

PRILOG 9

**Kopija korespondencije s predsjednikom Republike Hrvatske
Ivom Josipovićem**

From: [Zvonko Stojevic](mailto:ivo@josipovic.net)
To: ivo@josipovic.net
Subject: Re: Razvoj kompleksa Belvedere u Dubrovniku
Date: Wednesday, November 17, 2010 6:33:20 PM
Attachments: [Prilog 1 - Razvojni sažetak i financijska analiza Belvedere kompleks Dubrovnik HR 16112010.doc](#)

Poštovani gospodine Predsjedniče,

Obraćam Vam se sa molbom da date podršku i usmjerite jedan od najvećih hrvatskih projekata, projekt Belvedere s kojim ste upoznati za vrijeme Vašeg boravka u Dubrovniku, a u prilogu je njegov kratki opis.

Navršilo se punih devet godina kako je zaklada obitelji Stojević imenom Lucia Trust kupila preko Zagrebačke burze većinski paket dionica korporacije Belvedere d.d. iz Dubrovnika s namjerom da razvije i izgradi kompleks koji bi odgovarao toj lokaciji, interesima grada Dubrovnika i nama kao developer-u i investitoru.

Od u ratu srušenog hotela primjenom profesionalnog postupka razvoja lokacije došli smo do proizvoda koji je u potpunosti originalan infrastrukturni proizvod potreban da se digne razina turističkih vansezonskih ponuda, adekvatnih servisa i otvori novih oko 500 radnih mjesta u Dubrovniku. Ovaj projekt bi uključio pored hotela i rezidencijalnog dijela koncertnu dvoranu kvalitete bečkog Musikvereina, pristanište - sklonište za brodice, parkiralište, hotelski shopping kompleks, vodene, sportske i gastronomske sadržaje.

Važno je napomenuti da u svih devet godina nismo uspjeli ostvariti niti jedan potrebni kontakt u Republici Hrvatskoj s hrvatskim institucijama neophodnim za suradnju na realizaciji ovako kompleksnog razvoja.

U našim uredima u Londonu i Beču odakle je vođena i vodi se operativa razvoja projekta narasla je velika dokumentacija koja svjedoči što se događalo i **zašto** do sada nismo uspjeli realizirati ovaj projekt.

Unatoč svega što smo prošli naša namjera je još uvijek da realiziramo projekt Belvedere na najvišem nivou razvojnih standarda koji moraju biti primjenjeni destinaciji kao što je Dubrovnik.

Pitanja koja se danas, nakon devet godina rada u Hrvatskoj, postavljaju pred nas su:

Da li je ovakav projekat danas realan u Hrvatskoj?

Može li se danas u Hrvatskoj realizirati projekt ovog formata bez ucjena, blokada i ignoriranja i na koji način?

S kim je uopće moguće ostvariti suradnju i tražiti odgovore i rješenja na ova konkretna pitanja?

Grad Dubrovnik i gradonačelnik Dr. Andro Vlahušić u okviru svojih mogućnosti podržavaju ovaj projekt te je na zadnjem gradskom Vijeću jednoglasnom odlukom svih vijećnika izglasan prijedlog odluke o izradi detaljnog plana uređenja (DPU) Belvedere kompleksa.

Na ovom projektu može se vidjeti i ocijeniti što Hrvatska danas stvarno ima ili nema i što Hrvatska infrastruktura može podržati u razvoju privrede i investicija ako za to ima interesa onih koji vode Hrvatsku.

Kakova je mogućnost da se na nivou Vašeg ureda formira komisija za praćenje realizacije razvoja projekta koja bi trebala nezavisno ocjenjivati što je razlog blokada i kako ih odstraniti sa pozicije ispravljanja nepravilnosti i ozdravljenja baze potrebne za razvoj našeg društva.

Moji suradnici i ja stojimo Vam na raspolaganju za daljnja objašnjenja i razgovore koji bi nam, vjerujem, omogućili da se realizira ovaj projekt.

Zahvaljujem Vam se na pažnji i interesu.

Uz srdačan pozdrav,

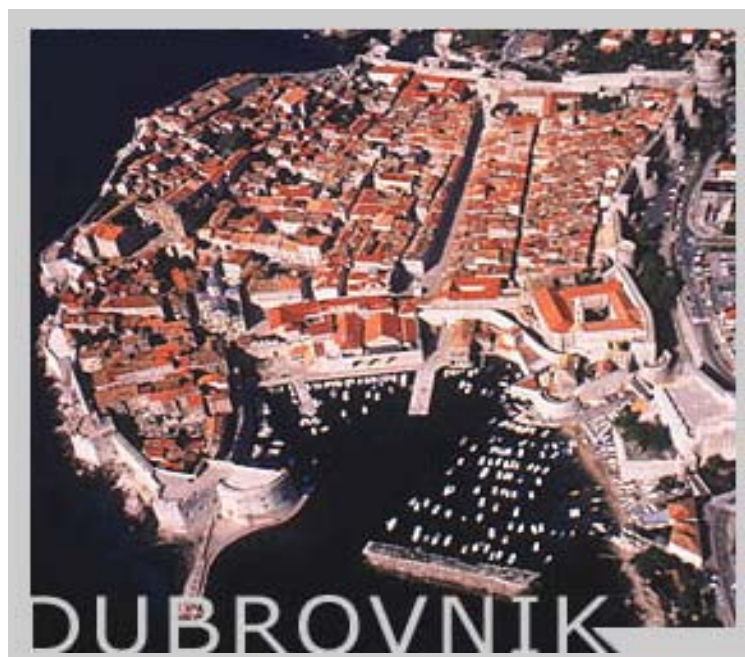
Zvonko Stojević



Razvojni sažetak i financijska analiza

BELVEDERE KOMPLEKS – DUBROVNIK

RAZVOJ LUKSUZNOG KOMPLEKSA ZA ODMOR



Studenj 2010

Sva prava intelektualnog vlasništva i autorska prava rezervirana

ORSULA GMBH

ORSULA Projektentwicklungs-und Beratungs GmbH
Gersthofenstrasse 20-22. A-1180 Vienna
Tel: +43 1 890 4224-10 Fax: +43 1 890 4181-20
office@orsula.at

KOMPLEKS BELVEDERE

Lokacije



Grad Dubrovnik je najpoznatije turističko odredište na hrvatskoj obali. Njegov Stari grad, u povijesti poznat kao grad-država Ragusa, uvršten je na UNESCO-ovu listu svjetske baštine. Njegova ljepota i povijest zajedno s okolinom čine osnovu za razvoj jakog međunarodnog turizma.

SADAŠNJE STANJE BELVEDERE KOMPLEXA

S prekrasnim pogledom Belvedere je smješten na hridi nasuprot Starom gradu (udaljenost oko 1.5 km) i otoku Lokrumu. Ima direktan pristup glavnoj cesti za grad i zračnu luku. Nekretnina pripada društvu Belvedere d.d. koje se brine o zemljištu i zgradama.

Pogled iz Starog grada



Sagrađen 1986. sastojao se od 220 soba na 16 katova povezanih okomitim tornjem urezanim u stijene. Sobe i zajednički prostori, izgrađeni oko središnjeg dijela, činili su masivno zdanje lako vidljivo iz Dubrovnika. Glavni pristup i ulaz je sa 16. kata (71 m iznad mora), a drugi s razine bazena (25 m iznad mora), odakle putevi vode do mora. Ne postoji direktna veza između ovih glavnih ulaza, te se posluživanje na razini od 25 m obavljalo automobilskim prijevozom koji je morao prolaziti kroz Stari grad.

Postoje osnovni arhitektonski problemi postojećeg zdanja u vezi sa zahtjevima suvremene hotelske industrije. Labirintski hodnici uzrok su teške i nespretne komunikacije, male sobe ne zadovoljavaju moderne hotelske standarde, pomoćni prostori su nefunkcionalni i predimenzionirani, a arhitektonski detalji, poput ventilacijskih cijevi i uređaja koji izlaze na terase, estetski su potpuno neprihvatljivi.

Pogled s Lokruma



PROGRAM OBNOVE I RAZVOJA BELVEDERE KOMPLEKSA

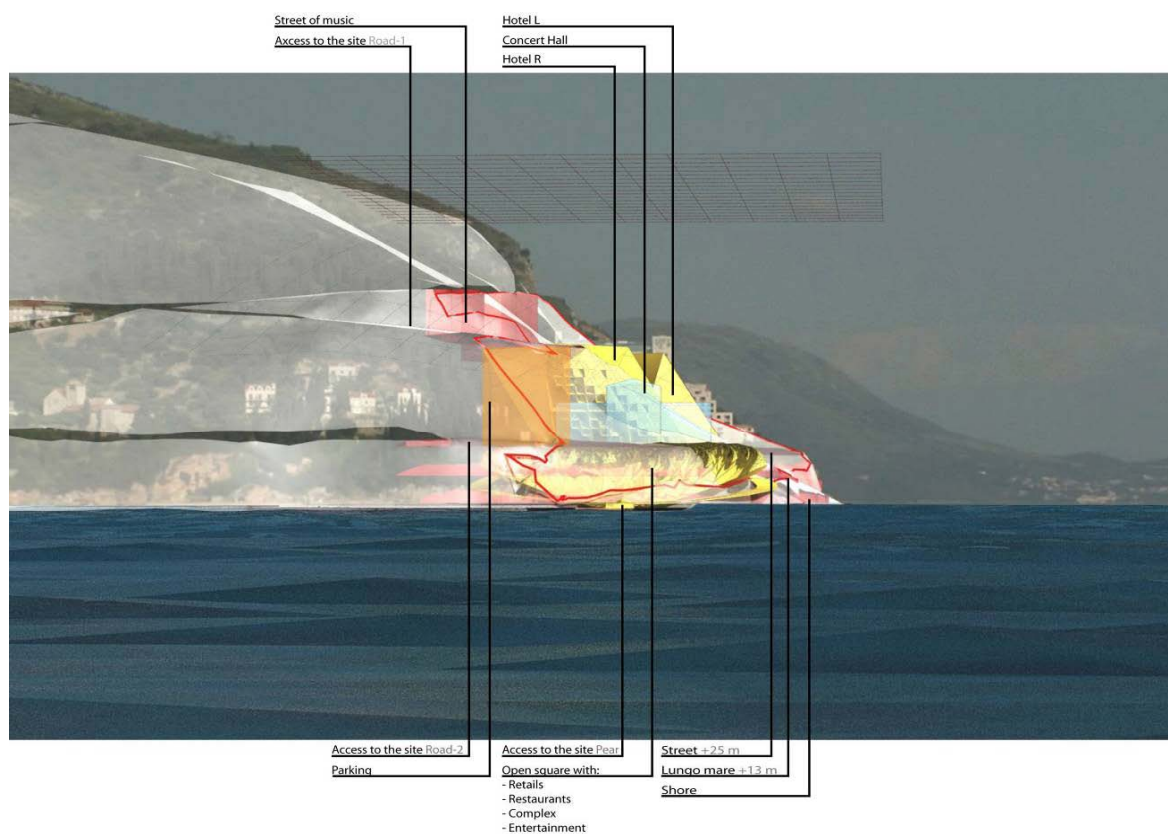
Idejni projekt

Idejni projekt je rezultat rada developerskog tima i stručnjaka iz raznih područja čiji je zadatak bio da se maksimizira lokacija u danim uvjetima. Rezultat je slijedeći mix sadržaja:

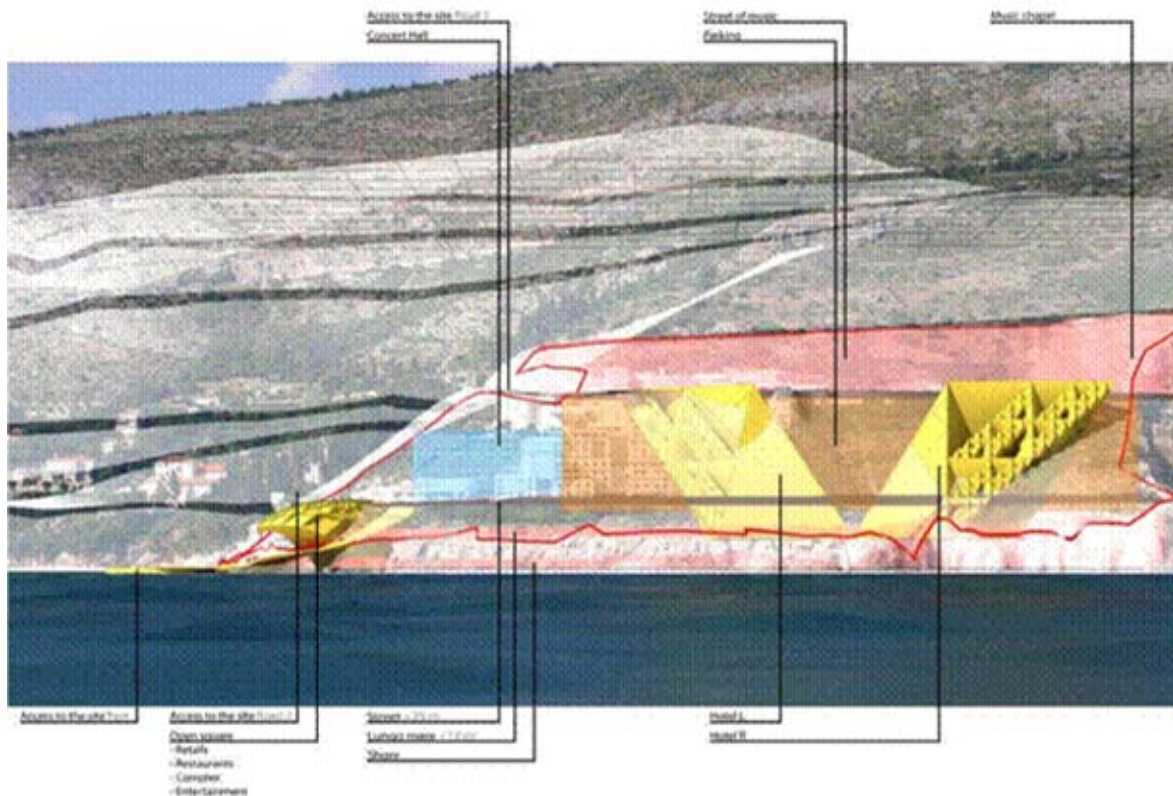
- Hotel ★★★★★ s apartmanima
- Ulica glazbe
- Trg s pristaništem
- Kongresno-glazbeni centar
- Parking, shopping centar i skladišni prostori ispod zemlje
- Prometnice, prilazi, komunikacije, itd.
- Sportske, zabavne i rekreacijske sadržaje

