



НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ-ОХРИД

НУ Завод и Музеј - Охрид, ул. "Боро Шаин" бр. 10, П.Факс. 95, 6000 Охрид, Република Македонија,
тел. 046/262-498; 046/231-300; факс 046/231-302, Музејска зграда Робевци 267-173; е-маил: zimoхрид@ksc.gov.mk;
жиро сметки: буџетска 180100907560319 и сопствена 180100907578716



Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTË MUZEUT MBROJTJES SË
MONUMENTEVE TË KULTURËS DHE
Бр./Nr. 13-676/2
13.06.2023
Охрид/Ohër

До

ПРЕДМЕТ: Одговор на претставка бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)

ВРСКА: Проследување на претставка бр. 08-860/1 од 26.05.2023 година заведена под бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)

На ден 26.05.2023 година до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија доставена е претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје со која подносителот укажува на проблемот со реализација на проектот за изградба на Хотелот Палас во Охрид.

Имајќи ги предвид важечките законски одредби согласно член 1 од Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Службен весник на Република Македонија бр. 47/2011 и 154/2015), а во насока на остварување на законските права на подносителот, од НУ Завод и Музеј – Охрид се бара да се превземат сите дејствија што се во негова надлежност во смисла на член 6 од Законот за постапување по претставки и предлози (Службен весник на Република Македонија бр. 82/08, 13/13, 156/15, 193/15), за постапувањето на НУ Завод и Музеј – Охрид да биде известена странката во законски определениот рок, а во рок од 7 дена од постапувањето копија од одговорот да се достави до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија.

НУ Завод и Музеј – Охрид ја разгледа доставената претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје и го доставува следниот одговор:

- Согласно Законот за денационализација на поранешните сопственици им е повратен имотот врз основа на постоечка локација за изградба на објект согласно Детален урбанистички план, измени и дополненија за М310 *Центар* - дел, М311 *Стар Град* - дел, М36 *Кошишта* - дел (пошироко централно градско подрачје) Блок 2, Охрид, донесен со Одлука бр. 07-635/5 од 21.10. 1999 година, објавен во Службен Гласник на Општина Охрид бр. 7 од 22.10.1999 година. Напоменуваме дека НУ Завод и Музеј – Охрид ниту учествувал во постапката за денационализација ниту пак во постапката за донесувањето на горенаведениот ДУП. Во тој период пред урбанизација на Детални урбанистички планови не се изработуваа заштитно – конзерваторски основи. Истите почнаа да се изработуваат со донесувањето на **Законот за заштита на културното**

наследство („Службен весник на РМ“ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16). Комплексот Кеј во кој припаѓа Хотел Палас претставува составен дел од Старото градско јадро на Охрид кое претставува споменичка целина и кое со Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Службен весник на РМ бр. 47/2011 и 154/2015) е прогласено за културно наследство од особено значење, поткатегиорија – големо значење. До тој период овој комплекс не претставуваше составен дел од заштитеното Старо градско јадро на градот Охрид.

- По иницијатива поднесена од Проф. Борис Чипан за хотел Палас НУ Завод и Музеј - Охрид изработен Елаборат за привремена заштита на евидентиран архитектонски објект хотел Палас во Охрид бр. 13-1610/2 од 26.11.2009 година и Предлог за донесување акт за привремена заштита на евидентиран архитектонски објект хотел Палас во Охрид бр. 13-1610/3 од 26.11.2009 година врз основа на кои Управата за заштита на културно наследство - Скопје донесе Решение за привремена заштита бр. 08-2901/3 од 16.12.2009 година. Исто така НУ Завод и Музеј – Охрид изработи Елаборат за валоризација на хотел Палас – Охрид бр. 13-562/6 од 27.05.2015 година и Предлог за донесување акт за прогласување на хотел Палас во Охрид за значајно културно наследство бр. 13-562/7 од 27.05.2015 година врз основа на кои Управата за заштита на културно наследство – Скопје донесе Решение за прогласување на значајно културно наследство Уп бр. 18-225/2015 од 04.01.2016 година. Хотел Палас датира од 1952-57 година и има неспорна архитектонска вредност, односно претставува добро од профаната архитектура со карактеристики кои потекнуваат од неговата автентична вредност како белег на влијанието на современата архитектура во 50-тите години на нашите простори, со фасадна обработка од мермер и строга симетрија. Поставеноста на доброто на местото на судир на три улици на самиот кеј на Охридското езеро и на најрепрезентативниот дел на градот Охрид, големите димензии и основата на објектот и неговата спратност (подрум, приземје и пет ката) придонесуваат за монументалниот изглед на самата градба. Хотел Палас по своето просторно, а особено архитектонско обликување, употребата на мермерни плочи за оформување на фасадите, нивната композиција и изразените стилски влијанија претставува сведоштво за еден период на општествениот, економскиот, архитектонскиот и усбанистичкиот развој во Охрид. Валоризацијата на предметното добро е извршена во согласност со критериумите од член 3 став 2 точка 1,2,5 и 6, став 4 точка 6 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација на културното наследство (Сл. весник на РМ бр. 111/05 и 130/13), поточно имајќи ги предвид: архитектонската вредност, автентичноста, реткоста, интегралноста и зачуваноста како својства, стопанските функции и стопанското значење. Доброто се категоризира како значајно културно наследство поради тоа што претставува сведоштво од потесен интерес за проучување на општествените состојби и прилики на локално ниво во еден специфичен период на развој на градот Охрид во годините после Втората светска војна во развојниот период на државата и градовите во

