



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko Vijeće

Klasa: 053-01/23-01/01
Urbroj: 2181-7-05-02/1-24-6
Omiš, 14.3.2024. godine

Na temelju članka 30. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 04/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/19 i 8/18, 2/21) Gradsko vijeće Grada Omiša u predmetu odlučivanja o suglasnosti na sklapanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, na 27. sjednici održanoj 19.3.2024. donosi

ODLUKU

1. Utvrđuje se tekst Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sa DALMA BRZET d.o.o. sa sadržajem kao u pravitku ove Odluke.
2. Daje se suglasnost gradonačelniku Ivi Tomasoviću na sklapanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sa DALMA BRZET d.o.o., Brzet 13, OIB: 38856482989 za nastavak poslovanja Turističkog naselja Brzet do 31.12.2024.godine, a sve u skladu s zahtjevom njihovog odvjetnika Zorana Iviša, Put Supavla 1, 21000 Split koji čini sastavni dio ove Odluke.
3. Ova Odluka stupa na snagu prvog dana po objavi u Službenom glasilu Grada Omiša.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Zvonko Močić, dr.med.

GRAD OMIŠ, Trg kralja Tomislava 5/1, Omiš, OIB 49299622160, zastupano po zakonskom zastupniku i gradonačelniku Ivi Tomasoviću, dipl.oec.,

i

DALMA BRZET d.o.o., Brzet 13, Omiš, OIB 38856482989, s druge strane, zastupano po zakonskom zastupniku i direktoru Mihovil Papeš, OIB: 90193087769, Vrh Lučac 37, Split, sklapaju slijedeći:

SPORAZUM

o uređenju međusobnih odnosa

Članak 1.

Strane u Sporazumu suglasno utvrđuju:

- da je GRAD OMIŠ temeljem pravomoćne i ovršne presude Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj 27 Gž-334/2022 od 7.11.2023. godine, u sporu koji je vođen sa DALMA d.d. u stečaju, OIB 64479860853, stekao ovlaštenje da, kao vlasnik nekretnina položenih na lokalitetu Turističko naselje Brzet u Omišu, i to baš nekretnina označenih kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 i 812/2, sve k.o. Omiš, kao i objektima sagrađenim na ovim nekretninama i to objektima označenim slovima A, B, C, D, E i G u skici koja je sastavni dio Geodetskog pisanog nalaza i mišljenja koje je sačinio Petar Garmaz, dipl. ing. geod, u Solinu rujan 2015. i travanj 2016., a koji čini sastavni dio presude i ovog Sporazuma, traži njihovu predaju u isključivi posjed, slobodan od osoba i stvari, kao i zabranu uznemiravanja vlasničkih prava na navedenim nekretninama,
- da je radi višegodišnjeg gospodarenja lokalitetom sklopljen Ugovor o zakupu između DALMA d.d. u stečaju i DALMA BRZET d.o.o., a zadnji važeći Ugovor o zakupu sklopljen je 15.1.2021. godine sa utvrđenom visinom zakupnine u iznosu od 6.919,00 EUR mjesečno
- da je DALMA BRZET d.o.o. ima sklopljene ugovore o radu sa 16 radnika, te da se nalazi u posjedu navedenih nekretnina i objekata.

Članak 2.

Slijedom utvrđenja iz čl.1. ovog Sporazuma, radi omogućavanja nastavka poslovanja Turističkog naselja Brzet u 2024. godini za koju su već izvršene rezervacije dijela smještaja, te radi očuvanja postojećih radnih mjesta, na temelju ovog Sporazuma DALMA BRZET d.o.o. će biti u posjedu do 31.12.2024. godine i nastaviti obavljati poslovnu djelatnost na navedenom lokalitetu iz članka 1. ovog Sporazuma.

Članak 3.

Strane u Sporazumu su suglasne da će DALMA BRZET d.o.o. nastaviti poslovanje na lokalitetu Turističko naselje Brzet pod istim uvjetima koji su navedeni u zadnjem važećem ugovoru o zakupu koji je zaključen sa DALMA d.d. u stečaju.

Naknada za korištenje lokaliteta Turističko naselje Brzet iznosi 6.919,00 EUR mjesečno i plaća se na Proračun Grada Omiša IBAN HR 2224070001830000008, model HR , poziv na broj _____, uvećanu za PDV, unaprijed do 5.-tog u mjesecu na koji se odnosi, počevši od travnja 2024. godine.

Članak 4.

Strane u sporazumu su suglasne da se ovaj Sporazum sklapa radi očuvanja turističke sezone 2024. godine odnosno ukupno do 31.12.2024. godine, s tim da na dan 31.12.2024. godine DALMA BRZET d.o.o. se obvezuje predati GRADU OMIŠU lokalitet Turističko naselje Brzet, odnosno sve nekretnine i objekte iz članka 1. (prvom) ovog Sporazuma, slobodno od stvari i osoba.

DALMA BRZET d.o.o. se potpisom ovog Sporazuma odriče od prava na potraživanje poboljšica, odnosno bilo kakve vrste naknade za ulaganje u nekretnine i objekte navedene u članku 1. (prvom) ovog Sporazuma.

Članak 5.

Strane u Sporazumu su suglasne da će DALMA BRZET d.o.o. kao osiguranje naknade za korištenje predmetnog lokaliteta dostaviti GRADU OMIŠU, odmah po potvrdi ovog Sporazuma od strane javnog bilježnika, ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos od 60.190,00 EUR.

Ako DALMA BRZET d.o.o. ne dostavi prednje navedeno osiguranje GRADU OMIŠU, ovaj Sporazum se smatra raskinutim bez dostave ikakve pisane opomene i GRAD OMIŠ je ovlašten zatražiti iseljenje i predaju iz nekretnina u posjed, a na temelju odredbi ovog Sporazuma.

