n/p Stjepan Lović – stečajni upravitelj

Predmet: **Ponuda za kupnju nekretnina**

Poštovani stečajni upravitelju,

ovim dopisom Vam dostavljam svoju ponudu za kupnju nekretnina u Kaštel Štafiliću te nekretnine u Lečevici.

Ponuda je jedinstvena, odnosno jedna i ukupna za sve nekretnine.

Nekretnine

a) Obiteljsku kuća u Lećevici koja je u zemlji koja je u zemljišnoj knjizi označen kao čest. zem. 2039/3 (garaža 164 m2, kuća 221 m2, dvije zgrade 133 m2, pašnjak 1709 m2), Z.U. 682, K.O. Lećevica;

b) Pomoćni prostor u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 5450/28220 Etažno vlasništvo (E-1) dijela čest. zem. 2727/1 (dvorište 350 m2, kuća 120 m2) koji dio je povezan s vlasništvom pomoćnog prostora – drvarnice broj 4 – položenog u podrumu, ukupne korisne površine 54,50 m2, koji pomoćni prostor je kao prvi suvlasnički udio upisan u Z.U. 3260, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

c) Stan u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 7590/28220 Etažno vlasništvo (E-2) dijela čest. zem. 2727/1 (dvorište 350 m2, kuća 120 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 1 A, položenog u prizemlju, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br. 1 položene u podrumu zgrade, korisne površine 7,90 m2, koji stan je kao drugi suvlasnički udio upisan u Z.U. 3260, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

d) Stan u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 7590/28220 Etažno vlasništvo (E-4) dijela čest. zem. 2727/1 (dvorište 350 m2, kuća 120 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 3 A, položenog u potkrovlju, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br. 3 položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m2, koji stan je kao četvrti suvlasnički udio upisan u Z.U. 3260, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

neodvojivo povezan s vlasništvom garaže br. 1, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m2, koja garaža je kao prvi suvlasnički udio, upisana u Z.U. 3259, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

f) Garaža u Kaštel Štafiliću koja je u zemljišnoj knjizi označena kao: 2050/37830 Etažno vlasništvo (E-2) dijela čest. zem. 2727/2 (dvorišta 163 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom garaže br. 2, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m2, koja garaža je kao drugi suvlasnički udio, upisana u Z.U. 3259, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

g) Stan u Kaštel Lukšiću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 11250/37830 Etažno vlasništvo (E-5) dijela čest. zem. 2727/2 (dvorišta 163 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 3 B, položenog na prvom katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m2, te sporednih dijelova stana i to loda orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m2 i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, površine 4,40 m2, koji stan je kao peti suvlasnički udio, upisan u Z.U. 3259, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

h) Stan u Kaštel Lukšiću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 11250/37830 Etažno vlasništvo (E-6) dijela čest. zem. 2727/2 (dvorišta 163 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 4 B, položenog u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m2, te sporednih dijelova stana i to loda orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m2 i drvarnice br. 4, položene u podrumu zgrade, površine 4,00 m2, koji stan je kao peti suvlasnički udio, upisan u Z.U. 3259, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

i) Garaža u Kaštel Štafiliću koja je u zemljišnoj knjizi označena kao: 2050/37830 Etažno vlasništvo (E-1) dijela čest. zem. 2727/3 (dvorišta 181 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom garaže br. 1, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m2, koja garaža je kao prvi suvlasnički udio, upisana u Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

j) Garaža u Kaštel Štafiliću koja je u zemljišnoj knjizi označena kao: 2050/37830 Etažno vlasništvo (E-2) dijela čest. zem. 2727/3 (dvorišta 181 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom garaže br. 2, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m2, koja garaža je kao drugi suvlasnički udio, upisana u Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

k) Stan u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 5430/37830 Etažno vlasništvo (E-4) dijela čest. zem. 2727/3 (dvorišta 181 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana u prizemlju zgrade, označenog kao stan 2 C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m2 te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m2 i drvarnice br. 2, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m2, koji stan je kao četvrti suvlasnički dio upisan u Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

