

Stečajni upravitelj

Stjepan Lović

Zagreb, Radnička cesta 52, tel. 01/48 72 545, fax. 01/ 48 19 152

e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr

U Zagrebu, dana 20.12.2022. godine

**n/r Predsjednika odbora vjerovnika
g. Ivana Krželja
Mažuranićevo šetalište 2
21000 Split**

Stečajni dužnik: **BRA-MA kreditna unija u stečaju**, Put Firula 53, Zagreb, OIB:
96497966580 zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović iz
Zagreba, Radnička cesta 52

Poštovani predsjedniče odbora vjerovnika,

Ovim putem Vam u skladu s čl. 101. st. 3. Stečajnog zakona dostavljam prijedlog za sazivanje nove, 18. sjednice Odbora vjerovnika, sve iz razloga i sa predloženim dnevnim redom kako slijedi:

1. Ante Rajić, zastupan po odvjetniku Draganu Mijoč iz Splita, Velebitska 75, dostavio je novu ponudu za mirno rješenje duga, te predlaže da plati kunsku protuvrijednost iznosa od 220.000,00 eura, čime bi se ovrhovoditelj smatrao u cijelosti namiren u svojoj tražbini temeljem koje je u tijeku ovršni postupak koji se vodi pod posl.br. Ovr-493/2019 pred Općinskim sudom u Splitu. Isplatom navedenog iznosa BRA-MA kreditna unija neće više imati nikakvih potraživanja prema Anti Rajiću po bilo kojoj pravnoj osnovi te će podnijeti prijedlog za obustavu predmetnog ovršnog postupka.

Stečajni dužnik potražuje:

- iznos od 3.781.460,20 kuna (glavnica 2.250.000,00 kuna, kamata 1.525.070,20 kuna, troškovi 6.390,00 kuna) s osnova Ugovora o kreditu br. 51-70-30260-6 temeljem kojeg se vodi ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu, posl.br. Ovr-493/2019 u kojem su nastali i troškovi u iznosu od 109.900,00 kuna. S osnova Ugovora o kreditu zasnovano je i založno pravo na nekretnini u vlasništvu Ante Rajića i to na:

suvlasničkom dijelu ¼ (E-1), 1. dijela čest. zem. 688/18, u naravi prostor caffe bar pizzerija u podrumu kuće u površini od 84,23 m², upisane u z.k.ul. 1096, k.o. Stobreč.

U procjeni vrijednosti nekretnine napravljene od strane ovlaštenog sudskog vještaka navodi se da je nekretnina upisana u zemljišne knjige kao poslovni prostor (caffè bar-pizzerija) u podrumu kuće u površini od 84,23 m², a da je u naravi poslovni prostor preuređen u tri apartmana. Apartman 1 neto površine 29,72 m² čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 383.000,00 kuna, apartman 2 neto površine 35,26 m² čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 454.000,00 kuna i apartman 3 neto površine 18,17 m² čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 234.000,00 kn.

2. Dana 17. prosinca 2022. godine zaprimljena je dopuna prijedloga dužnika Tome Kolenka i Branka Maretića za obnovu izvansudske nagodbe zaključene dana 09. lipnja 2020. godine, te ovjerene kod JB Madunić Vlade iz Splita, pod posl.br. OV-1600/2020 kojom je bila dogovorena otplata iznosa od 6.605.100,00 kuna u sedam rata, s tim da je posljednja rata trebala biti uplaćena dana 15.06.2021. godine. Na 8. sjednici Odbora vjerovnika, održanoj dana 01. veljače 2021. godine prolongirana je obveza plaćanja za sve rate, s tim da je posljednja rata trebala biti uplaćena dana 14. lipnja 2021. godine. Budući je do navedenog datuma uplaćen samo iznos od 1.484.200,00 kuna, a Odbor vjerovnika nije prihvatio prijedlog za novu odgodu, dana 18. lipnja 2021. godine poslan je poziv za uplatu svih preostalih rata, čime se nagodba smatrala raskinutom, te su poslani prijedlozi za nastavak ovršnih postupaka.

Na 17. sjednici Odbor vjerovnika nije prihvatio novi prijedlog za obnovu izvansudske nagodbe od dana 23. rujna 2022. godine, a u kojem su predlagatelji naveli da su, nakon problematičnog perioda covid pandemije ponovno stekli mogućnost da plate preostalo dugovanje po predmetnoj nagodbi, te predlažu prolongaciju plaćanja na sljedeći način:

- Do 15.10.2022.g. -uplata iznosa od 516.000,00 kn
- Do 15.12.2022.g. – uplata iznosa od 445.000,00 kn
- Do 15.02.2023.g. – uplata iznosa od 671.500,00 kn
- Do 15.05.2023.g.- uplata iznosa od 1.110.000,00 kn
- Do 15.08.2023.g.- uplata iznosa od 1.128.400,00 kn
- Do 15.10.2023.g.- uplata iznosa od 401.600,00 kn
- Do 15.12.2023.g.- uplata iznosa od 848.400,00 kn

Predlagatelji sada u novoj dopuni predlažu da su uz otplatu predložnom dinamikom voljni platiti dodatnih 120.000,00 kuna penala, te primati brisovnice za terete u odnosu na pojedine nekretnine na način da se brisovnica ne izdaje po uplati određenog obroka, već tek nakon što se uplate sljedeća dva obroka. Uz to predlažu da se svi rokovi pomaknu sa datumom potpisa novog sporazum uz dodatnih 15 dana za prvu isplatu.

