Odvjetnik Zoran Iviš
Put Supavla 1,
21000 Split
Tel: 021/380798
e-mail: odvjetnik.ivis@gmail.com

Split, 15. listopada 2026. godine

DALMA d.d. u stečaju
Stečajna upraviteljica dr. sc. Mira Hajdić, dipl. oec.
Kopilica 5, Split
Elektroničkom poštom: mira.hajdic@gmail.com

Predmet: Odgovor na Obavijest o prestanku ugovornog odnosa i pozivu na predaju posjeda Turističkog naselja Brzet od 1. listopada 2026. godine - prijedlog za produženje suradnje do 30. rujna 2027. godine

Poštovana gospođo Hajdić,

Obraćam Vam se kao punomoćnik društva dalma brzet d.o.o., OIB: 38856402989, sa sjedištem u Omišu, Brzet 13. Ovim dopisom društvo Dalma brzet d.o.o. se očituje na Vašu obavijest od 1. listopada 2026. godine kojom ste izvijestili moju stranku o prestanku ugovornog odnosa po Sporazumu o uređenju međusobnih odnosa od 18. lipnja 2026. godine (dalje: Sporazum) te pozvali na predaju posjeda Turističkog naselja Brzet (dalje: TN Brzet) najkasnije do 30. studenoga 2026. godine.

S obzirom na složenost situacije i dugogodišnji kontinuirani posjed koji DALMA BRZET d.o.o. na lokalitetu TN Brzet, smatramo kako postoje opravdani razlozi i obostrani interes za postizanje trajnog i financijski povoljnijeg rješenja, o čemu Vam iznosimo sljedeće.

1. **DUGOGODIŠNJI KONTINUITET POSJEDA I POSLOVNE SURADNJE**

1.1. DALMA BRZET d.o.o. nalazi se u neprekinutom, mirnom i zakonitom posjedu TN Brzet od njegova osnivanja, preuzevši kompletno poslovanje od pravnih prednika Dalme d.d. koji su taj posjed, kako je navedeno i u samom Sporazumu, neprekidno držali od 18. srpnja 1964. godine. Radi se dakle o posjedu koji traje više od šest desetljeća, s kontinuiranim ulaganjima u objekte, infrastrukturu i turističku ponudu lokaliteta. Naglašavam, kako je društvo Dalma brzet d.o.o., od 2007.g. kada je ušla u posjed i preuzela radnike u neprekidnom posjedu punih 19 godina.

1.2. Posebno ističemo da je moj klijent, pri preuzimanju poslovanja, preuzeo i dio radnika Hotela Omiš, pravnog prednika Dalme d.d., što je bio nerazdvojni dio poslovnog aranžmana temeljem kojeg je Dalma d.d. izvorno stekla kontrolu nad lokalitetom TN Brzet. Tim je preuzimanjem DALMA BRZET osigurala socijalnu komponentu koja je bila uvjet i pretpostavka cjelokupnog poslovnog odnosa: **više destaka radnika od kojih su neki i danas zaposleni kod mog klijenta** ovisno je o nastavku poslovnih aktivnosti na TN Brzet, a njihova egzistencija izravna je posljedica obaveza preuzetih u sklopu toga aranžmana. Na okolnost istinitosti gornjih navoda

dostavljamo i dokumentaciju – dvije radne knjižice, najdugovječnijih radnica društva Dalma brzet d.o.o.

1.3. Navedene okolnosti nisu puki podaci, nego relevantne činjenice za procjenu legitimnih poslovnih interesa mog klijenta i za ocjenu eventualnih daljnjih pravnih koraka bilo koje strane.

2. PRIJEDLOG ZA SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU DO 30. RUJNA 2027. GODINE

2.1. Podsjećamo da je člankom 4. Sporazuma izrijekom predviđeno da će pobliže određenje trajanja zakupa, ispražnjenja te ostali detalji biti uglavljeni Ugovorom o zakupu koji su strane bile obvezne sklopiti do kraja lipnja 2026. godine. Dalma brzet d.o.o., je svoju obvezu ispunila, nacrt Ugovora o zakupu dostavljen Vam je u lipnju 2026. godine, uz spremnost na sklapanje u dogovorenom roku. Ugovor o zakupu, međutim, do danas nije zaključen, i to isključivo zbog izostanka odgovora s Vaše strane. Smatramo kako je u takvim okolnostima nije legitimno pozivati se na istek Sporazuma kao osnovu za predaju posjeda, dok istodobno obveza sklapanja ugovora o zakupu, koja je temelj cijelog poslovnog odnosa, nije ispunjena od strane koja sada traži predaju posjeda.

