

Stečajna masa „ ŽITOPRODUKT,, a.d. Banja Luka u stečaju”

Adresa za prijem pismena stečajne mase: Ulica Kozarskih brigada br. 18, 78400 Gradiška

STEČAJNI UPRAVNIK

Broj: 11/21

Dana, 06.09.2021. godine

Na osnovu člana 73, 155, 156, 160 i člana 187 stav 3 Zakona o stečaju – prečišćeni tekst (Sl. gl. RS br. 16/16), člana 82, 86 stav 4, 89, 130 i 131 Zakona o izvršnom postupku Republike Srpske (Sl.gl.RS br. 59/2003, 85/2003, 64/2005, 118/2007, 29/2010, 57/2012, 67/2013, 98/2014, 5/2017)), Rješenja Okružnog privrednog suda Banja Luka br. 57 OSt 050595 08 St od 28.11.2018 kojim je zaključen stečajni postupak nad “Žitoprodukt a.d. Banja Luka”, rješenja o registraciji stečajne mase kod Okružnog privrednog suda Banja Luka br. 057-0-Reg-20-000489 od 24.09.2020, a u skladu sa članovima 24.do 39. Pravilnika o utvrđivanju standarda za upravljanje stečajnom masom Sl.gl.RS br. 54/17), stečajni upravnik, dana 06.09.2021. god. donosi:

Z A K L J U Č A K **OBJAVLJUJE SE PRVA JAVNA LICITACIJA** **za prodaju nekretnina (zemljišta)**

Prodaju se nekretnine (zemljište) koje se nalaze u Banja Luci u obuhvatu Regulacionog plana “Ada Debeljaci 3”, neposredno uz krug ranije fabrike “Žitoprodukt” sve prema Procjeni sudskog vještaka građevinsko - arhitektonske struke gosp. Subotić Milana od 20.12.2019 i Dopuni procjene istog vještaka od 28.02.2021 godine kao i prema Nalazu i mišljenju sudskog vještaka geodetske struke gosp. Ma Zorana Gavrića, dipl.inž.geodezije od 12.01.2020.godine.

Predmet prodaje su: Nekretnine „Žitoprodukt“ A.D. u stečaju za koje postupak prodaje provodi **Stečajna masa „ ŽITOPRODUKT,, a.d. Banja Luka u stečaju”** upisane u List nepokretnosti br. 4 k.o. Rebrovac 2, ukupne površine : 5898 m² i to:

Parcela k.č. 643/1 u ukupnoj površini od 2.819 m², strukturno se odnosi na:

- Pomoćni objekat, Potes ili ulica i kućni broj: “STAMBENI PROSTOR”, način korištenja “Ostali objekti”, površine 52 m² (broj zgrade 1)
- Pomoćni objekat, Potes ili ulica i kućni broj: Stambeni prostor, način korištenja “Ostali objekti”, površine 88 m² (broj zgrade 2),
- Zemljište, Potes ili ulica i kućni broj: “Stambeni prostor”, način korištenja “Gradilište”, površine 1679 m²,
- Zemljište, Potes ili ulica i kućni broj “Stambeni prostor , način korištenja “Dvorište”, površine 1000 m².

Predmetne nekretnine su upisane u Listu nepokretnosti br. 4 k.o. Rebrovac 2 na pravnom predniku “Žitoprodukt” a.d. sa 1/1 dijela , a u A1 listu Lista nepokretnosti br.4 k.o.Rebrovac 2 je upisano da pomoćni objekti imaju odobrenje za građenje - godina izgradnje 1968.

Za potrebe postupka licitacije tražen je podatak od Republičke uprave za geodetske i imovinsko -pravne poslove na koji način je upisano pravo svojine na pomoćnim objektima na “Žitoprodukt” a.d., aktom ovog organa br. 21.11/952.4-1292/21 od 08.04.2021 utvrđeno je da je pravo svojine na AIPK Bos. Krajina OOUR “Žitoprodukt” upisano u postupku izlaganja dana 17.04.1976 godine.