Master plan

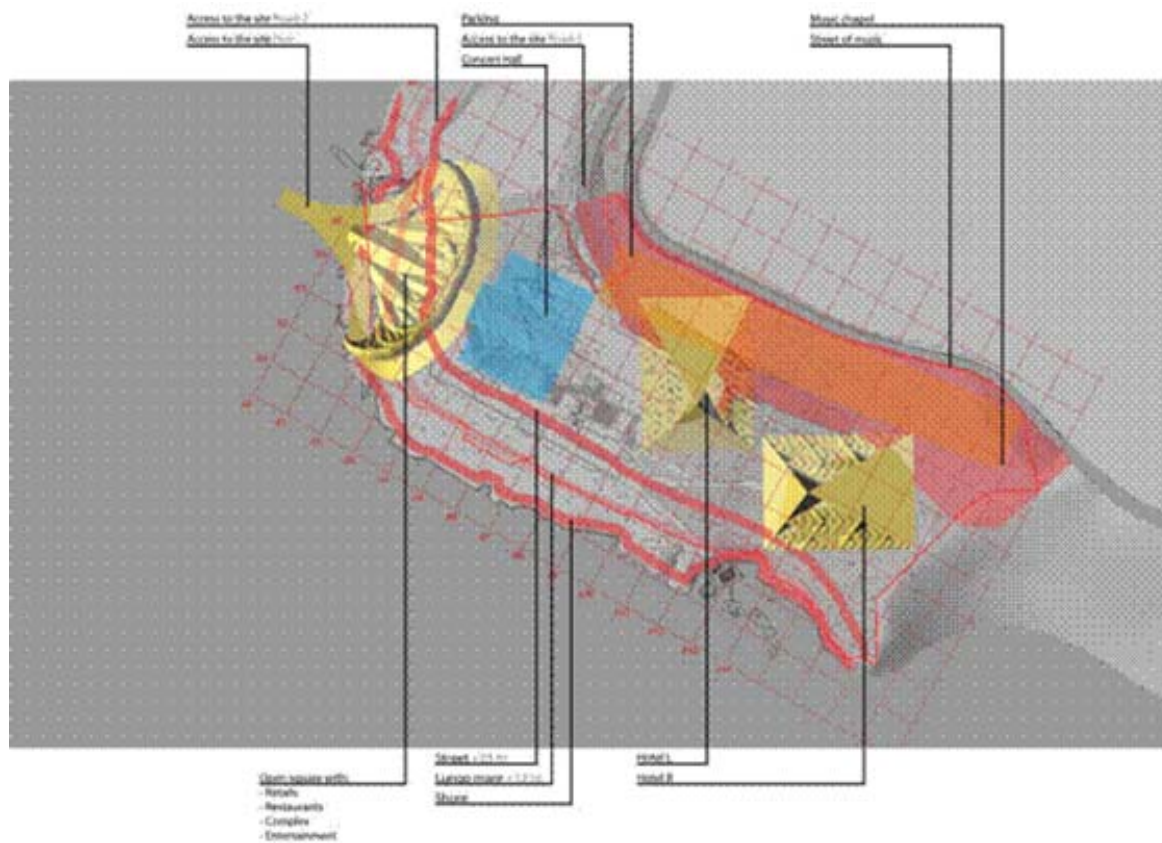
Dispozicija sadržaja prikazana je na slikama koje slijede:



Pogled iz Starog grada



Pogled s Lokruma

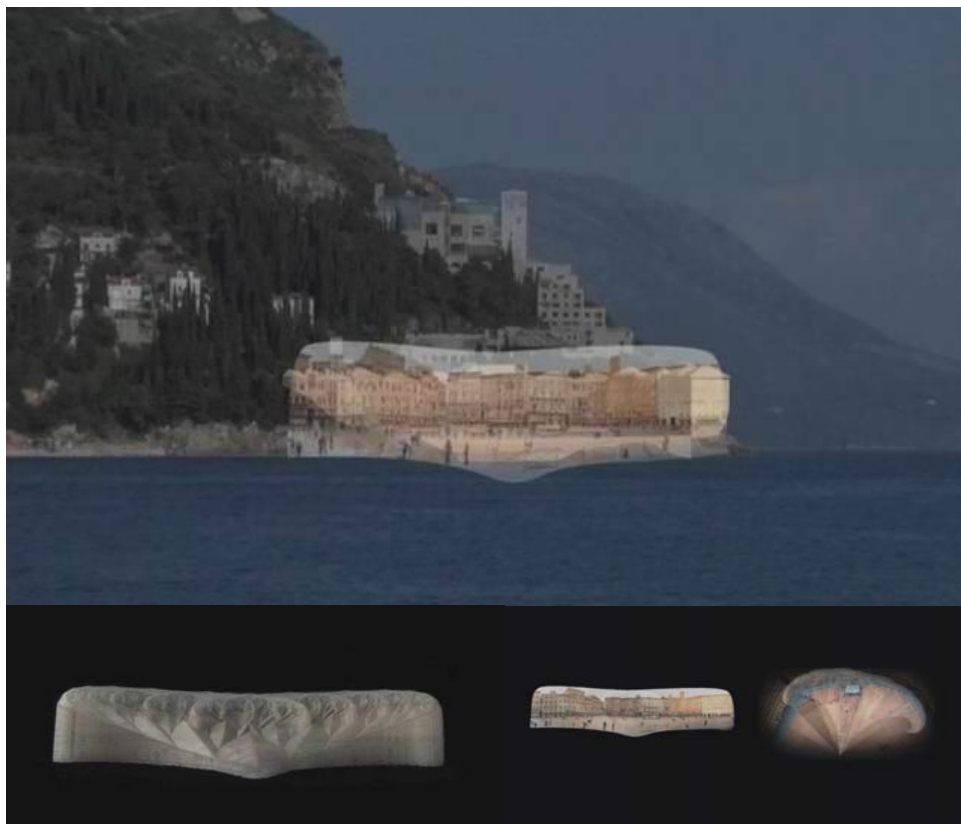


Tlocrt kompleksa

Novi dubrovački simboli



Pogled iz Glavne dvorane kongresno-glazbenog centra na Stari grad



Pogled iz Starog grada na trg s pristaništem formiranim u obliku morskog vala

GLAVNE PREDNOSTI OBNOVLJENOG KOMPLEKSA

Poboljšanja u odnosu na sadašnje stanje su slijedeća:

- **ZNAČAJNO POVEĆANJE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA I NJIHOVE KATEGORIZACIJE U DUBROVAČKO-NERETVANSKOJ ŽUPANIJU**
Postojeći kompleks BELVEDERE ima ukupno 220 soba i apartmana i nesrazmjerno veliki ostatak prostora (back of house), uz standardne sobe veličine od 18 m², a što prema današnjim standardima znači dvije ili tri zvjezdice maksimalno.
Obnovljeni kompleks Belvedere imat će 275 soba, uz standardne sobe veličine od 42 m², plus apartmane koji će biti raspoređeni na jednako velikoj površini kao i standardne sobe, a što prema današnjim standardima ispunjava uvjete hotela za 5 ili 6 zvjezdica.
- **PODIZANJE RAZINE USLUGA I POTICANJE NJIHOVE RAZNOVRNOSTI**
Kao jamstvo postizanja najviše razine usluga, Belvedere razvija kompleks prema standardima vodećih operatora kao što su Kempinski, Four Seasons, itd.
Kompleksu se dodaje višenamjenski kongresno-glazbeni centar. Njegova glavna dvorana od 2000 mjesta, s vrhunskom akustikom i jedinstvenim pogledom na grad, postat će jedan od novih simbola Dubrovnika. U vansezonskom periodu, kroz kongrese, seminare, koncerte i razna glazbena i druga događanja, to bi dovelo godišnje od 300 - 500 tisuća posjetitelja najviše kategorije u Dubrovnik.
Raznovrsni sportsko-rekreacijski sadržaji (bazeni, zimski vrtovi, igrališta, itd.) privlačit će strane i domaće goste i stanovnike toga kraja, pružajući im nezaboravne trenutke relaksacije i zabave.
- **POVEĆANJE PARKIRALIŠNIH I SKLADIŠNIH KAPACITETA**
Veliki podzemni parking (1500 automobila) i višenamjenski skladišni prostori značajno će doprinijeti rješavanju problema prometne zagušenosti, te nepostojanja trgovačkih i skladišnih kapaciteta u tom dijelu grada.
- **RAZVOJ I IZGRADNJA TURISTIČKE INFRASTRUKTURE**
Infrastruktura i prometnice, postojeće i one koje će biti izgrađene, na razinama 2, 13, 25 i 70 metara iznad mora, bit će povezane kroz dvije okomite spirale podzemnog parkirališnog dijela, te teretnim i putničkim liftovima.
Shopping centar kao dio hotelskog sadržaja doprinijeti će podizanju razine ponude ekskluzivnih roba koje danas nedostaju u Starom gradu i na stradunu.
Izgradnja skloništa za brodice i obnovljeno pristanište, koje se nastavlja u jedinstveni mediteranski trg, omogućit će prihvat posjetitelja iz Starog grada i otoka Lokruma, i isto tako posjetiteljima kompleksa da morskim putem dosegnu ove dvije destinacije.
Budući da Lokrum ima veliki potencijal, koji može biti korišten za organizaciju raznih vrsta izložbi, festivala, zabava i sličnih događanja, obnovljeni kompleks preuzima funkciju urbanističkog čvorišta, koji za razvoj turizma u Dubrovniku ima neprocjenjivu vrijednost.
Ovakva obnova kompleksa pomoći će revitalizaciji Starog grada van sezone, a u području Ploče iza Grada, Sveti Jakov i Lokrum omogućit će da se razvije morski gradski promet.
- **UKLANJANJE RATNIH ŠTETA**
Postojeći kompleks je pretrpio ratna razaranja i stoji u derutnom i ruševnom stanju još od 1991. Obnovom kompleksa, ne samo da će se ukloniti ruševine, nego će Dubrovnik dobiti jednu svjetski atraktivnu turističku destinaciju.
- **NOVA RADNA MJESTA**
Obnovljeni kompleks BELVEDERE će otvoriti značajan broj novih radnih mjesta. Planiraju se 382 stalna radna mjesta i 121 sezonsko radno mjesto različite kvalifikacijske profilacije, a što je vrlo važno za razvoj Dubrovačko-neretvanske županije.

Financijska analiza i financiranje razvojnog projekta kompleksa Belvedere

Vlasnik nekretnina

Podaci o društvu

Ime društva	BELVEDERE
MBS	3653668
Vrsta društva	Dioničko društvo
Sjedište	DUBROVNIK
Adresa	Frana Supila 28
Djelatnost	HOTELI, MOTELI – SEZONSKI
Identifikacijski poslovni broj	55100
Broj zaposlenih	12
Dioničko društvo od	7/24/95
Broj dioničara	90
Uprava	LUKA RADOVIĆ
Bankovni račun	2360000-1101348530
Telefon	020 411-474
Fax	020 429-772
e-mail	belvedere@du.htnet.hr

Temeljni kapital (hrk)	104.724.000
nominalna vrijednost dionice (hrk)	300
broj dionica	349.080

Vlasnička struktura 2009

Dioničar	Nominalna vrijednost dionica	Dionice (%)	Broj dionica	Trenutna vrijednost (1 euro=7.33620 HRK)
CLEOSTONE CORP.	56.286.900	53,748%	187.623	7.672.026,98
HFP	196.500	0,188%	655	26.783,38
HZMO	7.109.100	6,788%	23.697	968.985,80
MALI DIONIČARI	2.566.500	2,451%	8.555	349.819,54
DAB	5.265.000	5,028%	17.550	717.630,96
INA d.d.	33.300.000	31,798%	111.000	4.538.862,48
UKUPNO	104.724.000	100,000%	349.080	14.274.109,13

Financijski izvještaji društva Belvedere d.o.o.

Bilanca na dan 31.12.2008.

Tečaj 1 EURO = 7.331773 HRK

OSNOVNA SREDSTVA	HRK	EURO	OBAVEZE	HRK	EURO
Dugotrajna imovina	86,299,012	11,770,556	Kapital i rezerve	53,527,993	7,300,828
Materijalna imovina	86,299,012	11,770,556	Temeljni kapital	104,724,000	14,283,590
Financijska sredstva	0	0	Preneseni gubitak	-42,607,843	-5,811,399
Dugoročna potraživanja	0	0	Gubitak poslovne godine	-8,588,164	-1,171,363
Kratkotrajna imovina	55,798	7,610	Dugoročne obaveze	24,657,000	3,363,035
Potraživanja od kupaca	4,901	668	Kratkoročne obaveze	32,826,816	4,477,338
Potraživanja od vlade i drugih institucija	20,678	2,820	Kratkoročni zajmovi	20,947,668	2,857,109
Ostala potraživanja i plaćanja unaprijed	959	130	Obaveze prema bankama	800,322	109,158
Gotovina u banci i blagajni	23,124	3,153	Obaveze prema dobavljačima	154,636	21,091
			Ukalkulirane i ostale obaveze	11,724,512	1,599,138
UKUPNO	86,354,810	11,778,166	UKUPNO	86,354,810	11,778,166

Račun dobiti i gubitaka na dan 31.12.2008

Dobit i gubici	HRK	EURO
Operativni prihod	248,392	33,878
Prihod od domaće prodaje	248,392	33,878
Operativni troškovi	4,034,416	550,265
Nabavne cijene	276,363	37,694
Naknade zaposlenicima	869,898	118,648
Amortizacija i deprecijacija	2,757,690	376,129
Ostali operativni troškovi	130,465	17,794
Operativna dobit	0	0
Prihod od financijskih aktivnosti	24,883	3,394
Financijski prihod	24,881	3,394
Financijski rashodi	4,890,370	667,011
Prihod od izvanrednih aktivnosti	210,000	28,642
Izvanredni prihod	70,278	9,585
Izvanredni rashodi	6,931	945
UKUPNI PRIHODI	343,553	46,858
UKUPNI RASHODI	8,931,717	1,218,221
POREZ		
DOBIT/GUBICI	-8,588,164	-1,171,363

Razvojni tim

Za razvoj obnovljenog kompleksa Belvedere angažirana je bečka tvrtka Orsula Projektentwicklungs-und Beratungs GmbH (Developer).

