ODVJETNICA
GORDANA VRANDEČIĆ
Osijek, K. A. Stepinca 23
OIB: 81086117574
mob: 098-901 0011
Žiro račun broj: IBAN HR 32 2500009-1101331276 Addiko Bank d.d.

REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U OSIJEKU OSIJEK
02 -05- 2024

Osijek, 2. svibanj 2024.

ŽUPANIJSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU
U OSIJEKU

Na temelju čl. 204. i čl. 205. Zakona o kaznenom postupku („Narodne novine„ broj 152/08, 76/09, 80/11, 91/12 – odluka Ustavnog suda, 143/12, 56/13„ 145/13, 152/14, 70/17, 126/19 i 80/22 – dalje u tekstu ZKP/08), **CASTELLUM ART d. o. o., Kapucinska 31, OIB: 64111076900, zastupan po direktoru Željku Balkiću,** zastupani po Gordani Vrandečić, odvjetnici iz Osijeka, podnosi

KAZNENA PRIJAVA

protiv: - Željko-Boris Huber, Osijek, Sjenjak 49, OIB: 28673391332
- Lorete Huber, Osijek, Sjenjak 49, OIB: 28846896888,

zbog: -kaznenog djela zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju iz čl. 246. st. 1. i 2. KZ
-kaznenog djela utaje poreza ili carine iz čl. 256. st.3. u svezi st. 1. i 2. KZ
-kaznenog djela prouzročenja stečaja iz čl. 249. st. 3. u svezi čl. 249. st. 1. t. 2. Kaznenog zakona
-kaznenog djela krivotvorenja službene ili poslovne isprave iz čl. 279. st. 1. i 2. KZ i dr.

Nakon preuzimanja funkcije direktora društva i potom preuzimanja nepotpune poslovne dokumentacije društva od tvrtke Huber & Elmwood d.o.o. Osijek, Željko Balkić je utvrdio određene nepravilnosti i nezakonite radnje koje se prije nisu mogle utvrditi iz razloga jer se kompletna dokumentacija nalazila u tvrtki Huber & Elmwood d.o.o. (direktorica Loreta Huber), koja je obavljala sve knjigovodstveno računovodstvene usluge kako za tvrtku Anchor AM d.o.o., tako i za sva povezana društva, odnosno i za društvo CASTELLUM ART d. o. o.

Direktori društva CASTELLUM ART d. o. o. iz Osijeka bili su Željko-Boris Huber i Loreta Huber, koja je dana 20. veljače 2024. izjavila neopozivu ostavku dok je Željko-Boris Huber opozvan odlukom dana 20. ožujka 2024.g. te je istom odlukom imenovan direktorom Željko Balkić.

Željko Balkić je otkazao je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga tvrtki Huber & Elmwood d.o.o. Osijek i zatražio predaju kompletne knjigovodstveno računovodstvene dokumentacije koja mu je predana 8. travnja 2024. uz nazočnost javne bilježnice Ivane Kovačević koja je o tome sačinila zapisnik o posvjedočenju činjenica. Odmah nakon preuzimanja

dokumentacija je zapečaćena i dostavljena društvu BDO Savjetovanje d. o. o. Zagreb gdje je od strane javnog bilježnika Bore Bubnjića iz Zagreba otpečaćena, a su potom obavili financijsku analizu. Za preuzetu dokumentaciju izražavamo osnovanu sumnju da nije vjerodostojna i potpuna.

Napominjemo da je **Željko-Boris Huber prikriveni stvarni vlasnik tvrtki Huber&Elmwood d.o.o. Osijek i Huber&Elmwood Zagreb d.o.o.** O tome mogu posvjedočiti svi drugi direktori i vlasnici poslovnih udjela koji mogu posvjedočiti o tome da je sve odluke o poslovanju, kako tih tvrtki, tako i drugih povezanih društava, donosio jedino i upravo Željko-Boris Huber. O tome saznanja imaju i banke, poslovni partneri, klijenti i svi drugi uključeni subjekti.

