

DALMA d.d. u stečaju
Kopilica 5
21000 SPLIT
OIB 64479860853

Trgovački sud u Splitu
Stečajni sudac Velimir Vuković
Broj predmeta: 1. St-156/2012

Split, 16. rujna 2026. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja, obrazloženje uz prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

U nastavku dostavljam prijedloge i obrazloženja uz točku dnevnog reda skupštine vjerovnika:

1. Donošenje odluke o postupanju s jedinom preostalom neunovčenom materijalnom imovinom u vlasništvu i posjedu dužnika, u naravi zgradama i pomoćnim objektima u sklopu Turističkog naselja Brzet u Omišu, za koju je pravomoćno utvrđeno pravo vlasništva dužnika naknadnom sudskom odlukom u svibnju 2026. godine, s ciljem određivanja načina i uvjeta prodaje.

sazvane za 25. rujna 2026 godine.

Pravomoćnom presudom Općinskog suda u Splitu posl. br. Pst-385/2012 od 4. studenoga 2021. godine, potvrđenom presudom Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Gž-136/2026-4 od 28. travnja 2026. godine, utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik dijelova nekretnina Turističkog naselja Brzet, koji odgovaraju tlocrtnim površinama građevina turističkog naselja, ukupno oko 1.569 m², dok za okolno zemljište, sukladno zakonskim odredbama, nije ni traženo utvrđenje vlasništva u korist dužnika. Presuda dužnika ujedno ovlašćuje da na tim dijelovima zatraži i provede parcelaciju te da na novoformiranim česticama postigne upis prava vlasništva.

To odgovara odredbi članka 4. stavka 1. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20., dalje: ZNGZ), prema kojoj je trgovačko društvo, kada je u postupku pretvorbe procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, vlasnik građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine. Okolno zemljište koje služi za redovitu uporabu naselja vlasništvo je jedinice lokalne samouprave (čl. 4. st. 3. ZNGZ), a preostalo turističko zemljište vlasništvo je Republike Hrvatske (čl. 4. st. 4. ZNGZ).

Po pravomoćnosti navedene presude zatražila sam i pribavila procjenu cjeline TN Brzet, jer bez rješavanja prethodnih pitanja navedenih u nastavku, nije moguće izraditi parcijalnu procjenu samo za građevine, a koju sam procjenu prethodno već dostavila sudu i vjerovnicima.

Stoga naglašavam da su predmet unovčenja u ovom stečajnom postupku samo građevine i tlocrtna površina ispod njih – a ne procijenjeni kompleks kao cjelina sa 16.560 m² zemljišta.

Prema članku 9. ZNGZ-a, trgovačko društvo na dan stupanja Zakona na snagu ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3., a jedinica lokalne samouprave dužna ga je u roku od 60 dana od donošenja izvršnog rješenja o utvrđenju građevinske čestice iz članka 8. ZNGZ pozvati na sklapanje ugovora o zakupu. Ugovor se sklapa na rok od 50 godina i ne može se jednostrano raskinuti ako se kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turistička djelatnost i uredno plaća zakupnina. Za to se zemljište plaća zakupnina sukladno članku 10. ZNGZ-a, čiji jedinični iznos određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave u okvirima raspona koji uredbom propisuje Vlada Republike Hrvatske.

Također, umjesto toga, prema članku 11. stavku 1. ZNGZ-a, trgovačko društvo može u svako doba jedinici lokalne samouprave podnijeti zahtjev za kupnju toga zemljišta, i to bez provođenja postupka javnog natječaja, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja kojega bira jedinica lokalne samouprave. O zahtjevu jedinica lokalne samouprave odlučuje u roku od 90 dana.

Vjerovnicima se skreće pozornost na to da niti jedno od ta dva prava ne daje stjecatelju vlasništvo nad okolnim zemljištem bez daljnjeg postupanja i bez daljnjeg plaćanja. U prvom slučaju riječ je o zakupu uz trajnu obvezu plaćanja zakupnine, u drugom o kupnji po tržišnoj cijeni koju utvrđuje procjenitelj kojega bira sam prodavatelj.

1. Prodaja imovine dužnika uz prethodno potpuno imovinskopravno uređenje imovine u vlasništvu dužnika

Za potpuno imovinskopravno uređenje imovine u stečajnog dužnika utvrđene spomenutom presudom potrebno je – redom i najvećim dijelom sukcesivno – provesti sljedeće:

	Radnja	Pravna osnova	Okvirno trajanje
1	Izrada geodetskog elaborata i provedba parcelacije radi formiranja čestica pod građevinama te, usporedno, uknjižba prava vlasništva stečajnog dužnika odnosno stjecatelja na novoformiranim česticama	ovlaštenje iz pravomoćne presude; čl. 7. st. 1. ZNGZ; Zakon o zemljišnim knjigama	3 – 6 mjeseci
2	Potvrda usklađenosti geodetskog elaborata s ispravama tijela nadležnog za pretvorbu i privatizaciju (Centar za restrukturiranje i prodaju, odnosno njegovi pravni prednici)	čl. 7. st. 2. i 3. ZNGZ	3 – 6 mjeseci
3	Rješenje upravnog tijela za prostorno uređenje o obliku i veličini građevne čestice nužne za redovitu uporabu turističkog naselja	čl. 6. st. 2. i 3. ZNGZ	6 – 12 mjeseci
4	Rješenje Ministarstva kojim se utvrđuje što je vlasništvo trgovačkog društva, što Grada Omiša, a što Republike Hrvatske, uz rješavanje svih prethodnih pravnih pitanja	čl. 8. st. 1. – 3. ZNGZ	12 – 24 mjeseca