Navedeno jamstvo će se naplatiti u slučaju ne plaćanja naknade za korištenje lokaliteta i u slučaju da DALMA BRZET d.o.o. ne preda lokalitet na način i u roku utvrđenom u članku 4. ovog Sporazuma.

Ako DALMA BRZET d.o.o. postupi u cijelosti prema odredbama ovog Sporazuma, tada će se sredstvo osiguranja istom vratiti po isteku ovog Sporazuma.

Članak 6.

Za slučaj da DALMA BRZET d.o.o. ne postupi sukladno odredbama ovog Sporazuma, ovaj Sporazum ima snagu ovršne isprave temeljem kojeg se može zbog neizvršenja obveze DALMA BRZET d.o.o. neposredno provesti prisilna ovrha radi naplate, kao i ovrha radi iseljenja i predaje nekretnina i objekata iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma, a prema odredbama Ovršnog zakona (clausula exequendi).

Ugovorne strane su suglasne da za slučaj da DALMA BRZET d.o.o. ne postupi sukladno odredbama ovog Sporazuma, GRAD OMIŠ će ga pisanim putem pozvati na ispunjenje obveze.

U slučaju da obveza ne bude ispunjena u daljnjem roku od 8 (osam) dana od dana dostave pisane opomene, Sporazum se raskida i DALMA BRZET d.o.o. se obvezuje napustiti nekretnine i objekte iz članka 1. (prvog) ovog Sporazuma, predati ih GRADU OMIŠU, te je DALMA BRZET d.o.o. suglasan da GRAD OMIŠ može na temelju ovog Sporazuma neposredno provesti prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i na računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa, radi naplate tražbine.

GRAD OMIŠ će o dospelosti tražbine i iznosu tražbine, kao i ne predaji nekretnine i objekata, dati pisanu izjavu koja ne mora biti javnobilježnički ovjerena. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Sporazum, kada ga javni bilježnik potvrdi (solemnizira), ima svojstvo ovršne isprave.

Članak 7.

Sve eventualne sporove proizašle iz ovog Sporazuma stranke će riješiti dogovorno, a u protivnom utvrđuju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 8.

Strane u Sporazumu su suglasne sa svim odredbama ovoga sporazuma te ga u znak prihvatanja potpisuju.

Trošak ovjere ovoga Sporazuma snosi DALMA BRZET d.o.o.

Članak 9.

Ovaj Sporazum stupa na snagu potpisom predstavnika ugovornih strana i sklapa se u 4 primjerka, od kojih svaka strana zadržava po dva primjerka.

DALMA BRZET d.o.o.

GRAD OMIŠ

kojeg zastupa gradonačelnik
Ivo Tomasović, dipl.oec.

Klasa: 053-01/23-01/01
Urbroj: 2181-7-05-02/1-24-7

Omiš, 2024. god.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
GRADONAČELNIK

Klasa: 053-01/23-01/01
Urbroj: 2181-7-05-02/1-24-5
Omiš, 14.3.2024. godine

Na temelju članka 39. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 04/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/19 i 8/18, 2/21), Gradonačelnik Grada Omiša, donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog teksta Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sa DALMA BRZETI d.o.o., Brzet 13., OIB: 38856482989.
2. Predlaže se Gradskom vijeću davanje suglasnosti gradonačelniku Ivi Tomasoviću na potpisivanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sa DALMA BRZETI d.o.o. sa sadržajem kao u prilogu ovog Zaključka.
3. Za izvjestitelja pred Gradskim vijećem Grada Omiša određuje se pročelnik Stipe Žuljević – Mikas, dipl.ing.grad.

GRAD OMIŠ
GRADONAČELNIK

Ivo Tomasović, dipl.oec

OBRAZLOŽENJE

U sudskom sporu koji se vodi između Grada Omiša i Dalme d.d. u stečaju vezano za vlasništvo nad turističkim lokalitetom Brzet, pravomoćnom presudom Županijskog suda u Zagrebu, posl.br. GRŽ-334/2022-2 od 7.studenoga 2023. utvrđeno je da je Grad Omiš vlasnik navedenog lokaliteta te Dalma d.d. u stečaju mora predati u posjed Gradu Omišu nekretnine označene kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1 815/3, 813, 815/1, 829, 819/, 818/1 i 821/1 (kat. čest. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710 i 1711) sve k.o. Omiš.

Na predmetnim nekretninama se u naravi nalazi kompleks Hotelskog naselja Brzet – zemljište i zgrade koje služe za obavljanje hotelijersko - ugostiteljske djelatnosti.

Radi korištenja Hotelskog naselja Brzet Dalma d.d. u stečaju ima sklopljen važeći Ugovor o zakupu sa DALMA BRZET d.o.o.

Dana 1.3.2024. godine dostavljen je dopis DALME BRZET d.o.o. po punomoćniku odvjetniku Zoranu Ivišu sa zamolbom DALME BRZET d.o.o. za nastavkom poslovanja u 2024. godini s obzirom na činjenicu da već raspolažu sa rezervacijama 50% kapaciteta te imaju 16 djelatnika sa kojima imaju sklopljene ugovore na neodređeno vrijeme.

Nakon analize prijedloga DALME BRZET d.o.o. predlaže se sklapanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa za nastavak poslovanja hotelskog naselja Brzet, do 31.12.2024. godine s obzirom da je nastavak rada dosadašnjeg zakupnika pod uvjetima iz Ugovora o zakupu jedino moguće rješenje za 2024. godinu jer u tako kratkom vremenu nije moguće provesti ni jedan od postupaka gospodarenja nekretninama sukladno odlukama Grada Omiša.

Sporazumom se utvrđuje obveza DALME BRZET d.o.o. da do 31.12.2024. godine isprazni lokalitet od stvari i osoba i preda ga Gradu Omišu.

