DALMA d.d. u stečaju, kod: Mira Hajdić, Smiljanićeva 2, Split, OIB: 64479860853, zastupano po stečajnoj upraviteljici dr.sc. Miri Hajdić, dipl.oec., u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-156/2012, objavljuje

JAVNI POZIV

za prikupljanje obvezujućih ponuda za zakup Turističkog naselja Brzet

I. PREDMET ZAKUPA

Predmet zakupa je Turističko naselje Brzet, Brzet 13, Omiš (dalje: TN Brzet). TN Brzet obuhvaća nekretnine označene kao čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 812/2, 813, 815/1, 815/2, 815/3, 818/1, 819/1, 821/1 i 829, sve k.o. Omiš, zajedno s objektima izgrađenima na njima.

Objekti TN Brzet u vlasništvu su zakupodavca, a zemljište na kojem se nalaze u vlasništvu je Grada Omiša. Zakupodavac je u mirnom i neprekinutom posjedu TN Brzet kao cjeline, i to čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 812/2, 813, 815/1, 815/2, 815/3 i 829, sve k.o. Omiš, zajedno s objektima, na temelju presude Općinskog suda u Splitu, poslovni broj Pst-385/2012 od 4. studenoga 2021. godine, potvrđene presudom Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj Gž-136/2026-4 od 28. travnja 2026. godine, te čest. zem. 818/1, 819/1 i 821/1, sve k.o. Omiš, na temelju Djelomičnog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju, KLASA: UP/I-943-01/98-02/127, URBROJ: 563-03-0201/02-2006-32 od 17. studenoga 2006. godine.

Predmet zakupa je posjed i pravo korištenja TN Brzet kao cjeline, u opsegu u kojem ih zakupodavac ima. Zakupodavac ne daje u zakup niti jamči pravo vlasništva zemljišta ni bilo koje drugo pravo koje nema.

Predmet zakupa daje se u zakup bez opreme i inventara, u viđenom stanju.

II. NAMJENA I STANJE PREDMETA ZAKUPA

1. Predmet zakupa daje se u zakup isključivo radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja te usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića u okviru tog smještaja. Zakupnik ne smije u predmetu zakupa obavljati drugu djelatnost niti mijenjati njegovu namjenu bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

2. Predmet zakupa u trenutku predaje nije opremljen niti osposobljen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Zakupodavac ne jamči da predmet zakupa ispunjava minimalne tehničke uvjete niti druge uvjete propisane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

3. Zakupnik je dužan o svom trošku i na svoj rizik:
- opremiti predmet zakupa i dovesti ga na razinu opremljenosti potrebnu za ishođenje rješenja o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti,
- ishoditi navedeno rješenje te sva druga eventualna rješenja, dozvole i suglasnosti potrebne za poslovanje.

4. Zakupodavac će zakupniku na njegov zahtjev izdati izjave i isprave o pravu korištenja predmeta zakupa koje su potrebne za ishođenje rješenja, dozvola i suglasnosti iz prethodne točke.

5. Opremanje predmeta zakupa i ishođenje rješenja, dozvola i suglasnosti ne odgađa obvezu plaćanja zakupnine. Zakupnina se plaća od dana početka zakupa, neovisno o tome kada će zakupnik započeti s obavljanjem djelatnosti.

6. Ako zakupnik ne ishodi potrebna rješenja, dozvole i suglasnosti ili ih ishodi sa zakašnjenjem, nema pravo na sniženje zakupnine, odgodu plaćanja, raskid ugovora niti naknadu štete od zakupodavca.

7. Oprema koju zakupnik unese u predmet zakupa ostaje njegovo vlasništvo i zakupnik je dužan ukloniti je najkasnije do dana primopredaje po prestanku zakupa. Ugradnje, ulaganja i preinake na objektima uključujući klima uređaje i sl. opremu zakupnik smije izvoditi samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca. Po prestanku zakupa one ostaju u predmetu zakupa bez prava zakupnika na naknadu, i kada je suglasnost dana, osim ako zakupodavac zahtijeva vraćanje u prijašnje stanje o trošku zakupnika.