Upozorenje: Stečajna masa stečajnog dužnika “Žitoprodukt” a.d. u stečaju prodaje navedene pomoćne objekte uz upozorenje budućim kupcima da se predmetni objekti koriste od strane lica koji su vlasnici objekata i parcele k.č. 643/4 i k.č. 643/3 upisanih u List nepokretnosti br. 541 k.o. Rebrovac 2 i k.č.540 k.o. Rebrovac 2, da je obilaskom utvrđeno da su ova lica vršila određena ulaganja u predmetne objekte, te da rizik navedene kupovine snosi Kupac u cjelosti, a Prodavac na budućeg Kupca prenosi sva ovlaštenja vođenja eventualnih sudskih postupaka protiv korisnika navedenih objekata. Do objave ove licitacije predmetna lica nisu stekla pravni osnov kojim bi ishodila promjenu upisa vlasništva na svoje ime, a od 1976 godine su navedeni objekti upisani na pravnom predniku AIPK Bos.Krajina OOUR “Žitoprodukt” sa odobrenjem za građenje koje datira iz 1968 godine.

Upozorenje: Na parceli k.č. 643/1 upisane su dvije samostalne parcele: k.č.643/4 - “Objekat 1”, u naravi stambeni objekat površine 103 m² sa uknjiženim pravom svojine sa 1/1 dijela u korist fizičkog lica, upisana u List nepokretnosti br.541 k.o. Rebrovac 2, na parceli k.č.643/3 - “Objekat 2”, u naravi stambeni objekat površine 154 m² sa uknjiženim pravom svojine sa 1/1 dijela na posebnim stambenim jedinicama u korist 3 fizička lica, u naravi (dvosoban stan u prizemlju; jednosoban stan u prizemlju, trosoban stan u prizemlju) upisana u List nepokretnosti br.540 k.o. Rebrovac 2. Za prilaz do ovih objekata i parcela mora se objejediti pravo služnosti puta preko parcele 643/1 i to: u korist parcele k.č. 643/3 (povlasnog dobra) u dužini od 66,90 m i širini 4,00 m, kao i pravo služnosti puta u korist parcele k.č.643/4 (povlasnog dobra) u dužini od 64,10 m i širini 4,00 m. Vještak geodetske struke Ma Zoran Gavrić dipl. inž. geodezije je detaljno i decidno u svom Nalazu i mišljenju obilježio predmetni pristupni put (Skica lica mjesta od 13.01.2021) koji čini sastavni dio Nalaza i mišljenja ovog vještaka od 12.01.2020 godine. (Predmetne parcele i objekti nisu procjenjivani jer su privatno vlasništvo).

II) Parcela k.č. 644 u površini od 3079 m², strukturno se odnosi na:

- Zemljište, Potes ili ulica i kućni broj: "BARE", način korištenja "Gradilište", površine 3079 m².

Predmetna parcela je upisana u List nepokretnosti br. 4 k.o. Rebrovac 2 na pravnog prednika "Žitoprodukt" a.d. sa 1/1 dijela.

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I POMOĆNIH OBJEKATA (I+II) IZNOSI: 278.720,00 KM (VRIJEDNOST POMOĆNIH OBJEKATA je 35.000,00 KM, VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA UKUPNE POVRŠINE 2819 m² JE 28.190,00 KM, A VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POVRŠINE 3.079 m² JE 215.530,00 KM).

NAPOMENA: Zbog obaveze davanja prava služnosti koja su vezana za parcelu k.č. 643/1 k.o. Rebrovac 2 upisana u List nepokretnosti br. 4 k.o. Rebrovac 2, te korištenja pomoćnih objekata koji se nalaze na parceli k.č. 643/1 od strane vlasnika objekta ležećih na parcelama k.č. 643/4 i k.č. 643/3 upisanih u List nepokretnosti br. 541 k.o. Rebrovac 2 i k.č. 540 k.o. Rebrovac 2, vještak građevinske struke uvažavajući sva istaknuta upozorenja ovu je parcelu procjenio po m² na iznos od 10,00 KM odnosno za površinu od 2.819 m² na iznos od 28.190,00 KM, a sa pomoćnim objektima čija je vrijednost 35.000,00 KM ukupno 63.190,00 KM.

Prodaja imovine obaviće se putem usmenog javnog nadmetanja – licitacije dana 21.10.2021. godine sa početkom u 13:00 časova, u zgradi Okružnog privrednog suda u Banja Luci, ul. Gundulićeva 108.

Pravo učešća na licitaciji imaju sva pravna i fizička lica koja uplate depozit u iznosu od 10 % od ukupne procjenjene vrijednosti nepokretnosti ili 27.872,00 KM i to zaključno sa danom 08.10.2021. godine do 24:00 časa na žiro-račun br. 555-100-00507338 78.

Fizička lica su dužna uz ličnu kartu donijeti i dokaz o pravovremenoj uplati depozita, a pravna lica uvid u rješenje o upisu u sudski registar. Navedeni učesnici mogu biti zastupani i po punomoći.

Lica sa neurednom dokumentacijom za utvrđivanje identiteta ili bez navedene dokumentacije neće moći učestvovati u nadmetanju.

Početna cijena za predmet prodaje je ukupna procjenjena vrijednost nepokretnosti od 278.720,00 KM. Nepokretnosti iz tačke I i II ove licitacije ne mogu se prodati ispod 50% od procjenjene vrijednosti.

Prije početka licitacije učesnici na licitaciji su dužni potpisati izjavu o gubitku prava na povrat depozita.

Prodajnu dokumentaciju zainteresovana lica mogu pogledati u periodu od 04. do 08. 10.2021. god. uz prethodnu najavu na telefon 00387-51-326-332 (Radu Josipović). Za eventualne informacije zainteresovani ponuđači mogu se obratiti i na e-mail adresu: dbarakovic@yahoo.com (stečajni upravnik Dosta Baraković).

Nakon zaključenja javnog nadmetanja utvrđuje se lista tri ponuđača koji su ponudili najpovoljniju cijenu i konstatuje da je nekretnina prodana najpovoljnijem ponuđaču, i donosi Zaključak o proglašenju najpovoljnijeg kupca. Rok za plaćanje kupoprodajne cijene za izlicitiranu imovinu je 30 dana od dana uručenja Zaključka o proglašenju najpovoljnijeg Kupca. Uplatu kupoprodajne cijene najpovoljniji kupac treba izvršiti na račun br. 555-100-00507338 78.

Ponuđačima čije ponude nisu prihvaćene vратиće se obezbjeđenje u roku od 8 dana od dana javnog nadmetanja.

Ukoliko ponuđač sa najpovoljnijom ponudom ne deponuje prodajnu cijenu u roku od 30 dana, stečajni upravnik će zaključkom proglasiti prodaju nevaljanom i novim zaključkom odrediti da su nekretnine prodane drugom po redu ponuđaču koji treba u roku od 30 dana od dana prijema tog zaključka da deponuje prodajnu cijenu.

Kupac je dužan da po uplati kupoprodajne cijene, pristupi zaključenju Ugovora o kupoprodaji u roku od 8 dana, a primopredaja će se izvršiti u roku od 3 dana po potpisivanju ugovora.

Sve troškove oko sačinjavanja, ovjere i provedbe kupoprodajnog ugovora u javnim registrima, naknade, troškove, pripadajuće takse i poreze u vezi sa nepokretnostima koje su predmet kupoprodaje uključujući i eventualni porez na kapitalnu dobit, odnosno PDV snosi kupac, a prodavac nakon završene prodaje i naplate kupoprodajne cijene, nema u odnosu na prodane nepokretnosti nikakvih obaveza. Isplatom kupoprodajne cijene i plaćanjem svih potrebnih poreza i taksa prestaju sve kupčeve obaveze prema prodavcu.

Ovaj oglas-zaključak je objavljen u dnevnom listu "Večernje novosti" izdanje za Republiku Srpsku, oglasnoj tabli suda i web stranici www.bl.komorars.ba

STEČAJNI UPRAVNIK:
Dosta Baraković, dipl.ecc