Sporazum se sklapa kao javno bilježnička isprava, a kao dodatno osiguranje predviđeno je da DALMA BRZET d.o.o. dostavi bjanko zadužnicu u visini zakupnine za ugovoreno razdoblje.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj 27 Gž-334/2022-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

Županijski sud u Zagrebu, sud drugog stupnja, u vijeću sutkinja Slavice Garac, predsjednice, Nike Grospić Ivasović, izvjestiteljice i članice, Diane Preglej, članice, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Grada Omiša /OIB 49299622160/, kojeg zastupa punomoćnik Dragan Mijoč, odvjetnik u Splitu, protiv tuženika-protutužitelja Dalma d.d. u stečaju /OIB 64479860853/, Split, Kopilica 5, koju zastupaju punomoćnice Ecija Kuljiš Bajić i Meri Blaslov Pavasović, odvjetnice u Splitu, radi predaje u posjed i utvrđenja prava vlasništva, odlučujući o žalbi tužitelja-protutuženika protiv presude Općinskog suda u Splitu, poslovni broj Pst-385/2012 od 4. studenoga 2021., u sjednici održanoj 7. studenoga 2023.,

presudio je

I. Preinačuje se presuda Općinskog suda u Splitu, poslovni broj Pst-385/2012 od 4. studenoga 2021. u stavcima I. i II. izreke i u dijelu stavka III. izreke koji je prihvaćen zahtjev tuženika-protutužitelja za naknadu parničnog troška i sudi:

Nalaže se tuženiku predati u posjed tužitelju nekretnine označene kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 i 812/2, sve k.o. Omiš, kao i objekte sagrađene na ovim nekretninama i to objekte označene slovima A, B, C, D, E i G u skici mjesta spora M 1:1000 koja skica je sastavni dio Geodetskog pisanog nalaza i mišljenja koje je sačinio Petar Garmaz, dipl. ing. ged, u Solinu rujan 2015. i travanj 2016., a koji čini sastavni dio presude, sve slobodno od osoba i stvari te se zabranjuje tuženiku daljnje uznemiravanje tužitelja u ostvarenju njegovih vlasničkih prava na navedenim nekretninama, sve u roku od 15 dana.

Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 120.724,91 kn/16.022,95 eura¹, sa zateznom kamatom tekućom od 7. studenoga 2023. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije

¹ Fiksni tečaj konverzije je 7,53450

refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, u roku od 15 dana.

Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1706 K.O. Omiš), ukupne površine 572 m² (zgrada-hotel) i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje te označen crvenim slovom A, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, pa se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnina zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

2. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 811/2, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1705/1 K.O. Omiš), ukupne površine 19 m² (pomoćni objekt), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom G, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

3. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 811/2, 812/1, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č. br. 1707 K.O. Omiš), ukupne površine 188 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom B, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

4. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 812/1, 815/3, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1708 K.O. Omiš), ukupne površine 78 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl.ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom C, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

5. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 815/1, 815/3, 829, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1709 K.O. Omiš), ukupne površine 435 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/2012), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom D, koja je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

6. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 815/1, 815/3, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1710 K.O. Omiš), ukupne površine 277 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/2012), koju je izradio Petar Garmaz, dipl.ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom E, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

Nalaže se tužitelju-protutuženiku naknaditi tuženiku-protutužitelju parnični trošak u iznosu od 99.500,00 kn, u roku od 15 dana."

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak sastava žalbe u iznosu od 7.812,50 kn/1.036,89 eura, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskom presudom suđeno je:

„I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja – protutuženika:

"1. Nalaže se tuženicima da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe predaju tužitelju u posjed nekretnine označene kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 i 812/2, sve k.o. Omiš, kao i objekte sagrađene na ovim nekretninama i to objekte označene slovima A, B, C, D, E i G u skici mjesta spora M 1:1000 koja skica je sastavni dio Geodetskog pisanog nalaza i mišljenja koje je sačinio Petar Garmaz, dipl. ing. ged, u Solinu rujan 2015. i travanj 2016., a koji čini sastavni dio ove presude, sve slobodno od osoba i stvari te se zabranjuje tuženicima daljnje uznemiravanje tužitelja u ostvarenju njegovih vlasničkih prava na navedenim nekretninama.

2. Nalaže se tuženicima da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknade solidarno tužitelju parnični trošak, skupa sa zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja do isplate, po kamatnoj stopi od 8,14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena."

II. Usvaja se protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja:

"1. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1706 K.O. Omiš), ukupne površine 572 m² (zgrada-hotel) i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje te označen crvenim slovom A, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, pa se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnina zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelaciji novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

2. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 811/2, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1705/1 K.O. Omiš), ukupne površine 19 m² (pomoćni objekt), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne

boje, te označen crvenim slovom G, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

3. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 811/2, 812/1, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č. br. 1707 K.O. Omiš), ukupne površine 188 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom B, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

4. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 812/1, 815/3, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1708 K.O. Omiš), ukupne površine 78 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/12.), koju je izradio Petar Garmaz, dipl.ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom C, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

5. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 815/1, 815/3, 829, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1709 K.O. Omiš), ukupne površine 435 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/2012), koju je izradio Petar Garmaz, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom D, koja je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina,

i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo.

6. Utvrđuje se da je tuženik - protutužitelj DALMA d.d. u stečaju, vlasnik dijela nekretnine zemljišno knjižne oznake čest. zem. 815/1, 815/3, upisane u z.u. 2503, KO Omiš (k.č.br. 1710 K.O. Omiš), ukupne površine 277 m² (zgrada-hotel), i to za cijelo, a koji dio je u Skici mjesta spora (Pst-385/2012), koju je izradio Petar Garmaz, dipl.ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju, obojan sivom bojom i omeđen linijama crne boje, te označen crvenim slovom E, koja Skica je sastavni dio izreke ove presude, te se ovlašćuje DALMA d.d. u stečaju, na temelju ove presude, na navedenom dijelu nekretnine zahtijevati izradu i provedbu parcelacije kojom će se od navedenog dijela predmetnih nekretnina formirati posebna novoformirana nekretnina, i na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini zatražiti i postići upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Omiš, i to na svoje ime i kao svoje vlasništvo za cijelo uz istovremeni izbris prava vlasništva na toj parcelacijom novoformiranoj posebnoj nekretnini s imena tužitelja-protutuženika Grada Omiša, za cijelo."