III. TRAJANJE ZAKUPA

1. Zakup počinje 1. prosinca 2026. godine, odnosno danom primopredaje predmeta zakupa ako primopredaja bude izvršena nakon tog datuma. Zakupnina teče od dana početka zakupa.

2. Predmet zakupa trenutno je u posjedu dosadašnjeg korisnika, kojem korištenje prestaje 31. listopada 2026. godine, s rokom za iseljenje do 30. studenoga 2026. godine. Zakupodavac ne odgovara zakupniku za odgodu primopredaje uzrokovanu zadržavanjem posjeda od strane dosadašnjeg korisnika. Ako primopredaja ne bude izvršena do 31. prosinca 2026. godine, svaka ugovorna strana može odustati od ugovora pisanom izjavom, bez prava na naknadu štete, a zakupodavac će zakupniku vratiti sve uplaćene iznose u roku od 8 dana od izjave o odustanku. Ako bude odabrana ponuda dosadašnjeg korisnika, ispražnjenje se ne provodi, a o preuzimanju predmeta zakupa u zakup sastavlja se zapisnik s danom početka zakupa.

3. Predmet zakupa je predmet prodaje u stečajnom postupku. Ako ugovor o kupoprodaji po prethodno uplaćenoj jamčevini bude zaključen u cijelosti do 31. siječnja 2027. godine, zakup prestaje istekom 30 dana od dana dostave obavijesti zakupodavca o nastanku navedenih okolnosti, istekom kojeg roka je zakupnik obvezan i osloboditi predmet zakupa od osoba i stvari.

4. Obavijest o zaključenju ugovora o kupoprodaji dostavlja se elektroničkom poštom na adresu zakupnika upisanu u sudski registar, najkasnije 5. veljače 2027. godine.

5. Ako zakupnik do 5. veljače 2027. godine ne primi obavijest iz točke 4., smatra se ugovor o kupoprodaji nije zaključen do 31. siječnja 2027. godine i zakup traje do 30. rujna 2027. godine. Zakupodavac će zakupniku do 5. veljače 2027. godine pisano potvrditi nastavak zakupa do 30. rujna 2027. godine.

6. Zakupodavac je dužan na pisani zahtjev zakupnika, u roku od 3 dana, pisano ga obavijestiti je li ugovor o kupoprodaji sklopljen.

7. Zakup ni u kojem slučaju ne traje dulje od 30. rujna 2027. godine. Isključuje se svako prešutno produljenje zakupa.

8. Zakupnik nema pravo na naknadu ulaganja u opremanje predmeta zakupa ni troškova ishođenja rješenja, dozvola i suglasnosti ako zakup prestane zbog prodaje predmeta zakupa ili zbog isteka roka zakupa.

9. Ako zakup prestane zbog sklapanja ugovora o kupoprodaji iz točke 3., zakupodavac je dužan vratiti zakupniku sva sredstva primljena po osnovi ovog javnog poziva, uključujući depozit (u koji je uračunata jamčevina) i zadužnice, u roku od 15 dana od uredne primopredaje predmeta zakupa, umanjeno za eventualna nepodmirena dugovanja zakupnika.

IV. ZAKUPNINA

1. Početni (najniži) iznos mjesečne zakupnine iznosi 11.000,00 EUR, uvećano za PDV. Ponude s nižim iznosom neće se razmatrati.

2. Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, do 5. dana u mjesecu na koji se odnosi, na račun DALMA d.d. u stečaju, IBAN: HR1124070001100179287. Za nepotpuni mjesec zakupnina se obračunava razmjerno broju dana.

3. Uz zakupninu zakupnik snosi sve troškove korištenja predmeta zakupa, osobito troškove električne energije, vode, odvoza otpada, komunalne naknade, turističke pristojbe, osiguranja i tekućeg održavanja.

V. JAMČEVINA

1. Ponuditelj je dužan prije isteka roka za dostavu ponuda uplatiti jamčevinu u iznosu od 13.750,00 EUR. Uplata se vrši na račun DALMA d.d. u stečaju, IBAN: HR1124070001100179287, s pozivom na broj OIB ponuditelja i opisom plaćanja "Jamčevina – zakup TN Brzet".