неа. Категоризацијата е извршена врз основа на критериумите документираност и повторливост од член 7 став 3 точка 1 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација на културното наследство, а во врска со член 3 од истиот правилник.

- НУ Завод и Музеј – Охрид во ниту еден момент не ја спречи изградбата на хотелот, напротив согласно важечките законски прописи направи се да може хотел Палас да биде соодветно адаптиран и да профункционира како најсовремен хотел по сите стандарди. За таа цел уште при изработката на **Основниот проект за адаптација на хотел Палас, на фирмата АРХИГРУП-ПЛАН **А** ДООЕЛ – Скопје** која го изработи **Основниот проект за адаптација на Хотел Палас на ул. Партизанска бр. 8, КП 15533/1 и други, КО Охрид 3 (тех. бр. 245-16 од 14.07.2016 година)** му ја отстапи на располагање целокупната техничка документација која ја поседуваше за хотелот, а исто така соработуваше со проектантите во целиот период додека се изработуваше проектот. Изработи позитивен **Извештај од извршена стручна контрола на Основниот проект** заведен под бр. 13-1805/2 од 26.09.2016 година, врз основа на кој Управата за заштита на културно наследство – Скопје издаде **Конзерваторско одобрение УП бр. 08-981 од 18.10.2016 година**. Единствено што не е дозволено од страна на НУ Завод и Музеј – Охрид е рушење на хотел Палас и донесување на акт за престанок на заштита.
- Се согласуваме со фактот дека со изградбата на стамбена зграда на само десетина метри од западната страна на хотелот се затвора видикот кон стариот дел на градот, меѓутоа напоменуваме дека стамбената зграда е изградена пред донесувањето на **Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење** (Службен весник на РМ бр. 47/2011 и 154/2015) и стручните служби при НУ Завод и Музеј – Охрид ниту биле консултурани ниту дале било какво мислење за изградбата на истата. Исто така напоменуваме дека во периодот кога е изградена стамбената зграда хотел Палас не бил прогласен за значајно културно наследство.

Со почит,

в.д. Директор,
Катерина Велкоска



срхмо

Влада на Република Северна Македонија
- КАНЦЕЛАРИЈА НА ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА ВЛАДАТА -

05-06-2023, 2023

Архивски број: 08-860/2

До: НУ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ – ОХРИД
ул. „Боро Шаин“ бр. 10
Охрид

ОПШТИНА ОХРИД
ул. „Димитар Влахов“ 57
Охрид

Република Северна Македонија
Национален установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucion i Nacional ENTË I MUZEUT MBROJTJES SË
MONUMENTEVE TË KULTURËS DHE

Примено/Е prima 07-06-2023

Орг. Един. Njësia. Org.	Број Numër	Потпиш Shtypsh	Свој Shtypsh
13	676/1		

Предмет: Проследување на претставка бр.08-860/1 од 26.05.2023 година

Почитувани,

На ден 26.05.2023 година до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија со претставка заведена со наш бр. 08-860/1, се обрати МБ Investments од Скопје. Со истата подносителот укажува на проблемот со реализација на проектот за изградба на Хотелот Палас во Охрид.