U društvu Anchor AM d.o.o. koje društvo je osnivač tvrtke CASTELLUM ART d. o. o. iz Osijeka vlasnička struktura je sljedeća: 30% Jelena Balkić Widmann, 30% Huber&Elmwood d.o.o. (direktor: Loreta Huber) i 40% Zoran Balkić.

Kako su **Zoran Balkić i Berislav Brajković,** koji je svojih 30% udjela prodao Jeleni Balkić Widmann, nakon srpnja 2023. godine počeli sumnjati u zakonitost poslovanja društva Anchor AM. d.o.o. te na uzastopne postavljene upite tadašnjem direktoru Željku-Borisu Huberu nisu dobivali adekvatne odgovore, **zatražili su od Željka-Borisa Hubera da potpiše Izjavu da nisu odgovorni za poslovanje društva** te da je **sve odluke o poslovanju društva donosio on, osim onih koje su oni vlastoručno potpisali,** koje izjave im je Željko-Boris Huber i potpisao dana 18. rujna 2023..

Iz pribavljene **financijske analize društva BDO Savjetovanje d. o. o. Zagreb** od travnja 2024. proizlazi da **preuzeta poslovna dokumentacija društva** CASTELLUM ART d. o. o. **nije potpuna te da nedostaju** bruto bilance za 2021. do 2024. godinu, dnevnici knjiženja za 2021. do 2024. godinu, registar dugotrajne imovine na dane 31. 12. 2021., 31. 12. 2022. i 31. 12. 2023., pregled promjena kapitala za 2021., 2022. i 2023. godinu, kao niti potrebni ugovori o kreditima niti procjenama vrijednosti nekretnina, izmjene Društvenih ugovora kao ni preostala potrebna dokumentaciju, te ostatak potrebne financijske dokumentacije. Stoga je bio nemoguće utvrditi istinito stanje financijskih izvještaja.

U odnosu na sklopljeni **ugovor o kupoprodaji nekretnina od 5. siječnja 2024. između društva** CASTELLUM ART d. o. o. i društva Huber&Elmwood Zagreb d.o.o. **na str. 8., 9., 17. i 18. analize,** utvrdili su da su ugovorne strane dogovorile kupoprodajnu cijenu nekretnine u iznosu od 700.000,00 eur, a potom je istoga dana sklopljen Aneks tog ugovora kojim su ugovorne strane izmijenile kupoprodajnu cijenu nekretnine na iznos od 1.229,760,05 eur. Istim ugovorom ugovoreno je da će kupoprodajna cijena biti podmirena Sporazumom o prijeboju tražbine-nekretnine. Sporazumom o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini utvrđeno je kako navodno CASTELLUM ART d. o. o. ima dug prema društvu Huber&Elmwood d. o. o. u iznosu od 6.000.000,00 eur. Međutim, taj ugovor o toj navodnoj tražbini nije dostavljen s poslovnom dokumentacijom. Nastavno, utvrđeno je da je društvo CASTELLUM ART d. o. o. tijekom studenog 2023. sklopilo ukupno 6 ugovora o pristupanju dugu ukupne vrijednosti 6.854.503,00 eur, što čini potencijali dug društva. Navode se u analizi da **nisu mogli utvrditi ekonomsku, ili bilo koju drugu korist Društva Pristupatelja.** Od ukupnog iznosa duga kojem je pristupilo društvo CASTELLUM ART d. o. o., istim zajmovima u iznosu od 6.580.503,00 eur pristupilo je i društvo CSINGI LINGI CSARDA d. o. o. Navode također da **nije bilo moguće potvrditi istinitost konačnog iznosa duga.** Nadalje, nisu mogli utvrditi odnose između društava na temelju kojih su nastali ugovori o asignaciji, ugovori o cesiji te ugovori o zajmovima, a **društvo CASTELLUM ART d. o. o. je dva puta potpisalo Ugovor o pristupu dugu po identičnim zajmovima.**

Dakle, dostavljeni sporazumi i ugovori sadrže tehničke pogreške, pa samim time niti **ne mogu biti valjana podloga za knjiženje i vjerodostojnost poslovnih odnosa** nastalih na njima pa tako niti za prebijanje kupoprodajne cijene gore navedene nekretnine.