2. Ponude bez dokaza o uplati jamčevine neće se razmatrati.

3. Ponuditeljima čije ponude ne budu odabrane jamčevina se vraća u roku od 8 dana od donošenja odluke o odabiru, bez kamata.

4. Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava se u depozit iz točke VI.

5. Jamčevina se ne vraća ponuditelju koji:
- povuče ili izmijeni ponudu nakon isteka roka za dostavu ponuda,
- ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 8 dana od poziva zakupodavca, ili
- ne dostavi sredstva osiguranja iz točke VI.

VI. SREDSTVA OSIGURANJA

Prije sklapanja ugovora o zakupu, kao uvjet za njegovo sklapanje, zakupnik je dužan:
- podmiriti sve dospjele obveze prema zakupodavcu;
- uplatiti depozit u visini dviju mjesečnih zakupnina, uvećano za PDV, kao osiguranje plaćanja zakupnine, troškova i naknade eventualne štete;
- predati dvije solemnizirane bjanko zadužnice u ukupnom iznosu od 150.000,00 EUR, i to jednu do iznosa od 100.000,00 EUR i jednu do iznosa od 50.000,00 EUR, izdane od strane

zakupnika, na kojima je zakonski zastupnik (odgovorna osoba) zakupnika potpisan kao jamac platac. Ugovor o zakupu neće se sklopiti dok zadužnice ne budu predane zakupodavcu.

Ugovor o zakupu solemnizirat će se kod javnog bilježnika kao ovršna isprava, uključujući obvezu predaje predmeta zakupa u posjed zakupodavcu nakon prestanka zakupa. Trošak solemnizacije snosi zakupnik.

Depozit se vraća zakupniku u roku od 15 dana od uredne primopredaje predmeta zakupa po prestanku zakupa, umanjen za eventualna nepodmirena dugovanja zakupnika.

VII. POSEBNI UVJETI ZAKUPA

1. Zakupnik ne smije predmet zakupa dati u podzakup niti ga na drugi način prepustiti trećoj osobi.

2. Zakupnik je dužan omogućiti razgledavanje predmeta zakupa potencijalnim kupcima, uz prethodnu najavu zakupodavca.

3. Zakupnik je dužan naknaditi zakupodavcu trošak osiguranja predmeta zakupa od požara i drugih rizika te ugovoriti osiguranje od odgovornosti prema trećima.

4. Zakupnik je upoznat s vlasničkopravnim statusom predmeta zakupa iz točke I., osobito s time da je zemljište u vlasništvu Grada Omiša, te sa sudskim i drugim postupcima koji se na predmet zakupa odnose. Zakupodavac ne odgovara za smetnje i pravne nedostatke koji proizlaze iz tih okolnosti. Ako zakupnik pravomoćnom odlukom suda ili drugog nadležnog tijela izgubi posjed predmeta zakupa ili njegova dijela iz razloga koji ne ovise o zakupniku, zakup u tom dijelu prestaje danom gubitka posjeda, zakupnina se za to razdoblje u odgovarajućem dijelu ne plaća, a zakupnik nema pravo na naknadu štete ni ulaganja.

5. Zakupnik je dužan predmet zakupa po prestanku zakupa predati zakupodavcu slobodan od osoba i stvari, uz zapisnik o primopredaji.

6. Zakupnik priznaje da predmet zakupa drži isključivo na temelju ugovora o zakupu sa zakupodavcem. Zakupnik se ni prema zakupodavcu ni prema kupcu u stečajnom postupku neće pozivati na bilo koju drugu pravnu osnovu za posjed ili korištenje predmeta zakupa, uključujući ugovore sklopljene s trećim osobama.

VIII. DOSTAVA OBAVIJESTI

1. Sve obavijesti i ostala pismena dostavljaju se elektroničkom poštom.

- Zakupniku se dostavljaju na adresu elektroničke pošte upisanu u sudski registar u trenutku slanja.

- Zakupodavcu se dostavljaju na adresu elektroničke pošte mira.hajdic@gmail.com. Fizička adresa zakupodavca za dostavu je: DALMA d.d. u stečaju, n/r stečajne upraviteljice dr.sc. Mire Hajdić, Smiljanićeva 2, 21000 Split.