Razvoj je multidisciplinarni i iterativni proces, koji je slikovito prikazan na slici ispod:



Lista angažiranih ili konzultiranih tvrtki tijekom razvojnog procesa obnove kompleksa Belvedere od strane developera:



Analiza tržišta i konkurentnosti

- **Gardiner & Theobald International Project & Cost Management, London**
Belvedere Complex Dubrovnik: Project Budgets Development, 06.06.2007
- **Colliers International-Property Consultants, Zagreb/Dubrovnik office**
Market Overview, Holiday Homes Croatia – 2007
- **King Sturge-Property Consultants, Zagreb and Split office**
Croatia - Property Market 2007 - King Sturge LLP 2007
- **Zdravko Nivić, BSc Civil Engineer/Court appointed expert, Dubrovnik**
Assessment of Real Estate Values for Hotel Belvedere, Dubrovnik, 29.09.2006
- **HVS-Hospitality Valuation Service International, London office**
Croatia – Destination of the Past and a Promise for the Future, 2006
Belvedere Dubrovnik: Comments on Kempinski draft memorandum of Understanding, 2004
Hotel Belvedere and Hotel Croatia, Dubrovnik: Market Study and Prospective Valuations, 28.12.1994
- **ERA-Economic Research Associates, London**
Belvedere Dubrovnik: Economics Research Associates - Research Findings, Conclusions and Recommendations, 2005



Analiza dizajna i gradnje

- **Studio 100 Gesellschaft für Design GmbH, Vienna**
Autors of major elements of the project development to make development unique:
3D application of the fractal geometry in architecture, design based on the Croatian artist Boris Bučan art
- **Chapman & Taylor Architetti, Milano**
Belvedere Complex: Initial Concept, Master Plan, Scheme Design, 2007
- **ALFAPLAN d.o.o. - prostorno planiranje, urbanizam, arhitektura, inženjering/consulting, Dubrovnik**
Application for adjustment of the Master Plan for the City of Dubrovnik (GUP), 13.09.2006
- **Make Architects, London**

Belvedere Dubrovnik: Massing Studies, Masterplan, 2005

- **Wimberly, Allison Tong&Goo - Architecture, Design, Planning and Consulting, London**
Belvedere Hotel Dubrovnik: Initial Site Study and Concept, Concept Master Plan, 2003
- **SCRD Study Centre for Reconstruction and Development, Dubrovnik**
Hotel Belvedere: Detaljni plan uređenja, 30.05.2006, Prijedlog strategije izrade planske dokumentacije, 02.06.2006
- **BlueLondon Ltd – Hospitality & Tourism-Design & Project Solutions, London**
The Belvedere Dubrovnik, Croatia: Stage One – Activity Plan and Business Case Workplan, 12/13.07.2004
The Belvedere Dubrovnik, Croatia: Consultants Required, 29.06.2004
- **Architekturbüro Tadeusz Spychala, Vienna**
Hotel Belvedere Dubrovnik: Redevelopment Study, 2003
- **Dipl.-Ing. K.H. Schwabe, Altausee**
Hotel Belvedere Dubrovnik: Machbarkeitsstudie Revitalisierung, 2001
- **Ove ARUP & Partners Ltd, London**



Pravna i politička analiza

- **DLA - Piper Weiss Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Wien**
Strabag – Hotel Belvedere (DD-Bericht), 13.09.2007
- **Strabag SE Building Construction and Civil Engineering Europe, Vienna**
Begutachtung Project Belvedere Komplex, Dubrovnik - Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte, 19.09.2007
- **Weiss Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Wien**
Hotel Belvedere: Legal Due Diligence Report, Zagreb/Vienna, Rujan 2001
- **Vedriš & Partners, Austria, Croatia**



Financijska analiza

- **IB Grant Thornton, Austria, Croatia**
Limited Financial Due Diligence of the Company Belvedere d.d., Dubrovnik, 10.10.2001
- **Colliers International-Property Consultants, Zagreb/Dubrovnik office**
Financijski model za simulaciju isplativosti projekta – 2007-2010
- **HVS-Hospitality Valuation Service International, London office**
Croatia – Destination of the Past and a Promise for the Future, 2006
Belvedere Dubrovnik: Comments on Kempinski draft memorandum of Understanding, 2004
Hotel Belvedere and Hotel Croatia, Dubrovnik: Market Study and Prospective Valuations, 28.12.1994
- **ERA-Economic Research Associates, London**
Belvedere Dubrovnik: Economics Research Associates - Research Findings, Conclusions and Recommendations, 2005

I. Financijska analiza - Stanje razvoja - Siječanj 2008**Profitabilnost – gruba procjena**

Slijedeći ekspertize rađene za obnovu kompleksa, razvojni tim je ustanovio, da u ovom trenutku, slijedeći sadržaji daju najpovoljnije rezultate:

TABELA A: PROGRAM OBNOVE I RAZVOJA						
		TROŠKOVI			POVRAT	
		Bruto izgrađeni prostor m ²	Troškovi "Hard" procjena Vidi tabelu B euro	Troškovi "Soft" procjena Vidi tabelu C euro	Prodajna cijena procjena euro/m ²	DOBIT U GOTOVINI
Prodaja ukupno euro	Zadržano ukupno euro					
1	Hotel 5 zvjezdica 275 soba	30,000			aktiva/upravljanje	86,625,000
2	Hotelski apartmani	30,000		5,000	150,000,000	
3	Ulica glazbe, trgovački dio, restorani,...	10,000		4,000	40,000,000	
4	Trg s pristaništem	15,000		4,000	60,000,000	
5	Kongresno-glazbeni centar	10,000			aktiva/upravljanje	33,000,000
6	Parking, shopping centar i skladišni prostor	40,000			aktiva/upravljanje	22,000,000
			251,625,000	51,416,250	250,000,000	141,625,000
UKUPNI TROŠKOVI: HARD + SOFT				303,041,250		
UKUPNA DOBIT: GOTOVINA + NEKRETNINE						391,625,000

U rujnu 2006. društvo Belvedere podnijelo je kompetentnim institucijama grada Dubrovnika zahtjev za prilagodbu glavnog razvojnog plana grada Dubrovnika (GUP) zahtjevima ovog kombiniranog razvojnog programa. Prihvaćen je u prosincu 2007 i objavljen u Službenom Glasniku Grada Dubrovnika, Broj 10, Godina XLIV, od 5. studenog 2007.

Neto sadašnja vrijednost (NPV - Net Present Value) nekretnine društva Belvedere u razvoju izračunata je prema formuli:

$$\text{NPV} = \text{Dobit} - \text{Troškovi} = \text{Vrijednost građevina} - \text{Troškovi razvoja}$$

$$\text{NPV} = 391,625,000 - 303,041,250 = 88,583,750 \text{ eura}$$

Da bi se mogli izračunati projektni troškovi i dobiti važno je razviti dva tipa projektnog budžeta:

1. Budžet za faze predgradnje i gradnje te za ostale/tekuće troškove: Vidi tabele B i C

◀Odnosi se na stranu "TROŠKOVI" u formuli za NPV, a pokriva fazu predgradnje i gradnje (također i najam u spec. projektima)

2. Budžet za obrtna sredstva

◀Odnosi se na stranu "DOBIT" u formuli za NPV, a pokriva period "stabilizacije" graditeljskih operacija nakon završenog najma. Obično se razvija za jednu "stabilizacijsku godinu". U slučaju da vlasnik prodaje nekretninu, strana "DOBIT" u formuli za NPV bit će tržišna vrijednost.

Budžet za faze predgradnje i gradnje te za ostale/tekuće troškove (izradili Gardiner&Theobald)

Gradnja - Troškovi Hard - Vidi tabelu B

- Cijena zemljišta
- Troškovi pripreme lokacije (iskopavanje, razne instalacije,...)
- Vanjski troškovi postojeće strukture u rehabilitacijskim projektima
- Dozvole
- Ugovorene naknade
- Troškovi upravljanja gradnjom i režije
- Materijali
- Rad
- Najam opreme
- Rješavanje podstanara / najma

Predgradnja i gradnja - Troškovi Soft - Vidi tabelu C

- Troškovi zajmova
- Kamate na zajmove za gradnju
- Pravni troškovi
- Ispitivanja zemljišta
- Studije okoliša
- Naknade za planiranje zemljišta
- Naknade arhitektima
- Naknade inženjerima
- Troškovi propagande i marketinga
- Provizije u iznajmljivanju ili prodaji
- Naknade za razvoj

Operativni budžet

U ovoj financijskoj analizi operativni budžet još nije razrađen. Razlog je što još nije donešena konačna odluka o glavnom operateru za ovaj kompleks. Također nije odlučeno hoće li dio ovog kombiniranog razvoja biti unaprijed prodan ili će Belvedere i njime upravljati. U svakom slučaju to može imati dodatne implikacije na "DOBIT" i neto sadašnju vrijednost - NPV.

Kad se nekretnina počne koristiti, budžet za osnovna sredstva će generirati neto operativni prihod (NOI - Net Operating Income):

- Procijenjeni mogući bruto prihod (PGI - Forecast Potential Gross Income) na bazi analize najma
- Minus dopušteno nekorištenje
- = Ostvareni bruto prihod (EGI - Effective Gross Income)
- Minus procijenjeni operativni troškovi (i kapitalne rezerve)
- = Neto operativni prihod (NOI - Net Operating Income)

Najvažnija stvar je analiza poslovanja u obnovljenom kompleksu kada započne s radom i iznajmljivanjem prostora. Ta analiza će se bazirati (više ili manje prividno) na analizi tržišta u kojem će kompleks raditi.

Procijenjeni neto operativni prihodi (NOI) u kombinaciji s analizom cijena kapitala na tržištu nekretnina (cap rate analysis) daju :

➔ NOI / cap rate = Planirana vrijednost završene gradnje = "DOBIT" razvojnog projekta

Troškovi financiranja

Troškovi financiranja bit će točno izračunati kada bude definirana financijska struktura cijelog projekta, a to je stvar daljnjeg razvoja.

U budžetima su troškovi financiranja izraženi kroz standardne postotke. Vidi tabele B i C.

Razvoj će biti vođen tako da se prilikom optimizacije troškova uzmu u obzir i razmišljanja da:

- gradnja zahtijeva vrijeme (obično od nekoliko mjeseci do nekoliko godina),
- se za to vrijeme financijski kapital koristi za plaćanje gradnje,
- je vrijeme novac, tj. da je cijena kapitala dio stvarnih troškova gradnje,
- je to istina bez obzira da li se zajam za gradnju koristi ili ne za financiranje procesa gradnje.

TABELA B: Gradnja - Troškovi "HARD" - izradili Gardiner & Theobald			KOMPLEKS BELVEDERE		
Preliminarna procjena troškova - Grubi budžet za gradnju					
Ref.	Dio	Količina	Jedinica	Cijena	Ukupno
1,00	Hotel ★★★★★				
1,10	Hotel	30.000	m ²	2.000	60.000.000
1,20	Sobe - Namještaj, instalacije i oprema (FF&E)	275	sobe	50.000	13.750.000
1,30	Hotelska kuhinja i restoran (F&B)	1			5.000.000
2,00	Hotelski apartmani ★★★★★				
2,10	Hotelski apartmani	30.000	m ²	1.600	48.000.000
2,20	Apartmani - Namještaj, instalacije i oprema (FF&E)	275	apartmani	80.000	22.000.000
3,00	Trgovine, restorani, rezidencijalni dio				
3,10	"Ulica glazbe" (Trgovine, restorani, rezidencijalni dio)	10.000	m ²	1.200	12.000.000
3,20	Otvoreni trg (Trgovine, restorani, rezidencijalni dio)	15.000	m ²	1.200	18.000.000
4,00	Kongresno-glazbeni centar				
4,10	Kongresna/glazbena dvorana	10.000	m ²	3.000	30.000.000
5,00	Parking, shopping centar i skladišni prostori				
5,10	Parkirališta, shopping centar i skladišta ispod zemlje	40.000	m ²	500	20.000.000
6,00	UKUPNO (bez rezerve)				228.750.000
7,00	SAŽETAK UKUPNIH IZNOSA				
			Gradnja		188.000.000
			FF&E i F&B		40.750.000
			Međuzbroj		228.750.000
			Rezerva (10%)		22.875.000
	UKUPNO GRADNJA (UKLJUČENI FF&E, F&B I REZERVA)				251.625.000
Osnova za preliminarnu procjenu troškova					
Gornje iznose treba promatrati kao vrlo preliminarne i temeljene na slijedećim informacijama i pretpostavkama:					
Bruto površina izgrađenosti zadana od Orsula GMBH					
Pregled konceptualnog dizajna visoke razine (bez detaljnih informacija o dizajnu ili specifikacijama)					
Cijene prema stanju na dan (drugo tromjesečje 2007)					
Cijene su bez poreza na promet					
Podrazumijeva se da lokacija nije kontaminirana					
Cijene rušenja trebaju biti razrađene i usklađene					
Infrastrukturne cijene i zahtjevi podliježu daljnjim revizijama i usklađivanjima					
Cijene podliježu promjenama baziranim na specifikacijama razvojnog dizajna					
Cijene se odnose samo na gradnju i isključuju troškove "Soft" kao što su, ali ne i jedino:					
	Konzultantske naknade				
	Cijena zemljišta				
	Troškovi financiranja				
	Naknade za marketinške usluge				
	Pravne naknade				
	Troškovi upravljanja razvojem projekta				

TABELA C: Gradnja - Troškovi "SOFT" - izradili Gardiner & Theobald				KOMPLEKS BELVEDERE			
Ref.	Dio	Cijene euro	Naknada (%) za ugovorne troškove	Približna raspodjela naknade		Ukupna naknada	
				Predgradnja %	Gradnja %	Predgradnja %	Gradnja %
1,00	KONZULTANTSKI TIM						
1,10	Internacionalni glavni planer - Koncept, Dizajn, Nadzor	5.000.000	1,99	0,75	0,25	3.750.000	1.250.000
1,20	Internacionalni graditelji - Koncept, Dizajn, Nadzor	1.500.000	0,60	0,80	0,20	1.200.000	300.000
1,30	Internacionalni MEP inženjeri - Koncept, Dizajn, Nadzor	2.500.000	0,99	0,80	0,20	2.000.000	500.000
1,40	Dizajneri interijera	3.600.000	1,43	0,50	0,50	1.800.000	1.800.000
1,50	Dizajn okoliša	350.000	0,14	0,75	0,25	262.500	87.500
1,60	Hrvatski arhitekti/inženjeri (Implementacija dizajna, dozvole i nadzor autora za vrijeme gradnje)	9.235.000					
	<i>Odobrenje plana</i>	<i>0,25</i>	<i>0,00</i>			<i>2.308.750</i>	
	<i>Građevinska dozvola</i>	<i>0,33</i>	<i>0,00</i>			<i>3.047.550</i>	
	<i>Građevinska dokumentacija</i>	<i>0,32</i>	<i>0,00</i>			<i>2.955.200</i>	
	<i>Drugi brand kvocijenti, itd.</i>	<i>0,10</i>	<i>0,00</i>			<i>923.500</i>	
1,70	Troškovi upravljanja projektom	7.000.000	2,78	0,25	0,75	1.750.000	5.250.000
1,80	Nadzor	2.000.000	0,79	-	1,00	-	2.000.000
1,90	Ekonomski istraživanja (ERA)	150.000	0,06	0,80	0,20	120.000	30.000
1,10	Posrednici za najam	2.500.000	0,99	0,10	0,90	250.000	2.250.000
1,11	Konzultanti specijalisti	5.000.000	1,99	0,65	0,35	3.250.000	1.750.000
1,1110	Marine	uključeno					
1,1120	Akustika	uključeno					
1,1130	Audio & Video	uključeno					
1,1140	Okolis	uključeno					
1,1150	FF&E / F&B	uključeno					
1,1160	Osvjetljenje	uključeno					
1,1170	Promet	uključeno					
1,1180	Zdravlje i sigurnost	uključeno					
1,1190	Fire & Life Safety	uključeno					
1,1110	Zaštita	uključeno					
1,1111	Natpisi i oznake	uključeno					
1,1112	Spa konzultanti	uključeno					
1,1113	Okomiti promet	uključeno					
1,1114	Konferencije	uključeno					
1,1115	Povijest i baština	uključeno					
1,1116	Specijalist za navodnjavanje, vodu i bazene	uključeno					
1,1117	Nadgledanje gradnje i lokacije	uključeno					
1,1118	Javni prostori	uključeno					
1,1119	Ostalo						
	Ukupno	38.835.000	15,43	6,10	4,90	20.847.000	17.988.000
2,00	TROŠKOVI UPRAVLJANJA RAZVOJEM						
	Orsula upravljanje						
	Orsula promidžba						
	Pravne naknade						
	Troškovi financiranja i kamate						
	Naknade za posrednike						
	Razno						
	Ukupno	12.581.250	5,00	0,40	0,6	5.032.500	7.548.750
3,00	ZEMLJIŠTE I POSTOJEĆE GRAĐEVINE						
	Zemljište i građevine						
	Naknade za dozvole						
	Porezi						
	Formiranje SPV tvrtki						
	Vještaci						
	RAZVOJ SVEUKUPNO	51.416.250				25.879.500	25.536.750

* Sve podatke u ovom dokumentu dalo je društvo Belvedere d.d. koje je ovlastilo društvo Orsula Projektentwicklungs- und Beratungs GmbH da izradi ovaj dokument. Pretpostavlja se da su svi podaci istiniti i točni. Cjelokupni konceptualni rad, uključujući i procjene, koordinirane su s klijentom. Orsula GmbH je izradila ovaj dokument s najboljim namjerama i ne može biti odgovorna klijentu i trećim osobama za bilo koju odluku utemeljenu na ovom dokumentu. Niti jedan dio ovog dokumenta ne smije se kopirati u bilo kojem obliku bez pismenog dopuštenja društva Orsula GmbH.

