

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 30.10.2024. 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, 24. sjednice Odbora vjerovnika, sve iz razloga i sa predloženim dnevnim redom kako slijedi:

1. Ivan Tešija, Kralja Zvonimira 60, Lečevica, OIB: 37047909341, uz sudjelovanje Mirka Boljata, Ante Tešija i Ane Tešija je dostavio ponudu za mirnu predaju nekretnina koje su bile u njegovom vlasništvu, a sada su u njegovom posjedu, a koje je Bra-ma kreditna unija u stečaju stekla u vlasništvo u postupku stjecanja punopravnog vlasništva.

Radi se o sljedećim nekretnina:

- Z.U. 682, K.O. Lečevica, čest. zem.2039/3, u naravi garaža 164 m2, kuća 221 m2, dvije zgrade 133 m2, pašnjak 1709 m2, procijenjena vrijednost 387.000,00 eura;

- Z.U. 3260, K.O. Kaštel Štafilić – Novo, čest. zem. 2727/1, u naravi dvorišta u površini 350 m2 i kuća u površini 120 m2, i to:

▪ 1. Suvlasnički dio: 5450/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela kat. čest. 2727/1 povezano s vlasništvom POMOĆNOG PROSTORA - drvarnica broj 4- položen u podrumu, ukupne korisne površine 54,50 m2, procijenjena vrijednost u iznosu od 24.311,23 eura;

▪ 2. Suvlasnički dio: 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela kat. čest. 2727/1 povezano s vlasništvom stana br. 1 A, položen 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, procijenjena vrijednost u iznosu od 145.600,21 eura;

▪ 4. Suvlasnički dio: 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela kat. čest. 2727/1 povezano s vlasništvom stana br. 3 A, položen 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 djelova 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, procijenjena vrijednost u iznosu od 146.935,99 eura;

- Z.U. 3258, K.O. Kaštel Štafilić – Novo, čest. zem. 2727/3, u naravi dvorišta u površini 181 m² i kuća u površini 162 m², i to:

- 1. Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela kat. čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 1, položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 22.574,74 eura;

- 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 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 22.574,74 eura;

- 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, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice br. 2, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 106.862,54 eura;

- 5. Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dijela kat. čest. 2727/3 povezan s vlasništvom stana u prvom katu zgrade, označen 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 djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 225.747,11 eura;

- 6. Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela kat.čest. 2727/3 povezan s vlasništvom stana u potkrovlju zgrade, označe 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 djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 13,40 m² i drvarnice br. 4, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 221.739,77 eura.

- Z.U. 3259, K.O. Kaštel Štafilić – Novo, čest. zem. 2727/2, u naravi dvorišta u površini 181 m² i kuća u površini 162 m², i to:

- Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela kat. čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.1, položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50m², procijenjena vrijednost u iznosu od 22.574,74 eura;

- 2. Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela kat. čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.2, položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50m², procijenjena vrijednost u iznosu od 22.574,74 eura;

- 5. Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dijela kat.čest.2727/2 povezano s vlasništvom stana br.3B, položen na prvom katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagavaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice ,WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50m², te sporednih djelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90m² i drvarnice br.3, položene u podrumu zgrade, površine 4,40m², procijenjena vrijednost u iznosu od 225.747,11 eura.

- 6. Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela kat. čest. 2727/2 povezano s vlasništvom stana br.4B, položen u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagavaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice ,WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50m², te sporednih djelova stana i to

lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90m² i drvarnice br.4 položene u podrumu zgrade, površine 4,00m², procijenjena vrijednost u iznosu od 220.403,99 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja kupoprodajne cijene

Prijedlog nagodbe Ivana Tešije:

- Predat će u miran posjed sve naprijed navedene nekretnine, osim:
 - Z.U. 682, K.O. Lećevica, čest. zem.2039/3, u naravi garaža 164 m², kuća 221 m², dvije zgrade 133 m², pašnjak 1709 m², procijenjena vrijednost 387.000,00 eura;
 - 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 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 22.574,74 eura;
 - 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, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice br. 2, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 106.862,54 eura;
 - te još jednog stana koji nije točno naveden ali se pretpostavlja da bi to bio stan
 - 2727/3 povezan s vlasništvom stana u prvom katu zgrade, označen 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 djelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m², procijenjena vrijednost u iznosu od 225.747,11 eura;
- Isplatiti će paušalan iznos od 20.000,00 eura u roku od godinu dana;
- otpis dosuđenih troškova u iznosu od 8.000,00 eura u postupku protiv Ane Tešija
- povlačenje tužbu u postupku koji se pred Općinskim sudom u Splitu vodi pod posl. br. P-449/2023, te odricanje prava na popisivanje troška u bilo kojem od postupaka protiv Bra-ma kreditne unije u stečaju.

2. Društvo Two Star d.o.o., Bjelovarska ulica 62b, Sesvete, dostavilo je ponudu za kupnju nekretnina koje su u neovlaštenom posjedu Ivana Tešije, a koje je Bra-ma kreditna unija u stečaju stekla u vlasništvo u postupku stjecanja punopravnog vlasništva i to svih nekretnina upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260 K.O. Kaštel Štafilić – Novo. Ponudili su iznos od 800.000,00 eura uzimajući u obzirom da nekretnine nisu preuzete u posjed, da postoje prigovori i sudski postupci oko istih, te da nije poznat stupanj završenosti i unutrašnje stanje stanova. Po prihvatu ponude ovo društvo je spremno u roku tri/(3) dana uplatiti jamčevinu u iznosu od deset(10) posto ponuđene cijene, dok bi preostali iznos uplatili u roku trideset (30) dana, a kojom prilikom bi se i zaključili kupoprodajni ugovori za navedene nekretnine.

