

- U STEČAJU -

Dana, 15.6.2021. godine
Broj: 57 0 St 128926 19 St

Na osnovu člana 155. stav 1. Zakona o stečaju („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 16/16), Odluke Skupštine povjerilaca donesene na ročištu u stečajnom postupku nad Tvornicom opekarskih proizvoda a.d. Banja Luka od 27.5.2021. godine i Odluke Suda od 15.6.2021. godine, stečajni upravnik, dana 15.6.2021. godine donosi:

Z A K L J U Č A K

objavljuje se

PRVA JAVNA LICITACIJA

za prodaju imovine (nekretnine i pokretne stvari)

1. Prodaje se imovina Tvornice opekarskih proizvoda a.d. Banja Luka, u stečaju, Tunjice bb i to :

A. nekretnine upisane u List nepokretnosti broj: 841 Katastarska opština Zalužani i to:

- Parcela broj 810/3: TIMARI: Poslovni objekat u privredi površine 7.799 m², Poslovni objekat u privredi površine 123 m², Poslovni objekat u privredi površine 19 m², Poslovni objekat u privredi površine 10 m², Poslovni objekat u privredi površine 35 m², Poslovni objekat u privredi površine 23 m², ostali objekati površine 7 m², ostali objekati površine 37 m², Poslovni objekat u privredi površine 23 m², Poslovni objekat u privredi površine 737 m², TIMARI zemlj. uz privr. objekat površina 132.292 m²; **na kojima postoji založno pravo u korist Karpas ambalaže d.o.o. Banja Luka (hipoteka I reda) i Raiffeisen bank BiH d.d. Sarajevo (hipoteka II reda), ukupna površina parcela broj 810/3 iznosi 141.105 m²,**
- Parcela broj 810/5 TIMARI Njiva 5. klase, površina 1.013 m²;
- Parcela broj 811/3 JASIK Njiva 5. klase, površina 107 m²; sve ukupno površine 142.225 m².

(i) Navedene nekretnine se prodaju u skladu sa odredbama člana 157. Zakona o stečaju prema propisima o prinudnom izvršenju, tako da se na prvoj javnoj prodaji nepokretnosti ne mogu prodati ispod $\frac{1}{2}$ procijenjene vrijednosti, a na drugoj javnoj prodaji ispod $\frac{1}{3}$ procijenjene vrijednosti, prema procjeni tržišne vrijednosti koju je sačinio Radenko Vukovića, vještak građevinsko – arhitektonске struke, od 17.11.2020. godine, u iznosu 8.391.275,00 KM, od čega procijenjena tržišna vrijednost:

- parcela broj 810/3 iznosi 8.325.195,00 KM,
- parcela broj 810/5 iznosi 59.767,00 KM,
- parcela broj 811/3 iznosi 6.313,00 KM.

(ii) Pod zakupom se nalaze nekretnine: prostor mašinska radionica u površini od 239 m² (11,95 m x 20 m) i magacin rezervnih dijelova površine 41 m², prostor za klasiranje i paletiziranje koji se nalazi kao posebno odjeljenje u mono blok objektu, koji je samo u projektно konstruktivnom smislu definisan kao zaseban objekat tlocrtnih neto

dimenzija ukupne površine 333,11m² (15,75 m² x 21,15 m²), kao i drugi dio hale od izlaznog dijela tunelske peći ka pakirnici ukupne površine 225 m², kao i nadstrešnica kraj ulaznih vrata površine 6,51 m², nadstrešnica u neto korisnoj površini od 150 m², asfaltni prostor ispred nadstrešnice površine 400 m² i skladište repromaterijala u neto korisnoj površini od 88 m², skladište uz halu (bivše skladište petrol koksa) ispred proizvodne hale, u površini od 158 m², natkriveno otvoreno skladište (nadstrešnica) iza upravne zgrade površine 157,50 m², otvoreni asfaltni prostor ispred poslovnog objekta u privredi, odnosno ispred proizvodne hale, paralelno sa magistralnim putem Prijedor – Banja Luka u površini od 1793 m², otvoreni asfaltni prostor ispred upravne zgrade na ulazu u objekat (lijevo od ulazne kapije-uz ogradu), paralelno sa magistralnim putem Prijedor – Banja Luka u površini od 200 m², dio proizvodne hale površine 1.200 m², sve izgrađeno na nekretnini k.č. br. 810/3, Timari, upisano u List nepokretnosti broj 841 KO Zalužani, na kojoj je kao vlasnik upisana Tvornica opekarskih proizvoda a.d. Banja Luka.