From: [Jasna Bozinovic](#)
To: zvonko.stojevic@gmail.com
Subject: odgovor iz Ureda predsjednika RH
Date: Tuesday, November 30, 2010 2:48:05 PM
Attachments: - ZVONKO STOJEVIC.doc

Potovani gospodine Stojević,

U privitku Vam dostavljam skenirani dopis.

Lijepi pozdrav,

Jasna Boinović, tajnica



REPUBLIKA HRVATSKA
URED PREDSEDNIKA

KLASA: 302-02/10-01/18
URBROJ: 71-02-22/1-10-02
Zagreb, 29. studeni 2010.

Gospodin Zvonko Stojević

Poštovani gospodine Stojević,

Nastavna na zamolbu za podršku projektu Belvedere koju ste uputili predsjedniku Republike Hrvatske prof. dr. sc. Ivi Josipoviću te izvijestili o teškoćama realizacije projekta, slobodni smo zamoliti Vas za dopunu informacije kako bi Ured predsjednika Republike Hrvatske bio u mogućnosti reagirati prema nadležnim institucijama.

Molimo Vas da u sklopu dopune informacije navedete podatke o imovinsko-pravnim sporovima (ukoliko postoje) te navedete koje institucije ili propisi onemogućavaju realizaciju projekta.

Nastavno na Vaš upit o mogućnosti da se na nivou Ureda predsjednika Republike Hrvatske formira komisija za praćenje realizacije projekta, slobodni smo izvijestiti da Predsjednik Republike i Ured predsjednika Republike Hrvatske nisu nadležni niti ovlašteni nadzirati provedbu pojedinih projekata, no svakako su zainteresirani da institucije Republike Hrvatske u skladu sa zakonima i propisima učinkovito vrše poslove iz djelokruga svoje djelatnosti.

Uz izraze poštovanja,

PREDSTOJNIK
Joško Klisović

From: [Zvonko Stojevic](#)
To: [Jasna Bozinovic](#)
Subject: Re: odgovor na odgovor iz Ureda predsjednika RH
Date: Friday, December 17, 2010 7:37:05 AM
Attachments: [DUBROVNIK - PROJEKT BELVEDERE.doc](#)
[2010.12.13. PRILOG 3.pdf](#)
[2010.12.13. PRILOG 1.pdf](#)
[2010.12.13. PRILOG 2.pdf](#)

Potovana gospođo Boinović,

U privitku Vam dostavljam moj odgovor na dopis gospodina Klisovića popraćena s tri priloga.

Lijepi pozdrav,

Zvonko Stojević

----- Original Message -----

From: [Jasna Bozinovic](#)
To: zvonko.stojevic@gmail.com
Sent: Tuesday, November 30, 2010 2:47 PM
Subject: odgovor iz Ureda predsjednika RH

Potovani gospodine Stojević,

U privitku Vam dostavljam skenirani dopis.

Lijepi pozdrav,

Jasna Boinović, tajnica

REPUBLIKA HRVATSKA
URED PREDsjedNIKA

KLASA: 302-02/10-01/18
URBROJ: 71-02-022/1-10-02
Zagreb, 16. prosinca 2010.

Poštovani gospodine Klisović,

Zahvaljujem se na Vašem odgovoru na moj dopis Predsjedniku Republike od 17. studenog 2010. kojim sam molio podršku Predsjednika Josipovića realizaciji projekta izgradnje koncertne dvorane i hotelskog kompleksa Belvedere, odnosno pomoć pri uklanjanju blokade pri realizaciji projekta na koje nailazim u godinama pokušaja.

Informacije koje navodim u ovom dopisu odnose se na probleme u procesu obavljanja poslova na razvoju projekta radi obnove kompleksa Belvedere u Dubrovniku u periodu od 2001. do danas.

Nastavno na vašu zamolbu za dopunu informacija slobodan sam slijediti prijedloge iz Vašeg dopisa:

A/ IMOVINSKO-PRAVNI SPOROVI

Spisak imovinsko-pravnih sporova vezanih za Belvedere projekt i sporova koji su posljedica angažmana na razvoju projekta je u **Prilogu 1**.

B/ INSTITUCIJE KOJE ONEMOGUĆAVAJU REALIZACIJU PROJEKTA

1. INA d.d. - dioničar društva Belvedere d.d. s 32.7% (nadalje Belvedere)

Komunikacija

U periodu od 2001. do danas uprava društva Belvedere d.d, većinski dioničar ili developer nisu uspjeli uspostaviti s Inom komunikaciju za provođenje procesa razvoja ovog složenog projekta.

Suradnja s Inom koja ima blokirajući paket dionica

Razne vrste manipulacija i neposlovnosti počele su odmah nakon slanja pisma namjere 24.11.2000. na adresu European Privatisation and Investment Corporation, Humboldtova 48, Zagreb pa sve do 11.10.2001. kada je kupljen kontrolni paket dionica na Zagrebačkoj burzi.

Nakon toga slijedili su razgovori i pregovori s predstavnicima EPIC-a i DOM Fonda, angažmani profesionalnih konzultantskih kuća, izrada pravne i financijske dubinske analize pa su troškovi priprema za prvi korak ulaganja postali značajni. Ugovori za kupnju 50,05% dionica Belvederea i otkup potraživanja DOM Fonda od Belvederea bili su kompletirani za potpisivanje. Predstavnik DOM Fonda je nazvao predstavnika investitora i rekao da moraju odustati od potpisivanja ugovora s investitorom s objašnjenjem da je stigla informacija/naredba od potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske da imaju kupca kojem te dionice trebaju biti prodane pa da zato DOM Fond ne može potpisati ugovore koji su bili dogovoreni. Kao razlog za odustajanje od potpisivanja ugovora

navedeno je da postupak prodaje treba ići preko Zagrebačke burze. Ta unikatna transakcija u Hrvatskoj privatizaciji je bila organizirana specijalno za osobu od povjerenja. Dan nakon prodaje paketa dionica za koje je današnji većinski vlasnik ponudio najveću cijenu i realizirao kupnju javio se predstavnik osobe za koga su bile namijenjene i zamolio da im se prodaju dionice jer je njihov broker napravio grešku, a dionice su bile namijenjene njima.

Nakon kupovine 50,05% od ukupnog paketa dionica Belvederea, investitor odnosno sadašnji vlasnik većinskog paketa dionica je objavio javnu ponudu za otkup ostatka dionica po istoj cijeni i u skladu sa zakonom. Javili su se samo neki od malih dioničara i otkupljeno je daljnjih 3,2%. Ostale hrvatske institucije, vlasnici dionica Belvederea, uključujući i Inu, nisu se uopće odazvali niti htjeli komunicirati s većinskim dioničarem.

Od prvog dana nakon kupnje kontrolnog paketa bilo je očigledno da su odluke na razini Uprave ili Nadzornog odbora Ine vezane za Belvedere uvijek bile dirgirane od osoba iz Vlade Republike Hrvatske. Predsjednik Uprave Ine dobivao je instrukcije iz konkurentskih izvora, ali s istim ciljem - da se blokira razvoj Belvedere kompleksa i prisili većinskog dioničara da odustane. Članovi Uprave Ine koji su bili instruirani i provodili takve naloge nisu to skrivali i znalo se javno tko stoji iza koga. Kao alternativa većinskom je dioničaru nuđeno, na krajnje neprofesionalan i netransparentan način, da proda većinski paket osobama ili firmama koje su predstavljane kao "oni", a koje će to obaviti "u interesu države, a kojima Ina vjeruje".

Nakon ulaska Mola kao dioničara Ine, predstavnici Mola u Upravi Ine zaduženi za Belvedere žalili su se da nemaju nikakvu moć u vezi odluka vezanih za Belvedere i za razvoj projekta te su savjetovali drušvu Belvedere i predstavnicima većinskog dioničara da rješenja potraže na „Markovom trgu“. Pokušaji da se uspostavi direktni kontakt i komunikacija s „Markovim trgov“ u pet godina bili su bezuspješni. Sredinom 2009., nakon što je Mol preuzeo upravljački paket u Ini, započeti su razgovori s mađarskim predstavnicima Mola iz Budimpešte. Razgovori su zaustavljeni polovicom ožujka 2010. i činilo se da je dogovor oko rješavanja problema razvoja Belvedere kompleksa postignut – ostalo je samo da Uprava Ine donese službene odluke o tome. Uprava Ine nije donijela te odluke i od tada do danas ni Uprava Belvederea ni većinski dioničar nisu dobili ikakav odgovor ili protuprijedlog od strane Ine.

Fiducij

Mađarski član Uprave Ine zadužen za non-core business tražio je krajem 2004., kao uvjet za suradnju na razvoju ovog projekta, da većinski dioničar proda Ini dio dionica i da se tako postigne odnos 50:50 s Inom. Prijedlog nije bio prihvaćen. Kao alternativni prijedlog zatraženo je da većinski dioničar prepusti Ini kreditna potraživanja prema Belvedereu, a koja je većinski dioničar otkupio od DOM Fond-a 2001. istovremeno kada su kupljene dionice. Ta potraživanja su bila osigurana fiducijarnom hipotekom na svim nekretninama društva. Taj prijedlog je prihvaćen.

Sporazumom o javnobilježničkom osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama, broj SP-0134-00025/04. 9.2.2005. Ina je postala kreditor Belvederea u iznosu kredita od 3.315.188,40 USD s godišnjom kamatom od 5.5% koju je Ina predložila. Dogovoreno je usmeno da će se povrat kredita u slučaju potrebe svake godine prolongirati aneksom kao što je to činio većinski dioničar u periodu od 2001 do 2005.

Prema izvještaju od 26.09.2006. kojeg je naručio Belvedere, a izradio stalni sudski vještak iz Dubrovnika, procijenjena tržišna vrijednost nekretnina je bila tada 45.202.212,00 eura. Tržište nekretnina u Hrvatskoj tada je bilo na maksimumu.

Ina nije ispoštovala dogovoreno. Odbijala je bilo kakvu suradnju na razvoju, nije prihvatila da aneksom produži Ugovor o zajmu potpisan 9.2.2005. i nastavila je obračunavati zakonske zatezne kamate i to: 15% u periodu 11.3.2006.-31.12.2007. i 17% u periodu 1.1.2008.-29.11.2010.

Dana 9.12.2010. Uprava Belvederea je zaprimila obavijest i kopiju Zahtjeva za izdavanje klauzule ovršnosti i postupanja sukladno č.277. ovršnog zakona (NN 173/03).

Vidljivo je iz Ininog Zahtjeva za ovrhu da je na razlici ugovorene i zatezne kamate ostvarila dodatnu dobit od 10.800.000 kuna odnosno 1.479.495 eura. To je postigla nepoštivanjem usmenog dogovora i na račun društva u kojem je dioničar.

Ina nije dozvoljavala Upravi Belvederea da se zadužuje u svrhu osiguranja potrebne likvidnosti za pokriće tekućih poslova i financiranje razvoja i obnove koristeći svoje nekretnine kao osiguranje, pa je i na taj način blokirala razvoj i obnovu kompleksa.

Gotovo sve troškove društva i razvoj projekta od 2001. do danas je financirao većinski dioničar bez ikakvih osiguranja.

Utjecaj na poslovne banke i HBOR

Ni jedna poslovna banka u Hrvatskoj nije bila spremna razgovarati s Upravom Belvederea, developerom, većinskim dioničarem i sadašnjim predstavnicima grada Dubrovnika o bilo kakvom servisu ili uključivanju u proces razvoja i obnove bez pravno valjanog očitovanja Ine na njihove upite, a koje je Ina izbjegavala dati tijekom proteklih nekoliko godina.

Osobe iz Vlade koje su dirigirale odlukama Ine imale su utjecaj i na poslovne banke. Predsjednik Nadzornog odbora HBOR-a bio je istovremeno i predsjednik Nadzornog odbora Ine. Razgovori o bilo kakvim poslovnim odnosima ili angažmanima bili su blokirani i s poslovnim bankama i s HBOR-om. Alibi pitanje za odbijanje komunikacije o suradnji bilo je: „Da li ste riješili s Inom pitanje blokade?“

2. Poslovne banke

Banke reklamiraju kroz medije razne financijske proizvode i servise od kojih bi neki bili korisni u procesu razvoja projekta i strukturiranju investicije. Na sve upite Uprave Belvederea, developera, većinskog dioničara pa čak i gradonačelnika Dubrovnika vrata banaka ostajala su zatvorena.

U **Prilogu 2.** su dva recentna e-maila odabrana iz opsežne dokumentacije s konkretnim informacijama o kojim se bankama i problemima radilo posljednjih godinu i pol dana.

C/ INSTITUCIJE REPUBLIKE HRVATSKE KOJE NE IZVRŠAVAJU UČINKOVITO POSLOVE U SKLADU SA ZAKONIMA I PROPISIMA I NEUČINKOVITE SU U DJELOKRUGU SVOJE DJELATNOSTI

HBOR

Za ostvarenje kontakta s odgovornim predstavnicima HBOR-a morali smo koristiti pomoć utjecajnih osoba. Kada smo ostvarili kontakt nismo ostvarili komunikaciju potrebnu radi realizacije razvoja projekta.

Specifičnosti HBOR-a delegirao je Hrvatski Sabor na temelju člana 88. Ustava Republike Hrvatske, Odlukom o proglašenju Zakona o Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak pod skraćenom tvrtkom „HBOR“ donesenom 8.12.2006.

