



## Odvetniška pisarna

mag. Bogomir Horvat, odvetnik  
Ferrarska 17, 6000 Koper

Poštovana stačajna upraviteljica i vjerovnički odbor,

Sukladno sa našim Zakonom o finansijskom poslovanju, postupcima zbog insolventnosti i prisilnom prestanku (ZFPPIPP), prikupljali smo neobvezujuće ponude za stan s ID oznakom 2612-1741, pri čemu smo zaprimili 7 pravilnih i pravovremenih ponuda. Najviša ponuda iznosila je 180.000,00 EUR, dok su sve ostale bile niže. Razlog niskim ponuđenim cijenama najvjerojatnije je taj što stan nema uporabnu dozvolu, a kupac će o vlastitom trošku morati izraditi svu novu građevinsku dokumentaciju i podnijeti zahtjev za izdavanje uporabne dozvole, što je u Sloveniji skup i dugotrajan postupak( oko 10.000 tisuća eura) Kod nas u Sloveniji stečajni upravitelji prodaju nelegalne gradnje, kao što je ova i legalizaciju prebacuju na kupca, jer ako bi to radili u okviru stečaja, to bi jako produžilo stečajni postupak. Zbog neuređenih papira je i cena nekretnine puno niža, jer uvek postoji mogućnost da legalizacija ne uspe in ne dobije se uporabna dozvola.

Sljedeći korak u prodaji imovine, sukladno članku 329. ZFPPIPP-a, može biti javna dražba, internetska javna dražba ili obvezujuće prikupljanje ponuda. Sukladno četvrtom stavku navedenog članka, obvezujuće prikupljanje ponuda javni je poziv za dostavu ponuda, kojim se stečajni dužnik obvezuje sklopiti kupoprodajni ugovor s onim ponuditeljem koji ponudi najvišu cijenu, ali ne nižu od početne cijene, a ako više ponuditelja ponudi jednaku najvišu cijenu, s onim koji ponudi najkraći rok plaćanja.

Ako idemo u javnu dražbu( pošto smo već ispitali zanimanje nezavezujućim ponudama, došlo je samo 7 ponuda, koje sam vam slao) mislim da javna dražba ne bi bila uspešna, jednako na novo prikupljanje obavezujućih ponuda.

Zato je varijanta da pozovemo dve najbolje neobvezujuće ponude,( druge su bile puno niže) koje su nam bile poslane ( 175.000 eur i 180.000 eur)i jih **pozevemo da dignu** svoju ponudu u obvezujuće ponude i onda sklopimo ugovor sa najvišom obvezujućom ponudom. Tako kod nas radi i DSU, to je državni organ koji upravlja sa nekretninama Republike Slovenije.

Zato je na vas da donesete odluku, da idemo u razpis javne dražbe ili na novo sakupljamo obavezujuće ponude ili da pustamo kako smo vam predložili. Za nas je prihvatljiva svaka opcija i postupaćemo kako nam odredite.

Koper, 11.11.2025

Odvetnik  
MAG.  
**BOGOMIR HORVAT**  
Mag. Bogomir Horvat  
ODVETNIŠKA PISARNA  
Odvetnici: - mag. Bogomir Horvat  
- Andrej Batista