Važno je napomenuti i to da je ugovorena kupoprodajna cijena nekretnine daleko niža od tržišne vrijednosti nekretnine što je razvidno čak i iz elaborata revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine tvrtke Noed-Pro d. o. o. gdje je navedeno da je tržišna vrijednost nekretnine 1.864.000,00 eur, odnosno, primjenom prihodovne metode 1.923.153,00 eur, a, koja procjena je nesporno također ispod tržišne vrijednosti nekretnine. To stoga jer je predmetna nekretnina tijekom 2022. godine **plaćena preko 3.000.000,00 eur** kupovinom udjela tvrtke (koja tvrtka je naknadno podijeljena i u ošt. društvo je prenijeta samo predmetna nekretnina), također uz preuzimanje kredita ZAGREBAČKE BANKE d. d. u iznosu od 10.000.000,00 kn. Vrijednost nekretnina od tada pa do danas je znatno porasla, pa je nejasno kako je sada, evidentno samo za potrebe i po narudžbi Željka-Borisa Hubera, tako nisko procijenjena.

Nastavno, iz financijske analize društva BDO Savjetovanje d. o. o. Zagreb proizlazi da uslijed nedostatne i nejasne financijske dokumentacije nisu u mogućnosti utvrditi istinit iznos dugotrajne imovine na dan 31. 12. 2023. U niti jednoj od dostavljenih bruto bilanci nije proknjižen iznos amortizacije tekućeg razdoblja. Na str. 8 izvješća naveli su da su od financijske dokumentacije **zaprimili dvije bruto bilance bez oznake razdoblja na koje se odnose**. Te bruto bilance prikazuju različita stanja te je bilo nemoguće utvrditi razdoblje i istinitost iznosa.

Između ostaloga, na **str. 20. i 21. analize** obrazlaže se nevjerodostojnost ugovora o pristupu dugu te da uvidom u dokumentaciju nisu u mogućnosti utvrditi odnose između društava na temelju kojih su nastali ugovori o asignaciji. Za sve pobrojane ugovore o asignaciji utvrđeno je da su **kontradiktorni postojećim ugovorima o zajmovima.**

Dakle, sama kupoprodaja nekretnine i prebijanje kupoprodajne cijene koja je daleko **ispod knjigovodstvene vrijednosti** nekretnine, a **napose ispod tržišne vrijednosti nekretnine**, je potpuna nezakonita.

Naime, dana 5. siječnja 2024. trgovačko društvo Castelum art d.o.o., OIB:64111076900 zastupano po direktoru Željku–Borisu Huberu kao prodavatelj sklopilo je **Ugovor o kupoprodaji nekretnine, sa Prilogom 1. Ugovoru o kupoprodaji Csingi lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine** sa trgovačkim društvom tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB:79233697721, zastupanom po direktoru Davoru Kajba, ovjerenom po javnom bilježniku Kristijanu Hukelj iz Zagreba pod brojem Ov-105/2024 (dalje u tekstu; Ugovor o kupoprodaji), kojim ugovorom je sa Castelum art d.o.o., na **Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. preneseno vlasništvo** nekretnine upisane u zk.ul. 6265, kčbr. 5783, k.o. Osijek, Općinskog suda u Osijeku, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258, kuća 242 m2, dvorište 16 m2, ukupno 258 m2.

Prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, kao Prilog 1. Ugovoru o **kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o.** (pogrešan naziv trgovačkog društva ugovaratelja) i Huber & Elmwood Zagreb d.o.o, zaključili su Sporazum o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, dana 5.1.2024.