Prema članku 6. istog Zakona, stavak (1) „**Hrvatska banka za obnovu i razvitak može osnivati i biti članica trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj i inozemstvu.**“.

HBOR objavljuje informacije i kriterije za kreditiranje na svojim dobro organiziranim internet stranicama. Na tim stranicama objavljen je **Program kreditiranja turističkog sektora** koji je zadnjih nekoliko godina praktično nepromijenjen (**Prilog 3**).

Uspjeli smo organizirati kratki sastanak s predsjednikom Uprave HBOR-a 14.05.2009. na kome je sudjelovao i pravni savjetnik društva Belvedere. Prije sastanka dostavili smo predsjedniku Uprave HBOR-a aktualnu verziju dokumenta pod nazivom „**Razvojni sažetak i financijska analiza - Belvedere kompleks Dubrovnik - razvoj kompleksa**“.

Neke od tema sa sastanka su bile:

1. Da li je moguće da se HBOR uključi u projekt razvoja u skladu s objavljenim **Programom kreditiranja turističkog sektora** i Zakona, članak 6., stavak (1) u osnivačka ulaganja i koji su uvjeti? **Odgovor je bio NE MOŽE, ali bez objašnjenja!** „**HBOR može dati samo kredit**“! Na primjedbu da postoji zakonska osnova da se HBOR uključi komentar je bio: „**Zakon ti daje mogućnost, a mi mogućnost možemo iskoristiti ili ne koristiti**“. Kasnije smo kroz razgovor čuli da je bilo oko 14 ulaganja u temeljni kapital, „**ali balkanski mentalitet i slične društvene karakteristike dovele su do zaključka da ako ne vežeš korisnike s hipotekama i zakonima nema uspjeha i da su sad okolnosti takve kakve jesu**“! Velika je šteta da HBOR-a ne inzistira na participaciji u osnivačkim ulaganjima jer bi u tom slučaju mogao otkupiti dionice i potraživanja od Ine. Kad bi se HBOR pojavio kao dioničar projekt razvoja Belvedere kompleksa postao bi jako interesantan domaćim i stranim investitorima.
2. Vođeni na internetskim stranicama objavljenim **Programom kreditiranja turističkog sektora** htjeli smo razjasniti nejasnoće prije nego Belvedere podnese zahtjev za financiranje. Pod točkom 4. Iznos i otplata kredita napisano je: „**...Prije podnošenja zahtjeva za kredit u iznosu većem od 8 milijuna kuna krajnji korisnici kredita/poslovne banke se obvezuju ishoditi prethodnu pisanu suglasnost HBOR-a za podnošenje kreditnog zahtjeva. Suglasnost za podnošenje zahtjeva ne znači i odobrenje kredita...**“ Na pitanje što nam je činiti odgovor je bio „**da im treba čista situacija i odnosi među dioničarima, tj. Jeste li riješili s Inom pitanje blokade**“?
3. Na internetskim stranicama nalazi se formular za podnošenje „**Zahtjeva za kredit direktno kreditiranje**“. Htjeli smo razjasniti koje su mogućnosti strukturiranja investicije u slučaju učešća HBOR-a. Pripremili smo se razgovarati s HBOR-om kao potencijalnim kreditorom ili investitorom, vezano za zahtjeve pod točkom 4. gdje se traže informacije kao što su legalitet gradnje, opis investicije, struktura investicije, izvori financiranja, ostali izvori financiranja kao i pod točkom 5. informacije o predviđenim instrumentima osiguranja, o nekretninama, pokretninama, mjenicama, zadužnicama i ostalom. Dokument „**Razvojni sažetak i financijska analiza**“ sadržava sve relevantne informacije u formi sažetka i odnosi se na fazu razvoja ukupnog projekta. Odgovor je bio „**Ovo što sam ja ovdje dobio je neki turistički prospekt, ali ja nemam vremena trošiti novce za turizam, itd**“. Ni ovdje komunikacija nije ostvarena.
4. Na internetskim stranicama bila je objavljena informacija „**Suradnja Europske investicijske banke i Hrvatske banke za obnovu i razvitak**“. Na pitanje možemo li kroz HBOR prezentirati direktno investiciju i projekt EIB-u odgovor je bio da „**HBOR baš u to vrijeme pregovara nešto s EIB-om za upravo ovako velike projekte, da bi možda išli preko jedne od EIB-ovih direkcija, ali da bi možda to moglo ići i izravno, itd**“. **Da nisu odbili velike projekte u turizmu, znači da bi po tom moglo ići i da će on viditi.**

Tako je završio zadnji sastanak u HBOR-u i od tada ni traga ni glasa od njih.

D/ PROPISI KOJI ONEMOGUĆAVAJU REALIZACIJU PROJEKTA

Propisi nisu prepreka i omogućuju realizaciju projekta iako u usporedbi s propisima u drugim evropskim zemljama hrvatski propisi ograničavaju do neke mjere kreiranje proizvoda s konkurentnom ekonomskom isplativošću investicije. To se može lijepo prezentirati na primjeru razvoja Belvedere kompleksa. Procedure za dobivanje raznih dozvola su spore, politički utjecaji na tijekove procesa ili procedura u praksi veliki i otvaraju prostore za događanje korupcije na svim razinama.

Pokušao sam dati neke od informacija o teškoćama kroz koje prolazi razvoj ovog konkretnog projekta. Namjerno nisam navodio imena osoba već samo njihove funkcije. Jasno je da iza institucija i funkcija stoje konkretni ljudi i njihova imena.

Zahvaljujem Predsjedniku i Uredu Predsjednika Republike Hrvatske na interesu i spremnosti da se uključite, razmotrite mogućnosti i reagirate prema nadležnim institucijama.

Uz izraze poštovanja,
Zvonko Stojević

ODVJETNIK / ATTORNEY AT LAW
DUBRAVKO LUETIĆ

BELVEDERE d.d.
Frana Supila 28
20 000 Dubrovnik

Predmet: **izvještaj o stanju parničnih, ovršnih i zemljišnoknjižnih predmeta**

Poštovani,

na današnji dan, 10. prosinca 2010. godine, stanje parničnih, ovršnih i zemljišnoknjižnih predmeta koje kao Vaš punomoćnik vodim je kako slijedi:

1. **Grad Dubrovnik c/a I. Belvedere d.d. i II. Hrvatski fond za privatizaciju, parnični postupak radi isplate koji se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl. br. P-633/07 vps. 10.283.207,21 kn**
 - tužba od strane Grada Dubrovnika kao tužitelja podnesena je sudu 26.04.2007.g.,
 - 11.05.2007.g. sudu je predan odgovor na tužbu,
 - ročište za glavnu raspravu, održano 24.11.2010.g. odgođeno je na prijedlog tužitelja radi pokušaja mirnog rješenja spora, a iduće će biti zakazano po pisanom prijedlogu stranaka. Na istom sam kao Vaš punomoćnik ostao kod odgovora na tužbu i prigovora zastare, te insistirao na povlačenju tužbe ili odricanju od tužbenog zahtjeva kao mogućem mirnom rješenju spora.
 - Postoji mogućnost povlačenja tužbe (neformalna informacija)

2. **Hotel Excelsior d.d. c/a Belvedere d.d. i drugi(još 7 tuženika), parnični postupak radi isplate (regresni zahtjev) koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl. br. P-144/2010 vps. 117.394,56 kn**
 - tužba od strane Hotela Excelsior d.d. kao tužitelja podnesena je sudu 23.04.2010.g.,
 - 17.05.2010.g. sudu je predan odgovor na tužbu.
 - Objašnjenje: Belvedere d.d. je kao pravni slijednik bivšeg HTP Dubrovnik (uz još 25 tuženika) izgubio radni spor koji je započet početkom 90tih godina. Tužitelji su se namirili od solventnih tuženika i sada oni koji su podmirili dug regresnog tužbom traže da im ostali tuženici razmjerno namire ono što su oni morali platiti. Prema mojoj informaciji u tom radnom sporu i sporu radi isplate je uložena revizija i povodom revizije je određeno ročište dana 18.1.2011.

MESNIČKA 8 • HR-10000 • ZAGREB
TEL.: +385 (0)1 4655 041 • FAX: +385 (0)1 4655 041

- 2 -

3. **Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. c/a Belvedere d.d., ovršni postupak koji se vodi pred Javnim bilježnikom Dubravkom Grladinović pod posl. br. Ovrv-450/10 (sada parnični postupak koji će se voditi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku) vps. 3.727,40 kn**
 - Javni bilježnik je 12.02.2010.g. donio rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave,
 - 24.02.2010.g. Javnom bilježniku je predan prigovor protiv rješenja o ovrsi,
 - 02.07.2010.g. zaprimio sam rješenje Općinskog suda u Dubrovniku od 24. lipnja 2010.g., kojim se isti proglašava stvarno nenadležnim i predmet ustupa nadležnom Trgovačkom sudu u Dubrovniku na daljnje postupanje.

4. **Hoteli Maestral d.d. c/a Belvedere d.d., ovršni postupak koji se vodi pred Javnim bilježnikom Nikšom Mozara pod posl. br. Ovrv-140/10 (sada parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl. br. P-167/10) vps. 10.760,98 kn**
 - Javni bilježnik je 01.03.2010.g. donio rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave,
 - 25.03.2010.g. Javnom bilježniku je predan prigovor ovršenika protiv rješenja o ovrsi,
 - Trgovački sudu u Dubrovniku je rješenjem od 01. travnja 2010.g. stavio izvan snage rješenje o ovrsi Javnog bilježnika, te odredio da se postupak nastavlja kao u povodu prigovora protiv platnog naloga,
 - 01.07.2010.g. održano je ročište glavne rasprave na kojem je ista i zaključena,
 - 14.07.2010.g. primio sam presudu Trgovačkog suda u Dubrovniku od 12. srpnja 2010.g., kojom se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi u većem dijelu održava na snazi,
 - Visokom trgovačkom sudu RH, 21.07.2010.g. predana je žalba protiv presude Trgovačkog suda.

5. **Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. c/a Belvedere d.d., ovršni postupak koji se vodi pred Javnim bilježnikom Dubravkom Grladinović pod posl. br. Ovrv-2876/10 vps. 8.386,65 kn**
 - Javni bilježnik je 22.10.2010.g. donio rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave,
 - 04.11.2010.g. Javnom bilježniku je predan prigovor protiv rješenja o ovrsi.

6. **Belvedere d.d. (HTP Dubrovnik) – protivnik predlagatelja c/a Hrvatski fond za privatizaciju - predlagatelj, zemljišnoknjižni postupak koji se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl. br. Z-99/10**
 - 18.03.2010.g. primio sam rješenje Općinskog suda u Dubrovniku od 09. ožujka 2010.g. kojim se dopušta zabilježba spora u zk.ul.br. 1272 i zk.ul.br. 1357 k.o. Dubrovnik,
 - 01.04.2010.g. sudu je predana žalba protiv navedenog rješenja,

- 3 -

- 14.04.2010.g. zaprimio sam rješenje Općinskog suda u Dubrovniku od 02. travnja 2010.g., prema kojem se temeljem izjavljene žalbe dopušta zabilježba žalbe na rješenje pod posl. br. Z-99/10 od 09. ožujka 2010.g.
- Napomena: Belvedere (osim ove zabilježbe) nikada nije zadobio nikakav prijedlog, tužbu ili kakav drugi dokument kojim se inicira postupak za koji je upisana zabilježba.

7. INA-Industrija nafte d.d.d Zagreb kao predlagatelj osiguranja protiv društva Belvedere d.d. Dubrovnik kao protivnik osiguranja u postupku OU-890/10 (poveznica OU-203/05) javne bilježnice Željke Maroslavac

- Dana 29.11.2010. INA d.d. je putem svojeg punomoćnika podnijela Zahtjev radi izdavanja klauzule ovršnosti i postupanja sukladno članku 277. Ovršnog zakona (NN 173/03) te je sukladno tome javna bilježnica Željka Maroslavac pozvala protivnika osiguranja, društvo Belvedere d.d.i obavijestila ga da nije podmirio dug u iznosu od 18.061.975,58 kuna i kamate u iznosu od 16.147.125,40 kuna. S obzirom da Belvedere d.d. nije podmirilo dug, javna bilježnica je stavila klauzulu ovršnosti sa danom 11. rujna 2006. Javna bilježnica je po nalogu INA d.d. pozvala Belvedere d.d. da u roku od 15 dana (poziv je zaprimljen 9. prosinca 2010. godine) obavijesti bilježnicu da li zahtijeva da se nekretnina koja je prenesena radi osiguranja tražbine proda putem javnog bilježnika.

Za daljnja pitanja Vam kao i uvijek stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav

Odvjetnik
Dubravko Luetić

ODVJETNIK
DUBRAVKO LUETIĆ
Mesnička 8
10 000 Zagreb

Zvonko Stojevic

From: "Zvonko Stojevic" <zvonko.stojevic@gmail.com>
To: "Richard Riki Rossetti" <rikirossetti@hotmail.com>
Sent: Tuesday, June 29, 2010 4:36 PM
Subject: Re: Sto uciniti u slucaju kada Banke ignoriraju bilo kakovu komunikaciju?

Dragi Riki,

Nakon emailova od 03.06.2010 i 08.06.2010. koji su na temu: ZAŠTO BELVEDERE D.D. TREBA I HRVATSKU BANKU U TIMU ZA RAZVOJ PROJEKTA? Očito treba otvoriti novu temu: ZAŠTO BANKE A POSEBNO DVIJE VODEĆE BANKE U HRVATSKOJ IGNORIRAJU GRAD DUBROVNIK (GRADONAČELNIKA I TEBE) I BELVEDERE PROJEKT KADA SE OD NJIH TRAŽI SAMO NAJOSNOVNJI SERVIS?

Ako gospodin gradonačelnik grada Dubrovnika nemože dobiti direktno službeni odgovor onda je „nešto totalno trulo u državi Danskoj!“.

Što učiniti?

Da sam ja gradonačelnik i da želim da se Belvedere projekt realizira brinuo bih se da servise koje treba dati Republika Hrvatska za moj grad budu na raspolaganju. Da servisi postoje i funkcioniraju mora biti osnovni zadatak i gradonačelnicima i Premjerki i Predsjedniku države. Evidentno je da banke ignoriraju Belvedere d.d. Domaće banke su srce ekonomije jedne države i ako je to tako onda je to katastrofa. U ovom konkretnom slučaju više od šest mjeseci Belvedere d.d. i grad nemaju nikakvog odgovora na zahtjev za praćenje projekta Belvedere. Developer i investitor čekaju! Do kada? Zašto? Prvo bih upitao premjerku i njezin tim zašto institucije pod kontrolom države bojkotiraju ulaz kapitala i investicija u moj grad? Tražio bih da se to razriješi po najhitnijem postupku između vlade i narodne banke. Te iste banke ubiru kamate i manipuliraju dobrima koja se ostvaruju kroz znoj hrvatskih radnika i građana. Tko njima daje pravo da ne odgovaraju? Odgovor isto tako može biti jednostavno NEĆEMO, NEŽELIMO, NEMOŽEMO itd. Treba se obratiti Vladi Republike Hrvatske sa zahtjevom da se to istraži i odgovori zašto strani kapital za slučaj Belvedere d.d. nemože prijeći granicu Hrvatske?

