

**Z A P I S N I K**

Sa dvadeset sedme sjednice odbora vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom BRA-MA kreditna unija u stečaju, OIB: 96497966580, Put Firula 53, Split, održane dana 17. rujna 2025.g., s početkom u 12,00 sati putem internetske platforme „Zoom“

Utvrđuje se da su sjednici (putem platforme Zoom) pristupili članovi Odbora vjerovnika i to:

1. odvjetnik Ivan Krželj iz Splita (OIB: 74917564443), u svojstvu predsjednika odbora vjerovnika
2. Tina Vuko iz Splita, Domovinskog rata 58 (OIB: 06826883504)
3. Igor Jukić iz Splita, Rendićeva 24 (OIB: 79003784391)
4. Joško Dvornik iz Splita, Istarska 13 (OIB: 20544351502)
5. Stanko Jašić iz Splita, Dubrovačka 3, (OIB: 14019433174)

Sjednici je pristupio i Stjepan Lović, stečajni upravitelj (OIB: 25964288839)

Utvrđuje se da je današnja sjednica sazvana temeljem odredbe članka 101. stavak 3. Stečajnog zakona, sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o prijedlogu da se započne s prodajom nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Solin, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 490/1, Lozinac pašnjak ukupne površine 724 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 706, k.o. Kućine, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «viđeno-kupljeno».
2. Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za provođenje desete (X.) djelomične diobe u iznosu od 250.000,00 Eura.
3. Donošenje odluke o ponovnom početku unovčenja nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, po načelu «viđeno-kupljeno», javnim prikupljanjem ponuda.
4. Donošenje odluke o početku unovčenja nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 2039/3, garaža ukupne površine 164 m<sup>2</sup>, kuća ukupne površine 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade ukupne površine 133 m<sup>2</sup>, pašnjak ukupne površine 1709 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. 682, k.o. Lećeveca, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «viđeno-kupljeno».
5. Donošenje odluke o prijedlogu vlasnika k.č. 1771/15, k.o. Seget Donji (ZK Odjel Trogir, k.č.br. 827, zk.ul.br. 6417, k.o. Seget Donji) za sklapanje javnobilježnički ovjerenog i zemljišnoknjižno provedivog ugovora o zašnivanju stvarne služnosti vodova preko čestice 1771/9, k.o. Seget Donji u vlasništvu Stečajnog Dužnika.
6. Donošenje odluke o davanju ovlasti Stečajnom upravitelju da poduzima sve radnje (uključujući tužbe radi predaje u posjed, tužbe radi isplate civilnih plodova s naslova korištenja nekretnina bez pravne osnove te sve druge radnje pred sudom i drugim nadležnim tijelima, uključujući i podnošenje kaznenih prijava) radi preuzimanja u posjed svih onih nekretnina koje nisu u posjedu Stečajnog dužnika.
7. Donošenje odluke o ponudi Marina Kaštelančića od dana 21.07.2025.g. za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i zk.ul. 682, k.o. Lećeveca.
8. Donošenje odluke o ponudama Berislava Jurića, Gorana Jovičevića i Mate Ćurića za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo.

**9.** Donošenje odluke o ponudi Marina Kaštelančića od dana 11.09.2025.g. za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i zk.ul. 682, k.o. Lečevica.

**10.** Razno.

#### **Ad.1.**

Predsjednik odbora vjerovnika iznosi i obrazlaže prijedlog Stečajnog upravitelja za donošenje odluke da se započne s prodajom nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Solin, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 490/1, Lozinac pašnjak ukupne površine 724 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 706, k.o. Kučine, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «videno-kupljeno».