l) Stan u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 11250/37830 Etažno vlasništvo (E-5) dijela čest. zem. 2727/3 (dvorišta 181 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana na prvom katu zgrade, označenog kao stan 3 C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 112,50 m2 te sporednih dijelova i to lode, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m2 i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m2, koji stan je kao peti suvlasnički dio upisan u Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

m) Stan u Kaštel Štafiliću koji je u zemljišnoj knjizi označen kao: 11250/37830 Etažno vlasništvo (E-6) dijela čest. zem. 2727/3 (dvorišta 181 m2, kuća 162 m2) koji dio je neodvojivo povezan s vlasništvom stana u potkrovlju zgrade, označenog kao stan 4 C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a, ulaza i dva predprostora i ostave, ukupne korisne površine 112,50 m2 te sporednih dijelova i to lode, orijentacije istok, ukupne korisne površine 13,40 m2 i drvarnice br. 4, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m2, koji stan je kao peti suvlasnički dio upisan u Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo;

n) Zemljište u Kaštel Štafiliću koje je u zemljišnoj knjizi označeno kao čest. zem. 2726, površine 630 m2, upisano u Z.U. 3261, K.O. Kaštel Štafilić – Novo.

Posjedovno, materijalno i pravno stanje nekretnina

Glede nekretnine pod a) mi je poznato da u istoj prebiva g. Ivan Tešija zajedno sa svojim roditeljima i drugim članovima primarne i vlastite uže obitelji, te da ću glede iste nekretnine (ukoliko budem želio stupiti u posjed) biti primoran voditi dugotrajni i skupi sudski postupak.

Glede nekretnina pod j) i k) mi je poznato da ste preuzeli posjed nekretnine pod j) ali da treća osoba u istoj nekretnini i nadalje drži svoje stvari, te da niste preuzeli posjed nekretnine pod k) koju su prethodno od g. Tešije kupili Mirko Boljat i Paško Plejić. Dakle i glede ove nekretnine, me u slučaju kupnje očekuje vođenje dugotrajnog sudskog postupka.

Nadalje poznato mi je generalno materijalno stanje svih nekretnina (izuzev nekretnine pod k) koju nije bilo moguće razgledati) u Kaštel Štafiliću, koje podrazumijeva:

- da su nekretnine nekorištene dulje od 15 godina;
- da se sve nekretnine za koje dajem ponudu nalaze u visokom roh bau nivou izvedenosti;
- da je u svakoj od nekretnina žbuka na zidovima i stropovima u potpunosti ispucala (negdje i otpala) te da ju je potrebno skinuti i navući novu žbuku;
- da je u svakoj od nekretnina, oko gotovo svakog otvora, iznimno prisutan prodor vlage što je dovelo do ljuštenja boje i žbuke, stvaranja gljivica;
- da su u nekim od stanova zatvori prekriveni šperpločama, te da nije poznato stanje zatvora;
- da je u nekim stanovima ispucao estrih te nije poznato da li je moguće na takvu podlogu postavljati podne obloge ili će trebati provesti opsežniji zahvat sanacije podane podloge;
- da su u nekim stanovima spušteni stropovi (knauf pločama) što onemogućuje uvid u stanje krovnih ploča;
- da je krovište rastreseno te da na više mjesta nedostaje ili crijep ili dijelovi limarije ili sl.;
- da u podovi na terasama izvedeni na način da je pad usmjeren prema ulazu u stanove, što dovodi do problema sa prodorom vode u tom dijelu;
- da je stanje sa prodorom vlage u prizemlju zgrada (zajednički dijelovi – stubište) odnosno sa podrumskom etažom gdje se nalaze ostave i garaža katastrofalno, jer je vlaga vodljiva na svim zidovima do visine od 80 cm do 1 m, da su žbuka i boja sa zidova oljušteni a da je vidljiva prisutnost gljivica;
- da su opločnjaci (kocke) oko objekata, rastresene, upale u teren, nejednake te ih je potrebno ozbiljnije sanirati;
- da su odvodni i drenažni kanali neadekvatno izvedeni što je dovodilo i dovoditi će do ponovnog plavljenja stubišta ukoliko izostane ozbiljnija sanacija;
- da su garaže u katastrofalnom stanju, te u potpunosti otvorene (dakle bez ikakvih zatvora);
- da su objekti u kojima su položene nekretnine (izuzev nekoliko stanova) priključeni na septičku jamu, iako je spoj na kanalizacijsku mrežu doveden do objekata;