2.2. Uzimajući u obzir gore navedene okolnosti, ali i Vaše legitimne obveze kao stečajne upraviteljice prema stečajnim vjerovnicima i stečajnoj masi, moj klijent Vam upućuje prijedlog za sklapanje novog Ugovora o zakupu TN Brzet pod sljedećim uvjetima.

2.3. Trajanje zakupa: od 1. studenoga 2026. do 30. rujna 2027. godine, uz mogućnost produžetka zakupa ukoliko do prodaje u stečajnom postupku ne dođe.

2.4. Uvažavajući Vaše napomene u pogledu visine naknade, moj klijent predlaže zakupninu od 11.000,00 Eura bez PDV-a mjesečno, odnosno 99.000,00 Eura + PDV za sezonu 2027.

2.5. Time bi DALMA d.d. u stečaju u kalendarskoj godini 2027., samo temeljem zakupnine, uprihodovala ukupno 99.000,00 EUR godišnje, što je, uz naplatu punog PDV-a, iznos koji se ne može zanemariti pri upravljanju stečajnom masom.

2.6. Ostali uvjeti: preostale odredbe Sporazuma i zadnjeg valjanog ugovora o zakupu sklopljenog s Gradom Omišem kao i Ugovora o zakupu zaključenim sa društvom Dalma d.d., u stečaju iz 2022.g., primjenjivale bi se na odgovarajući način, uz eventualne dorade koje su stranke spremne dogovoriti.

2.7. Smatramo da bi navedeni prijedlog predstavljao financijski i operativno optimalno rješenje za obje strane: stečajnoj masi osigurava stabilan i predvidiv prihod kroz cjelokupnu turističku sezonu 2027. godine, moj klijent pak može planirati poslovanje, ispuniti obveze prema radnicima te podmiriti sve ugovorne obveze prema trećima.

3. NAPOMENE U POGLEDU PRAVNOG POLOŽAJA NEKRETNINA

3.1. Poštovana gospođo Hajdić, dužni smo Vas informirati da moj klijent, zajedno sa svojim pravnim savjetnicima, sagledava sve pravne aspekte svoga položaja u odnosu na nekretnine koje čine lokalitet TN Brzet, uključujući i pitanja koja se tiču osnove i opsega prava Dalme d.d. u stečaju na predmetnim nekretninama.

3.2. Kao što je Vama zasigurno poznato, predmetne nekretnine imale su složenu povijest stjecanja i višestrukih prijenosa posjeda uz sudsko posredovanje, o čemu između ostaloga svjedoči i tekst samog Sporazuma. Moj klijent nije zatvorio pitanje eventualnog pokretanja odgovarajućih postupaka radi zaštite svojih prava, a koji bi, ima razloga pretpostaviti, mogli utjecati i na

dinamiku te ishod svakoga postupka prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama u stečajnoj masi.

3.3. Navedeno iznosimo isključivo radi transparentnosti i otvorenog dijaloga između stranaka, uvjereni smo da je za obje strane daleko povoljnije postizanje sporazumnog rješenja u obliku prijedloga opisanog u točki 2. ovog dopisa, nego ulazak u složene, dugotrajne i troškovno intenzivne sudske postupke čiji bi ishod ostao neizvjestan za sve sudionike.

4. **ZAKLJUČAK I POZIV NA DOGOVOR**

4.1. S obzirom na sve izneseno, molimo Vas da razmatrate prijedlog za sklapanje Ugovora o zakupu TN Brzet do 30. rujna 2027. godine uz korigiranu zakupninu od 1. siječnja 2027. godine. Prijedlog ugovora u pisanom obliku možemo dostaviti u najkraćem roku, a stojimo na raspolaganju i za osobni razgovor radi usklađivanja svih otvorenih pitanja.

4.2. Molimo Vas da nam odgovorite u razumnom roku, a najkasnije do 22. listopada 2026. godine, kako bismo imali dostatno vremena za postizanje sporazumnog rješenja prije isteka roka iz Sporazuma.

S poštovanjem,

Odvjetnik Zoran Iviš
Punomoćnik DALMA - BRZET d.o.o.

Zoran Iviš
Digitalno potpisao: Zoran Iviš
Datum: 2026.10.16 16:12:42 +02'00'