

ODVJETNIČKI URED ZORAN IVIŠ

Put Supavla 1, 21000 Split

tel./fax: 021/380-798

e-mail: odvjetnik.ivis@gmail.com

PODNOŠITELJ:

DALMA BRZET d.o.o., Brzet 21310 Omiš, zastupano po punomoćniku Zoranu Ivišu, odvjetniku u Splitu, Put Supavla 1, Split.

1. DALMA d.d. u stečaju

stečajnoj upraviteljici dr. sc. Mira Hajdić

E-mailom: mira.hajdic@gmail.com i mira.hajdic@elekta-c.hr

i

2. TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa: St-156/2012

PREDMET: Očitovanje zakupnika DALMA BRZET d.o.o. na navode stečajne upraviteljice izrečene pred sudom te potvrda interesa za nastavak zakupnog odnosa

Poštovana gospođo stečajna upraviteljice,

obraćamo Vam se u ime trgovačkog društva DALMA BRZET d.o.o., dugogodišnjeg zakupnika i posjednika Turističkog naselja Brzet u Omišu, potaknuti izjavama i tvrdnjama izrečenim na nedavnom ročištu pred stečajnim sucem Trgovačkog suda u Splitu, a koje su nas izuzetno neugodno iznenadile i zatekle.

Naime, na ročištu zakazanom u stečajnom postupku od dana 25.09.2026., iznijeta je tvrdnja da društvo DALMA BRZET d.o.o. navodno nije zainteresirano za nastavak zakupnog odnosa, a na izravno pitanje suca je li u odnosu sa zakupnikom sve u redu, stečajna upraviteljica je ustvrdila kako je točno da se zakupnina plaća, „ali sve drugo nije u redu“.

Iako navedene tvrdnje nisu ušle u službeni zapisnik, smatramo nužnim i profesionalno odgovornim ovim putem izričito i odlučno reagirati, stoga dostavljamo očitovanje kako slijedi:

Tvrdnja da DALMA BRZET d.o.o. nije zainteresirana za nastavak zakupa u potpunosti je netočna. Ovim putem ponovno i nedvosmisleno ističemo da je društvo DALMA BRZET d.o.o. itekako zainteresirano za nastavak zakupnog odnosa i daljnju stabilnu suradnju sa stečajnim dužnikom.

Podsjećamo da smo još dana 18. lipnja 2026. godine (kao i u kasnijoj e-mail korespondenciji) dostavili konkretne i konstruktivne prijedloge za uređenje međusobnih odnosa i dugoročno definiranje uvjeta korištenja naselja, na kojima i danas u cijelosti ostajemo. Smatramo da je upravo prihvaćanje takvih prijedloga u interesu kako očuvanja stečajne mase, tako i kontinuiteta poslovanja kompleksa.

Jedini uvjet za sklapanje ugovora o zakupu jest zaštita turističke sezone, odnosno zakupni odnos koji bi bio zaključen, ne bi se smio prekinuti u periodu od 1. veljače do 30. rujna tekuće godine u kojoj bi rješenje o dosudi Kupcu postalo pravomoćno. Ova je klauzula predložena u interesu i Dalme brzeta d.o.o. i stečajne mase, budući da Dalma brzeta d.o.o. u slučaju dosude za vrijeme turističke sezone preuzima obvezu plaćanja zakupnine Kupcu do iseljenja, čime se Kupcu jamči prihod i olakšava preuzimanje kompleksa.

Dalma brzeta d.o.o. izričito ističe da ne koči i ne protivi se prodaji predmetnih nekretnina u stečajnom postupku. Prodaja imovine stečajnog dužnika predstavlja zakonsku obvezu stečajne upraviteljice sukladno odredbama Stečajnog zakona, a Dalma brzeta d.o.o. nikako ne želi i ne ometa taj proces. Dalmu brzeta d.o.o. zanima isključivo nastavak korištenja nekretnina sve do trenutka pravomoćnog okončanja prodaje i dosude Kupcu, uz redovito plaćanje zakupnine.