Svi ugovori o zakupu su zaključeni na određeno vrijeme, a najdalje do prodaje imovine zakupodavca kao stečajnog dužnika.

Napomena: Svi poslovni objekti koji se nalaze na parceli broj 810/3: TIMARI, list nepokretnosti broj 841/5, su sa odobrenjem za građenje, izuzev poslovnog objekta u privredi površine 737 m² koji je objekat bez odobrenja za građenje.

Na navedenoj parceli nalazi se upravna zgrada površine 550 m² koja nije upisana u list nepokretnosti broj 841/5.

(iii) Nekretnine na kojima **postoji teret – založno pravo** u korist Karpas ambalaže d.o.o. Banja Luka (hipoteka prvog reda) i Raiffeisen bank BiH d.d. Sarajevo (hipoteka drugog reda), ukupna površina parcele broj 810/3 iznosi 141.105 m², procijenjena tržišna vrijednost iznosi 8.325.195,00 KM, prodaju se odvojeno od **nekretnina na kojima ne postoji teret:** parcela broj 810/5 TIMARI Njiva 5. klase površina 1.013 m² i parcela broj 811/3 JASIK Njiva 5. klase površina 107 m².

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina bez tereta: parcele broj 810/5 iznosi 59.767,00 KM, a parcele broj 811/3 iznosi 6.313,00 KM.

(iv) Na prvoj javnoj prodaji, **nekretnine sa teretom** ne mogu se prodati ispod ½ procijenjene vrijednosti, tj. nekretnine se ne mogu prodati za iznos manji od 4.162.597,50 KM. Depozit za ponuđače koji su zainteresovani za učešće na licitaciji radi kupovine nekretnina sa teretom iznosi 50.000,00 KM.

(v) Na prvoj javnoj prodaji, **nekretnine bez tereta** ne mogu se prodati ispod ½ procijenjene vrijednosti, tj. nekretnine se ne mogu prodati za iznos manji od 33.040,00 KM. Depozit za ponuđače koji su zainteresovani za učešće na licitaciji radi kupovine nekretnina bez tereta iznosi 10% procijenjene vrijednosti nekretnina koje se nude na ovoj licitaciji, tj. 6.608,00 KM.

B. pokretne stvari, po procijenjenoj vrijednosti u skladu sa procjenom dr Milana Tice, vještaka mašinske struke, od 18.12.2020. godine (procijenjena vrijednost 1.291.512,80 KM) i procjenom mr Božane Bojić, ovlaštenog procjenitelja, od oktobra 2020. godine (procijenjena vrijednost 32.908,35 KM), tako da se na prvoj javnoj prodaji, pokretne stvari ne mogu prodati ispod ½ procijenjene vrijednosti.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost pokretnih stvari iznosi 1.324.421,15 KM.

(i) Na pokretnim stvarima – osnovna sredstva, u procjeni dr Milana Tice, vještaka mašinske struke, od 18.12.2020. godine pod rednim brojem 1 i 2 (mašine i transportna sredstva) postoji uspostavljeno založno pravo u korist Raiffeisen bank BiH d.d. Sarajevo, izuzev pod rednim brojem 50, 66, 73, 74, 75 i 77 (mašine) i pod rednim brojem 2 i 5 (transportna sredstva).

Na zalihama i repromaterijalu u procjeni mr Božane Bojić, ovlaštenog procjenitelja, od oktobra 2020. godine, pod rednim brojem 28, 29 i 75, postoji uspostavljeno založno pravo u korist Milanka Pećanca iz Banja Luke.

(ii) Na dijelu pokretnih stvari u korist Raiffeisen bank BiH d.d. Sarajevo upisana je zaloga u Registru zaloga Ministarstva pravde BiH i to na osnovu Ugovora o zalogu od 26.08.2009. godine i nalazu i mišljenju vještaka Karanović Jovana i Srdić Voje od 02.02.2008. godine, na sljedećim pokretnim stvarima:

- ✓ Primarna prerada sa basenom;
- ✓ Proizvodna hala;
- ✓ Sušara;
- ✓ Linija za pečenje;
- ✓ Pakirnica;
- ✓ Plinska stanica;
- ✓ Linija za proizvodnju gredica;
- ✓ Bravarska radionica (strug i glodalica);
- ✓ Pokretna mehanizacija;
- ✓ Transportna sredstva.