III. Nalaže se tužitelju - protutuženiku, u roku od 15 naknaditi tuženiku - protutužitelju parnični trošak u iznosu od 99.500,00 kuna.

Za više traženo na ime potraživanja troškova postupka u iznosu od 625,00 kuna, zahtjev se odbija kao neosnovan."

2. Protiv prvostupanjske presude u stavcima I. i II. izreke i u dijelu stavka III. izreke kojim je prihvaćen zahtjev tuženika-protutužitelja (u daljnjem tekstu: tuženika) za naknadu parničnog troška žali se tužitelj-protutuženik (u daljnjem tekstu: tužitelj) iz žalbenih razloga propisanih odredbom čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - pročišćeni tekst, 25/13., 28/13., 89/14., 70/19., 80/22. i 114/22., u daljnjem tekstu: ZPP-a), predlažući njezinu preinaku u pobijanom dijelu, sukladno navodima žalbe, podredno ukidanje i vraćanje predmeta sudu prvog stupnja na ponovno suđenje, uz naknadu troška sastava žalbe.

3. U odgovoru na žalbu tuženik se protivi navodima žalbe tužitelja te ju predlaže odbiti.

4. Žalba je osnovana.

5. Predmet spora po tužbenom zahtjevu jest predaja u posjed nekretnine označene kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 i 812/2, sve k.o. Omiš, kao i objekte sagrađene na ovim nekretninama i to objekte označene slovima A, B, C, D, E i G u skici mjesta spora M 1:1000 koja skica je sastavni dio Geodetskog pisanog nalaza i mišljenja koje je sačinio Petar Garmaz, dipl. ing. ged, u Solinu rujanj 2015. i travanj 2016. (čl. 161. i čl. 162. st. 1. Zakona o vlasništvu i

drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 /pročišćeni tekst/, u daljnjem tekstu: ZV-a/), dok je predmet spora po protutužbenom zahtjevu utvrđenje prava vlasništva na dijelovima nekretnina označenih kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 i 812/2, sve k.o. Omiš i objekata sagrađene na istima, a kako je to pobliže određeno u stavku II. izreke presude (čl. 114., čl. 360. st. 1., čl. 362. st. 1. i čl. 363. st. 1. i 2. ZV-a) te posljedično tom utvrđenju u zahtjev za upisa prava vlasništva na tuženika.

6. Ispitivanjem prvostupanjske presude i postupka koji je prethodio nisu utvrđene bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti (čl. 365. st. 2. ZPP-a), kao niti bitna povreda postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a, na koju u žalbi upire tužitelj.

7. Sud prvog stupnja raspravio je sve tvrdnje, na kojima stranke temelje svoje zahtjeve i prigovore te je na osnovi izvedenih dokaza, predloženih po parničnim strankama i njihovom pravilnom ocjenom (čl. 8. ZPP-a) utvrdio činjenice odlučne za prosudbu osnovanosti tužbenog i protutužbenog zahtjeva, ali je iz činjenica koje je utvrdio izveo nepravilan zaključak o postojanju drugih činjenica na kojima je utemeljena presuda, posljedično čemu je pogrešno primijenio materijalno pravo usvojivši protutužbeni zahtjev, a odbivši tužbeni zahtjev (čl. 355. i čl. 356. ZPP-a), zaključivši da je Radnički savjet Hotelskog ugostiteljskog poduzeća Omiš donio odluku br. 1719 od 18. srpnja 1964., koja je bila valjani pravni temelj za stjecanje prava korištenja i raspolaganja nekretninama pa da su stoga ispunjeni uvjeti za primjenu odredbe čl. 363. st. 2. ZV-a, odnosno da je tuženik dokazao svoje pravo vlasništva.

8. S takvim zaključkom se ne slaže ovaj viši sud.

9. U odnosu na odlučne činjenice za prosudbu osnovanosti tužbenog i protutužbenog zahtjeva iz stanja spisa i na temelju rezultata raspravljanja proizlazi:

-da iz povijesnog zk izvotka za 1057 k.o. Omiš proizlazi da je na nekretninama označenim kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829, 812/2, a na temelju rješenja Odjela za financiranje Narodnog odbora Općine Omiš broj N-03-8989/59 od 7. studenog 1959., upisano društveno vlasništvo, dok je na osnovu rješenja Narodnog odbora Općine Omiš broj 03-II-5592/1 od 30. srpnja 1962. upisano pravo korištenja u korist Općine Omiš;

-da je u zk.ul. 2503 k.o. Omiš na nekretninama označenim kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 812/2, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 829 kao vlasnik za cijelo upisan Grad Omiš (listovi 46-47 spisa);

-da je Općini Omiš, kao pravnom predniku tužitelja, temeljem rješenja Narodnog odbora Općine Omiš broj 03-II-5592/1-62 od 30. srpnja 1962. predano u posjed i vlasništvo zemljište koje danas zaprema Hotelsko naselje Brzet, koje zemljište je postalo općenarodna imovina na temelju Zakona o nacionalizaciji, sve bivšeg vlasništva i posjeda Nikole Palaveršića pok. Mate iz Omiša te na temelju Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih poduzeća kao vlasništvo tvrtke "N. Palaveršić" Industrija Portland cementa s.o.j.;

-da je rješenjem Kotara Split, Narodnog odbora Općine Omiš, Odjela za privredu i financije, Odsjeka za komunalno stambene poslove broj: 03-I-1598/-1964 od 22. veljače 1964. dozvoljena Općini Omiš, kao investitoru, gradnja turističko naselje Brzet sa svim pripadajućim objektima na čest. zem. 819/1, 818/1 i 2, 849, sve k.o. Omiš;