2. Obavijest se smatra dostavljenom danom slanja, ako je poslana radnim danom do 15,00 sati, a inače prvi sljedeći radni dan. Dostava vrijedi bez obzira na to je li primatelj potvrdio primitak ili otvorio poruku.

3. Zakupnik je dužan održavati adresu elektroničke pošte upisanu u sudski registar ažurnom i dostupnom te snosi rizik neprimanja pošte na tu adresu. Zakupodavac će o promjeni svoje adrese elektroničke pošte ili fizičke adrese za dostavu pisano obavijestiti zakupnika.

4. Ako poruka bude vraćena kao neisporučiva, obavijest se dostavlja preporučenom poštom: zakupniku na adresu sjedišta upisanu u sudski registar, a zakupodavcu na fizičku adresu iz točke 1. Dostava se tada smatra izvršenom trećeg dana od predaje pošti.

IX. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda mora sadržavati:

- naziv, sjedište, OIB i IBAN ponuditelja, ime i prezime ovlaštene osobe te adresu elektroničke pošte upisanu u sudski registar;
- izvadak iz sudskog ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana, iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ugostiteljske djelatnosti;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u EUR bez PDV-a, brojkom i slovima;
- dokaz o uplati jamčevine;
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga, ne stariju od 30 dana;
- BON-2 ili SOL-2, ne stariji od 30 dana;
- izjavu ponuditelja da je upoznat sa stanjem predmeta zakupa te da ga preuzima bez opreme i inventara, u viđenom stanju;
- izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete ovog javnog poziva, osobito uvjete iz točaka I., II., III. i VII., te da je ponuda neopoziva i obvezujuća do 31. prosinca 2026. godine;
- izjavu ponuditelja da nema dospjelih nepodmirenih obveza prema DALMA d.d. u stečaju;
- potpis ovlaštene osobe i pečat ponuditelja.

Nepotpune ponude neće se razmatrati.

X. ROK I NAČIN DOSTAVE PONUDA

1. Ponude se dostavljaju isključivo preporučenom poštom, u zatvorenoj omotnici s naznakom “Ponuda za zakup TN Brzet – ne otvaraj”, na adresu: DALMA d.d. u stečaju, n/r stečajne upraviteljice dr.sc. Mire Hajdić, Smiljanićeva 2, 21000 Split.

2. Rok za dostavu ponuda je 10. studenoga 2026. godine. Ponuda je pravodobna ako je preporučena pošiljka predana pošti najkasnije 10. studenoga 2026. godine, pri čemu je mjerodavan dan predaje pošti. Ponude predane pošti nakon isteka roka, kao i ponude dostavljene na drugi način, neće se razmatrati.

3. Javno otvaranje ponuda održat će se 13. studenoga 2026. godine u 12,00 sati na adresi Smiljanićeva 2, Split.

XI. ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

1. Kriterij odabira je najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, uz ispunjenje svih uvjeta ovog javnog poziva.

2. U slučaju dviju ili više jednakih najpovoljnijih ponuda, ti će se ponuditelji pozvati da u roku od 3 dana dostave nove pisane ponude.

3. Odluka o odabiru donijet će se u roku od 8 dana od otvaranja ponuda. O odluci će svi ponuditelji biti obaviješteni elektroničkom poštom.

4. Zakupodavac zadržava pravo ne prihvatiti nijednu ponudu i poništiti ovaj javni poziv, bez obrazloženja i bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima, uključujući i naknadu troškova sudjelovanja.

5. Pravo prednosti pri sklapanju ugovora o zakupu imaju osobe kojima to pravo pripada prema posebnom propisu, ako ispunjavaju uvjete iz ovog javnog poziva i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

XII. RAZGLEDAVANJE I INFORMACIJE

Razgledavanje predmeta zakupa moguće je uz prethodnu najavu. Sve informacije mogu se dobiti isključivo kod stečajne upraviteljice, na tel. 098-265-928 ili e-poštom: mira.hajdic@gmail.com.

U Splitu, 22. listopada 2026. godine

DALMA d.d. u stečaju
Stečajna upraviteljica
dr.sc. Mira Hajdić, dipl.oec.