(iii) Pokretne stvari se prodaju u viđenom stanju po principu „viđeno-kupljeno”, bez garancije stečajnog upravnika i u postojećem pravnom statusu i naknadne reklamacije se neće razmatrati, a na kupca se prenose obim i prava kojim stečajni dužnik raspolaže u momentu prodaje.

(iv) Prednost pri kupovini ima kupac koji je zainteresovan za sve pokretne stvari. Prodaja pokretnih stvari prema priloženim specifikacijama uz nalaz i mišljenje vještaka i procjenitelja moguća je pojedinačno po grupama.

(v) Depozit za ponuđače koji su zainteresovani za učešće na licitaciji radi kupovine **pokretnih stvari sa teretom** iznosi 10% procijenjene vrijednosti pokretnih stvari koje se nude na ovoj licitaciji.

Početna prodajna cijena pokretnih stvari prema grupama **pokretnih stvari sa teretom** iznosi:

Red. broj	Naziv grupe	Procijenjena tržišna vrijednost – KM	Minimalna vrijednost na prvoj prodaji – KM	Depozit za učešće na licitaciji – KM
1.	Mašine (izuzev pod red. brojem 50, 66, 73, 74, 75 i 77)	1.212.496,00	606.248,00	121.249,60
2.	Transportna sredstva (izuzev pod red brojem 2 i 5)	5.950,00	2.975,00	595,00

3.	Kalem za produžni kabal 3x1,5x25 m, 51 kom	1.275,00	637,50	127,50
4.	Kalem za produžni kabal 3x1,5x50 m, 18 kom	720,00	360,00	72,00
5.	Polovinke 33x19x10, 5040 kom	3.528,00	1.764,00	352,80
UKUPNO:		1.223.969,00	611.984,50	122.396,90

(vi) Depozit za ponuđače koji su zainteresovani za učešće na licitaciji radi kupovine **pokretnih stvari bez tereta** iznosi 10% procijenjene vrijednosti pokretnih stvari koje se nude na ovoj licitaciji.

Početna prodajna cijena pokretnih stvari prema grupama **pokretnih stvari bez tereta** iznosi:

Redni broj	Naziv grupe	Procijenjena tržišna vrijednost -KM	Minimalna vrijednost na prvoj prodaji - KM	Depozit za učešće na licitaciji - KM
1.	Mašine (kompenzator reak. el.energije, bager neispravan, cisterna za naftu, aparat za istakanje goriva, utovarivač i buldozer)	50.400,00	25.200,00	5.040,00
2.	Transportna sredstva (viljuskar 2,5 t, nema motor, viljuskar DP25N neispravni i rastavljeni)	1.540,00	770,00	154,00
3.	Namještaj i kancelar. oprema	4.486,85	2.243,43	448,68
4.	Kompjuterska oprema	5.643,00	2.821,50	564,30
5.	Alat i sitan inventar	9.134,25	4.567,13	913,42
6.	Inventar restorana	870,20	435,10	87,02
7.	Laboratorija	992,50	496,25	99,25
8.	Zalihe i repromaterijal (izuzev pod red br 28, 29 i 75)	27.385,35	13.692,67	2.738,54
UKUPNO:		100.452,15	50.226,08	10.045,21

2. Uvid u stanje imovine, a koja je poimenično navedena u nalazu koji je sačinio Radenko Vuković, vještak građevinsko – arhitektonske struke, u nalazu koji je sačinio dr Milan Tica, vještak mašinske struke i nalazu koji je sačinila mr Božane Bojić, ovlaštenu procjenitelj, sa svim opisima i tehničkim karakteristikama, zainteresovana lica mogu izvršiti svakog radnog dana, u vremenu od 12,00 do 16,00 časova na adresi: Tvornica opekarskih proizvoda a.d. Banja Luka, u stečaju, Tunjice bb. Prethodno se najaviti pozivom na broj telefona 065 516-129 ili 065 510 692.

3. Imovina (nekretnine i pokretne stvari) se prodaje u zatečenom imovinsko-pravnom statusu, u viđenom stanju, bez pružanja garancija u momentu prodaje i na kupca se prenosi obim prava kojim stečajni dužnik raspolaže u momentu prodaje, pa se naknadni prigovori neće uzimati u obzir, a stečajni upravnik ne odgovara za eventualne nedostatke koje kupac utvrdi po izvršenoj prodaji.