-da je zapisnikom Komisije za tehnički pregled građevinskih, obrtničkih radova na objektima utvrđeno da se komisija sastala na objektu Turističko naselje Brzet i to nadogradnja paviljona i adaptacije restorana 22. svibnja 1964. te je nakon pregleda ustanovljeno kako je investitor za ove radove bila Skupština Općine Omiš, financiranje sredstava izvršeno je od strane investitora i kreditom Banke SRH, za izvođenje radova je bio sklopljen ugovor između investitora i izvođača kao i dopuna ugovora te su izvedeni građevinski i obrtnički radovi na objektima pod A) Restoran hotela Plaža, pod B) Turističko naselje Brzet i to nadogradnja paviljona i adaptacija restorana koje je za račun investitora Skupština Općine Omiš izvelo građevinsko pouzeće Melioracija iz Splita;

-da je Odlukom Radničkog savjeta Hotelsko ugostiteljskog poduzeća Omiš broj: 1719 od 18. srpnja 1964. utvrđeno da se temeljem te odluke od investitora Općinske skupštine Omiš prima objekt Hotel "Brzet" i stavlja u stalež poslovne jedinice poduzeća., s tim da će objekt poslovati sezonski tj. za vrijeme turističke sezone od 1. svibnja do 30. listopada u godini;

-da je sudski vještak Petar Garmaz utvrdio da nekretnine, koje su predmet spora, predstavljaju hotelski kompleks "Brzet" sa smještajnim jedinicama i pomoćnim objektima, a da su okoliš i okućnice objekata potpuno uređeni i u funkciji korištenja i rada hotela.

10. Imajući u vidu navedeno kao pravilan se nameće zaključak da Odluka Radničkog savjeta Hotelsko ugostiteljskog poduzeća Omiš broj: 1719 od 18. srpnja 1964. (list 13 spisa) kojom se utvrđuje da se temeljem iste od investitora Općinske skupštine Omiš prima objekt Hotel "Brzet", koji će poslovati sezonski, a kraj činjenice da je u zemljišnim knjigama na osnovu rješenja Narodnog odbora Općine Omiš broj 03-II-5592/1 od 30. srpnja 1962., kao nadležnog tijela, bilo upisano pravo korištenja u korist Općine Omiš te kasnije pravo vlasništva tužitelja, ne može predstavljati valjani pravni temelj za stjecanje prava vlasništva i ne može predstavljati ispravu u odnosu na koju bi tuženik s uspjehom dokazao da je s Općine Omiš na Hotelsko ugostiteljskog poduzeće Omiš prenijeto pravo korištenja, budući da Radnički savjet Hotelsko ugostiteljskog poduzeće Omiš nije bio nadležno tijelo za donošenje takve odluke, a pravni prednik tužitelja je upravo upisom svog prava korištenja u zemljišne knjige te potom tužitelj upisom prava vlasništva manifestirao svoju volju na način da neovisno o tome što je Hotelsko ugostiteljskog poduzeće Omiš te potom Dalma-Hoteli Omiš d.d. koristilo i upravljalo Turističkim naseljem Brzet, volja vlasnika nije bila ta da se isto interpretira na način da je pravni prednik prenio na isti pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja, koje bi bilo osnovom stjecanja prava vlasništva.

11. Na ovaj zaključak zapravo upućuje i činjenica da je društveno poduzeće „Dalma Holding“ s.p.o. Split (prednik tuženika), u postupku pretvorbe društvenog poduzeća temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, broj 19/91, u daljnjem tekstu: ZPDP-a), u procjenu vrijednosti svog društvenog kapitala (čl. 2. st. 1. ZPDP-a) uključio sve nekretnine koje je vodilo u svojoj poslovnoj aktivi, kao i

Hotelsko naselje Brzet (objekt 1.2 – recepcija, restoran, skladište, objekt 3, 4, 5 – paviljoni A, B i C), odnosno vrijednosti smještajnih jedinica i pomoćnih objekata hotelskog kompleksa „Brzet“, ali isključivo kao ulaganja, a u tu vrijednost nije uključio zemljišta na kojima su položene i izgrađene navedene smještajne jedinice i pomoćni objekti (djelomično rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/98-02/127, Ur. broj: 563-03-0201/02-2006-32 od 17. studenog 2006. /listovi 14-16 spisa/), s time da predmetna ulaganja mogu biti predmetom obvezno-pravnog zahtjeva. U navedenom rješenju pod napomenom stoji da je u Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenog ulaganja iz razloga što nisu riješeni imovinskopравни odnosi.

12. Imajući u vidu navedeno pravilnom primjenom materijalnog prava, budući da je tužitelj vlasnik nekretnina čiju predaju u posjed traži, a u posjedu iste drži tuženik valjalo je usvojiti tužbeni zahtjev, a odbiti protutužbeni.

13. Radi izmijenjenog uspjeha stranaka u sporu preinačena je i odluka o parničnom trošku na način da je odbijen zahtjev tuženika za njegovom naknadom, a prihvaćen taj zahtjev tužitelja (čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a u vezi s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika /"Narodne novine", broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15, u daljnjem tekstu: OT) tako da je istome priznat trošak sastava tužbe 500 bodova /tbr. 7/1 OT/, sastava podnesaka od 18. svibnja 2015., 7. siječnja 2016., 13. lipnja 2016., 27. ožujka 2018. sve po 500 bodova /tbr. 8/1 OT/, sastava podnesaka od 22. listopada 2019., 23. travnja 2021., 16. rujna 2021. sve po 50 bodova /tbr. 8/1 OT/, zastupanja na ročištima 5. ožujka 2014., 31. ožujka 2015., 19. svibnja 2015., 20. siječnja 2016., 23. ožujka 2016., 11. listopada 2016., 17. siječnja 2017., 27. veljače 2019., 11. rujna 2019., 21. listopada 2020., 17. veljače 2021., 26. travnja 2021. i 20. rujna 2021. sve po 50 bodova /tbr. 9/1 OT/, pristupa na ročište za objavu presude 50 bodova /tbr. 9/3 OT/, ukupno 9150 bodova ili 91.500,00 kn/12.144,13 eura, na koji iznos 25% PDV-a ili 22.875,00 kn/3.036,03 eura, trošak vještačenja 3.500,00 kn/464,53 eura i sudske pristojbe na tužbu 2.850,00 kn/378,26 eura, sveukupno 120.724,91 kn/16.022,95 eura.