Nakon detaljne rasprave, odbor vjerovnika jednoglasno donosi sljedeću

#### **Odluku**

**Upućuje se Stečajni upravitelj započeti s unovčenjem nekretnine u vlasništvu Stečajnog Dužnika, upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Solin, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 490/1, Lozinac pašnjak ukupne površine 724 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 706, k.o. Kučine, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «videno-kupljeno», s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Oglasi će se objavljivati na sudačkoj mreži i stranicama FINA-e. Ukoliko se nekretnina ne unovči kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjivat će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa.**

#### **Ad.2.**

Predsjednik odbora iznosi i obrazlaže prijedlog pristupanju desetoj djelomičnoj diobi stečajne mase. Nakon toga, odbor vjerovnika jednoglasno donosi sljedeću

#### **Odluku**

**Daje se suglasnost Stečajnom upravitelju za pristupanje desetoj djelomičnoj diobi stečajne mase u iznosu od 250.000,00 eura, te se upućuje Stečajni upravitelj pristupiti i provesti desetu djelomičnu diobu sukladno dostavljenom diobnom popisu**

#### **Ad.3.**

Predsjednik odbora iznosi i obrazlaže prijedlog Stečajnog upravitelja za donošenje odluke da se ponovno započne s prodajom nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, po načelu «videno-kupljeno», javnim prikupljanjem ponuda.

Obzirom da je ovaj prijedlog i tema ujedno povezana za prijedlozima odluka pod točkama Ad.7., Ad.8. i Ad.9, to je odbor vjerovnika jednoglasno donio odluku da se ovaj prijedlog zajednički razmotri sa prijedlozima odluka pod točkama Ad.7., Ad.8. i Ad.9., te nakon toga donese odluka o svim međusobno povezanim prijedlozima odluka.

#### **Ad.4.**

Predsjednik odbora iznosi i obrazlaže prijedlog Stečajnog upravitelja za donošenje odluke o početku unovčenja nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 2039/3, garaža ukupne površine 164 m<sup>2</sup>, kuća ukupne površine 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade ukupne površine 133 m<sup>2</sup>, pašnjak ukupne površine 1709 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. 682, k.o. Lečevica, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «videno-kupljeno».

Obzirom da je ovaj prijedlog i tema ujedno povezana za prijedlozima odluka pod točkama Ad.7., Ad.8. i Ad.9, to je odbor vjerovnika jednoglasno donio odluku da se ovaj prijedlog zajednički razmotri sa prijedlozima odluka pod točkama Ad.7., Ad.8. i Ad.9., te nakon toga donese odluka o svim međusobno povezanim prijedlozima odluka.

#### Ad.5.

Predsjednik odbora iznosi i obrazlaže prijedlog Stečajnog upravitelja za donošenje odluke o prijedlogu vlasnika k.č. 1771/15, k.o. Seget Donji (ZK Odjel Trogir, k.č.br. 827, zk.ul.br. 6417, k.o. Seget Donji) za sklapanje javnobilježnički ovjerovljenog i zemljišnoknjižno provedivog ugovora o zasnivanju stvarne služnosti vodova preko čestice 1771/9, k.o. Seget Donji u vlasništvu Stečajnog Dužnika.

Obzirom da ovaj prijedlog ne predstavlja niti pravni rizik niti umanjuje stečajnu masu Stečajnog Dužnika, štoviše doprinosi povećanju stečajne mase Stečajnog Dužnika bez narušavanja (fizičkog ili pravnog) integriteta i funkcionalnosti imovine Stečajnog Dužnika, odbor vjerovnika jednoglasno donosi sljedeću

#### **Odluku**

**Ovlašćuje se i upućuje Stečajni upravitelj sa vlasnikom k.č. 1771/15, k.o. Seget Donji (ZK Odjel Trogir, k.č.br. 827, zk.ul.br. 6417, k.o. Seget Donji) sklopiti javnobilježnički ovjerovljeni i zemljišnoknjižno provedivi ugovora o zasnivanju stvarne služnosti vodova preko čestice (na teret čestice) k.č. 1771/9, k.o. Seget Donji, radi priključenja na javnu kanalizacijsku mrežu, te obnovu postojeće vodovodne instalacije koja već prolazi preko navedene čestice u vlasništvu Stečajnog Dužnika, uz obvezu da vlasnik povlasne nekretnine k.č. 1771/15, k.o. Seget Donji preuzme obvezu financiranja i izrade projektne dokumentacije u cijelosti, obvezu financiranja izvođenja radova i ponovne sanacije zemljišta (poslužne nekretnine k.č. 1771/9, k.o. Seget Donji u vlasništvu Stečajnog Dužnika) nakon završetka radova, te uz daljnju obvezu plaćanja Stečajnom Dužniku jednokratne naknade za uspostavu prava služnosti u iznosu od 8.000,00 eura.**