Pitao si me da Ti objasnim zašto trebamo Hrvatsku Banku? To sam pokušao objasniti u predhodna dva emaila. Neznam dali mi je to uspjelo? Ako smatraš da je potrebno možemo organizirati sastanak na tu temu i to detaljno razjasniti u užem ili širem sastavu. To je važno, vitalno pitanje za razvoj projekata u pravom smislu riječi..

Srdačan pozdrav

Zvonko

Zvonko Stojevic

From: "Zvonko Stojevic" <zvonko.stojevic@gmail.com>
To: "Richard Riki Rossetti" <rrossetti@dubrovnik.hr>; "Richard Riki Rossetti" <rikirossetti@hotmail.com>
Sent: Thursday, June 03, 2010 5:38 PM
Subject: Re: Belvedere projekt - Banke - Budzet

Dragi Riki,

Vezano za naš jučerašnji telefonski razgovor ovdje ću biti konkretan. Ovo mučenje u Hrvatskoj nema više nikakova smisla. Šest mjeseci je prošlo a mi nismo uspjeli ostvariti da dobijemo jedan suvisao odgovor (makar NE!) od hrvatskih banaka. Sljedećim je bankama upućen zahtjev:

PBZ, ZABA, HPB, Reiffaisen banka, Splitska banka, Erste banka.

Belvedere projekt ima sve elemente da se realizira osim jednoga a taj je da nismo uspjeli ostvari kreativna komunikacija sa nekom od tih hrvatskih banaka. Sa svim bankama sličan je slučaj – NEMA KOMUNIKACIJE!

Evo primjera slučaja sa ZABA-om:

- Pismo gradonačelnika Dubrovnika poslano je gospodinu Milivoju Goldsteinu 12. siječnja 2010. Nitko se na to pismo nije očitovao do danas niti je odgovorio na Tvoje brojne telefonske pozive. Mrtvo, mrtvo, mrtvo...
- 19. Veljače 2010, Nakon pola godine pregovora konačno HCH Capital Inc, New York dao mi je pismo namjere da se uključi u projekt kao equity **investitor i garantor za cijeli projekt**. Uvjet je bio da osiguram hrvatsku banku koja želi učestvovati u projektu. U ovoj krizi imati equity partnera više je od toga nego da imaš dijamante! Ako ovako nastavimo uskoro ćemo ga izgubiti!?!?
- 01. Ožujka 2010, Belvedere d.d. je dao službeni zahtjev za kredit za premoštavanje Zagrebačkoj Banci, Poslovnica Dubrovnik prema instrukcijama iz ZABA-e iz Zagreba da moramo ići preko lokalne poslovnice sa referencom da imamo equity partnera koji daje garanciju!!!
- 20. Travnja 2010, (što je nakon mjesec i dvadeset dana!) konačno na Tvoju intervenciju pojavljuje se gospođa Nađa Marić iz Makarske kao odgovorna osoba iz banke za projekte ovakovog tipa u ovom dijelu Hrvatske.
- 31. Lipnja 2010, (što je pak nakon sljedećih mjesec i deset dana!) razgovarao sam tel sa gospođom Nađom Marić koja mi je rekla da je ona sve prosljedila u centralu i da niti ona iz centrale iz Zagreba ne dobiva suvisli odgovor, da gospodin Goldstein nije dao svoje mišljenje na zahtjev Belvedere d.d., samo za premoštavanje nego da je dao zahtjev, a ona ne zna kome unutar banke, da se njihov interni prijedlog drugačije strukturira. Ona je mišljenja da ovo sve skupa nema smisla i da ne gubimo vrijeme nego da za ovakav projekat trebamo ostvariti kontakt sa mjerodavnima direktno. Definitivno su to Franjo Luković ili Milivoj Goldstein. Bojim se dok gradonačelnik ne postigne politički koncenzus oko ovoga i sličnih projekata sa Premjerkom ili Predsjednikom da će projekti biti ignorirani. Treba provjeriti dali ima itko danas u Hrvatskoj da hoće i da se može ozbiljno pozabaviti projektom koji ima sve potrebne elemente za financiranje projekta ali ih hrvatska financijska institucija treba složiti u skladu sa standardima profesije.
- Ponavljam tražimo samo profesionalnu financijsku instituciju koja ima dovoljno znanja i kreditibilitet da se uključi u razvojni tim i proda svoj servis i znanje koje nam je potrebno kako bismo mogli realizirati (ako ne onda znati zašto ne) ovaj čudesni projekt. Definitivno ZABA i PBZ su takve dvije institucije ali kako to sada ide trebati će nam oko 500 godina za realizaciju.
- Do danas nemamo nikakovog konkretnog odgovora niti od koga!!

Ja sam jučer bio na Arhitektonskom Fakultetu u Zagrebu na još jednom radnom sastanku

sa Dr. Krunoslavom Šmitom vezano za DPU. Užitak je raditi sa pametnim ljudima a posebno kada posao ide. Zvao sam Te sa sastanka jer bez realizacije financija u skladu sa budžetom samo bi neodgovorna osoba išla u angažman brojnih specijalista i profesionalaca koji su nam potrebni u ovoj fazi. Za realizaciju financija prema budžetu imamo **apsolutno sve potrebno**. Ako ne koristimo hrvatske institucije koje su važne radi povjerenja u državu nitko nije budala da ulazi u rizik koji ne može kontrolirati. Specijalno ne strani kapital i investitori.

Srdačan pozdrav

Zvonko



Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Turizam

(Program kreditiranja turističkog sektora)

1. Cilj Programa kreditiranja i namjena kredita

Cilj Programa je realizacija investicijskih projekata u turističkoj djelatnosti sa svrhom:

- povećanja kapaciteta smještaja,
- povećanja kategorizacije smještajnih kapaciteta,
- podizanja razine usluge,
- poticanja raznovrsnosti usluge,
- otklanjanja ratnih šteta.

Kreditni su namijenjeni za ulaganja u:	
I. Osnovna sredstva:	- osnivačka ulaganja, - zemljište, građevinski objekti, - oprema i uređaji.
II. Trajna obrtna sredstva	

Iznos kredita namijenjen ulaganju u trajna obrtna sredstva može iznositi do 15 % iznosa kredita i može se odobriti samo uz odobrenje državne potpore male vrijednosti.

Oprema koja se nabavlja HBOR-ovim kreditnim sredstvima mora biti nova u slučaju kreditiranja velikih poduzetnika, odnosno ne može biti starija od 5 godina u slučaju kreditiranja malih i srednjih poduzetnika.

Ovim Programom se ne kreditira:

- kupovina, gradnja i opremanje apartmana, bez obzira je li riječ ulaganju fizičkih ili pravnih osoba, osim ulaganja u aparthotele s restoranom,
- ugostiteljski objekti koji isključivo pružaju usluge točenja pića,
- kockarnice, kladionice i slične djelatnosti,
- izgradnja stambenih i poslovnih prostora radi prodaje,
- nabavka nekretnina i pokretnina od povezanih osoba,
- kupnja, izgradnja, rekonstrukcija i opremanje poslovnih prostora za trgovačke djelatnosti, osim na područjima od posebne državne skrbi, otocima i brdsko-planinskim područjima,
- već započeta ulaganja, odnosno one investicije koje su u tijeku te se neće financirati povrat već prethodno uloženi sredstva u investiciju (refundacije).

2. Korisnici kredita

Korisnici kredita mogu biti:

- poslovne banke koje su s HBOR-om ugovorile suradnju na provođenju ovog Programa ili
- izravno trgovačka društva, obrtnici i ustanove registrirani u Republici Hrvatskoj.

Pravo na kredit ne postoji, već HBOR o svakom zahtjevu donosi posebnu odluku.

3. Način kreditiranja i podnošenja zahtjeva za kredit

HBOR provodi ovaj Program:

- izravnim kreditiranjem korisnika kredita
- kreditiranjem krajnjih korisnika kredita putem poslovnih banaka koje su ugovorile suradnju na provođenju ovog Programa

Kod kreditiranja putem poslovnih banaka dokumentirani zahtjevi za kredit podnose se poslovnim bankama.

Zahtjevi za odobrenjem kredita koji nisu dokumentirani obveznom propisanom dokumentacijom neće se razmatrati.

Kod kreditiranja putem poslovne banke, ovisno o odluci nadležnog tijela HBOR-a, poslovna banka i HBOR zaključit će ugovor o kreditu za krajnjeg korisnika. Na temelju ugovora o kreditu između poslovne banke i HBOR-a, poslovna banka će zaključiti ugovor s krajnjim korisnikom kredita.

4. Iznos i otplata kredita

Najviši iznos kredita nije ograničen, a ovisi o HBOR-ovim mogućnostima financiranja, konkretnom investicijskom projektu, kreditnoj sposobnosti krajnjeg korisnika kredita, te vrijednosti i kvaliteti ponuđenih instrumenata osiguranja. Zahtjevi krajnjih korisnika kredita koji su manji od 700.000,00 kuna, u pravilu se neće razmatrati u okviru ovog Programa.

Prije podnošenja zahtjeva za kredit u iznosu većem od 8 milijuna kuna krajnji korisnici kredita/poslovne banke se obvezuju ishoditi prethodnu pisanu suglasnost HBOR-a za podnošenje kreditnog zahtjeva. Suglasnost za podnošenje zahtjeva ne znači i odobrenje kredita.

HBOR u pravilu kreditira do 50% predračunske vrijednosti investicije bez PDV-a.

Kredit se odobravaju u kunama uz valutnu klauzulu.

Poček	do 2 godine
Rok otplate	do 15 godina uključujući i poček

Za kredite koji se odobravaju isključivo za nabavku opreme, rok otplate je do 6 godina u što je uključeno do 2 godine počeka.

Kredit se u pravilu otplaćuje u polugodišnjim ratama.

Prijevremena otplata moguća je uz prethodnu pisanu obavijest HBOR-u, te uključuje plaćanje naknade za prijevremeni povrat kredita.

5. Kamate

SKUPINA GOSPODARSKIH SUBJEKATA	KRITERIJI	KAMATNA STOPA
SKUPINA A	<ul style="list-style-type: none"> - koji ulažu na područja posebne državne skrbi ili brdsko-planinska područja ili otoke ili s izravnom ratnom štetom ili koji su zbrinjavali prognanike i/ili izbjeglice <p style="text-align: center;">i</p> <ul style="list-style-type: none"> - koji su dokazali tržišnu konkurentnost uspješnom prodajom na domaćem i/ili inozemnom tržištu 	2% godišnje
SKUPINA B	<ul style="list-style-type: none"> - koji ulažu na područja posebne državne skrbi ili brdsko-planinska područja ili otoke ili s izravnom ratnom štetom ili koji su zbrinjavali prognanike i/ili izbjeglice <p style="text-align: center;">ili</p> <ul style="list-style-type: none"> - koji su dokazali tržišnu konkurentnost uspješnom prodajom na domaćem i/ili inozemnom tržištu <p style="text-align: center;">ili</p> <ul style="list-style-type: none"> - koji su mali i srednji poduzetnici¹ 	4% godišnje
SKUPINA C	<ul style="list-style-type: none"> - svi ostali gospodarski subjekti 	6% godišnje

Kamatna stopa je promjenjiva temeljem odluke Uprave HBOR-a, a prema kriterijima Odluke o kamatnim stopama i Pravilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a.²

Obračun kamata obavlja se proporcionalnom metodom.

Procijenjene efektivne kamatne stope objavljene su na web stranicama HBOR-a, www.hbor.hr.

Kamate za vrijeme korištenja kredita (interkalarnе kamate), do prijenosa kredita u otplatu, obračunavaju se na iskorišteni iznos kredita u visini redovne kamate i naplaćuju kvartalno.

Tržišna konkurentnost i uspješna prodaja na domaćem i/ili inozemnom tržištu ocjenjivati će se primjenom i ispunjenjem sljedećih kriterija:

- poslovni prihodi veći od poslovnih rashoda u prethodnoj godini,
- tekuća likvidnost veća od 0,8 (kratkotrajna imovina /kratkoročne obveze),
- koeficijent dugoročne financijske stabilnosti manji od 1,2 (dugotrajna imovina u odnosu na kapital, rezerve i dugoročne obveze),
- umanjeni valutno inducirani kreditni rizik (najmanje 30% poslovnih prihoda ostvarenih na stranim tržištima, odnosno najmanje 30% ostvarenih noćenja inozemnih gostiju od ukupno ostvarenih noćenja u prethodnoj poslovnoj godini).

U slučajevima kada korisnik kredita ostvaruje manje od 30% poslovnih prihoda na stranim ili međunarodnim tržištima, a član je grupe koja ostvaruje preko 30% poslovnih prihoda na stranim ili međunarodnim tržištima što je dokumentirano u konsolidiranim financijskim izvješćima grupe, smatra se kako su ispunjeni kriteriji umanjenog valutno induciranog kreditnog rizika.

¹ Sukladno Zakonu o poticanju razvoja malog gospodarstva (NN 29/02) i svim naknadnim izmjenama i dopunama

² Odluka o kamatnim stopama i Pravilnik o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a nalaze se na web stranicama HBOR-a, www.hbor.hr

Iznimno za korisnike kredita koji se bave iznajmljivanjem ležaja odnosno pružanjem usluga smještaja gostiju, umjesto kriterija iz alineje 2. i 3. može se alternativno uzeti kriterij minimalnog udjela kapitala, rezervi i zadržane dobiti u pasivi bilance u visini od 30%.

Kriteriji tržišne konkurentnosti i uspješne prodaje utvrđuju se na osnovi:

- financijskih izvješća gospodarskih subjekata za prethodnu poslovnu godinu (bilanca i račun dobiti i gubitka te za obrtnike prijavu poreza na dohodak, ovjereni od nadležnih osoba), ili konsolidiranih financijskih izvješća grupe koje je korisnik kredita član, za prethodnu godinu (bilanca i račun dobiti i gubitka, ovjereni od nadležnih osoba),
- Obrazac TU-11, o dolascima i noćenjima turista za prethodnu godinu.

Poticajna kamatna stopa za korisnike kredita s izravnom ratnom štetom primjenjivat će se na dio kredita ili cijeli kredit, najviše do visine ukupno procijenjene izravne ratne štete. Kao dokaz o nastanku izravne ratne štete potrebno je dostaviti potvrdu Županijske komisije za procjenu ratnih šteta, te Izjavu o do sada korištenoj državnoj potpori.

Poticajna kamatna stopa za krajnje korisnike kredita koji su zbrinjavali prognanike i izbjeglice, primjenjuje se na dio kredita ili cijeli kredit, pod uvjetom da se ulaganjima iz kredita predviđa financirati isključivo obnova objekata u kojem su boravili prognanici i izbjeglice. Kao dokaz o zbrinjavanju prognanika i izbjeglica potrebno je dostaviti potvrdu Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka o istome.