Pored naprijed navedenog, materijalnog stanja nekretnina, poznato mi je i to da je u nekretninama (pojedinačnim nekretninama ali i na stubištima odnosno zajedničkim dijelovima nekretnina) isključena električna energija poradi nagomilanih dugova te da u odnosu na nekretnine egzistiraju znatna dugovanja po osnovi pričuve.

Pored istaknutih činjenica poznato mi je i to da se u ovom trenutku vode sljedeći postupci:

- parnični postupak pod posl. br. P-435/2023 koji se vodi po tužbi Mirka Boljata i Paška Plejića protiv Vjerovnika, a radi utvrđenja da ovrha (Ovr-2802/2022) u odnosu na nekretnine opisane pod gornjim toč. j) i k) nije dopuštena, te radi utvrđenja prava vlasništva na istim nekretninama u korist svakog od njih za po ½ dijela;

- parnični postupak pod posl. br. P-449/2023 koji se vodi po tužbi Ivana Tešije protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju radi utvrđenja da ovrha (Ovr-2802/2022) u odnosu na nekretnine u Lećevici i Kaštel Štafiliću nije dopuštena.

- pred FINA-om po zahtjevu BRA-MA kreditna unija u stečaju, za izravnu naplatu, protiv Ane

postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu pod posl. br. [redacted] (prvostupanjska presuda kojom je odbijen tužbeni zahtjev potvrđena je presudom Županijskog suda u Zagrebu Gž-81/2019)

- parnični postupak pod posl. br. P-1414/2025, koji se vodi po tužbi Ane Tešija protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju, radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu s aneksima, te sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, odnosno radi uspostave ranijeg stanja u zemljišnoj knjizi spram nekretnine u Lećevici;

- parnični postupak pod posl. br. P-4464/2025, koji se vodi po tužbi Ivana Tešije protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu s aneksima, te sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, odnosno radi uspostave ranijeg stanja u zemljišnoj knjizi spram nekretnina u Kaštel Štafiliću (koji spor je zabilježen u zemljišnoj knjizi)

Ponuda

Moja ponuda za kupnju svih nekretnina od a) do n) podrazumijeva plaćanje ukupnog iznosa od **840.000,00 Eur**, jednokratnom uplatom najkasnije do 30. listopada 2025. godine. (jer smatram da je to vrijeme neophodno da se izvrše sve predradnje koja navodim u ovoj ponudi).

U slučaju prihvata ponude transakcija bi bila realizirana u korist trgovačkog društva kojeg bi osnovao za tu potrebu.

Transakcija bi bila oporezivana porezom na promet nekretnina, odnosno izuzeta od oporezivanja porezom na dodanu vrijednost.