#### Ad.6.

Predsjednik odbora iznosi i obrazlaže prijedlog Stečajnog upravitelja za donošenje odluke o davanju ovlasti Stečajnom upravitelju da poduzima sve radnje (uključujući tužbe radi predaje u posjed, tužbe radi isplate civilnih plodova s naslova korištenja nekretnina bez pravne osnove te sve druge radnje pred sudom i drugim nadležnim tijelima, uključujući i podnošenje kaznenih prijava) radi preuzimanja u posjed svih onih nekretnina koje nisu u posjedu Stečajnog dužnika.

Nakon kraće rasprave, a obzirom da predložene radnje predstavljaju korist za povećanje stečajno mase Stečajnog dužnika uz minimalni potencijalni rizik (u vidu eventualne obveze plaćanja troškova sudskih postupaka drugoj strani u slučaju neuspješnog ishoda), odbor vjerovnika jednoglasno donosi sljedeću

#### **Odluku**

**Ovlašćuje se Stečajni upravitelj poduzimati sve radnje (uključujući tužbe radi predaje u posjed, tužbe radi isplate civilnih plodova s naslova korištenja nekretnina bez pravne osnove te sve druge radnje pred sudom i drugim nadležnim tijelima, uključujući i podnošenje kaznenih prijava) radi preuzimanja u posjed svih onih nekretnina koje nisu u posjedu Stečajnog dužnika, kao i što se ovlašćuje Stečajni upravitelj u sudskim postupcima u kojima BRA-MA kreditna unije u stečaju sudjeluje u bilo kojem svojstvu, poduzeti sve mjere kojima se sprječava smanjenje imovine Stečajnog dužnika i štite interesi Stečajnog dužnika i njegovih vjerovnika.**

#### Ad.7, Ad.8. i Ad.9 (povezano sa Ad.3. i Ad.4.)

Predsjednik odbora vjerovnika i Stečajni upravitelj su detaljno iznijeli i elaborirali ponude ponuditelja Marina Kaštelančića od 21.07.2025.g. za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i zk.ul. 682, k.o. Lećevica i ponudu ponuditelja Berislav Jurića, Gorana Jovičevića, i Mate Ćurića od 28.08.2025.g., te ponude ponuditelja Marina Kaštelančića od dana 11.09.2025.g. za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i zk.ul. 682, k.o. Lećevica.

Kao iznimno bitno pravno pitanje postavilo se pitanje poreznog tretmana isporuka nekretnina obuhvaćenih ponudom naprijed navedenih ponuditelja, ukoliko se neka od predmetnih ponuda prihvati.

Do trenutka održavanja 27.-e sjednice odbora vjerovnika od isporučitelja električne energije se uspio pribaviti tek obračun potrošnje koji se odnosi na zajedničku potrošnju stubišta i zajedničkih dijelova zgrada, kao i što se

od isporučitelja vodoopskrbne usluge uspio pribaviti podatak o ukupnoj potrošnji vode za svaku od zgrada u kojoj se nalaze predmetni stanovi.

Stoga se ukazalo prijeko potrebnim utvrditi koja od nekretnina obuhvaćenih ponudom je predmet oporezivanja porezom na dodanu vrijednost, a koja od nekretnina bi bila predmetom oporezivanja porezom na promet nekretnina, imajući u vidu važeće porezne propise.

Članovi odbora vjerovnika i stečajni upravitelj su suglasni da se na nekretnine koje su predmet oporezivanja porezom na dodanu vrijednost ima primijeniti preračunata stopa, odnosno da je iznos poreza na dodanu vrijednost sadržan u cijenama izraženim u ponudi.

Također, detaljno se raspravilo pitanje statusa sudskih predmeta koji se vode u odnosu na predmetne nekretnine i njihovog utjecaja na eventualni ponovni postupak prodaje nekretnina javnim prikupljanjem ponuda, obzirom da se u oglasima mora navesti da u odnosu na nekretnine postoje zabilježbe sporova kojim sporovima se među inim traži i brisanje prava vlasništva Stečajnog Dužnika sa predmetnih nekretnina. Detaljno se analiziralo trajanje drugih sporova sličnih tužbenih zahtjeva i mogući pravni rizici.

