Odvjetnik Zoran Iviš,

Put Supavla 1, 21000 Split
E-pošta: odvjetnik.ivis@gmail.com

Split, 12. studenoga 2026.g.

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
U stečajnom predmetu St-156/2012
Stečajni dužnik: DALMA d.d. u stečaju

i

DALMA d.d. u stečaju, n/r stečajne upraviteljice dr. sc. Mire Hajdić, dipl. oec.,
Smiljanićeva 2, 21000 Split, e-pošta: mira.hajdic@gmail.com

Podnositelj: DALMA BRZET d.o.o., Omiš, Brzet 13, OIB: 38856402989, zastupano po punomoćniku odvjetniku Zoranu Ivišu iz Splita

Predmet: Primjedbe na zakonitost, određenost i gospodarsku opravdanost Javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup TN Brzet od 22. listopada 2026. godine, uz zahtjev za njegovo povlačenje odnosno poništenje.

UVOD I RAZLOG HITNOSTI

1.1. DALMA BRZET d.o.o., kao dosadašnji zakupnik i sadašnji neposredni posjednik Turističkog naselja Brzet u Omišu, podnosi primjedbe na Javni poziv od 22. listopada 2026. godine, objavljen u stečajnom predmetu St-156/2012.

Podnositelj osporava mogućnost zakonite i gospodarski opravdane provedbe poziva u postojećem obliku zbog nedovoljno razjašnjenog opsega prava koja se nude u zakup, neizvjesnosti predaje i trajanja korištenja te međusobno neusklađenih i izrazito opterećujućih uvjeta.

2. **NEDOVOLJNO ODREĐEN PREDMET ZAKUPA I OPSEG PRAVA**

2.1. U odjeljku I. Poziva nije jasno što znači formulacija ***„Predmet zakupa je posjed i pravo korištenja TN Brzet kao cjeline, u opsegu u kojem ih zakupodavac ima.”*** Upravo ta ograda ostavlja nerazjašnjenim što zakupodavac na pojedinoj čestici stvarno može predati zakupniku i na temelju kojeg prava. Nabrajanje čestica nije isto što i nedvojbena identifikacija opsega korištenja koji se nudi, osobito kada se istodobno upozorava na ograničena prava zakupodavca.

2.2. Uz dostavljeni javni poziv nema situacijskog prikaza, skice ili tlocrtnog opisa, površina pojedinih objekata i zemljišnih dijelova niti prikaza funkcionalnih sadržaja koji pripadaju zakupnoj cjelini. Nije razjašnjeno obuhvaća li opseg korištenja cijele navedene čestice ili njihove dijelove te koji su pristupi, komunikacije, parkirališta i zajednički uređaji uključeni. Razgledavanje može pokazati fizičko stanje lokaliteta, ali ne može zamijeniti isprave iz kojih proizlaze granice pravno dopuštenog korištenja.

2.3. Prema člancima 269. i 272. Zakona o obveznim odnosima činidba mora biti određena ili odrediva na temelju podataka sadržanih u ugovoru. Članak 519. istog Zakona polazi od predaje određene stvari na korištenje. Za dio zakupne cjeline koji predstavlja poslovni prostor relevantan je i članak 5. stavak 2. točka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koji zahtijeva podatke za nedvojbenu identifikaciju, uključujući površinu i tlocrtni opis.