Osporavamo istinitost i postojanje bilo kakvih međusobnih potraživanja između trgovačkog društva Anchor AM d.o.o., koji je jedini vlasnik/član društva CASTELLUM ART d. o. o., te trgovačkog društva Huber & Elmwood d.o.o. Osijek, koji je jedini vlasnik/član društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., iz točke 2.3. pobijanog Ugovora o kupoprodaji, temeljem kojih je navodno izvršeno plaćanje nekretnine, na način da se izvršio prijeboj međusobnih potraživanja, sadržanih u

Prilogu 1 Sporazuma. Takvim fiktivnim Ugovorom i prebijanjem kupoprodajne cijene se zapravo višestruko oštećuje društvo CASTELLUM ART d. o. o., na način da je nekretnina iz njegovog vlasništva otuđena bez stvarnog plaćanja kupoprodajne cijene prodavatelju.

Ugovorima prebijaju plaćanje cijene za nekretninu u vlasništvu ošt. društva, čime zapravo višestruko oštećuju to društvo na način da je nekretnina iz njegovog vlasništva otuđena bez stvarnog plaćanja kupoprodajne cijene. Da je Sporazum o prijeboju kupoprodajne napravljen u brzini, s ciljem da se što prije otuđi i optereti predmetna nekretnina, govori i činjenica kako je u nazivu Priloga ostao naziv trgovačkog društva Csingi Lingi Csarda d.o.o., budući da je Željko Boris Huber dana 5.1.2024. kao direktor društva potpisivao ugovore i za trgovačko društvo Csingi Lingi Csarda d.o.o. i za društvo CASTELLUM ART d. o. o., te su obje nekretnine na taj način „prebacili" društvu u kojem je Željko-Boris Huber također direktor, a iste opteretili založnim pravom u korist društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek, u kojemu je direktor njegova majka Loreta Huber. Iz pogreške u nazivu trgovačkog društva u čije ime direktor Željko – Boris Huber sklapa Sporazum razvidno je kako je Željko Boris Huber samo sačinio „copy-paste" – iz Ugovora sklopljenog s društvom Csingi Lingi Csarda d.o.o., pri čemu se vidi brzina i neopreznost prilikom prijevarnog postupanja, te se time dokazuje kako je bio u žurbi otuđiti nekretninu društva CASTELLUM ART d. o. o. Indikativno je kako su oba Ugovora o kupoprodaji zaključena istoga dana, na identičan način, sve sa ciljem otuđenja nekretnina u vlasništvu društava kojima je jedini član društva Anchor AM d.o.o., i to na način da se te nekretnine otuđe u korist Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., koji je u vlasništvu Huber & Emlwood d.o.o. Osijek, u kojem je direktorica društva Loreta Huber, majka Željka-Borisa Hubera.

U vrijeme navodnoga zaključenja tih konkretnih ugovora o zajmu, direktor društva CASTELLUM ART d. o. o., ali i trgovačkog društva ANCHOR AM d.o.o., kao i društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. bio je upravo Željko – Boris Huber. **Predmetni ugovor o zajmu od 1.9.2022., ako i postoji je fiktivan i neistiniti, te do stvarnog zajma nikada nije došlo.** Ugovor o zajmu nastao je kao posljedica činjenja kaznenog djela od strane Lorete Huber – kao direktorice trgovačkog društva Huber& Elmwood d.o.o. i Željka-Borisa Hubera, tada kao direktora CASTELLUM ART d. o. o., ali i kao direktora trgovačkog društva Anchor AM d.o.o. i direktora Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Protiv Željka-Borisa Hubera i Lorete Huber podnesena je kaznena prijava zbog počinjenja brojnih kaznenih djela, ne samo prethodno opisanih, s nekoliko dopuna kaznenih prijava Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku, te su u tijeku izvidi. Postupak se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Osijeku pod brojem KR-DO-135/2024.

Trgovačko društvo Huber & Elmwood d.o.o. Osijek, koje je jedini vlasnik društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o i u kojem je direktorica Loreta Huber, vodilo je sve knjigovodstveno-računovodstvene poslove i za sva društva, kao i za trgovačko društvo Anchor AM d.o.o., čime su koristili svoju poziciju i fiktivnim pozajmicama i Ugovorima koje su međusobno sklapali značajno oštetili društva CASTELLUM ART d. o. o. i ANCHOR AM d.o.o. Osijek, a sve za račun i u ime društava Huber & Elmwood d.o.o. Osijek i Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Zagreb, kojima je time pribavljena znatna imovinska korist na štetu trgovačkih društava CASTELLUM ART d. o. o. i njegovog osnivača ANCHOR AM d.o.o. Osijek.

Direktor društava CASTELLUM ART d. o. o. je do dana 20. ožujka 2024. bio Željko-Boris Huber kada je isti opozvan sa mjesta direktora od strane člana društva. Vlasnik ošt. društva ANCHOR AM d.o.o. zastupan po direktorici Jeleni Balkić Widmann je tek 12. siječnja 2024. saznao da je predmetna nekretnina upisana kao vlasništvo društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Zagreb, putem dopisa koji je Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Zagreb uputio radi Zaključenja

ugovora o najmu sa CASTELLUM ART d. o. o., i to za mjesečni iznos najma od čak **15.000,00 eura.** Direktorica društva ANCHOR AM d.o.o. kao vlasnika/člana društva CASTELLUM ART d. o. o., zastupanog po direktorici Jeleni Balkić Widmann, se nakon primitka Ponude za zakup poslovnog prostora očitovala na isti pisanim putem dana 23. siječnja 2024.g., te je izrazila otvoreno protivljenje sklopljenom Ugovoru o kupoprodaji, uz navod kako je ugovor štetan za CASTELLUM ART d. o. o., ali i društvo vlasnika Anchor AM d.o.o., te pozvala tadašnjeg direktora CASTELLUM ART d. o. o. Željka Borisa Hubera na raskidanje kupoprodajnog ugovora i vraćanje nekretnine u prvobitno stanje. U daljnjoj korespondenciji direktorica trgovačkog društva Anchor AM d.o.o. Jelena Balkić Widmann, ukazala je ponovno tadašnjem direktoru CASTELLUM ART d. o. o. (koji je ujedno direktor i društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Zagreb) kako društvo Anchor AM d.o.o. kao skupština ošt. društva nikada nije dalo svoju suglasnost za sklapanje predmetnog Kupoprodajnog ugovora, kao i da ona osobno s namjerom sklapanja takvog Ugovora o kupoprodaji nikada nije bila upoznata.

Životno i ekonomski potpuno je nelogično da bi ošt. društvo prodalo nekretninu za cijenu od 700.000,00 eura (uz prijeboj nepostojeće tražbine, bez da doista prihoduje iznos od kupoprodaje) s ciljem da nakon prodaje plaća mjesečni zakup od 15.000,00 eura za obavljanje svoje osnovne djelatnosti upravo u toj istoj nekretnini. Ovime je tadašnji direktor ošt. društva Željko-Boris Huber bez znanja i suglasnosti skupštine društva (društva ANCHOR AM d.o.o.) otuđio, a prethodno i opteretio sa založnim pravom vrijednu nekretninu ošt. društva, bez vidljive ekonomske ili bilo koje druge koristi za ošt. društvo.

Neposredno nakon što je na prethodno opisani način opteretio i otuđio nekretninu ošt. društva u korist trgovačkih društava HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. i HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek, Loreta Huber, majka Željka Borisa Hubera je dana 20.2.2024. dala neopozivu ostavku na mjesto direktora društva Castellum art d.o.o. Osijek, te otkaz ugovora o radu na radnom mjestu „Manager". Isti dan su Željko-Boris Huber i Loreta Huber dali ostavke i u trgovačkom društvu CSINGI LINGI CSARDA d.o.o., čije nekretnine su na isti način prenijeli na društavo HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. i opteretili založnim pravom u korist društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek. Upravo zato što je otuđio i opteretio nekretnine u vlasništvu ošt. društva, a bez znanja vlasnika društva Anchor AM d.o.o., to je vlasnik ošt. društva Anchor AM d.o.o., kao član društva ošt. društva je dana 20.3.2024. donio Odluku o upravi društva, kojom opoziva s mjesta direktora društva Željka – Borisa Hubera, te imenuje direktorom Željka Balkića. Ovdje je potrebno naglasiti da je neposredno prije opoziva direktora Željka Borisa Hubera, isti kao direktor društva doveo ošt. društvo do blokade poslovnih računa, koji računi su blokirani od 13.03.2024. jer je svu imovinu neposredno prije toga otuđio i opteretio temeljem nekakvih ugovora o pristupanju dugu, „pozajmica, asignacija i sl. a bez ikakvog pokrića, sve s ciljem prebacivanja imovine na društvo HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek i HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. Zagreb.