Poticajne kamatne stope i Zakon i Uredba o državnim potporama

Sukladno Zakonu o državnim potporama (NN br. 140/05) i drugim važećim propisima o državnim potporama u okviru Programa kreditiranja turističkog sektora, državna potpora dodjeljuje se krajnjim korisnicima kredita kroz poticajnu kamatnu stopu.

Državnu potporu predstavlja razlika između referentne kamatne stope koja se utvrđuje pojedinačno za svakog krajnjeg korisnika kredita ovisno o njegovom kreditnom rangi i kvaliteti instrumenata osiguranja i odobrene poticajne kamatne stope krajnjem korisniku kredita (efektivna kamatna stopa), a koja je u visini manjoj od referentne kamatne stope.

Potpora u obliku poticajne kamatne stope koja je niža od referentne kamatne stope za pojedinog krajnjeg korisnika kredita odobrava se sukladno važećim propisima o državnoj potpori i može se odobriti samo onom krajnjem korisniku kredita koji već nije iskoristio najviši dopušteni iznos državne potpore za iste opravdane troškove, odnosno dopušteni iznos državne potpore male vrijednosti.

Financiranje uz poticajnu kamatnu stopu moguće je za opravdane troškove za koje je korisnik kredita prije početka realizacije projekta, odnosno radova na projektu, predao poslovnoj banci ili HBOR-u upit o mogućnosti kreditiranja ili zahtjev za kreditiranje (za odobrenjem državne potpore). Pojam početak rada označava početak građevinskih radova ili prva pravno obvezujuća obveza za naručivanje opreme, s izuzetkom preliminarnih studija izvedivosti, štogod nastupi ranije.

Opravdane troškove početnih ulaganja predstavljaju:

- ulaganja u materijalnu imovinu: imovina u vezi sa zemljištem, zgradama i postrojenjima/strojevima i ulaganja u nematerijalnu imovinu: imovina obuhvaćena prijenosom tehnologije kroz stjecanje patentnih prava, dozvola, znanja i vještina ili nepatentiranoga tehničkoga znanja (dalje: nematerijalna imovina) s time da:

- kupljena imovina mora biti nova kada se radi o velikim poduzetnicima, odnosno ne može biti starija od 5 godina u slučaju kreditiranja malih i srednjih poduzetnika;
- su troškovi ulaganja u nematerijalnu imovinu opravdani samo do granice od 50% ukupnih prihvatljivih investicijskih izdataka za projekt kada se radi o velikim poduzetnicima,
- stjecanje udjela/dionica ne predstavlja opravdani trošak početnog ulaganja;

ili

- troškovi bruto plaća za novootvorena radna mjesta povezana s ulaganjem za dvogodišnje razdoblje.

Državna potpora po ovom Programu kreditiranja dodjeljuje se sukladno odredbama Zakona o HBOR-u (NN 138/06), Pravilniku o osnovnim uvjetima financiranja pojedinih ciljnih skupina te odredbama Uredbe Komisije Europskih zajednica br. 800/2008 od 6. kolovoza 2008. kojom se određene kategorije potpora proglašavaju usklađenima sa zajedničkim tržištem pri primjeni članaka 87. i 88. Ugovora (Opća uredba o skupnim izuzećima) (32009R0800, SL L 214, 9.8.2008., str. 3 – 47). Državna potpora velikim poduzetnicima odobrava se isključivo u režimu državne potpore male vrijednosti ili regionalne državne potpore.

6. Naknade

Naknada za obradu kreditnog zahtjeva za krajnjeg korisnika:

- 0,8 % jednokratno na iznos odobrenog kredita, a najmanje 500,00 (petsto) kuna
- naplaćuje se prije ili istodobno s prvim korištenjem kredita

Naknada za rezervaciju sredstava:

- obračunava se kvartalno u visini od 0,25% godišnje na iznos odobrenih a neiskorištenih sredstava, počevši po proteku 30 dana od datuma ugovora o kreditu

7. Korištenje kredita

Rok korištenja kredita je do 12 mjeseci.

Na zahtjev krajnjeg korisnika kredita može se odobriti i duži, odnosno kraći rok sukladno dinamici ulaganja.

Broj korištenja ograničen je na 6 pojedinačnih korištenja. Drugačiji zahtjevi krajnjih korisnika kredita biti će uvaženi ako su opravdani dinamikom ulaganja.

Korisnici kredita dužni su kredit koristiti namjenski u skladu s odredbama ovog Programa.

HBOR zadržava pravo kontrole namjenskog korištenja kredita. U slučaju kreditiranja krajnjih korisnika putem poslovnih banaka, poslovne banke su dužne pribaviti i čuvati dokumentaciju te voditi evidencije koje omogućuju brzu i učinkovitu kontrolu namjenskog korištenja kredita.

Korištenje kredita putem poslovne banke

HBOR će isplatiti sredstva poslovnoj banci na njezin zahtjev na za to propisanom obrascu. Poslovna banka dužna je odmah doznačiti sredstva krajnjem korisniku kredita i to:

- za ulaganja u osnovna sredstva poslovna banka dužna je doznačena sredstva za krajnjeg korisnika isplatiti izravno dobavljačima ili izvođačima radova temeljem odgovarajuće dokumentacije;
- za ulaganja u obrtna sredstva poslovna banka može doznačena sredstva za krajnjeg korisnika kredita isplatiti izravno dobavljačima ili doznačiti sredstva na račun krajnjeg korisnika kako bi samostalno obavljao plaćanja.

Korištenje kredita kod izravnog kreditiranja

Ako se kredit koristi za osnovna sredstva, HBOR će isplate dobavljaču i/ili izvođaču radova obavljati temeljem dokumentiranog zahtjeva korisnika kredita izravno na račun dobavljača i/ili izvođača radova.

Kod isplata kredita za obrtna sredstva, HBOR može sredstva doznačavati na račun korisniku kredita koji samostalno obavlja plaćanja. Dokumentaciju za pravdanje namjenskog korištenja obrtnih sredstava, korisnik kredita je obvezan dostaviti HBOR-u u roku od 15 dana od dana korištenja istih.

Izdavanje bankarskih garancija i otvaranje akreditiva

U okviru korištenja kredita HBOR može izdavati bankarske garancije i otvarati akreditive za potrebe provedbe komercijalnih ugovora vezano za nabavke opreme na kredit ili jednokratne kupnje opreme.

HBOR može izdavati nostro bankarske garancije, zaprimati i notificirati loro bankarske garancije te otvarati nostro akreditive po viđenju sa pokrićem u kreditu ukoliko je isto u skladu s namjenom kredita i njegovim rokom korištenja.

Za navedene usluge HBOR će zaračunati pripadajuće naknade.

8. Instrumenti osiguranja

Za osiguranje urednog izvršenja obveza po kreditima HBOR prihvaća mjenice i zadužnice, zalog ili fiducijarni prijenos vlasništva na imovini uz policu osiguranja imovine vinkuliranu u korist HBOR-a, bankarske garancije, jamstvo HAMAG-a, i druge uobičajene instrumente osiguranja u bankarskom poslovanju.

U slučaju plasmana putem poslovnih banaka krajnji korisnik dogovora instrumente osiguranja s poslovnom bankom.

Sve troškove u svezi pribavljanja instrumenata osiguranja i provedbe osiguranja te brisanja i povrata provedenih osiguranja snosi korisnik kredita.

9. Ostale odredbe

Na sve ono što u ovom Programu kreditiranja nije određeno primjenjuje se Pravilnik o osnovnim uvjetima financiranja pojedinih ciljnih skupina, Odluka o općim uvjetima kreditnog poslovanja HBOR-a, Opći uvjeti osiguranja plasmana HBOR-a, Odluka o kamatnim stopama HBOR-a i Pravilnik o načinu i rokovima obračuna kamata, Odluka o naknadama za usluge koje obavlja HBOR i Pravilnik o načinu obračuna naknada, Pravilnik o utvrđivanju referentne i diskontne kamatne stope te odredbe ostalih akata HBOR-a i odluke nadležnih tijela HBOR-a.

10. Potrebna dokumentacija:

Uz zahtjev za odobrenje kredita³ obvezno je priložiti i sljedeću dokumentaciju:

- Investicijski program,
- Troškovnik,
- Tehničku dokumentaciju s pripadajućim dozvolama,
- Karton deponiranih potpisa za raspolaganje sredstvima računa (ne stariji od 30 dana),
- Podatke o instrumentima osiguranja (ako se radi o hipoteci na nekretninama potrebno je dostaviti procjenu vrijednosti nekretnina izrađenu od ovlaštenog sudskog vještaka s fotografijom objekta ne stariju od 1 godine i zemljišnoknjižni izvadak ne stariji od 30 dana),
- Izjavu o stvarnom vlasništvu (sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma NN br. 87/08),
- Obrazac TU-11 o dolascima i noćenjima turista za prethodnu godinu,
- Izjavu o do sada korištenoj državnoj potpori,
- Potvrdu Županijske komisije za procjenu ratne štete,

³ obrazac zahtjeva za odobrenje kredita nalazi se na web stranicama HBOR-a, www.hbor.hr

- Potvrdu Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka, o zbrinjavanju prognanika i izbjeglica,
- Obrazac za utvrđivanje usklađenosti devizne pozicije klijenta za kredite iznad 700.000 kuna (samo za izravno kreditiranje).

Ostala dokumentacija ovisno o pravnom statusu korisnika kredita:

a) Trgovačka društva/ Ustanove:

- Izvod iz sudskog registra (ne stariji od 30 dana),
- Potvrda o dodijeljenom osobnom identifikacijskom broju (OIB),
- Osnivački akti društva (Društveni ugovor za d.o.o., Statut za d.d.),
- Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u,
- Podaci o bonitetu (obrazac BON 1) i Podaci o solventnosti (obrazac BON 2/SOL 2) ne stariji od 30 dana,
- Godišnji financijski izvještaji poduzetnika za protekle dvije godine poslovanja sastavljeni sukladno Zakonu o računovodstvu (Bilanca – obrazac POD-BIL, Račun dobiti i gubitka – obrazac POD-RDG, bilješke uz financijske izvještaje i ostali temeljni financijski izvještaji prema potrebi),
- Cjelovito revizorsko mišljenje (u skladu sa zakonskom obvezom).

Ukoliko su krajnji korisnici kredita Ustanove iste dostavljaju financijska izvješća i pravnu dokumentaciju sukladno zakonskim propisima koji se odnose na Ustanove.

b) Obrti:

- Obrtnica ili Rješenje o obrtu sa priložima,
- Potvrda o dodijeljenom osobnom identifikacijskom broju (OIB),
- Podaci o solventnosti (obrazac BON 2/SOL 2) ne stariji od 30 dana,
- Prijava poreza na dohodak (rješenje) za posljednje dvije godine ili financijski izvještaji ukoliko je poduzetnik obveznik poreza na dobit (Bilanca – obrazac POD-BIL, Račun dobiti i gubitka – obrazac POD-RDG, bilješke uz financijske izvještaje),
- Knjiga primitaka i izdataka – obrazac KPI,
- Popis dugotrajne imovine – obrazac DI,
- Evidencija o tražbinama i obvezama – obrazac TO.

HBOR zadržava pravo zatražiti i drugu dokumentaciju potrebnu za obradu kreditnog zahtjeva.

Popis poslovnih banaka uključenih u suradnju na Programu kreditiranja turističkog sektora

1. Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb
2. Banka Kovanica d.d., Varaždin
3. Centar banka d.d., Zagreb
4. Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka
5. Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb
6. Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb
7. Imex banka d.d., Split
8. Istarska kreditna banka Umag d.d., Umag
9. Jadranska banka d.d., Šibenik
10. Nava banka d.d., Zagreb
11. OTP banka Hrvatska d.d., Zadar
12. Partner banka d.d., Zagreb
13. Podravska banka d.d., Koprivnica
14. Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb
15. Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb
16. Societe Generale - Splitska banka d.d., Split
17. Štedbanka d.d., Zagreb
18. Veneto banka d.d., Zagreb
19. Volksbank d.d., Zagreb
20. Zagrebačka banka d.d., Zagreb

Kontakti/Contacts

Melita Milas, Voditeljica odjela/Head of the Unit

tel: +385 4591 611, fax: +385 4922 554 mmilas@hbor.hr

Anamarija Bogdanić Vlašić

tel: +385 4591 739, fax: +385 4922 554 abogdanic@hbor.hr

Martina Horvat

tel: +385 4591 738, fax: +385 4922 554 mhorvat@hbor.hr

Josip Grgić

tel: +385 4591 619, fax: +385 4922 554 jgrgic@hbor.hr

Gordan Bažulić

tel: +385 4597 841, fax: +385 4922 554 gbazulic@hbor.hr

Posljednja izmjena: 23.3.2009



Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Turizam

Datum zaprimanja u HBOR-u i
Reg. broj HBOR-a:

--	--	--	--	--	--

**ZAHTJEV ZA KREDIT
DIREKTNO KREDITIRANJE**
(trgovačka društva, obrti, ustanove)

<p>Traženi iznos kredita u kunama</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div> <hr/> <p align="center"><i>(slovima)</i></p>	<p>Rok korištenja:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Rok otplate (ukupan broj godina otplate, uključujući poček):</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Poček (broj godina):</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Kamatna stopa:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>
---	--

1. PODACI O PODNOSITELJU ZAHTJEVA

Naziv trgovačkog društva / obrta:	Matični broj podnositelja zahtjeva:
Ime i prezime vlasnika obrta:	JMBG:
Godina osnivanja:	Naziv djelatnosti i brojevana oznaka djelatnosti (NKD):
Veličina (ZoR):	Županija:
Ulica i broj:	Pošanski broj i mjesto:
Kontakt osoba _____	Fax _____
Telefon _____	E-mail _____

TEMELJNI KAPITAL (sukladno Izvodu iz Sudskog registra od _____ godine): _____ (u kn)

Članovi Uprave	Ime i prezime	Stručna sprema	Dob/god.	Radno iskustvo/interval-god.
Članovi Nadzornog odbora				

OBLIK VLASNIŠTVA (zaokružiti):

- a) javno
- b) državno
- c) privatno
- d) mješovito

Struktura vlasništva podnositelja zahtjeva na dan _____ :

Osnivači	Udjel u novcu/pravima/stvarima	Broj dionica	Udjel u %
Ukupno:			

Povezana društva (tj. društva koja su u vlasništvu podnositelja zahtjeva za kredit ili njegovih vlasnika u bilo kojem postotku), na dan _____ :

Naziv tvrtke	Udjeli	Broj dionica	Udjel u %

Računi podnositelja zahtjeva*:

Naziv banke	Broj računa

*(u prvi red navesti glavni račun, a zatim ostale račune)

Radnici	Trenutno zaposleni na dan _____	Planirano*
Stalni radnici		
Sezonski radnici		
Ukupno		

*(u kolonu **Planirano** unijeti podatke o promjenama broja zaposlenih kao rezultatu ulaganja koja se kreditiraju)