	Radnja	Pravna osnova	Okvirno trajanje
5	Mogući upravni spor pune jurisdikcije protiv rješenja iz koraka 4. (žalba nije dopuštena)	čl. 8. st. 5. i 6. ZNGZ	1 – 3 godine, ako se pokrene
6	Uređenje odnosa s Gradom Omišem – ugovor o zakupu na 50 godina ili kupnja zemljišta bez javnog natječaja	čl. 9. odnosno čl. 11. ZNGZ	6 – 12 mjeseci nakon koraka 4.

Navedena trajanja okvirna su procjena temeljena na uobičajenom tijeku takvih postupaka a stvarni rokovi mogu odstupati jer ovise o postupanju nadležnih tijela i o tome hoće li koja od stranaka pokrenuti upravni spor.

Usporedno s navedenim, i neovisno o tim koracima, potrebno je razriješiti i sljedeće:

- status građevine izgrađene na čest. zem. 818/1 i 819/1, upisane u zk.ul. 672 k.o. Omiš (k.č.br. 1711 k.o. Omiš), koja predstavlja jedan od smještajnih objekata kompleksa – zgrada hotel, a nije obuhvaćena izrekom pravomoćne presude, pri čemu zemljište ispod nje nije upisano u zk.ul. 2503;
- postupke povrata oduzete imovine, čije su zabilježbe upisane u zk.ul. 2503 i zk.ul. 672, te otvoreni pojedinačni ispravni postupak u zk.ul. 672 s izjavljenim prigovorima Republike Hrvatske, Grada Omiša i treće osobe;
- parnicu u odnosu na čest. zem. 816/1, upisanu u zk.ul. 749 kao vlasništvo fizičke osobe;
- odnose s više od dvadeset suvlasnika – fizičkih osoba na čest. zem. 824/1 (zk.ul. 3806), od kojih dio ima prebivalište u inozemstvu;
- status javnoga vodnog dobra na čest. zem. 1995/1 i 1996/1 (zk.ul. 3776), koje je izuzeto iz pravnog prometa;
- ishodenje posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela, budući da je na svim česticama upisana zabilježba da je nekretnina kulturno dobro.

Napominje se da su, prema članku 8. stavku 2. ZNGZ-a, u postupku pred Ministarstvom stranke svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru, te da Ministarstvo u tom postupku rješava i prethodna pravna pitanja. Međutim, radi uključenosti velikog broja stranaka vjerojatnost pokretanja upravnog spora razmjerno je visoka.

Dakle, u slučaju da se vjerovnici odluče za prethodno opisani postupak potpunog imovinskopravnog uređenja imovine u vlasništvu dužnika u svrhu prodaje iste, to iziskuje naznačeno vrijeme i sredstva u iznosu od najmanje 30.000,00 eur.

2. Prodaja imovine dužnika u sadašnjem imovinskopravnom statusu

Više zainteresiranih osoba iskazalo je za sada usmeni interes za kupnjom ukupne imovine dužnika unutar TN Brzet, kako one utvrđene naprijed spomenutom presudom Općinskog suda u Splitu, tako i one prethodno navedene a utvrđene djelomičnim rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/98-02/127, URBROJ: 563-03-0201/02-2006-32 od 17. studenoga 2006. godine, sve u izvanknjižnom vlasništvu i posjedu stečajnog dužnika.

Ukoliko bi se vjerovnici odlučili za ovaj način prodaje dužnikove imovine unutar TN Brzet, njoj bi se moglo pristupiti odmah, uz donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje na samoj skupštini.

3. Zajednička prodaja cjeline TN Brzet od strane svih suvlasnika uključujući stečajnog dužnika uz utvrđenje omjera raspodjele postignute kupovnine

U slučaju zajedničke prodaje s ostalim suvlasnicima, osim što je potrebno provesti sve radnje navedene pod načinom prodaje ad 1. za svu imovinu u izvanknjižnom vlasništvu i posjedu stečajnog dužnika unutar TN Brzet, potrebno je, i prethodno svemu, ispoštovati obvezu Grada Omiša da izradi procjembeni elaborat vrijednosti TN Brzet od strane od njega određenog procjenitelja i uputi elaborat nadležnom županijskom procjeniteljskom povjerenstvu radi pribavljanja suglasnosti na elaborat, uz dodatne radnje usuglašavanja početne prodajne cijene s ostalim suvlasnicima postupak utvrđenja omjera raspodjele postignute kupovnine po unovčenju, o čemu konačnu odluku treba donijeti Gradsko vijeće grada Omiša, skupština vjerovnika stečajnog dužnika i eventualno nadležna tijela RH. Sve to rokove navedene u načinu prodaje ad 1. dodatno produžuje.

4. Neki drugi način predložen i utvrđen od strane vjerovnika na samoj skupštini

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:
dr.sc. Mira Hajdić