Podnositelj osporava zakonitost javnog poziva i s obzirom na odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine", br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24). Prema članku 1. stavku 1. taj Zakon uređuje zakup poslovnoga prostora neovisno o tome tko je zakupodavac odnosno zakupnik, pa činjenica da je zakupodavac u stečaju ne isključuje njegovu primjenu na poslovne zgrade i prostorije obuhvaćene predmetnim zakupom. Članak 5. stavak 1. polazi od obveze predaje određenog poslovnog prostora, dok stavak 2. točka 2. zahtijeva podatke za njegovu nedvojbenu identifikaciju, uključujući zemljišnoknjižne podatke, površinu, etažu, poziciju na etaži, tlocrtni opis i sve druge potrebne podatke, a točke 4., 5. i 6. zahtijevaju uređenje korištenja zajedničkih uređaja i prostorija, roka predaje i vremena trajanja ugovora. Nasuprot tome, predmetni poziv, uz nabrajanje zemljišnih čestica, predmet zakupa određuje formulacijom **„posjed i pravo korištenja TN Brzet kao cjeline, u opsegu u kojem ih zakupodavac ima"**, bez ikakve druge identifikacija te bez jasnog razgraničenja opsega prava korištenja koja se prenose zakupniku. Takva ograda ne može zamijeniti zakonom zahtijevanu nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora. Budući da se od ponuđača već zahtijeva neopoziva i obvezujuća ponuda te prihvaćanje svih uvjeta poziva, navedene podatke potrebno je razjasniti prije preuzimanja tih obveza, a ne tek nakon odabira zakupnika. **Stoga podnositelj zahtijeva povlačenje odnosno poništenje ovako sastavljenog poziva**.

Dodatno, odjeljak VII. točka 4. predviđa mogućnost gubitka posjeda dijela predmeta zakupa i odgovarajuće smanjenje zakupnine. Nisu, međutim, određene vrijednosti ni udjeli pojedinih dijelova cjeline niti način izračuna takvog smanjenja. Od ponuđača se traži jedinstvena cijena za cjelinu čiji je pravno raspoloživi opseg nedovoljno objašnjen, a koja se naknadno može smanjivati bez unaprijed određenih mjerila.

3. **ZEMLJIŠTE GRADA OMIŠA I NEDOKAZANO OVLAŠTENJE ZA USTUPANJE KORIŠTENJA**

3.1. U javnom poziv točci I. Predmet zakupa navodi da su objekti u vlasništvu zakupodavca, **a zemljište u vlasništvu Grada Omiša**.

3.2. Podnositelj posebno osporava da bi se poziv mogao provesti bez razjašnjenja pravne osnove raspolaganja zemljištem Grada Omiša. Ako zakupodavac ovlaštenje za takvo ustupanje izvodi iz ugovora, odluke ili drugog odnosa koji zahtijeva suglasnost Grada, bez te suglasnosti ne može ponuditi korištenje koje nadilazi njegova prava. Ako tvrdi da suglasnost nije potrebna, dužan je predočiti konkretnu samostalnu pravnu osnovu i njezin opseg. Opća ograda da zakupodavac „**ne daje u zakup niti jamči"** prava koja nema nije zamjena za takav dokaz.

3.3. Notorno je, da bez sudjelovanja grada Omiša koji je vlasnik ostatka kompleksa, kako to navodi i stečajna upraviteljica neće se moći ishoditi minimalni tehnički uvjeti za rad objekta, a u tom slučaju nema nikakve komercijalne logike za zakup. Cijeli Rizik ishodovanja dokumentacije za poslovanje objekta se prebacuje na Zakupnika, a već u ovom trenutku je jasno da to Zakupnik ne može realizirati,pa kakva je onda to logika?