Suprotno eventualnim navodima, postojanje aktivnog zakupnog odnosa ne predstavlja prepreku ozbiljnom kupcu niti umanjuje atraktivnost nekretnine. Naprotiv, objekt koji je u funkciji, koji je aktivan i kojim se uredno upravlja, puno će prije privući ozbiljne investitore i postići višu cijenu od objekta koji stoji prazan i zapušten. Ozbiljni investitori na tržištu turističkih nekretnina pristupaju ovakvim ulaganjima uz duže vremensko planiranje, s obzirom na: nužnost ishođenja građevinskih dozvola i pribavljanja projektne dokumentacije, što zahtijeva dulje plansko razdoblje, normativna ograničenja izvođenja građevinskih radova u turističkoj sezoni (do 30. rujna, odnosno do 1. listopada tekuće godine), pa se planski zahvati mogu izvoditi jedino u zimskom periodu, uobičajenu dinamiku turističkih projekata u kojima se ishodovanje dozvola i realizacija radova protežu kroz više godina. Stoga je zakup Dalme brzeta d.o.o., čiji je objekt živ, aktivan i koji podmiruje zakupninu, u interesu stečajne mase i vjerovnika. Zaključak je nedvosmislen: napušteni, nekoristeni i neosigurani objekt donosi manju cijenu i izlaže stečajnu masu rizicima devastacije, ulasku neovlaštenih osoba i smanjenju tržišne vrijednosti, dok se redovitim korištenjem i zakupninom stečajna masa izravno puni.

Nadalje, društvo Dalma brzeta d.o.o. u slučaju da do prodaje nekretnina dođe u periodu od veljače do rujna, daje privolu budućem kupcu (novom vlasniku), da radi potrebne izmjere i ostalih radnji potrebni za ishođenje svih potrebnih dozvola, te i na taj način potvrđuje da ne želi opstruirati proces prodaje, nego obavljati korektno svoju djelatnost dok se to ne dogodi.

Očuvanje 13 radnih mjesta i vrijednosti Turističkog naselja Brzet: Turističko naselje Brzet funkcionira zahvaljujući predanom radu 13 stalno zaposlenih radnika, čija bi egzistencija i socijalna sigurnost bile izravno ugrožene prekidom poslovanja. Nadalje, kontinuirano održavanje objekata pažnjom dobrog gospodarstvenika sprječava devastaciju i propadanje imovine koja ulazi u stečajnu masu, što predstavlja nesporn interes svih stečajnih vjerovnika i same stečajne mase.

Vrlo bitno, u velikom požaru koji je zahvatio područje Omiša dana 13. kolovoza 2024., a koji je prema dostupnim podacima uzrokovao materijalnu štetu procijenjenu na više od 110 milijuna eura te je opožario oko 1.000 hektara, upravo su djelatnici Dalme brzeta d.o.o. koji su se nalazili u objektima turističkog naselja Brzet pravovremeno uočili opasnost i poduzeli mjere zaštite, čime je spriječen nastanak znatne štete na objektima koji čine preostalu materijalnu imovinu stečajnog dužnika. Ovaj primjer nedvosmisleno potvrđuje da prisutnost Dalme brzeta d.o.o. na lokalitetu nije samo ekonomski korisna za stečajnu masu kroz redovitu zakupninu, nego predstavlja i fizičku zaštitu nekretnina od vanjskih rizika, što prazan i nekorisćen objekt po prirodi stvari ne može osigurati.

Poštovana stečajna upraviteljice, kao što vam je dobro poznato DALMA BRZET d.o.o., kao bivša tvrtka „kćer“ Dalme d.d., je u dugogodišnjem posjedu lokaliteta, povezano i sa preuzimanjem radnika pokretnina i dr., a navedeni kompleks se ne može dati u zakup novom zakupniku, osim kao jedna cjelina, s obzirom na neriješene vlasničko-pravne odnose, postavlja se pitanje kome bi se u zakoniti zakup predmetni prostor mogao dati osim Dalmi brzeta d.o.o.

Slijedom svega navedenog, pozivamo stečajnu upraviteljicu da na bazi iznesenih prijedloga i dosadašnjih kontakata zajednički definiramo model nastavka suradnje na obostrano zadovoljstvo, vodeći računa o očuvanju radnih mjesta i zaštiti vrijednosti imovine.

Ovaj dopis dostavlja se stečajnoj upraviteljici, a radi potpunog uvida u činjenično stanje i vjerodostojno postupanje zakupnika, dostavlja se i Trgovačkom sudu u Splitu na znanje i uvrštenje u stečajni spis St-156/2012.

S poštovanjem,

Za DALMA BRZET d.o.o. Opunomoćenik: Zoran Iviš, odvjetnik u Splitu

**Zoran
Iviš**

Digitalno
potpisao: Zoran
Iviš
Datum:
2026.10.02
11:59:10 +02'00'