Radi lakšeg snalaženja, te pregleda svih činjenica pri donošenju odluka pod rednim brojem 1. i 2. u nastavku se izdvajaju bitne okolnosti:

- Predmetne nekretnine na koje se odnosi i ponuda Ivana Tešije i društva Two Star d.o.o. prodavale su se putem javnog prikupljanja ponuda i do 6. javnog prikupljanja ponuda nije bilo zainteresiranih osoba;
- Ivan Tešija gotovo šest godina agresivno brani mogućnost pregleda i preuzimanja nekretnina;
- U tijeku je postupak ovrhe za preuzimanje nekretnina koji je već nekoliko puta

odgođen, te postupak za proglašenje ovrhe nedopuštenom i za utvrđivanje vlasništva pokrenut od strane Ivana Tešije, Boljat/Pleć;

- Ukupna procijenjena vrijednost svih nekretnina iznosi 1.407.646,91 eur

- Ukupna vrijednost svih nekretnina nakon 6. javnog prikupljanja ponuda iznosi 833.388,09 eura

- Ukupan iznos koji Ivan Tešija traži da mu se otpusti iznosi 355.184,39 eura plus troškovi postupka temeljem presude u iznosu od 8.000,00 eura+ nekretnina upisana u Z.U. 682, K.O. Lečevica, čest. zem.2039/3, u naravi garaža 164 m², kuća 221 m², dvije zgrade 133 m², pašnjak 1709 m², čija je procijenjena vrijednost 387.000,00 eura, a zauzvrat će on mirno predati ostale nekretnine te povući tužbu i platiti 20.000,00 eura u roku od godinu dana;

- Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina (bez nekretnine u Lečevici), nakon otpuštanja onoga što traži Ivan Tešija iznosi 1.052.462,52 eura;

- Ukupna vrijednost nekretnina (bez nekretnine u Lečevici), nakon otpuštanja onoga što traži Tešija, te uzimajući u obzir cijenu na 6. javnom prikupljanju ponuda iznosi 623.654,61 eur;

- Ukupan iznos koji nudi društvo Two Star d.o.o. iznosi 800.000,00 eura, te preuzimanje rizika za sve nekretnine koje preuzima.

Zk ul.	k.o.	k.č.br.	Suvl . dio	Opis	Procj.vr.	Cijena na 6 javnom prik.ponuda jer nitko nije dao ponudu na 5.
3260	Kaštel Štafilić- Novo	2727/1	1	drvarnica broj 4- položen u podrumu, ukupne korisne površine 54,50 m ²	24.311,23 eura	14.355,47 eura
			2	stan br. 1 A, sveukupne korisne površine 75,90 m ² , te balkona ukupne korisne površine 8,20 m ² i drvarnice br. 1 korisne površine 7,90 m ²	145.600,21 eur	85.975,46 eura
			4	stana br. 3 A, sveukupne korisne površine 75,90 m ² , te balkona ukupne korisne površine 8,20 m ² i drvarnice br. 3, korisne površine 5,70 m ²	146.935,99 eura	86.764,46 eura
3258	Kaštel Štafilić- Novo	2727/3	1	GARAŽA br. 1 korisne površine 20,50 m ²	22.574,74 eura	13.330,16 eura
		Boljat/Pl ejić tužba	2	GARAŽA br. 2, ukupne korisne površine 20,50 m ²	22.574,74 eura	13.330,16 eura
		Boljat/Pl ejić tužba	4	STAN 2 C, ukupne korisne površine 54,30 m ² te lođe, ukupne korisne površine 6,50 m ² i drvarnice br. 2, korisne površine 4,40 m ²	106.862,54 eura	63.101,26 eur
			5	stana 3 C, ukupne korisne površine 112,50 m ² te lođe,	225.747,11 eura	133.302,06 eura

				ukupne korisne površine 11,90 m2 i drvarnice br. 3, korisne površine 4,40 m2		
			6	STAN 4 C, ukupne korisne površine 112,50 m2, te lođe, ukupne korisne površine 13,40 m2 i drvarnice br. 4, korisne površine 4,00 m2	221.739,77 eura	130.935,11 eura
3259	Kaštel Štafilić-Novo	2727/2	1	GARAŽE br.1, korisne površine 20,50m2	22.574,74 eura	13.330,16 eura
			2	GARAŽE br.1, korisne površine 20,50m2	22.574,74 eura	13.330,16 eura
			5	stana br.3B, korisne površine 112,50m2,te lođe korisne površine 11,90m2 i drvarnice br.3, površine 4,40m20	225.747,11 eura	135.487,27 eura
			6	stan br.4B korisne površine 112,50m2,te lođe korisne površine 11,90m2 i drvarnice br.4 površine 4,00m2	220.403,99 eura,	130.146,353eura
ukupno					1.407.646,91 eur	833.388,09 eura
Ponuda Tešije					Otpušta mu se	Otpušta mu se
Garaža					22.574,74 eura	13.330,16 eura
Stan					106.862,54 eura	63.101,26 eur
stan					225.747,11 eura	133.302,06 eura
ukupno					355.184,39 eura	209.733,48 eura
Preostali iznos vrijednosti stanova					1.052.462,52 eura	623.654,61 eur

1. Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 1;
2. Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 2;
3. Razno

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

Stjepan Lović Digitally signed
by Stjepan Lović
Date: 2024.10.30
15:26:04 +01'00'