3.4. Posebno je tendenciozan glava II., STAVAK 7., koji govori o gradnji, ulaganju i preinakama na objektima uključujući klima uređaje i slično, gdje po odredbi ovakvog natječaja sva ta ulaganja ostaju u predmetu zakupa bez prava zakupnika na naknadu iz slijedećih razloga:
Ovakvo sročeni stavak ide direktno na štetu postojećeg korisnika prostora DALMA BRZET d.o.o., koje je samo u prošloj godini s obzirom na redovna ulaganja u objekt i opremu te s obzirom na štetu nastalu od požara, uložilo više od 40.000,00 Eura baš u tu opremu. Ovako stipuliranom uvjetom u natječaju, ova novo ugrađena oprema bi se otela postojećem Zakupniku.
Ovakav natječaj dovodi do apsurda, jer ako bi se postojeći korisnik prostora javio na natječaj predao bi sva ulaganja i kompletnu opremu, a potencijalno bi mogao izaći iz prostora za 3 mjeseca od zaključenja ugovora o zakupu, ako se u međuvremenu predmet zakupa proda. Ovdje ne uračunavamo štetu koja nastaje uslijed pripreme za sezonu, a pogotovo troškove radnika društva DALMA BRZET d.o.o., a preuzetih od DALMA HOTELI d.d., a vezano za odnose osnivača Dalma Hoteli - Dalme d.d., a koji radnici su zaslužni za osiguranje kontinuiteta poslovanja kompleksa do današnjeg dana.
Također je vrlo tendenciozan datum objave natječaja – JAVNOG POZIVA, i otvaranju ponuda neposredno prije već određenog termina Glavne skupštine, s obzirom da se na skupštini definirati da li će predmet zakupa ići odmah u prodaju ili neće, te u slučaju da se odluka o prodaji donese, ovaj natječaj je bespredmetan i stvorio bi samo troškove svima.

4. **NEIZVJESNOST PREDAJE I TRAJANJA ZAKUPA**

4.1. Odjeljak III. točka 1. određuje početak zakupa za 1. prosinca 2026. godine ili za kasniji dan primopredaje. Točka 2. istodobno navodi da je predmet u posjedu dosadašnjeg korisnika te isključuje odgovornost zakupodavca za odgodu predaje uzrokovanu zadržavanjem posjeda. Ako predaja ne uslijedi do 31. prosinca 2026. godine, predviđeno je pravo obiju strana na odustanak bez naknade štete. Ponuđač zato prije preuzimanja financijskih obveza ne dobiva pouzdanu potvrdu kada će uopće moći započeti pripremu poslovanja.

4.2. Navedena točka 2. nije pouzdana osnova za tvrdnju da su sva prava DALMA BRZET d.o.o. prestala 31. listopada 2026. godine. Podnositelj je već upozorio na obvezu sklapanja ugovora preuzetu Sporazumom od 18. lipnja 2026. godine i na dostavu nacrta ugovora tijekom lipnja. Osporavanje pravnog položaja sadašnjeg posjednika ne može se razriješiti jednostranim navodom u javnom pozivu. Ovim podneskom podnositelj ne priznaje obvezu predaje kao nesporne.

4.3. Točka 3. istog odjeljka predviđa prestanak zakupa po isteku 30 dana od obavijesti o sklapanju kupoprodajnog ugovora do 31. siječnja 2027. godine. Budući da najraniji početak zakupa pada u prosinac 2026., zakup može prestati prije turističke sezone 2027., nakon što zakupnik već snosi troškove pripreme. Formulacija da ugovor bude „zaključen u cijelosti" ne određuje jasno je li odlučan potpis ugovora, isplata cijene ili drugi stadij prodaje.

4.4. Točke 4. i 5. vezuju nastavak zakupa do 30. rujna 2027. godine uz primitak obavijesti do 5. veljače 2027. godine. Međutim, odjeljak VIII. smatra obavijest dostavljenom već danom slanja, neovisno o otvaranju poruke ili potvrdi primitka. Nije jasno kako se uvjet da zakupnik „ne primi obavijest" usklađuje s tom fikcijom dostave, osobito ako poruka bude vraćena kao neisporučiva i slijedi poštanska dostava. Potrebno je nedvojbeno odrediti koja činjenica i koji trenutak odlučuju o trajanju zakupa.

4.5. Trajanje zakupa stoga nije potpuno neodređeno, jer poziv određuje krajnji rok, ali je stvarno raspoloživo razdoblje poslovanja izrazito neizvjesno. Za hotelsko-turistički kompleks to je bitan gospodarski nedostatak: ponuđač mora organizirati opremanje, dozvole, radnike, prodaju smještaja i ugovore s partnerima prije nego što zna hoće li moći poslovati tijekom glavne sezone.

5. NERAVNOTEŽA UVJETA I DALJNJE NEDOSLJEDNOSTI

5.1. Poziv izričito navodi da predmet pri predaji nije opremljen niti osposobljen za ugostiteljsku djelatnost. Zakupnik mora o vlastitom trošku i riziku opremiti kompleks i ishoditi potrebna rješenja, dok zakupnina teče od početka zakupa neovisno o početku djelatnosti. Istodobno se isključuju prava na sniženje zakupnine, odgodu plaćanja, raskid i naknadu štete zbog neishođenja dozvola. Kombinacija tih obveza s mogućim prestankom zakupa prije sezone bitno umanjuje gospodarsku privlačnost ponude.

5.2. Nije svaki prijenos troškova i rizika na zakupnika sam po sebi nezakonit. Međutim, odredbe koje unaprijed i bez razlike isključuju odgovornost ne mogu vrijediti za namjeru ili krajnju nepažnju, sukladno članku 345. Zakona o obveznim odnosima. Odjeljak VII. točka 4. potrebno je provjeriti i u odnosu na pravila o pravima trećih osoba i pravnim nedostacima iz članka 531. istog Zakona, osobito kada se od zakupnika unaprijed traži prihvat posljedica postupaka čiji sadržaj nije prikazan.

5.3. Uz jamčevinu od 13.750,00 EUR i depozit u visini dviju mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV traže se dvije bjanko zadužnice ukupnog iznosa 150.000,00 EUR, osobno jamstvo zakonskog zastupnika i solemnizacija ugovora kao ovršne isprave. Takva sredstva osiguranja nisu automatski nedopuštena, ali njihovo kumuliranje, uz kratak i neizvjestan rok korištenja te ulaganja bez naknade, zahtijeva obrazloženu procjenu razmjernosti i utjecaja na broj stvarnih ponuđača.

5.4. Odjeljak III. točka 9. nalaže, kod prestanka zbog prodaje, vraćanje „svih sredstava primljenih po osnovi ovog javnog poziva", uključujući depozit i zadužnice. Nije razjašnjeno obuhvaća li to i već plaćenu zakupninu za ostvareno korištenje ili samo osiguranje i eventualne predujmove. Ta nejasnoća neposredno utječe na prihod stečajne mase i mora biti uklonjena prije prihvaćanja obvezujućih ponuda.

5.5. Odjeljak VII. točka 6. dodatno zahtijeva da se zakupnik ne poziva ni na koju drugu osnovu posjeda, uključujući ugovore s trećim osobama. Za DALMA BRZET d.o.o., čiji se raniji dopis izričito poziva i na ugovor s Gradom Omišem, riječ je o potencijalno dalekosežnom uvjetu odricanja od postojećih pravnih osnova. Takav se učinak ne može prikazivati kao puka tehnička odredba novog zakupa.

6. POSTOJEĆA PONUDA DALMA BRZET D.O.O. I KONTINUITET POSLOVANJA

6.1. DALMA BRZET d.o.o. nalazi se u posjedu TN Brzet od 2007. godine, održava kontinuitet poslovanja i prema navodima podnositelja uredno je podmirivalo dospjelu zakupninu.

6.2. U dopisu datiranom 15. listopada 2026. godine, elektronički potpisanom 16. listopada 2026. godine, podnositelj je podsjetio na obvezu sklapanja ugovora do kraja lipnja 2026. godine i izričito naveo: „nacrt Ugovora o zakupu dostavljen Vam je u lipnju 2026. godine, uz spremnost na sklapanje u dogovorenom roku". Podnositelj ostaje pri navodu da je ugovor izostao zbog nepostupanja druge strane, uz prijedlog uvida u Sporazum i korespondenciju radi provjere tih okolnosti.