Nastavno na naprijed navedeno, nesporno je da je cijena nekretnine u iznosu od 700.000,00 eura određena prenisko, s namjerom da se ošteti društvo CASTELLUM ART d. o. o., te društvu HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. Zagreb pribavi nepripadna imovinska korist, zbog čega je predmetni ugovor protivan moralu društva, ali predstavlja i zelenaški ugovor, sukladno odredbi čl. 329. Zakona o obveznim odnosima, kojim je propisano da je ništetan ugovor kojim netko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom,

lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili nekog trećega korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je drugom dao ili učinio ili se obvezao dati ili učiniti. HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. Zagreb je po izrazito niskoj cijeni stekao vrlo vrijednu i atraktivnu nekretninu, za koju je potom tražio od ošt. društva plaćanje zakupnine u iznosu od čak 15.000,00 eur, čime bi za manje od četiri godine zakupa već vratio iznos kupoprodajne cijene. Budući da nismo u posjedu ugovora temeljem kojeg je društvo CASTELLUM ART d. o. o. steklo predmetnu nekretninu, to **predlažemo**:

- da se službenim putem od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku pribavi ugovor temeljem kojeg je društvo Castellum Art d.o.o. stekao predmetnu nekretninu i za koji iznos.

Na gore opisani način, prema prethodnom dogovoru, koji predstavlja kazneno djelo, Loreta Huber i Željko-Boris Huber, otuđili su ošt. društvu vrijednu nekretninu i to u trenutku kada je direktor društva Castellum Art d. o. o. bio Željko Boris – Huber, te su istu nekretninu prenijeli u vlasništvo društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o u kojem je također jedan od direktora Željko – Boris Huber, a čiji je osnivač i vlasnik društvo Huber & Elmwood d.o.o. Osijek, te su predmetnu nekretninu još dodatno opteretili založnim pravom u iznosu od 6.000.000,00 eur u korist društva Huber & Elmwood d.o.o. Osijek. Na opisani način otuđili su i opteretili založnim pravom radi osiguranja nepostojeće/fiktivne tražbine u iznosu do 6.000.000,00 eur imovinu ošt. društva, a sve u korist trgovačkog društva Huber & Elmwood d.o.o Osijek, u kojem društvu je direktorica Loreta Huber, koja je majka tadašnjeg direktora ošt. društva Željka-Borisa Hubera, a kao većinski vlasnik je upisana njezina sestra Dajana Vuković. Na jednak način su postupili u u odnosu na trgovačko društvo Csingi Lingi Csarda d.o.o. za koje radnje je podnijeta kaznena prijava Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku dana 30. travnja 2024.

Nastavno, Željko-Boris Huber je u ime društva Castellum Art d.o.o. sklopio predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine i Sporazum o prijeboju kupoprodajne cijene na način da trgovačkom društvu HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. prodaje predmetnu nekretninu s prijebojem potraživanja, a koje potraživanje je navodno nekakvom cesijom preneseno na društvo HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. s trgovačkog društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek, u kojem je direktor Loreta Huber, majka Željka-Borisa Hubera, a sve s osnova navodnog ugovora o zajmu zaključenog između druge dvije pravne osobe i to ANCHOR AM d.o.o. Osijek i HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek i nekakvog ugovora o cesiji, koje u cijelosti osporavamo.