3. Sukladno odluci Odbora vjerovnika na 9. sjednici održanoj dana 19. ožujka 2021. godine napravljena je procjena tržišne vrijednosti te je oglašavana prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, bez stjecanja u posjed i to nekretnina upisanih u zk.ul.br. 3260, k.o. Štafilić-Novo, i to 1., 2., 4, suvlasničkog dijela, zk.ul.br. 3258, k.o. Štafilić Novo i to 1., 2., 4., 5., 6. suvlasničkog dijela, te zk.ul.br., k.o. Štafilić Novo i to 1., 2., 5., i 6. suvlasničkog dijela. Do današnjeg dana objavljeno je pet oglasa za javno prikupljanje ponuda, ali nije bilo dostavljenih ponuda.

Budući predmetne nekretnine još uvijek nisu preuzete u posjed, što unatoč značajnom smanjenju cijene predstavlja problem zainteresiranim osobama, predlaže se ponovno započeti s unovčenjem predmetnih nekretnina po utvrđenoj vrijednosti po načelu «viđeno-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. Na svim oglasima će se jasno navesti da se nekretnina ne nalazi u posjedu stečajnog dužnika, te da postoji zabilježba: prigovor IMMINEO d.o.o. izjavljen protiv rješenja suda posl.br. Z-2254/15 (prvenstveni red Z-343/16), zaprimljeno dana 26.04.2019.g., br. Z-15080/2019; Zabilježba žalba, predlagatelja Ivana Tešije i Marine Tešije iz Kaštel Starog, Zagorski put bb, izjavljena protiv rješenja ovog suda Z-32061/17 (444/16) od 05.07.2019.g., Z-23003/2019; za koje će se i dalje nastaviti s postupkom brisanja.

Tijekom postupka unovčenja nastaviti će se s postupkom preuzimanja nekretnine u posjed. Rješenjem Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-2802/2022 od dana 08. prosinca 2022. godine određena je ovrha za predaju u posjed.

4. Sukladno odluci Odbora vjerovnika na 15. sjednici održanoj dana 15. svibnja 2022. godine napravljena je procjena vrijednosti te je oglašavana prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a u odnosu na koje postoji upis zabilježbe višećeg spora u pravnoj stvari tužitelja DO KRAJA j.d.o.o.

Do današnjeg dana objavljena su četiri oglasa za javno prikupljanje ponuda, ali nije bilo dostavljenih ponuda.

Budući još uvijek postoji upis zabilježbe višećeg spora u pravnoj stvari tužitelja DO KRAJA j.d.o.o., što unatoč značajnom smanjenju cijene predstavlja problem zainteresiranim osobama, predlaže se ponovno započeti s unovčenjem predmetnih nekretnina po utvrđenoj vrijednosti po načelu „viđeno-kupljeno“, s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Ako 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. Kao uvjet za dostavljanje ponude, u svim će se oglasima tražiti uplata jamčevine u iznosu od 10% oglašene početne prodajne vrijednosti nekretnine. Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljivat će se na Internet stranicama Sudačke mreže i FINE, kao i na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom.“

U vezi predmetnog spora, Općinskom sudu u Splitu poslan je prijedlog za obustavom postupka obzirom na činjenicu da je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom podnesen dana 14.06.2017. godine, a predmetno razlučno pravo stečeno je nakon toga dana, točnije dana 28.06.2017. godine i to podnošenjem tužbe, tako da je temeljem čl. 168. Stečajnog zakona to pravo prestalo otvaranjem stečajnog postupka. Uz naprijed navedeno, tužitelj u ovom stečajnom postupku nije uopće ni prijavio tražbinu s osnova postupka P-3281/17.