Članovi odbora vjerovnika su donijeli jednoglasnu odluku da se raspravljanje o predmetnim točkama i donošenje odluka odgodi za sedam dana, odnosno da se sjednica prekine uz nastavak iste dana 24. rujna 2025.g. u 12,00 sati, do kada se mora na konačan način utvrditi porezni status svake pojedine nekretnine obuhvaćene ponudama.

Ovime je zasjedanje na 27. (dvadeset sedmoj) sjednici Odbora vjerovnika BRA-MA kreditna unija u stečaju prekinuto u 13,30 sati, te će biti nastavljeno dana 24. rujna 2025.g. u 12,00 sati.

## Z A P I S N I K

Sa nastavka zasjedanja i raspravljanja na dvadeset sedmoj sjednici odbora vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom BRA-MA kreditna unija u stečaju, OIB: 96497966580, Put Firula 53, Split, koje je održano dana 24. rujna 2025.g., s početkom u 12,00 sati putem internetske platforme „Zoom“

Utvrđuje se da su nastavku zasjedanja i raspravljanja na sjednici (putem platforme Zoom) pristupili članovi Odbora vjerovnika i to:

1. odvjetnik Ivan Krželj iz Splita (OIB: 74917564443), u svojstvu predsjednika odbora vjerovnika
2. Tina Vuko iz Splita, Domovinskog rata 58 (OIB: 06826883504)
3. Igor Jukić iz Splita, Rendićeva 24 (OIB: 79003784391)
4. Joško Dvornik iz Splita, Istarska 13 (OIB: 20544351502)
5. Stanko Jašić iz Splita, Dubrovačka 3, (OIB: 14019433174)

Utvrđuje se da je nastavku zasjedanja i raspravljanja na sjednici pristupio i Stjepan Lović, stečajni upravitelj (OIB: 25964288839).

Utvrđuje se da se zasjedanje i raspravljanje nastavljeno u odnosu na točke dnevnog reda pod brojem Ad.7, Ad.8. i Ad.9 i posljedično tome u odnosu na točke pod rednim brojem Ad.3. i Ad.4.

Utvrđuje se da je na neprijeporan način utvrđeno da su predmetom oporezivanja porezom na promet nekretnina, sljedeće nekretnine:

- čest. zem. 2039/3 (garaža 164 m<sup>2</sup>, kuća 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade 133 m<sup>2</sup>, pašnjak 1709 m<sup>2</sup>), Z.U. 682, K.O. Lečevica;
  - čest. zem. 2726, površine 630 m<sup>2</sup>, Z.U. 3261, K.O. Kaštel Štafilić – Novo,
  - 4. Suvlasnički dio: 5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela kat. čest. 2727/3 povezan s vlasništvom stana u prizemlju zgrade, označe kao STAN 2 C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaoalice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m<sup>2</sup> te sporednih djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m<sup>2</sup> i drvarnice br. 2, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m<sup>2</sup>, te
  - 2. Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela kat. čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 2, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m<sup>2</sup>,
- dok su sve preostale nekretnine predmetom oporezivanja porezom na dodanu vrijednost.



Utvrdjuje se da je dana 19. rujna 2025.g. zaprimljena korigirana ponuda ponuditelja Berislava Jurića, Gorana Jovičevića i Mate Ćurića za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, na način da su raniju ponudu u iznosu od 650.000,00 Eur povećali za iznos od 15.000,00 Eur na ukupan iznos od 665.000,00 Eur.

Utvrdjuje se da je dana 22. rujna 2025.g. zaprimljena specifikacija ponude ponuditelja Marina Kaštelančića, kojom je elaborirano koji iznos se odnosi na koju od nekretnina obuhvaćenu ponudom.

Utvrdjuje se da je dana 23. rujna 2025.g. zaprimljena dodatna korigirana ponuda ponuditelja Berislava Jurića, Gorana Jovičevića i Mate Ćurića, kojima se priključio ponuditelj Stefanija Jovičević, kojom su postavili ponudu za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, kao i čest. zem. 2039/3 (garaža 164 m<sup>2</sup>, kuća 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade 133 m<sup>2</sup>, pašnjak 1709 m<sup>2</sup>), Z.U. 682, K.O. Lećevica, na ukupan iznos od 820.000,00 Eura.

