

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 Lečevici 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. Lečevica;
- 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;
- e) Garaža u kaštel Štafiliću koje je u zemljišnoj knjizi označena kao: 2050/37830 Etažno vlasništvo (E-1) dijela čest. zem. 2727/2 (dvorišta 163 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. 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 lođa 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 lođa 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 lođe, 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 lođe, 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 nekoristene 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 spuštteni stropovi (knauf pločama) što onemogućuje uvid u stanje krovnih ploča;
- da je krovšte 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 dovelo i dovesti 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 u čl.1.4. toč. j) i k) ovog Ugovora 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 Tešija vodi se postupak radi naplate iznosa dosuđenog 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)
- 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 **810.000,00 Eur**, jednokratnom uplatom najkasnije do 30. studenog 2025. godine. Ponuda je korigirana u odnosu na prvotno razmatranje, obzirom da sam odlučio na sebe preuzeti troškove obnove električnih i vodovodnih instalacija, obvezu spajanja objekata u Kaštel Lukšiću na kanalizacijsku mrežu, kao i obvezu aktiviranja telefonskih i internet priključaka.

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, da samostalno obnovim sve instalacije te da samostalno izvršim spajanje objekata na kanalizacijsku mrežu i dr., ali želim izbjeći plaćanje kakvih akumuliranih režijskih ili drugih troškova, koji su nastali i dospjeli prije moje eventualne kupnje nekretnina, jer mi ako raniji troškovni nisu uredno izmireni neće biti omogućen prijenos mjerila na moje ime. Sukladno navedenom, ponudu za kupnju nekretnina upućujem isključivo uz sljedeće uvjete:

- 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 pričuve;
- da vlasnik podmiri sva eventualno preostala dugovanja,

te da do trenutka stupanja kupca u posjed nekretnina budu izmirena sva dotadašnja dugovanja (režijski i drugi troškovi), a 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 u čl.1.4. toč. j) i k) ovog Ugovora 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 Lećevici i Kaštel Štafiliću nije dopuštena.
- 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 dosuđenog 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 5. listopada 2025. godine, do kada ista i vrijedi.

U Podstrani, 11. rujna 2025. godine

Marin Kaštelančić