S obzirom na gore navedeno, Željko – Boris Huber, kao direktor ošt. društva u tom trenutku bio je dužan u smislu čl. 429. st. 2., a u svezi sa čl. 248. a. Zakona o trgovačkim društvima, obavijestiti vlasnika/člana društva, u ovom slučaju trgovačko društvo Anchor AM d.o.o. Osijek, o okolnostima i uvjetima, te činjenicom sklapanja Kupoprodajnog ugovora kojim se otuđuje vrijedna imovina u vlasništvu ošt. društva. Član ošt. društva njegov vlasnik Anchor AM d.o.o. uopće nije imao saznanja da će se predmetni Kupoprodajni ugovor sklopiti, niti pod kojim uvjetima, te nije dao suglasnost za isto. Osim toga, društvo Anchor AM d.o.o. Osijek nema saznanja niti o postojanju dugovanja prema HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek na ime nekakvih pozajmica temeljem kojih je izvršen prijeboj potraživanja kupoprodajne cijene.

Nastavno na navedeno, u odnosu na konkretni Ugovor o kupoprodaji, nisu ispunjene pretpostavke iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koje su nužne za valjanost ugovora o kupoprodaji i to u pogledu dopustivosti i mogućnosti činidbe. Željku-Borisu Huberu kao direktoru ošt. društva nije bilo dopušteno sklopiti predmetni ugovor bez odobrenja člana ošt. društva Anchor

AM d.o.o., u skladu sa čl. 248. i 248. a., a u svezi sa čl. 429. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima, zato što je Željko-Boris Huber osobno u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji **bio direktor u oba trgovačka društva,** a ugovori su sklopljeni samo s ciljem i namjerom pogodovanja društvu HUBER & ELMWOOD ZAGREB d. o. o., u kojem je direktor Loreta Huber, majka Željka-Borisa Hubera, a vlasnica njezina sestra Dajana Vuković. Evidentno je da direktor ošt. društva u vrijeme potpisivanja spornog Ugovora o kupoprodaji Željko-Boris Huber nije postupao s pažnjom dobrog gospodara jer ni na koji način nije postupao u korist ošt. društva, već isključivo i samo u korist društva HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. .

Željko-Boris Huber pokretnine i napose nekretnine prenosi na razne neosnovane načine po znatno nižim cijenama od onih po kojima su prije cca 2 godine dana plaćene, što je provjerljivo u evidencijama. Napominjemo da je sve procjene nekretnina u vrijeme kada su se kupovale naručivao Željko-Boris Huber i tada su procjene od strane procjenitelja bile u znatno većim iznosima od onih po kojima ih on sada prenosi u vlasništvo tvrtki na osnovu navodnih potraživanja i prijeboja.

Uzimajući u obzir sve gore navedeno nesporno je da su prijavljeni Željko-Boris Huber i Loreta Huber počinili sva bitna obilježja prijavljenih kaznenih djela jer su kao odgovorne osobe, u nakani da tvrtki CASTELLUM ART d. o. o. prouzroče znatnu štetu, povrijedili dužnost zaštite tuđih imovinskih interesa, svjesni da su sukladno ovlaštenjima dužni savjesno i stručno te u korist društava koje zastupaju obavljati sve potrebne radnje. Sva ove nezakonite postupke u poslovnoj dokumentaciji društava evidentirali su kao stvarno obavljene, odnosno istinite, te fingirali kompletnu knjigovodstveno računovodstvenu dokumentaciju, budući da tvrtka Huber&Elmwood d.o.o. Osijek vodi knjigovodstvo svih društava. Jedino je Anchor AM d. o. o. odmah nakon imenovanja nove direktorice i prestanka mandata Željka-Borisa Hubera odmah otkazao ugovor o obavljanju knjigovodstveno računovodstvenih usluga jer je direktorica Jelena Balkić Widmann posumnjala u nepravilnosti. U ostalim povezanim tvrtkama su direktori Željko Boris Huber ili Loreta Huber, njegova majka (u nekim tvrtkama su dali ostavke, ali tek nakon što su tvrtke postale insolventne).

