

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 08.07.2025. 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, 27. sjednice Odbora vjerovnika, sve iz razloga i sa predloženim dnevnim redom kako slijedi:

- 1.** Predlaže se donijeti odluku da se započne s prodajom nekretnine upisane u Zemljišno-knjižnom odjelu Solin, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 490/1, Lozinac pašnjak ukupne površine 724 m², 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.
- 2.** Davanje suglasnosti za 10. djelomičnu diobu, sve pod uvjetima i u iznosima naznačenim podneskom koji je prilog ovom Prijedlogu za sazivanje 27. sjednice Odbora vjerovnika.
- 3.** Sukladno odluci Odbora vjerovnika sa 9. sjednice održane 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.3259, k.o. Štafilić Novo i to 1., 2., 5., i 6. suvlasničkog dijela. Objavljeno je pet oglasa za javno prikupljanje ponuda, međutim nije bilo dostavljenih ponuda.

Sukladno odluci Odbora vjerovnika sa 18. sjednice održane dana 20. siječnja 2023. godine, oglašavana je ponovna prodaja predmenih nekretnina 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. Objavljeno je šest oglasa za javno prikupljanje ponuda, međutim, nije bilo dostavljenih ponuda.

Sukladno odluci Odbora vjerovnika sa 24. sjednice održane dana 08. studenog 2024. godine, prihvaćen je prijedlog društva Two star d.o.o., Bjelovarska ulica 62B, Sesvete, OIB: 2057386521 za kupnju nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, u odnosu na koje nekretnine Stečajni dužnik nije u posjedu, po cijeni od 800.000,00 eura, plativoj na način da se iznos od 80.000,00 eura uplati u roku od tri dana od dana kada se navedeno društvo obavijesti o prihvatu ponude, a iznos od 720.000,00 eura u daljnjem roku od 30 dana, uz kupčevo preuzimanje svih rizika naspram stanja predmetnih nekretnina (izostanak odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke). Predmetno društvo uplatilo je jamčevinu, međutim nakon toga je Ivan Tešija podnio novu tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora temeljem kojih je BRA-MA stekla pravo vlasništvo. Zajedno sa tužbom, Ivan Tešija je podnio i zahtjev za zabilježbu spora na nekretninama, istovremeno, a po navodima društva Two star d.o.o., ucjenjujući društvo Two star d.o.o. da će skinuti sve zabilježbe i povući tužbe ukoliko im isti prepuste dva od sedam stanova za koji su dali ponudu. Slijedom navedenog, a obzirom su ove okolnosti nastupile nakon prihvata ponude, društvo Two star d.o.o. je povukao prijedlog nagodbe radi izmijenjenih okolnosti te je BRA-MA bila dužna vratiti iznos zaprimljene jamčevine.

Sukladno odluci Odbora vjerovnika sa 26. sjednice Odbora vjerovnika održane dana 23. travnja 2025. godine, prihvaćen je novi prijedlog društva Two star d.o.o., Bjelovarska ulica 62B, Sesvete, OIB: 2057386521, za kupnju nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, upisanih u Z.U. 3258, 3259 i 3260, k.o. Kaštel Štafilić-Novo, po cijeni od 810.000,00 eura, plativoj na način da se iznos od 81.000,00 eura uplati u roku od tri dana od dana kada se navedeno društvo obavijesti o prihvatu ponude, a iznos od 729.000,00 eura u daljnjem roku od 30 dana, uz kupčevo preuzimanje svih rizika naspram stanja predmetnih nekretnina (izostanak odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke), svih rizika ishoda svih sudskih postupaka, kao i rizika preuzimanja posjeda nekretnina koje nisu u posjedu stečajnog dužnika. Predmetno društvo nije uplatilo jamčevinu, već je dostavilo obavijest da odustaje od ponude.

Slijedom navedenog, 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 koja nekretnina se ne nalazi u posjedu stečajnog dužnika, te da postoji zabilježba:

- spora, zaprimljena dana 23.11.2024., posl.br. Z-48381/2024, tužba zaprimljena pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br. P-4464/2024 dana 23.11.2024., tužitelja Ivana Tešije;
- spora, zaprimljena dana 19.05.2025., posl.br. Z-21932/2025, tužba zaprimljena pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br. P-449/2023 tužitelja Ivana Tešije;

4. Predlaže se donijeti odluku da se započne s prodajom nekretnine upisane u Zemljišno-knjižnom odjelu Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu, k.č.br. 2039/3, garaža ukupne površine 164 m², kuća ukupne površine 221 m², dvije zgrade ukupne površine 133 m², pašnjak ukupne površine 1709 m², sve upisano u zk.ul. 682, k.o. Lečevica, javnim prikupljanjem ponuda 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:

- spora, zaprimljena dana 05.04.2025., posl.br. Z-15201/2025, tužba zaprimljena pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br. P-1414/2025 dana 05.04.2025., tužiteljja Ane Tešije;

5. Dr. Stefan Križanac, Austrija, Beč, Wiedner Hauptstrase 150/1/29, kao opunomoćenik Gojka Pokrajčića, OIB: 02788634358, Njemačka, Seelze, Lakefeldstrase 18, vlasnika k.č. 1771/15, k.o. Seget Donji (ZK Odjel Trogir, k.č.br. 827, zk.ul.br. 6417, k.o. Seget Donji) dostavio je dana 08.07.2025. godine ponudu/zahtjev za sklapanje javnobilježnički ovjerovljenog i zemljišnoknjižno provedivog ugovora o zasnivanju starne služnosti vodova preko čestice 1771/9, radi priključenja na javnu kanalizacijsku mrežu, te obnovu postojeće vodovodne instalacije koja već prolazi preko navedene čestice i nalazi se u lošem stanju. Bra-ma kreditna unija u stečaju je vlasnik k.č.br. 1771/9, k.o. Seget Donji (ZK Odjel Trogir, 1.,2.,3. i 4. suvlasnički dio k.č.br. 1198/2 i 827/13, zk.ul. 3164, k.o. Seget), temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru od dana 09. lipnja 2025. godine, te se očekuje provedba uknjižbe u zemljišnim knjigama. Postojeća opskrba vodom temelji se na pisanoj suglasnosti od 18. veljače 1988. godine (ovjerenoj pod brojem 272/88, Trogir), tadašnjeg vlasnika Frane Bana. U ponudi je navedeno da će se preuzeti troškovi izrade projektne dokumentacije, izvođenje radova i ponovne sanacije zemljišta nakon završetka radova, te je ponuđena jednokratna naknada u iznosu od 8.000,00 eura, ili, alternativno 5.000,00 eura uz dodatnu predaju tehničke dokumentacije za česticu 1771/9, izrađene 2023. godine od strane Tehničkog sveučilišta u Beču (institut za visokogradnju i industrijsku gradnju). Dokumentacija uključuje point-cloud zapis, 2D nacрте i 3D model, što bi znatno olakšalo eventualni postupak legalizacije objekta.

6. Ovlašćuje se stečajni upravitelj putem punomoćnika poduzeti 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.

- 1.** Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 1;
- 2.** Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 2;
- 3.** Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 3;
- 4.** Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 4;
- 5.** Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 5;

6. Donošenje odluke o prijedlogu pod rednim brojem 6;
7. Razno

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