Согласно член 1 од Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење („Службен весник на Република Македонија“ бр. 47/2011 и 154/2015), Старото градско јадро на Охрид, кое претставува споменична целина, се прогласува за културно наследство од особено значење, поткатегорија – големо значење.

Со прогласувањето на споменичката целина „Старо градско јадро на Охрид“, за културно наследство од особено значење, се овозможува:

- трајно зачувување на историските, уметничките, архитектонските, урбанистичките, амбиенталните, етнолошките, духовните, социолошките и другите научни и културни вредности, како и автентичноста, единственоста, реткоста, разновидноста, интегралноста, староста и други својства, содржини и функции,
- создавање поволни услови за опстанок и задржување на интегритетот на сите податоци што ги носи во себе како сведоштво,
- ширење сознанија за неговите вредности, значење и улога во културната идентификација,



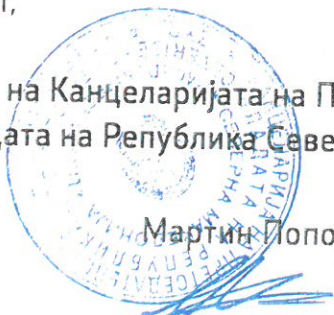
Влада на Република Северна Македонија
- КАНЦЕЛАРИЈА НА ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА ВЛАДАТА -

Имајќи ги предвид горенаведените законски одредби, а во насока на остварување на законските права на подносителот, Ве молиме да ги преземете сите дејствија во Ваша надлежност во смисла на член 6 од Законот за постапување по претставки и предлози („Службен весник на Република Македонија“ бр. 82/08, 13/13, 156/15, 193/15) и за Вашето постапување да ја известите странката во законски определениот рок, а во рок од 7 дена од Вашето постапување, копија од одговорот да доставите до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија.

Со почит,

**Шеф на Канцеларијата на Претседателот на
Владата на Република Северна Македонија**

Мартин Попов



Изработил: Дејан Герасимовски
Контролирал: Ивана Тасевска

архивски



НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ-ОХРИД

НУ Завод и Музеј - Охрид, ул. "Боро шанин" бр. 10, П.Факс. 95, 6000 Охрид, Република Македонија,
тел. 046/262-498; 046/231-300; факс 046/231-302, Музејска зграда Робевци 267-173; е-маил: zimoхриd@kахoо.mк
жиро сметки: буџетска 180100907560319 и сопствена 180100907578716



Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTH MUZEUT MBROJTJES SË
MONUMENTEVE TË KULTURËS DHE

Бр./Nr. 13-676/3
16.06.2023
Охрид/Ohrid

До

Влада на Република Северна Македонија
- КАНЦЕЛАРИЈА НА ПРЕТСЕДАТЕЛ НА
ВЛАДАТА

ул. "Бул. Илинден" бр.2
1000 Скопје

ПРЕДМЕТ: Доставување на Одговор на претставка заведен под бр. 13-676/2 од 13.06.2023 година и доставен до Светозар Јаневски

ВРСКА: Проследување на претставка бр. 08-860/1 од 26.05.2023 година заведена под бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)

Почитувани,

На ден 26.05.2023 година до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија доставена е претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје со која подносителот укажува на проблемот со реализација на проектот за изградба на Хотелот Палас во Охрид.

Имајќи ги предвид важечките законски одредби согласно член 1 од Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Службен весник на Република Македонија бр. 47/2011 и 154/2015), а во насока на остварување на законските права на подносителот, од НУ Завод и Музеј – Охрид се бара да се превземат сите дејствија што се во негова надлежност во смисла на член 6 од Законот за постапување по претставки и предлози (Службен весник на Република Македонија бр. 82/08, 13/13, 156/15, 193/15), за постапувањето на НУ Завод и Музеј – Охрид да биде известена странката во законски определениот рок, а во рок од 7 дена од постапувањето копија од одговорот да се достави до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија.

НУ Завод и Музеј – Охрид ја разгледа доставената претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје, изготви одговор и истиот го достави до подносителот (бр. 13-676/2 од 13.06.2023 година).

Во прилог Ви го доставуваме *Одговорот на претставка бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)*, заведен под бр. 13-676/2 од 13.06.2023 година и доставен до подносителот Светозар Јаневски.