Gore opisanim radnjama, ali i još mnogim drugim takvim i sličnim nezakonitim postupanjima, prenijeli su svu imovinu, kako nekretnine, tako i pokretnine te ispraznili poslovne račune i time doveli ne samo tvrtke Anchor AM d. o. o. i CASTELLUM ART d. o. o. u blokadu već i druga povezana društva u kojima su bili, ili su još uvijek direktori. Uslijed blokada računa tih tvrtki neminovno je otvaranje stečaja tvrtki. Dakle, svojim radnjama izazvali su prezaduženost i nesposobnost za plaćanje i to zaključivanjem fiktivnih ugovora te prividnim prenošenjem imovine na društvo koje su osnovali sami ili s drugim, cijelu imovinu koja bi činila stečajnu masu prividno prodali i opteretili, čime su prouzročio znatnu štetu.

Stoga, predlažemo provjeru poslovnih knjiga i evidencija Huber&Elmwood d.o.o. Osijek i Huber&Elmwood Zagreb d.o.o. te provjeru vjerodostojnosti i istinitost isprava kojima na nezakonit način stječu imovinu drugih društava, a sve radi potpunog i točnog utvrđivanja činjenica te provjere odnosa između vlasnika društva i drugih društava. Napose smatramo nužnim **provjeriti imovinu tvrtki Huber&Elmwood d.o.o. Osijek i Huber&Elmwood Zagreb d.o.o. prije ulaska u vlasničku strukturu društva Anchor AM d. o. o. i sada,** jer će se nesporno utvrditi veliku nesrazmjer u imovini prije i sada, a koja imovina nikako nije mogla biti stečena na zakonit način.

Ovakvim radnjama prijavljenih društvo CASTELLUM ART d. o. o. **oštećeno je za točno neutvrđeni iznos, ali svakako veći od 4.000.000,00 eur.**

Stoga predlažem, da nadležno Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku, prikupi sve potrebne obavijesti, kao i eventualno još potrebnu dokumentaciju, te kao svjedoka ispita:

1. Željka Balkića, Osijek, Biševska 12
2. Zorana Balkića, Osijek, Županijska 41, suvlasnik ANCHOR AM d.o.o.
3. Jelenu Balkić Widmann, Osijek, Vijenac lipa 25

Po potrebi predlažemo da se ispitaju i drugi svjedoci, te potom protiv odgovornih osoba podigne optužnica pred nadležnim Županijskim sudom u Osijeku.

ošt. CASTELLUM ART d. o. o.,
po pun.

ODVJETNICA
Gordana Vrandečić
Osijek, K. A. Stepinca 23
OIB: 81086117574

Privitak:
- punomoć
- financijska analiza BDO Savjetovanje d. o. o.
- izjave Željka-Borisa Hubera od 18. rujna 2023. x 2 kom
- ugovor o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, 5.1.2024
- elaborat revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine
- povijesni zk izvadak za zk ul 6265
- izvadak iz zemljišne knjige za zk ul 6265
- povijesni izvadak iz sudskog registra
-izvadak iz sudskog registra za društvo ANCHOR AM d.o.o. Osijek
- izjava/ ostavka člana uprave Lorete Huber od 20.2.2024.
- Otkaz ugovora o radu Lorete Huber od 20.02.2024.
- odluka o upravi društva od 20. 3. 2024.
- ponuda za zakup poslovnog prostora
- odgovor na dopis od 29. 1. 2024.
- odgovor na dopis od 19. 1. 2024.
- Zapisnik o posvjedočenju činjenica i preuzimanju knjigovodstvene dokumentacije sačinjen od strane javnog bilježnika Ivane Kovačević iz Osijeka
-Zapisnik o posvjedočenju činjenica (odpečaćenju dokumentacije) sastavljen po javnom bilježniku Boro Bubnjiću iz Zagreba