Utvrdjuje se da je dana 23. rujna 2025.g. zaprimljena korigirana ponuda ponuditelja Marina Kaštelančića kojom je postavio ponudu da za kupnju nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, kao i čest. zem. 2039/3 (garaža 164 m<sup>2</sup>, kuća 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade 133 m<sup>2</sup>, pašnjak 1709 m<sup>2</sup>), Z.U. 682, K.O. Lećevica, na ukupan iznos od 835.000,00 Eura, plativo zaključno sa 30. studenog 2025.g.

Predsjednik odbora vjerovnika i Stečajni upravitelj su detaljno iznijeli i elaborirali novo zaprimljene specifikacije i korekcije ponuda, te su iste detaljno i opsežno raspravljene među članovima odbora vjerovnika, pogotovo uzimajući u obzir ranije pokušaje prodaje nekretnina i činjenicu da su predmetne nekretnine opterećene zabilježbama sporova u kojima raspravljanje još nije ni započeto.

Nakon detaljnog razmatranja svih aspekata povezanih sa pravnim i fizičkim (građevinskim) stanjem nekretnina, troškova povezanih s predmetnim nekretninama koji bi trebali biti namireni iz stečajne mase, utjecaja tekućih sporova na mogućnost prodaje nekretnina i očekivano trajanje predmetnih sporova, odbor vjerovnika je donio sljedeće

## **ODLUKE**

**Prihvaća se ponuda ponuditelja Marina Kaštelančića od dana 23. rujna 2025.g. za kupnju nekretnina u vlasništvu Stečajnog Dužnika upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i Z.U. 682, K.O. Lećevica, za kupoprodajnu cijenu od 835.000,00 Eura plativo do 30. studenog 2025.g., te se ovlašćuje i upućuje Stečajni upravitelj zaključiti sve potrebne pravne akte u svrhu realizacije kupoprodaje po prihvaćenoj ponudi.**

**Ukoliko iz bilo kojeg razloga naprijed opisana kupoprodaja nekretnina ne bude realizirana sukladno prihvaćenoj ponudi i gornjoj uputi, upućuje se i ovlašćuje Stečajni upravitelj sa ponuditeljima Berislav Jurić, Goran Jovičević, Mate Ćurić i Stefanija Jovičević zaključiti sve potrebne pravne akte u svrhu realizacije kupoprodaje nekretnina u vlasništvu Stečajnog Dužnika upisanih u Z.U. 3258, 3259, 3260 i 3261, k.o. Kaštel Štafilić-Novo i Z.U. 682, K.O. Lećevica navedenim ponuditeljima po ponuđenoj cijeni od 820.000,00 Eura.**

**Upućuje se Stečajni upravitelj predmetne ponuditelje obavijestiti o naprijed navedenim odlukama odbora vjerovnika.**

**Ne prihvaća se prijedlog odluke o ponovnom početku unovčenja nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, po načelu «viđeno-kupljeno», javnim prikupljanjem ponuda.**

**Ne prihvaća se prijedlog odluke o početku unovčenja nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 2039/3, garaža ukupne površine 164 m<sup>2</sup>, kuća ukupne površine 221 m<sup>2</sup>, dvije zgrade ukupne površine 133 m<sup>2</sup>, pašnjak ukupne površine 1709 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. 682, k.o. Lećevica, javnim prikupljanjem ponuda po načelu «viđeno-kupljeno».**

**Ad.10.**

Pod točkom razno nije bilo daljnjih prijedloga za raspravu.

Ovime je 27. sjednica Odbora vjerovnika BRA-MA kreditna unija u stečaju dovršena dana 24. rujna 2025.g. u 13,00 sati.

U Splitu, 24. rujna 2025.

Predsjednik odbora vjerovnika  
odvjetnik Ivan Krželj

ODVJETNICKI URED  
IVAN KRŽELJ  
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 2  
21000 SPLIT