6.3. U istom dopisu izričito je prihvaćena korekcija zakupnine: „moj klijent predlaže zakupninu od 11.000,00 Eura bez PDV-a mjesečno". To je isti mjesečni iznos koji javni poziv određuje kao početnu zakupninu. Podnositelj je predložio nastavak odnosa do 30. rujna 2027. godine i spremnost na usklađivanje ostalih uvjeta. Za konačni ugovor potrebno je uskladiti razdoblje obračuna i datum primjene korigirane zakupnine, ali činjenica prihvaćanja povećane mjesečne zakupnine jasno je dokumentirana.

6.4. stečajna upraviteljica dužna je stvarno razmotriti dokumentiranu alternativu koja može omogućiti prihod i kontinuitet bez ispražnjenja kompleksa, uklanjanja opreme i ponovnog osposobljavanja. Činjenica da sam poziv dopušta izostanak ispražnjenja ako bude odabrana ponuda dosadašnjeg korisnika potvrđuje gospodarsku važnost tog kontinuiteta.

7. ZAHTJEV I ZAKLJUČAK O ZAŠTITI STEČAJNE MASE

7.1. Podnositelj smatra da stečajna upraviteljica treba povući odnosno poništi Javni poziv od 22. listopada 2026. godine. Poziv u odjeljku o odabiru izričito zadržava mogućnost njegova poništenja. Ako se nakon provjere utvrdi da je natječaj potrebno ponoviti, novi poziv treba sadržavati jasno određen predmet i pravnu osnovu ustupanja, pouzdane uvjete predaje, nedvojbeno trajanje zakupa i gospodarski obrazložena sredstva osiguranja.

7.2. Istodobno se traži obrazloženo razmatranje prijedloga DALMA BRZET d.o.o. za nastavak zakupa do 30. rujna 2027. godine, uz već prihvaćenu povećanu mjesečnu zakupninu od 11.000,00 EUR bez PDV-a i usklađivanje ostalih uvjeta.

7.3. Ovako sastavljen javni poziv stvara ozbiljan rizik štete stečajnoj masi. Od razumnog i savjesnog gospodarskog subjekta teško je očekivati preuzimanje značajnih ulaganja i osiguranja kada ne zna dovoljno jasno koju funkcionalnu cjelinu i koji opseg prava dobiva, kada će je preuzeti i hoće li je moći koristiti tijekom turističke sezone.

7.4. Društvo Dalma brzet d.o.o., smatra da nitko tko razumno gospodari svojim novcem neće se javiti na navedeni natječaj.

7.5. Interes stečajne mase nije zaštićen samim raspisivanjem natječaja, nego zakonitim raspolaganjem jasno određenim pravima i uvjetima koji mogu ostvariti stvaran prihod. **Kada već postoji korisnik koji održava kontinuitet poslovanja i koji je dokumentirano prihvatio povećanje zakupnine na iznos jednak početnom iznosu iz javnog poziva, izostanak obrazložene usporedbe te mogućnosti s rizicima osporenog natječaja nije prihvatljiv.**

Društvo Dalma brzet d.o.o., smatra da nitko tko razumno gospodari svojim novcem neće se javiti na navedeni natječaj.

Zaključno, zbog svih gore navedenih razloga, postojeći korisnik društvo DALMA BRZET d.o.o., se nije ni javilo na predmetni JAVNI POZIV.

Prilog:

- *Dopis punomoćnika DALMA BRZET d.o.o., datiran 15. listopada 2026. godine i elektronički potpisan 16. listopada 2026. godine, naslovljen „Odgovor na Obavijest o prestanku ugovornog odnosa i pozivu na predaju posjeda Turističkog naselja Brzet od 1. listopada 2026. godine".*

Za DALMA BRZET d.o.o.
Punomoćnik: odvjetnik Zoran Iviš

Zoran Iviš
Digitalno potpisao: Zoran Iviš
Datum: 2026.11.12 13:26:27 +01'00'