14. Tužitelju je priznat trošak žalbe u iznosu od 7.812,50 kn/1.036,89 eura (čl. 154. st. 1. ZPP-a z svezi s tbr. 10/5, 50. i 42. OT). Tužitelju nije priznat trošak sudske pristojbe na žalbu, jer istu nije platio.

15. Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci (373. toč. 3. ZPP-a za stavak I. i čl. 166. st. 2. ZPP-a za stavak II.).

U Zagrebu 7. studenoga 2023.

Predsjednica vijeća:
Slavica Garac

Dokument je elektronički potpisan:
Slavica Garac
Vrijeme potpisivanja:
06-02-2024
09:12:51

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#0C1156415448522D3837313334303639313538
OU=Signature
S=Garac
G=Slavica
CN=Slavica Garac



Broj zapisa: **9-30863-0b94c**

Kontrolni broj: **0829d-df348-bae44**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Slavica Garac, O=ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

O D V J E T N I Č K I U R E D
Z O R A N I V I Š
Put Supavla 1
21000 S P L I T
tel/fax:380-798
e-mail:odvjetnik.ivis@gmail.com

Split, 01.03.2024.

GRAD OMIŠ

Ured Gradonačelnika

Ivo Tomasović, gradonačelnik

Poštovani Gradonačelniče, gospodine Tomasović,

obraćam Vam se kao punomoćnik društva DALMA BRZET d.o.o., Omiš, Brzet 13, OIB: 38856482989, čiju punomoć za zastupanje dostavljam u prilogu.

1.Društvo DALMA BRZET d.o.o. ima zaključen ugovor o zakupu sa Zakupodavcem DALMA d.d. u stečaju, OIB 64479860853, sa sjedištem u Splitu, Kopilica 5, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, od dana 15.01.2021. koji ima za predmet kompleks Turističko naselje Brzet u Omišu - zemljište i zgrade koji služe za obavljanje hotelijersko-ugostiteljske djelatnosti.

Citirani Ugovor o zakupu posljednji je i važeći, a DALMA BRZET d.o.o., na navedenoj lokaciji posluje pažnjom dobrog gospodarstvenika više od 20 godina te samo u zadnjem periodu možemo istaknuti znatna ulaganja kao na primjer sanacija kanalizacijskih cijevi unutar objekta, građevinski radovi u saniranju krovišta i sl.

Dokaz: - *Ugovor o zakupu, u prilogu.*

2. Dana 27. 02. 2024., stečajna upraviteljica DALMA d.d., u stečaju, Gospođa Mira Hajdić Izjavila je da raskida predmetni Ugovor o zakupu sklopljen 15.01.2021.g. , pozivom na presudu Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj 27 Gž-334/2022-2 od 07. studenoga 2023.

Dokaz: - *Raskid ugovora o zakupu, u prilogu.*

3. S obzirom da je presudom Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj 27 Gž-334/2022-2 od 07. studenoga 2023. godine presuđeno da društvo Dalma d.d. u stečaju mora predati u posjed Gradu Omišu nekretnine koje su predmet Ugovora o zakupu, moja stranka DALMA BRZET d.o.o., zainteresirana je da pod istim uvjetima iz citiranog Ugovora o zakupu zaključi novi ugovor o zakupu sa Gradom Omišem.

Dokaz: -*Pregled Presude Županijskog suda u Zagrebu, Gž-334/2022-2, u prilogu.*

4. Društvo DALMA BRZET d.o.o., od osnutka,

O D V J E T N I Č K I U R E D
Z O R A N I V I Š
Put Supavla 1
21000 S P L I T
tel/fax:380-798
e-mail:odvjetnik.ivis@gmail.com

duže od 20 godina posluje na navedenoj lokaciji. Dalma Brzet d.o.o. kao nositelj poslovanja turističkog naselja Brzet ima 16 zaposlenih radnika, većinom su s područja Grada Omiša, od čega među stalnim zaposlenicima neki su više od 20 godina zaposleni u navedenom turističkom naselju Brzet. Ukupno 16 radnika imaju kroz cijelu godinu osigurana primanja, a u sezoni društvo zapošljava dodatan broj sezonskih radnika. Dugotrajna zaposlenost radnika društva DALMA BRZET d.o.o. itekako je bitna za rad hotela te je prepoznata od strane gostiju, od kojih se dobar dio vraća iz sezone u sezonu jer su zadovoljni domaćinskim okruženjem.

5. Ističemo da je uobičajena praksa hotelskih kuća kao što je Turističko naselje - Brzet da se već krajem tekuće sezone pregovara sa većim agencijama oko rezervacije smještaja za sljedeću sezonu te početkom tekuće godine, uplatom prvih avansa to i potvrde, tako da u ovom periodu društvo DALMA BRZET d.o.o., već ima dogovoreno preko 50% smještajnog kapaciteta u hotelu.

Otkazivanje navedenih rezervacija imalo bi vrlo negativan odjek kod tih agencija, a naglašavamo da su to renomirane agencije sa tržišta Češke, Slovačke, Poljske i Slovenije. Naravno, navedeno bi imalo i negativni odjek i na Grad Omiš, kao poželjnu turističku destinaciju.