Nekretnine (konkretnije nekretnine u Kaštel Štafiliću) mogu biti kupljene po načelu viđeno – kupljeno, jer pristajem na to da samostalno vršim sanaciju i adaptaciju kupljenih nekretnina, ali želim izbjeći pojavu nenadanih ili skrivenih problema koje nije moguće utvrditi običnim pregledom nekretnine a koji mogu drastično utjecati na troškove sanacije i adaptacije, pa ponudu za kupnju nekretnina upućujem isključivo uz sljedeće uvjete:

- da vlasnik izvrši spajanje objekata na kanalizacijsku mrežu i da isto ne rezultira bilo kakvim problemima;
- da vlasnik izvrši spajanje objekata na optičku internet i telefonsku mrežu;
- da vlasnik izvrši atestiranje elektro instalacija u svim nekretninama izuzev pod a), j), k) i n) te da atestiranje pokaže da glede instalacija ne postoji bilo kakav problem;
- da vlasnik izvršit atestiranje vodovodnih instalacija u svim nekretninama izuzev pod a), j), k) i n) te da atestiranje pokaže da glede instalacija ne postoji bilo kakav problem;
- da vlasnik podmiri sva dugovanja po osnovi potrošnje električne energije i vode, po zasebnim nekretninama i glede brojila zajedničke potrošnje;
- da vlasnik podmiri sva dugovanja po osnovi zajedničke pričuve;
- da vlasnik podmirit sva eventualno preostala dugovanja,

te da do trenutka stupanja kupca u posjed nekretnina budu izmirena sva dotadašnja dugovanja (režijski i drugi troškovi), te da sa danom stupanja u posjed na kupca prelaze svi rizici ali i obveza podmirivanja svih tekućih režijskih i drugih obveza.

U slučaju prihvata ponude na sebe preuzimam rješavanje problema stupanja u posjed nekretnina za koje znam da nisu u Vašem posjedu.

U slučaju prihvata ponude na sebe preuzimam i rješavanje:

- parničnog postupka pod posl. br. P-435/2023 koji se vodi po tužbi Mirka Boljata i Paška Plejića protiv Vjerovnika, a radi utvrđenja da ovrha (Ovr-2802/2022) u odnosu na nekretnine opisane pod gornjim toč. j) i k) nije dopuštena, te radi utvrđenja prava vlasništva na istim nekretninama u korist svakog od njih za po ½ dijela;

- parničnog postupka pod posl. br. P-449/2023 koji se vodi po tužbi Ivana Tešije protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju radi utvrđenja da ovrha (Ovr-2802/2022) u odnosu na nekretnine u

- parničnog postupka pod posl. br. P-1414/2025, koji se vodi po tužbi Ane Tešija protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju, radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu s aneksima, te sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, odnosno radi uspostave ranijeg stanja u zemljišnoj knjizi spram nekretnine u Lećevici;

- parničnog postupka pod posl. br. P-4464/2025, koji se vodi po tužbi Ivana Tešije protiv BRA-MA kreditna unija u stečaju radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu s aneksima, te sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, odnosno radi uspostave ranijeg stanja u zemljišnoj knjizi spram nekretnina u Kaštel Štafiliću (koji spor je zabilježen u zemljišnoj knjizi)

ali je nužno da mi prenesete tražbinu po predmetu koji vi vodite protiv jednoga od dužnika odnosno tražbinu u predmetu:

- pred FINA-om po zahtjevu BRA-MA kreditna unija u stečaju, za izravnu naplatu, protiv Ane Tešija vodi se postupak radi naplate iznosa dosudenog troška u iznosu od 7.684,65 Eur (zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na navedeni iznos teku od 09.10.2017.g.) u postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu pod posl. br. P-7693/2015 (prvostupanjska presuda kojom je odbijen tužbeni zahtjev potvrđena je presudom Županijskog suda u Zagrebu Gž-81/2019)

kao i tražbine u svim eventualno drugim postupcima koje vodite protiv nekog od dužnika a u svezi nekretnina, a kako bi u slučaju kupnje nekretnina imao bolju pregovaračku poziciju prema dužnicima koji su ujedno i posjednici nekih od nekretnina.

Molim da mi odgovorite na ovu ponudu najkasnije u do 10. kolovoza 2025. godine, do kada ista i vrijedi.

U Podstrani, 21. srpnja 2025. godine

Marin Kaštelančić