Prvostupanjski Općinski sud u Splitu se rješenjem oglosio nenadležnim te je odredio da se predmet ustupi nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu. Protiv tog rješenja tužitelj je podnio žalbu temeljem koje je Županijski sud u Puli-Pola dana 23. svibnja 2019. godine donio odluku kojom se prihvaća žalba tužitelja pa se preinačuje rješenje Općinskog suda u Splitu na način da se Općinski sud u Splitu proglašava stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari, a predmet se mora dostaviti stvarno i mjesno nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu. Predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Splitu dana 02. kolovoza 2019. godine te se vodi pod poslovnim brojem 402/2019. Trgovački sud u Splitu izaziva sukob nadležnosti odlukom od dana 24. rujna 2019. godine, a Vrhovni sud Republike Hrvatske dana 12. svibnja 2020. godine donosi odluku pod brojem Gr 1-363/2019., da je nadležan Općinski sud u Splitu. Predmet se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem, P-1806/2020. Dana 11. prosinca 2020. godine donesena je presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja Do kraja j.d.o.o. Tužitelj je dana 29. prosinca 2020. godine uložio žalbu koja je usvojena te je predmet vraćen na ponovni postupak koji se pred Općinskim sudom u Splitu vodi pod posl. br. P-1806/2020. Dana 09. prosinca 2022. godine održano je posljednje ročište na kojem je zaključena glavna rasprava, te je za dan 26. siječnja 2023. godine određeno ročište za objavu presude. Na svim nekretninama na kojima je upisana predmetna zabilježba spora, izvršena je od strane stečajnog dužnika zabilježba namjeravanog otuđenja.

5. Zekulić Dragana i Šarić Vinko zastupani po odvjetniku Dariju Čaji iz Kaštel Kambelovca, Cesta dr. Franje Tuđmana 632, kao suvlasnici nekretnine k.č.br. 349/4, zk.ul. 3820, k.o. Kaštel Kambelovac, predlažu sklapanje Međuvlasničkog ugovora o uspostavi vlasništva na posebnim dijelovima predmetne nekretnine, a sve sukladno sadržaju članka 4. Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini koji je potvrđen po javnom bilježniku Heleni Dragun iz Splita pod brojem OU-51/2015. Naime, temeljem predmetnog Sporazuma dogovoreno je da će se nakon što se provede etažno pravo vlasništva, založno pravo u korist BRA-MA kreditne unije zasnovati samo na stanu ST1, koji se nalazi na etaži prizemlja, a sastoji se od hodnika, sobe 1, kupaonice, wc-a, kuhinje, blagovaonice s dnevnim boravkom i sobe 2 ukupne podne površine 61,63 m², te pripadajućih sporednih dijelova: natkrivene terase ukupne podne površine 6,33 m² i parkinga oznake P1, ukupne podne površine 13,74 m².

U tijeku su ovršni postupci Ovr-2862/2020 (ranije Ovr-5205/16) i Ovr-126/2019 pred Općinskim sudom u Splitu u kojima je predmet ovrhe 2/6 suvlasničkog dijela, k.č.br. 349/4, zk.ul.br. 3820, k.o. Kaštel Kambelovac, Nadalje, u tijeku je i parnični postupak posl.br. P-1480/2020 koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu radi proglašenja nedopuštenom ovrhe određene Rješenjem Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr-129/2019.

Predmetnim Međuvlasničkim ugovorom:

- uspostavilo bi se etažno pravo vlasništva ugovornih strana Šarić Vinka i Zekulić Dragane na nekretnini označenoj kao k.č.br. 349/4, zk.ul.br. 3820, k.o. Kaštel Kambelovac;
- ovrha u odnosu na predmetnu nekretninu u postupcima posl.br. Ovr-2862/2020 (Ovr-5205/16) i Ovr-126/16 koji se vode pred Općinskim sudom u Splitu provela bi se isključivo i jedino za cijelo na samostalnoj uporabnoj cjelini 1-stan ST1, na kojoj će kao vlasnik biti upisana Zekulić Dragana, dok će se preostale dvije samostalne uporabne cjeline osloboditi od ovrhe;

- Zekulić Dragana će se odreći tužbenog zahtjeva u parničnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br. P-1480/2020, s tim da ni jedna strana neće potraživati troškove
- Zekulić Dragana neopozivo će izjaviti da je suglasna i da dopušta provedbu ovrhe u predmetima Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr-5205/16 i Ovr-126/19 na 67/232 dijelu k.č.br. 349/4, k.o. Kaštel Kambelovar, s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine označenog kao STAN ST1 koji se nalazi na etaži prizemlja.

Predlagatelji naglašavaju da bi se na ovaj način u znatnoj mjeri ubrzala i olakšala naplata tražbine Bra-ma kreditne unije u stečaju jer bi se postigla veća kupovna, okončao bi se parnični postupak koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-1480/2020, a ne bi se diralo u ovlaštenja Bra-ma kreditne unije u stečaju na naplatu ostatka njenog potraživanja unutar predmetnog ovršnog postupka posl.br. Ovr-2862/2020 koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu.

1. Donošenje odluke o prijedlozima pod rednim brojem 1;
2. Donošenje odluke o prijedlozima pod rednim brojem 2;
3. Donošenje odluke o prijedlozima pod rednim brojem 3;
4. Donošenje odluke o prijedlozima pod rednim brojem 4;
5. Donošenje odluke o prijedlozima pod rednim brojem 5;
6. Razno.

BRA-MA kreditna unija u stečaju,
zastupana po
stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću