

„ŽUPA KOMERC“ d.o.o. - u stečaju
 Ul. Vladimira Nazora br. 2
 Laktaši
 Broj: 184 /21
 Banja Luka, 25.10.2021. godine

Na osnovu člana 155,157 i 160 Zakona o stečajnom postupku Republike Srpske (Sl.gl.RS br: 16/16), a u skladu sa čl. 40 do 46 Pravilnika o utvrđivanju standarda za upravljanje stečajnom masom ("Sl.gl. RS" broj: 54/2017) Odluke Skupštine povjerilaca donesene dana 29.09.2021.god., stečajni upravnik dana 25.10.2021. godine donosi:

O G L A S
o prodaji imovine stečajnog dužnika
putem javnog nadmetanja
-I licitacija-

I. PREDMET PRODAJE:

Prodaje se imovina stečajnog dužnika koja se odnosi na:

A) Poslovno –ugostiteljski objekat - hotel, sa pratećim objektima, pripadajućim zemljištem opremom i hotelskim inventarom.

Nekretnina koja je predmet prodaje nalazi se na planini Kozari, odnosno u naselju Mrakovica, nacionalni park. Lokacija je udaljena 11,5 km od centra Kozarca asvaltnim regionalnim putem R477 Mrakovica - Kozarac, 22 km od Prijedora.

Imovina se sastoji od:

A1) Zemljište:

Red.br	Broj zemljišnja-knjižnog uloška i posjedovnog lista	k.č.broj	Površina u m ²	Vrsta prava	Obim prava
1.	ZK br. 10 , k.o. Kozarac	42/4; 42/5; 491/2; 496/1; 496/2	9.333	Svojina	1/1
	Broj posjedovnog lista				
2.	2669, k.o. Kozarac	42/4; 42/5; 491/2; 496/1; 496/2	9.333	posjednik	1/1

U "C" teretnom listu postoji uknjiženo više hipoteka.

A2) Građevinski objekti

Na navedenoj lokaciji izgrađen je poslovno ugostiteljski objekat – hotel "Monument", sa svim pratećim rekreativnim i ugostiteljskim sadržajem. Objekat je izgrađen kao slobodnostojeći, na klasičan način od čvrstih monolitnih materijala. Isti se sastoji od: horizontalnih gabarita:

- suteren: Razuđenih gabarita BGP 410 m², korisna površina 369 m²
- prizemlje: Razuđenih gabarita BGP 1.688 m² + terasa 288 m², korisna površina 1663 m²
- prvi i drugi sprat: Razuđenih gabarita BGP 730 m², korisna površina 584 m²
- treći sprat: Razuđenih gabarita BGP 580 m², korisna površina 464 m²
- potkrovlje: Razuđenih gabarita BGP 450 m², korisna površina 315 m²

Ukupna bruto površina objekta 4,876 m² a korisna površina 3,979 m²

Objekat je izgrađen 1970 godine sa kompletnom sanacijom i rekonstrukcijom iz 2004 godine.

Objekat je opremljen kompletnom opremom kuhinje, kotlovnice, kao i namještaja u svim salama, sobama i ostalim pratećim prostorima i to:

1. klima komore i ventilacione komore postavljene na krovu objekta iznad prizemlja
2. kotlovnica sa kompletnom opremom i kotlom za grijanje
3. podzemne cisterne za obezbijeđenje energenta za napajanje mašinske opreme

4. agregatska jedinica koja je spojena na energetski napon za potrebe napajanja hotela u vremenu nestanka EE.

Ukupno procijenjena vrijednost objekata - hotela sa pripadajućim zemljištem iznosi 6.018.046,00 KM.

B) Oprema

Oprema se sastoji od:

1. Hotelski namještaj i ugostiteljski uređaji kojima je opremljen hotel. Radi se o korištenim stvarima koje su upotrebljavane u svakodnevnom radu hotela. Veći dio pokretnosti su stvari specifične za ugostiteljstvo.
Procijenjena vrijednost iznosi.....176.187,00 KM
 2. Posuđe koje se koristi u hotelu za služenje gostiju i za obradu i spremanje hrane, kao i odeđeni aparati za pripremu napitaka. Korištene stvari.
Procijenjena vrijednost iznosi.....15.032,50 KM
 3. Piće- alkoholna pića i vina, zatvorene boce pića. Nepoznat datum nabavke istih.
Procijenjena vrijednost iznosi..... 5.326,60 KM
- Ukupno procijenjena vrijednost opreme iznosi **196.546,10 KM**

(Spisak opreme i inventara sadržan je u „Procijeni vrijedosti pokretnih stvari“ ovlaštenog procijenitelja Božane Bojić iz Banja Luke)

Uslovi kupovine:

Pored izlicitirane cijene, kupac se obavezuje da:

- Održi djelatnost najmanje 5 godina
- Zaposli najmanje 15 radnika (uz grejs period kod zapošljavanja od godinu dana uz mogućnost aneksa istog perioda od pola godine zbog adaptacije i rekonstrukcije objekta)
- Ulaganja od najmanje 1.500.000,00 KM

Imovina stečajnog dužnika navedena u tačkama A1, A2 i B se prodaje "u paketu", kao jedna cjelina. Početna cijena zemljišta i objekta sa pratećim sadržajem i opremom, sve sa 1/1 svojinskog dijela, iznosi 6.214.592,10 KM, a utvrđena je na bazi procjene tržišne vrijednosti nekretnine i opreme prema nalazu stalnog sudskog vještaka građevinsko-arhitektonske struke Radenka Vukovića iz Banja Luke i ovlaštenog procijenitelja Božane Bojić iz Banja Luke, od 02.07.2020, odnosno od 12.08.2020. godine.

Ukupno procijenjena vrijednost imovine iznosi 6.214.592,10 KM i na prvoj licitaciji ista se ne može prodati ispod 50% procijenjene vrijednosti.

II DATUM ODRŽAVANJA PRODAJE

Prodaja imovine stečajnog dužnika obaviće se putem usmenog javnog nadmetanja - licitacije, dana 07.12.2021. godine sa početkom u 14:00 časova, u zgradi Okružnog privrednog suda u Banja Luci, Ul. Gundulićeva br. 108, u Velikoj sali - prizemlje.

IIa) PREGLED IMOVINE I PREUZIMANJE PRODAJNE DOKUMENTACIJE

Prodaja imovine se vrši po načelu «viđeno-kupljeno», bez naknadnih prigovora i reklamacija na stanje imovine koja je predmet ponude.

Imovina se može pogledati uz najavu na telefon broj: 066 397 345 (Željko Rajković).

Prodajna dokumentacija koju čine: Obrazac prijave za učešće u postupku prodaje, Izjava o gubitku prava na povrat depozita, Izvod iz «Procjene tržišne vrijednosti nekretnina i opreme» i Obavještenja potencijalnim kupcima, može se preuzeti na adresi: Nikole Pašića 46, Banja Luka zaključno sa danom 26.11.2021. godine do 14:00 časova.

Za sve dodatne informacije obratiti se na telefon 065 377 377 (Dosta Baraković)

III PRAVO NA NADMETANJE

1. Pravo na nadmetanje imaju sva pravna i fizička lica, koja su ispunila niže navedene uslove:

- preuzela prodajnu dokumentaciju,
- u predviđenom roku uplatila depozit na račun stečajnog dužnika broj: 555-10000488193-89 kod Nove banke a.d. Banja Luka u visini od **50.000,00 KM**, i to zaključno sa danom 27.11.2021. godine do 24:00 časa, i o izvršenoj uplati predoče dokaz, a što će nakon provjere uplate depozita, licitiranju moći pristupiti samo oni učesnici koji su uplatu izvršili u roku.

2. Fizička lica mogu učestvovati na javnoj prodaji lično ili biti predstavljena po punomoćniku. Ako u nadmetanju učestvuju lično, dužna su radi dokazivanja identiteta, prije početka nadmetanja, pokazati stečajnom upravniku, ličnu kartu i dokaz o uplati depozita. Ako fizičko lice zastupa punomoćnik, isti je obavezan predati stečajnom upravniku valjanu punomoć za zastupanje i dokaz o uplati depozita.

Pravna lica mogu biti predstavljena po zakonskom zastupniku (direktoru) ili punomoćniku. Ukoliko pravno lice predstavlja zakonski zastupnik, isti je obavezan stečajnom upravniku predati na uvid rješenje o upisu u sudski registar, ličnu kartu i dokaz o uplati depozita. Ukoliko pravno lice predstavlja punomoćnik, isti je obavezan da stečajnom upravniku preda na uvid valjanu punomoć i dokaz o uplati depozita.

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

3. Javno nadmetanje održaće se i kad prisustvuje samo jedan ponuđač.

4. Nakon zaključenja nadmetanja utvrđuje se lista ponuđača koji su ponudili cijene iznad minimuma i konstatuje se da su nekretnine prodane najpovoljnijem ponuđaču. Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuđača, stečajni upravnik će dostaviti na adresu kupca u roku od 3 (tri) dana od dana održavanja licitacije.

5. Ponuđačima čije ponude nisu prihvaćene, vratiće se depozit u roku od 8 dana nakon javnog nadmetanja na poslovni-tekući račun. Ukoliko kupac u navedenom roku ne ispuni obaveze u pogledu uplate kupoprodajne cijene, smatraće se da je odustao od kupovine i gubi pravo na vraćanje depozita. Depozit koji je uplaćen od strane odabranog ponuđača – kupca smatra se dijelom avansne uplate.

6. Ukoliko ponuđač sa najpovoljnijom ponudom ne deponuje prodajnu cijenu u roku od 30 dana od dana prijema zaključka, stečajni upravnik će zaključkom proglasiti prodaju nevaljanom i novim zaključkom odrediti da je nekretnina prodana drugom po redu ponuđaču koji treba u roku od 30 dana od dana prijema tog zaključka da deponuje prodajnu cijenu. Ukoliko ni drugi ponuđač ne deponuje prodajnu cijenu u predviđenom roku, isto pravilo važi i za trećeg ponuđača.

7. Kupac je dužan uplatiti cjelokupan iznos vrijednosti nekretnine na račun stečajnog dužnika br. 555-10000488193-89 kod „ Nove banke a.d. Banja Luka.

8. Kupac koji kupi imovinu, izvrši uplatu kupoprodajne cijene, dužan je da pristupi zaključenju Ugovora o kupoprodaji u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene. Stečajni dužnik predaje u posjed imovinu koja je predmet kupovine prema odredbama zaključenog Ugovora o kupoprodaji.

9. Sve troškove oko ovjere kupoprodajnog ugovora, pripadajuće takse i poreze snosi kupac, a prodavac nakon završene prodaje i naplate kupoprodajne cijene, nema u odnosu na prodane nekretnine nikakvih obaveza. Isplatom kupoprodajne cijene prestaju sve kupčeve obaveze prema prodavcu.

10. Pravila prodaje biće učesnicima licitacije podijeljena neposredno prilikom održavanja licitacije.

11. Ovaj Zaključak objavljen je na oglasnoj tabli stečajnog suda, dnevnom listu "Večernje novosti" izdanje za Republiku Srpsku i Područnoj privrednoj komori Banjaluka (www.bl.komorars.ba)