Tržišno konkurentan (poslovni prihodi veći od poslovnih rashoda u prethodnoj godini; tekuća likvidnost > 1 (kratkotrajna imovina / kratkoročne obveze); koeficijent dugoročne financijske stabilnosti < 1 (dugotrajna imovina / kapital, rezerve i dugoročne obveze); umanjeni valutno –indicirani rizik (najmanje 30 % poslovnih prihoda ostvarenih na stranim tržištima, odnosno najmanje 30 % ostvarenih noćenja inozemnih gostiju od ukupno ostvarenih noćenja u prethodnoj poslovnoj godini):

(označiti znakom X)

Područje od posebne državne skrbi (sukladno N.N. 138/02 i N.N. 26/03):

Otok:

Direktna ratna šteta (sukladno Rješenju županijske komisije za popis i procjenu ratne štete):

Zbrinjavanje prognanika i izbjeglica:

2. KRATKI OPIS POSLOVANJA

Opis djelatnosti, glavni proizvod ili usluga:
Povijest:
Opis tržišta nabave, prodaje i kapaciteti (dobavljači, kupci, konkurencija...):
Ekonomsko/ekološko okruženje:
Strategija razvoja:

3. SPECIFIKACIJA UKUPNIH OBVEZA na dan _____ godine
(uključujući postojeće obveze prema HBOR-u)
(u kunama)

DUGOROČNE OBVEZE	
I. Krediti banaka:	
II. Dobavljači:	
III. Ostalo:	
KRATKOROČNE OBVEZE	
I. Krediti banaka:	
II. Ostali krediti:	
III. Dobavljači:	
IV. Obveze prema zaposlenima:	
V. Obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe:	
VI. Ostalo:	
Ukupne obveze:	

*(navesti obveze na dan što bliži datumu podnošenja zahtjeva)

Je li HBOR podnositelju zahtjeva već odobrio neki kredit?

da

ne

4. INVESTICIJA

Podaci o investiciji:

Naziv investicije: _____

Lokacija: _____ Županija: _____

LEGALITET GRADNJE

(pribavljeno označiti znakom X)

idejni projekt
 lokacijska dozvola
 glavni projekt
 građevinska dozvola

Opis investicije (kratko u nekoliko rečenica opisati o kakvoj se investiciji radi, početak i planirani završetak):

(u kunama, bez PDV-a)

Struktura investicije / Izvori financiranja	Vlastiti izvori	Ostali izvori	HBOR	Ukupno
OSNOVNA SREDSTVA *				
Osnivačka ulaganja*				
Zemljište*				
Građevinski objekti*				
Oprema i uređaji*				
TRAJNA OBRTNA SREDSTVA *				
UKUPNO INVESTICIJA				

* potrebno je opisno navesti što se financira iz kojih sredstava

Napomena: - refundacija sredstava za već izvršena plaćanja HBOR će prihvaćati iznimno i samo ako je s time bio upoznat prije donošenja odluke o kreditu u okviru postavljenog zahtjeva za odobrenje kredita ili ako je do tih isplata došlo nakon što je korisnik kredita već podnio HBOR-u zahtjev za odobrenje kredita te je isto potrebno označiti znakom **

Ostali izvori financiranja:

izvor	iznos	kamata	rok otplate uključujući poček	poček

5. PREDVIĐENI INSTRUMENTI OSIGURANJA

Nekretnine (<i>procijenjeni iznos</i>):
Pokretnine (<i>procijenjeni iznos</i>):
Mjenice, zadužnice i ostalo:

6. PRILOZI UZ KREDITNI ZAHTJEV (x označiti prikupljenu dokumentaciju):**Trgovačka društva / ustanove**

- Investicijski program
- Troškovnik
- Tehnička dokumentacija s pripadajućim dozvolama
- Karton deponiranih potpisa za raspolaganje sredstvima računa (ne stariji od 30 dana)
- Izvod iz sudskog registra (ne stariji od 30 dana)
- Osnivački akti društva (Društveni ugovor za d.o.o., Statut za d.d.)
- Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u
- Podaci o bonitetu (obrazac BON 1) i podaci o solventnosti (obrazac BON 2/SOL 2 ne stariji od 30 dana)
- Bilanca (za srednje i velike poduzetnike) – obrazac B/POD-V i Račun dobiti i gubitka (za srednje i velike poduzetnike) - obrazac RDO/POD-V ili Godišnji financijski izvještaj za velike, srednje velike i male poduzetnike - obrazac GFI-POD (za protekle dvije godine)
- Bilješke uz financijska izvješća
- Cjelovito revizorsko mišljenje (u skladu sa zakonskom obvezom)
- Podaci o instrumentima osiguranja (ako se radi o hipoteci na nekretninama potrebno je dostaviti procjenu vrijednosti nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka s fotografijom objekta ne stariju od 2 godine i zemljišnoknjižni izvadak ne stariji od 30 dana)
- Izjava o stvarnom vlasništvu (sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca NN br. 69/97, 106/97, 67/01, 114/01, 117/03 i 142/03)
- Izjava o do sada korištenoj državnoj potpori
- Potvrda Županijske komisije za procjenu ratne štete
- Potvrda Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka o zbrinjavanju prognanika i izbjeglica
- Obrazac TU-11, o dolascima i noćenjima turista za prethodnu godinu
- Obrazac za utvrđivanje usklađenosti devizne pozicije klijenta za kredite iznad 700.000,00 kuna

Obrti

- Investicijski program
- Troškovnik
- Tehnička dokumentacija s pripadajućim dozvolama
- Obrtnica ili Rješenje o obrtu s priložima
- Karton deponiranih potpisa za raspolaganje sredstvima računa (ne stariji od 30 dana)
- Podaci o solventnosti (BON 2/SOL 2) ne stariji od 30 dana
- Prijava poreza na dohodak (rješenje) za posljednje dvije godine
- Knjiga primitaka i izdataka – obrazac KPI
- Popis dugotrajne imovine – obrazac DI
- Evidencija o tražbinama i obvezama – obrazac TO
- Podaci o instrumentima osiguranja (ako se radi o hipoteci na nekretninama potrebno je dostaviti procjenu vrijednosti nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka s fotografijom objekta ne stariju od 2 godine i zemljišnoknjižni izvadak ne stariji od 30 dana)
- Izjava o stvarnom vlasništvu (sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca NN br. 69/97, 106/97, 67/01, 114/01, 117/03 i 142/03)
- Izjava o do sada korištenoj državnoj potpori
- Potvrda Županijske komisije za procjenu ratne štete
- Potvrda Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka o zbrinjavanju prognanika i izbjeglica
- Obrazac TU-11, o dolascima i noćenjima turista za prethodnu godinu
- Obrazac za utvrđivanje usklađenosti devizne pozicije klijenta za kredite iznad 700.000,00 kuna

ostala dokumentacija: (navesti dokumentaciju koja je dostavljena)

Potvrđujemo da su podaci navedeni u ovom zahtjevu za kredit točni i potpuni.

(ime, prezime i funkcija osobe ovlaštene za zastupanje)

(mjesto i datum)

(pečat i potpis)

From: [Zvonko Stojevic](#)
To: [Ivan Ljubas](#); [Vlatka Vedris](#)
Subject: Fw: ODGOVOR
Date: Friday, January 28, 2011 5:28:46 PM
Attachments: - dopis iz Vlade RH - Stojević.doc

FYA

----- Original Message -----

From: [Jasna Bozinovic](#)
To: zvonko.stojevic@gmail.com
Sent: Friday, January 28, 2011 1:29 PM
Subject: ODGOVOR

Potovani gospodine Stojević,

U prilogu Vam dostavljam skenirani dopis.

Srdačan pozdrav,

Jasna Bojinović, tajnica

**Hitno!**

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
URED PREDSEDNICE

Klasa: 334-07/11-01/01

Urbroj: 50302-07-11-1

Zagreb, 26. siječnja 2011.

**MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RADA I
PODUZETNIŠTVA**

Mr. sc. Đuri Popijaču, ministru

MINISTARSTVO FINANCIJA

Mr. sc. Martini Dalić, ministrici

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

Gosp. Draženu Bošnjakoviću, ministru

MINISTARSTVO TURIZMA

Gosp. Damiru Bajsu, ministru

Predmet: Ured predsjednika Republike Hrvatske – predstavka u vezi s realizacijom projekta
obnove kompleksa Belvedere u Dubrovniku

Poštovana/i,

Iz Ureda predsjednika Republike Hrvatske prosljeđena nam je priložena predstavka, u vezi s realizacijom projekta obnove kompleksa Belvedere u Dubrovniku, koju je Uredu predsjednika Republike Hrvatske uputio gospodin Zvonko Stojević.

Molimo Vas da, prema svojoj nadležnosti, provjerite navode u predstavi te poduzmete potrebne mjere.

Također Vas molimo da o utvrđenom i poduzetom izvijestite Ured predsjednice Vlade Republike Hrvatske, pozivom na klasu i urudžbeni broj ovoga dopisa.

S poštovanjem,

Predstojnica Ureda predsjednice Vlade,
državna tajnica



Martina Banić

Prilog: kao u tekstu

Na znanje:

- Ured predsjednika RH
Gosp. Joško Klisović, predstojnik
(Veza-kl: 302-02/10-01/18)
- Gosp. Domagoj Ivan Milošević,
potpredsjednik Vlade RH
(s prilogom)

From: [Zvonko Stojevic](#)
To: boris.cota@predsjednik.hr
Cc: [Josko Paro](#); [Helena Kasanic](#)
Subject: Re: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik
Date: Monday, March 07, 2011 2:39:31 PM

Poštovani

Budući da nakon svih mojih i vaših napora vezano uz nemogućnost da uspješno investiram u projekt hotela/koncertne dvorane Belvedere u Dubrovniku, odnosno uz činjenicu da smo i dan danas bez ijednog odgovora onih koji su u lancu donošenja odluka zakazali, cijenio bih ukoliko bi mi Ured PRH dogovorio sastanak s novim ministrom za investicije g. Miloševićem.

Hvala na suradnji.

Lijepi pozdrav,

Zvonko Stojević

From: [Zvonko Stojevic](#)
To: [Helena Kasanic](#)
Subject: Re: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik
Date: Monday, March 07, 2011 3:39:15 PM

Hvala Vama.

Zvonko

----- Original Message -----

From: [Helena Kasanic](#)
To: [Zvonko Stojevic](#)
Sent: Monday, March 07, 2011 3:36 PM
Subject: RE: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik

Hvala puno na priloženim informacijama !

Srdačno,

Helena

From: Zvonko Stojevic [mailto:zvonko.stojevic@gmail.com]
Sent: Monday, March 07, 2011 3:34 PM
To: Helena Kasanic
Subject: Re: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik

Gospođo Helena,

Moje adrese su:

U Austriji (Rezident)
Potzleinsdorferstrasse 180
A-1180 Wien

Tel / fax privatno: +43 1 440 3907
Mobilni tel.: +43 681 1029 8084

U Engleskoj (Poslovno provodim najvie vremena)
32 Hans Road
Knightsbridge
London SW3 1RW

Mobilni tel: +44 7423 190952

U Hrvatskoj (Obiteljska adresa gdje odsjedam kada sam u Hrvatskoj)
Poljana Borisa Hanekovića 54
HR-10 000 Zagreb

Mobilni +385 98 200850

Točna funkcija vezano za Razvoj Kompleksa Belvedere u Dubrovniku je Glavni koordinator razvoja projekta opunomoćen od strane Uprave društva Belvedere d.d.

Moja je dobro spomenuti da sam 1992. godine ustanovio u Velikoj Britaniji zadubinu Lucia Trust koja je investitor i većinski dioničar u Belvedere d.d.

Zvonko

----- Original Message -----

From: [Helena Kasanic](#)

To: [Zvonko Stojevic](#)

Sent: Monday, March 07, 2011 3:04 PM

Subject: RE: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik

Gospodine Stojević,

Molimo Vas jo samo Vau adresu, brojeve telefona i telefaksa kao i točnu funkciju.

Helena

From: Zvonko Stojevic [mailto:zvonko.stojevic@gmail.com]

Sent: Monday, March 07, 2011 2:40 PM

To: Boris Cota

Cc: Josko Paro; Helena Kasanic

Subject: Re: Razvoj kompleksa Belvedere Dubrovnik

Potovani

Budući da nakon svih mojih i vaih napora vezano uz nemogućnost da uspjeno investiram u projekt hotela/koncertne dvorane Belvedere u Dubrovniku, odnosno uz činjenicu da smo i dan danas bez ijednog odgovora onih koji su u lancu donošenja odluka zakazali, cijenio bih ukoliko bi mi Ured PRH dogovorio sastanak s novim ministrom za investicije g. Miloevićem.

Hvala na suradnji.

Lijepi pozdrav,

Zvonko Stojević

From: [pradoni1](#)
To: [Zvonko Stojević](#)
Subject: Odgovor Ministarstva pravosudja
Date: Wednesday, March 16, 2011 9:51:03 AM
Attachments: [odgovor_min_pravosudja.pdf](#)



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA**

KLASA: 053-02/11-01/19
URBROJ: 514-02-03-04/1-11-3
Zagreb, 15. veljače 2011.

**BELVEDERE d.d.
n/r Zvonka Stojevića**

**20 000 DUBROVNIK
Frane Supila 28**

Poštovani,

Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske dostavljena je na nadležno postupanje Vaša predstavka iz Ureda predsjednice Vlade Republike Hrvatske gospođe Jadranke Kosor, a kojom ste se prvotno obratili Predsjedniku Republike Hrvatske gospodinu Ivi Josipoviću, u dijelu koji se odnosi na nadležnost istoga, a vezano za projekt obnove kompleksa Belvedere u Dubrovniku.

Vašoj predstavi prileži dopis Vašeg odvjetnika Dubravka Luetića iz Dubrovnika u kojemu navodi stanje parničnih, ovršnih i zemljišnoknjižnih predmeta u kojima je stranka trgovačko društvo BELVEDERE d.d.

Iz istoga je razvidno da se pred Općinskim sudom u Dubrovniku vode postupci pod brojem P-633/07 i Z-99/10, te pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod brojem P-144/2010 i Ovr-450/10. Isto tako razvidno je da su vođeni ovršni postupci pred javnim bilježnikom Ovr-140/10 i Ovr-2876/10.

Obzirom na navedeno a u skladu sa sadržajem dopisa punomoćnika društva BELVEDERE d.d. odnosno navedenim stanjem spisa razvidno je da se u spomenutim postupcima ne može govoriti o odugovlačenju postupka pred sudovima, pa slijedom toga Ministarstvo pravosuđa neće poduzimati radnje u skladu sa zakonskim ovlastima iz članka 62. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 150/05, 16/07, 113/08 i 153/09, 116/10) prema kojima je ovlašteno na ispitivanje predstavi građana na rad sudova koje se odnose na odugovlačenje sudskog postupka, na ponašanje suca ili drugog djelatnika suda prema stranci u tijeku postupka ili obavljanja drugih službenih radnji, jer za to za sada nema osnove.

S poštovanjem,

O tome obavijest:
Vlada RH, Ured predsjednice
Klasa: 334-07/11-01/01
Urbroj: 50302-07-11-1

RAVNATELJ
mr. sc. Zlatko Hamarić