Društvo DALMA BRZET d.o.o. na vrijeme izvršava sve svoje obaveze kako prema Gradu Omišu i svim tvrtkama u vlasništvu Grada Omiša, tako i prema svojim dobavljačima i radnicima. Uz to, društvo pomaže kada god je u mogućnosti i u manifestacijama kao što je Omiški Festival klapa, (manji sponzor) te pomaže gradskom muzeju vezano za uređenje crkvice sv. Eufemije koja je smještena unutar Turističkog naselja – Brzet.

6. Naglašavam da je moj klijent, društvo DALMA BRZET d.o.o., voljno zaključiti višegodišnji Ugovor zakupu odnosno Ugovor o dugoročnom zakupu navedene nekretnine no u ovom trenutku je svjestan da to nije moguće, zbog kratkoće roka. Slijedom iznesenog moja stranka predlaže da se Ugovor o zakupu zaključi na rok barem do 31.12.2024.g.

Napominjem da je iznos mjesečne zakupnine iz dostavljenog Ugovora o zakupu - 52.130,00 kn (6.919,00 Eura) uvećano za pripadajući PDV, preuzet iz zapisnika inspektora ministarstva financija iz 2019. godine, koji ćemo Vam dostaviti tijekom idućeg tjedna.

7. Moj klijent je mišljenja da bi navedeni Ugovor o zakupu bio u interesu ne samo društva DALMA BRZET d.o.o., već i Grada Omiša, jer bi navedenim ugovorom Grad Omiš dobio stabilan mjesečni prihod, a ne bi imao nikakvih troškova poput npr. čuvanja imovine Grada Omiša, plaćanja zaštitarskih usluga i svih drugih usluga koje terete nekretninu, a koji troškovi nisu mali.

Nadamo se da ćete na naš prijedlog odgovoriti pozitivno. Ljubazno Vas molimo za žurnost u odgovoru obzirom na skoro nadolazeću sezonu.

Srdačan pozdrav.

Zora
n Iviš

Digitalno
potpisao:
Zoran Iviš
Datum:
2024.03.01
16:05:56
+01'00'

P U N O M O Ć

kojom je opunomoćen

ODVJETNIK
ZORAN IVIŠ
SPLIT, PUT SUPAVLA 1/I
tel./fax 021/ 380-798

da me (nas) zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, krivičnom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, postupku pred ustavnim sudom, upravnim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

GRAD OMIŠ

Radi: ZASTUPANJA

Opunomoćujemo ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske.

Za slučaj spora iz ovog odnosa zastupanja vlastodavci i punomoćnik se sporazumjevaju da im sudi stvarno i mjesno nadležni sud u Splitu.

Split, 01.03.2024.

DALMA BREZET d.o.o.


dalma
DALMA BREZET d.o.o.
OMIŠ
TURISTIČKO NASELJE BRZET

DALMA d.d. u stečaju, OIB 64479860853, sa sjedištem u Splitu, Kopilica 5, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, kao ZAKUPODAVAC, s jedne strane

i
DALMA BRZET d.o.o., OIB 38856482989 sa sjedištem u Omišu, put Skalica 5, zastupano po direktoru Mihovilu Papešu, kao ZAKUPNIK, s druge strane,

sklapaju dana 24. prosinca 2021. godine

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (HOTELSKOG NASELJA)

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac izvanknjižni vlasnik i posjednik prostora (kompleksa) koji je predmet Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora hotelskog naselja Brzet u Omišu, kako zemljište tako i objekti, zgrada – recepcija, restoran, skladište, te objekt 3,4,5 – paviljoni A, B i C, koji zajedno čine hotelski kompleks „Brzet“, čiji su okoliš i okućnice potpuno uređeni i u funkciji korištenja i rada Hotela Brzet, a koji je položen na zemljišno knjižnim česticama; čest.zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 815/3, 813, 815/1, 829, 819/1, 818/1 i 821/1 i katastarskim česticama: k.č. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710 i 1711, sve k.o. Omiš.

Članak 2.

Temeljem prednjih utvrđenja Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup predmetni prostor, opisan u čl. 1. ovog ugovora, što čini kompleks Hotelskog naselja Brzet u Omišu - zemljište i zgrade koji služe za obavljanje hotelijersko-ugostiteljske djelatnosti.

Zakupnik će u ovom prostoru obavljati navedenu djelatnost.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju zakupninu za korištenje predmetnog poslovnog prostora u iznosu od **52.130,00 (pedesetdvijetisućestotrideset)** kuna mjesečno.

Zakupnina iz prednjeg stavka uvećava se za iznos PDV-a.

Ugovorne strane su suglasne, a Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu za tekući mjesec temeljem ispostavljenog računa Zakupodavca o roku dospjeća tog računa.

Za sva eventualna odstupanja od navedenog načina plaćanja potrebno je zatražiti suglasnost Zakupodavca.

Članak 4.

Za osiguranje plaćanja utvrđene zakupnine Zakupac se obvezuje izdati Zakupodavcu dvije bjanko zadužnice, svaka do 100.000,00 kuna, solemnizirane od strane javnog bilježnika, odnosno izdane u skladu s Pravilnikom o obliku i sadržaju zadužnice („Narodne novine“, broj. 115/12 i 82/17).

U slučaju pogoršanja situacije u turističkoj djelatnosti uslijed pandemije uzrokovane COVID-19 virusom radi uvođenja restriktivnih mjera koje bi dovele do drastičnih poremećaja u dotoku turista u turističkoj sezoni, stranke ostavljaju mogućnost pregovaranja oko korekcije zakupnine.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u cijenu zakupa nije uračunat trošak električne energije, vode, komunalne i vodne naknade, te naknade za odvoz komunalnog otpada, stoga se Zakupnik obvezuje posebno plaćati ove troškove u visini i roku po ispostavljenim računima isporučitelja koje će ovi ispostavljati na ime zakupnika, te o njihovom podmirenju dostavljati dokaze Zakupodavcu.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme i traje do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora kupcu u stečajnom postupku ili do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, a počinje teći od dana 1. siječnja 2022. godine.

