

## TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni postupak nad društvom BERMAN d.o.o. Split – informacija

Broj: St-158/2025

STEČAJNOJ UPRAVITELJICI

Antonija Galić Kondža, Strojarska cesta 20, Zagreb

Predmet - informacija

Poštovani,

u okviru otvorenog stečajnog postupka nad dužnikom **BERMAN d.o.o. Split**, ovim putem Vam se dostavljaju relevantne činjenice i pravna argumentacija u cilju zaštite stečajne mase i sprječavanja daljnje štete, uz prijedlog za poduzimanje zakonom predviđenih radnji.

### Sažetak:

Na temelju Sporazuma od 10.08.2017. između povezanih osoba i društava (BERMAN d.o.o., LIVICH d.o.o., HOTELI A d.o.o.), između BERMAN d.o.o. Split (kao prodavatelja) i HOTELI A d.o.o. Split (kao kupca), sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnina na atraktivnoj lokaciji u Splitu, u vrijednosti od 3.968.411,97 EUR / 29.900.000,00 kuna, ali bez stvarne isplate kupoprodajne cijene, kojim su prenesene nekretnine označene kao: k.č.br. 6214/1, 6214/20, 6214/28, 6214/29 sve k.o. Split, upisane u ZU 13658 Općinskog suda u Splitu

Ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od **29.900.000,00 kn / 3.968.411,97 EUR**, nikada nije plaćena, što jasno proizlazi iz poslovnih knjiga i iskaza uključenih osoba.

Unatoč tome, temeljem tabularne izjave sadržane u Ugovoru, HOTELI A d.o.o. Split upisani su kao vlasnici navedenih nekretnina u zemljišnim knjigama.

Otvaranjem stečaja nad dužnikom BERMAN d.o.o. pokušava se prikriti neosnovano otuđenje imovine iz društva u korist povezanih osoba.

Postoji niz pokazatelja povezanosti i kontroliranosti svih uključenih društava od strane iste osobe – Željka Rupića, te namjere da se prijenos izvrši kako bi se izbjeglo namirenje vjerovnika u postupku predstečajne nagodbe i budućem stečajnom postupku.

### Činjenice:

Dio dokumentacije sa Skupštine od 10.08.2017. temeljem koje je izvršen prijenos nekretnina bez plaćene kupoprodajne cijene pohranjen je u Zbirici isprava Trgovačkog suda u Splitu. Navedeno ukazuje na simulirani pravni posao, povezanost svih uključenih osoba i namjeru prikrivanja prijenosa vlasništva bez protučinidbe.

- Ugovor o kupoprodaji sklopljen 10.08.2017. između BERMAN d.o.o. (prodavatelj) i HOTELI A d.o.o. (kupac) temelji se na zaključcima skupštine istog dana, kojom su prethodno dane ovlasti Ivani

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKE

Preko pošte

27-05-2025

predano za poštu obično-prep. dne. 19.05.2025

POŠTA SPLIT R

broj primjeraka 1 priloga

taksirano KN

POTIS

Šalov da sklopi predmetni pravni posao u ime prodavatelja, iako je ona de facto i de iure kontrolirana od strane kupca, što je sukob interesa i pravno neprihvatljivo;

- Kupoprodajna cijena je određena u iznosu od 3.968.411,97 EURA, no nije isplaćena niti djelomično, unatoč davanju tabularne izjave i izvršenju prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama;
- Temeljem knjigovodstvene vrijednosti na dan 31.12.2016. (3.609.267,52 EURA) i tržišnih procjena koje sežu do 4.848.364,19 EURA (Erste nekretnine d.o.o.), očigledno je da je kupac dobio nekretnine vrijedne gotovo 5 milijuna eura bez protučinidbe, čime je izravno oštećena stečajna masa;
- Formalna direktorica više društava BERMAN d.o.o. i LIVICH d.o.o., Ivana Šalov, djelovala je po izričitoj suglasnosti i u ime stvarnog vlasnika – Željka Rupića, direktora i vlasnika HOTELA A d.o.o. Split, čime su sve tri pravne osobe faktično kontrolirane od strane iste fizičke osobe koja je upravljala svim transakcijama; jasno je da je postupanje formalne direktorice bilo simulirano i formalno, uz svjesno unošenje neistinitih podataka u dokumentaciju u cilju stvaranja privida zakonite transakcije;
- Vlasnik LIVICH d.o.o. Split, Mario Livich, u rodbinskoj je vezi sa Željkom Rupićem, što potvrđuje familijarnu povezanost i ukazuje da se radi o povezanim društvima i osobama te na mogućnost zlouporabe pravne osobnosti i zlouporabe upravljačkih prava radi stjecanja koristi na štetu dužnika i njegovih vjerovnika;
- Postoji raniji Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz 2009. između istih subjekata, što dodatno potvrđuje da HOTELI A d.o.o. imaju dugotrajnu kontrolu nad predmetnim nekretninama;
- HOTELI A d.o.o. Split su pristupili dugu prema PRIMORSKOJ BANCI d.d. Rijeka, sklopili kreditni ugovor, koristili predmetne nekretnine kao zalog, te u okviru Ugovora o pristupanju dugu iskazali namjeru kupnje predmetnih nekretnina ili preuzimanja tražbina, što ukazuje da je prijenos nekretnina bio unaprijed pripremljen i povezan sa ranijim financijskim transakcijama, a sve s ciljem stjecanja imovine izvan propisanih pravnih procedura;
- Prijenos vlasništva izvršen je isključivo temeljem tabularne izjave bez novčane isplate;
- Otvaranje stečajnog postupka nad BERMAN d.o.o. Split uslijedilo je nakon izvršenog prijenosa nekretnina, čime je dodatno vidljiva namjera da se stekne imovina bez naknade i izbjegne odgovornost, a sve kroz formalno-pravne radnje kojima je cilj bio prikrivanje stvarnog vlasništva.

Molimo da u okviru svojih ovlasti:

1. Izvršite uvid u predmetni Ugovor o kupoprodaji od 10.08.2017. godine te poslovne knjige BERMAN d.o.o. Split i utvrdite da kupoprodajna cijena nije plaćena;
2. Osigurajte da stečajna masa bude u potpunosti zaštićena od neosnovanog otuđenja vrijedne imovine u korist povezane strane.

#### **Zaključno:**

Riječ je o očiglednom pokušaju izvlačenja imovine iz društva bez naknade, što izravno šteti svim vjerovnicima, te ugrožava zakonitost stečajnog postupka.

S poštovanjem,

Informacija dostavljena DNA iz rješenja