4. Pravo učešća na licitaciji imaju sva pravna i fizička lica koja uplate depozite u skladu sa naznakom i naprijed navedenim iznosom, i to najkasnije do 48 časova prije zakazane licitacije na transakcioni račun stečajnog dužnika br. 552 00019121909 39 **kod Addiko Bank a.d. Banja Luka**, i o izvršenoj uplati predoče dokaz. Nakon provjere uplate depozita licitiranju mogu pristupiti samo oni učesnici koji su uplatu izvršili u roku. **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 ili punomoćniku. Ukoliko pravno lice predstavlja zakonski zastupnik isti je obavezan stečajnom upravniku predati na uvid Rješenje o upisu u sudski registar-original ili izvod iz registracije, 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.

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

6. Sve direktne i indirektno troškove vezane za imovinu koja je predmet ove licitacije, pripadajuće takse i poreze u vezi sa imovinom snosi kupac, a prodavac nakon prodaje i naplate kupoprodajne cijene, nema u odnosu na prodane stvari nikakvih obaveza. Isplatom kupoprodajne cijene i plaćanjem svih potrebnih poreza, taksi, uključujući i PDV, prestaju sve kupčeve obaveze prema prodavcu. Porezi i troškovi koji proističu iz ugovora o kupoprodaji, dodaju se na postignutu cijenu, i u cijelosti ih snosi proglašeni kupac. Troškove demontaže i transporta opreme, koja je predmet prodaje, snosi proglašeni kupac.

7. Nakon zaključenja nadmetanja utvrđuje se lista ponuđača koji su ponudili cijene iznad minimuma i konstatuje se da je oprema prodana najpovoljnijem ponuđaču. Ponude koje ne sadrže jasno određeni iznos ili se pozivaju na neku drugu ponudu ili na uslove koji nisu u oglasu, kao i uslovne ponude su nevažeće i neće ući u razmatranje. Javna prodaja održaće se i kad prisustvuje samo jedan ponuđač. Pravila prodaje za učesnike licitacije biće objavljena neposredno prije održavanja licitacije.

8. Prodaja imovine obaviće se putem usmenog javnog nadmetanja - licitacije, dana 19.7.2021. godine (ponedjeljak) sa početkom u 13,00 časova, u zgradi Okružnog privrednog suda u Banja Luci, ul. Gundulićeva bb, u sali za licitacije/prizemlje.

9. Kupac čija cijena bude prihvaćena dužan je u roku od 8 dana zaključiti ugovor o kupoprodaji kod notara, a u roku od 30 dana od dana objave zaključka o prodaji na oglasnoj tabli suda, uplatiti na transakcioni račun stečajnog dužnika br. 552 00019121909 39 **kod Addiko Bank a.d. Banja Luka** izlicitirani iznos umanjeno za iznos depozita. Kupcu koji putem licitacije kupi ponuđenu cjelokupnu imovinu i izvrši uplatu kupoprodajne cijene stečajni dužnik predaje u posjed predmetnu imovinu u roku od 30 dana od dana izvršene uplate. Ukoliko kupac u predviđenom roku ne pristupi preuzimanju kupljene imovine, prodavac mu nije dužan vratiti izlicitiranu cijenu.

10. Ukoliko kupac sa najpovoljnijom ponudom u roku ne uplati cijenu, stečajni upravnik će zaključkom proglasiti prodaju nevaljanom i odrediti da je drugi kupac po redu stvarni kupac, i koji je dužan da uplati licitirani iznos umanjen za iznos depozita, u roku od 30 dana od dana objavljivanja zaključka na oglasnoj tabli suda. Ukoliko ni drugi ponuđač ne deponuje prodajnu cijenu u predviđenom roku, isto pravilo važi i za trećeg ponuđača. 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.

11. Ponuđačima čije ponude nisu prihvaćene vratiće se obezbjeđenje odmah ili najkasnije 3 dana nakon nadmetanja.

12. Kupac nekretnina sa teretom preuzima obavezu čuvanja arhivske građe stečajnog dužnika u skladu sa Zakonom o arhivskoj djelatnosti i drugim podzakonskim propisima.

13. Ukoliko se na prvoj licitaciji ne pojavi ni jedan ponuđač, ista će se ponoviti najkasnije 30 dana nakon prve licitacije na istom mjestu i u isto vrijeme i sa objavom u službenim glasilima.

14. Ovaj oglas biće objavljen i na oglasnoj tabli suda, na oglasnoj tabli dužnika, dnevnom listu "Glas Srpske", dnevnom listu „Dnevni avaz” i WEB stranicama: www.bl.komorars.ba , www.komorars.ba, www.komorabih.ba

Stečajni upravnik