Po prethodnoj pisanoj obavijesti Zakupodavca odnosno stečajnog upravitelja da je za poslovni prostor iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora započeo postupak prodaje u stečajnom postupku, Zakupnik se obvezuje da će predmetni poslovni prostor predati kupcu u stečajnom postupku s danom pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Ako do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora dođe u vremenskom periodu od 1. ožujka do 15. rujna tekuće godine (bilo u okviru stečajnog postupka, bilo u okviru izvansudskog rješavanja pitanja prava vlasništva predmetnog poslovnog prostora ili sličnih okolnosti), a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor traje do 15. listopada tekuće godine u kojoj su nastale bitne okolnosti, kao očekivanog dana završetka trajanja turističke sezone. S time u vezi, Zakupodavac odnosno stečajni upravitelj će o nastanku tih okolnosti pisanim putem obavijestiti Zakupnika najkasnije do 15. rujna tekuće godine na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku), a Zakupnik se obvezuje da će predmetni poslovni prostor predati najkasnije do 30. listopada tekuće godine u kojoj su nastale bitne okolnosti.

Ako do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora dođe u vremenskom periodu od 16. rujna tekuće godine do 28./29. veljače naredne godine (bilo u okviru stečajnog postupka, bilo u okviru izvansudskog rješavanja pitanja koja se tiču prava raspolaganja s predmetnim poslovnim prostorom), a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac odnosno stečajni upravitelj može pisanim putem, uz navođenje nastalih bitnih okolnosti, otkazati ovaj ugovor uz obvezni otkazni rok u trajanju od 30 dana od dana primitka pisanog otkaza po Zakupniku na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik i do sada koristi predmetni prostor i da će isti nastaviti koristiti temeljem ovog ugovora od 1. siječnja 2022. godine bez posebne primopredaje.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik može, isključivo uz pisanu suglasnost Zakupodavca, dati u podzakup dijelove poslovnog prostora, ali samo za djelatnosti koje su u funkciji ugostiteljsko-hotelijske djelatnosti.

Zakupnik ne može bez suglasnosti Zakupodavca vršiti preinake predmetnog prostora.

Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja predmetnog prostora sukladno pravilima djelatnosti i važećim propisima za cijelo vrijeme trajanje zakupa.



Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja predmetnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom Zakupnika.

Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik sam snosi trošak u slučaju preinaka u predmetnom prostoru uz suglasnost Zakupodavca, ili bilo kakve investicije u predmetnom prostoru koja prelazi okvire tekućeg održavanja, odnosno Zakupnik nema pravo potraživati od Zakupodavca neamortizirani dio ulaganja.

Članak 10.

Ovaj ugovor prestaje s danom nastupa okolnosti iz članka 6. ovog Ugovora kako je to pobliže ugovoreno u tom članku.

Zakup poslovnog prostora može prestati u svako doba sporazumom stranaka.

Članak 11.

Ovaj ugovor može prestati otkazom zakupodavca u svako doba:

- ako Zakupnik, i poslije opomene zakupodavca, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez potrebne pažnje,
- ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 7 (sedam) dana od dana uručene pisane opomene zakupodavca. Smatrat će se da je pisana opomena uručena s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

Otkaz se daje u pisanom obliku, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana za ispražnjenje i predaju poslovnog prostora predmeta zakupa, računajući od dana uručenja otkaza Zakupniku. Smatrat će se da je obavijest o otkazu uručena s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne međusobne prijepore i sporove o međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o zakupu te oko ispražnjenja poslovnog prostora, rješavati sporazumno, u protivnom određuju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu volju i u znak pristanka na prava i obveze isti potpisuju.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

U Splitu, 24. prosinca 2021. godine

ZAKUPNIK:


DALMA BRZET d.o.o.
OMIS
TURISTIČKO NASELJE BRZET

ZAKUPODAVAC:


DALMA d.o.o. u stečaju
SPLIT 2

DALMA d.d. u stečaju
Kopilica 5
21000 SPLIT

Split, 27. veljače 2024. god.

DALMA BRZET d.o.o.
Put Skalica 5
Omiš

Predmet: Raskid Ugovora o zakupu hotelskog naselja BRZET u Omišu sklopljenog 24. prosinca 2021. godine

Poštovani,

vezano za Ugovor o zakupu hotelskog naselja BRZET u Omišu sklopljenog 24. prosinca 2021. godine, ovim putem Vas obavještavamo da zakupodavac

s danom 27. veljače 2024. godine raskidamo predmetni Ugovor, uz ugovoreni otkazni rok od trideset dana.

Naime, sukladno odredbama članka 6. predmetnog Ugovora, isti je sklopljen na određeno vrijeme do nastanka bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog kompleksa koji je predmet spomenutog Ugovora, a do kojih je došlo unutar razdoblja 16. rujna 2023. - 28/29. veljače 2024. godine,

Budući da je presudom Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj 27 Gž-334/2022-2 od 7. studenoga 2023. godine, zaprimljene od strane punomoćnika zakupodavca dana 23. veljače 2024. godine presuđeno da Dalma d.d. u stečaju mora predati u posjed Gradu Omišu nekretnine koje su predmet Ugovora bez odlaganja, molimo Vas da sukladno članku 11. predmetnog Ugovora do isteka otkaznog roka ispraznite predmetni prostor od stvari i osoba i predate nam ga u posjed kako bismo mogli postupiti po spomenutoj presudi.

Napominjemo da vaša obveza plaćanja ugovorene zakupnine prestaje s danom ispražnjenja i vraćanja nekretnina u posjed zakupodavcu.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
dr.sc. Mira Hajdić



prilog:

- presuda ŽS u Zagrebu Gž-334/2022-2