Со почит,



в.д. Директор,
Ирена Шајн



НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ-ОХРИД

НУ Завод и Музеј - Охрид, ул. "Боро шацин" бр. 10, П.Факс. 95, 6000 Охрид, Република Македонија,
тел. 046/262-498; 046/231-300; факс 046/231-302, Музејска зграда Робевци 267-173; е-маил: zimoхрид@zaxoo.mk,
жиро сметки: буџетска 180100907560319 и сопствена 180100907578716



Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА
СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTË I MUZEUT MBROJTJES SË
MONUMENTEVE TË KULTURËS DHE

До

Бр./Nr. 13-646/2
13.06.2023
Охрид/Ohër

ПРЕДМЕТ: Одговор на претставка бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)

ВРСКА: Проследување на претставка бр. 08-860/1 од 26.05.2023 година заведена под бр. 08-860/2 од 05.06.2023 година (наш бр. 13-676/1 од 07.06.2023 година)

На ден 26.05.2023 година до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија доставена е претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје со која подносителот укажува на проблемот со реализација на проектот за изградба на Хотелот Палас во Охрид.

Имајќи ги предвид важечките законски одредби согласно член 1 од Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Службен весник на Република Македонија бр. 47/2011 и 154/2015), а во насока на остварување на законските права на подносителот, од НУ Завод и Музеј – Охрид се бара да се превземат сите дејствија што се во негова надлежност во смисла на член 6 од Законот за постапување по претставки и предлози (Службен весник на Република Македонија бр. 82/08, 13/13, 156/15, 193/15), за постапувањето на НУ Завод и Музеј – Охрид да биде известена странката во законски определениот рок, а во рок од 7 дена од постапувањето копија од одговорот да се достави до Канцеларијата на Претседателот на Владата на Република Северна Македонија.

НУ Завод и Музеј – Охрид ја разгледа доставената претставка заведена со бр. 08-860/1 од страна на М6 Investments од Скопје и го доставува следниот одговор:

- Согласно Законот за денационализација на поранешните сопственици им е повратен имотот врз основа на постоечка локација за изградба на објект согласно Детален урбанистички план, измени и дополненија за МЗ10 *Центар* - дел, МЗ11 *Стар Град* - дел, МЗ6 *Кошишта* - дел (пошироко централно градско подрачје) Блок 2, Охрид, донесен со Одлука бр. 07-635/5 од 21.10. 1999 година, објавен во Службен Гласник на Општина Охрид бр. 7 од 22.10.1999 година. Напоменуваме дека НУ Завод и Музеј – Охрид ниту учествувал во постапката за денационализација ниту пак во постапката за донесувањето на горенаведениот ДУП. Во тој период пред урбанизација на Детални урбанистички планови не се изработуваа заштитно – конзерваторски основи. Истите почнаа да се изработуваат со донесувањето на Законот за заштита на културното

наследство („Службен весник на РМ“ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16). Комплексот Кеј во кој припаѓа Хотел Палас претставува составен дел од Старото градско јадро на Охрид кое претставува споменичка целина и кое со Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Службен весник на РМ бр. 47/2011 и 154/2015) е прогласено за културно наследство од особено значење, поткатегија – големо значење. До тој период овој комплекс не претставуваше составен дел од заштитеното Старо градско јадро на градот Охрид.

- По иницијатива поднесена од Проф. Борис Чипан за хотел Палас НУ Завод и Музеј - Охрид изработен Елаборат за привремена заштита на евидентиран архитектонски објект хотел Палас во Охрид бр. 13-1610/2 од 26.11.2009 година и Предлог за донесување акт за привремена заштита на евидентиран архитектонски објект хотел Палас во Охрид бр. 13-1610/3 од 26.11.2009 година врз основа на кои Управата за заштита на културно наследство - Скопје донесе Решение за привремена заштита бр. 08-2901/3 од 16.12.2009 година. Исто така НУ Завод и Музеј – Охрид изработи Елаборат за валоризација на хотел Палас – Охрид бр. 13-562/6 од 27.05.2015 година и Предлог за донесување акт за прогласување на хотел Палас во Охрид за значајно културно наследство бр. 13-562/7 од 27.05.2015 година врз основа на кои Управата за заштита на културно наследство – Скопје донесе Решение за прогласување на значајно културно наследство Уп бр. 18-225/2015 од 04.01.2016 година. Хотел Палас датира од 1952-57 година и има неспорна архитектонска вредност, односно претставува добро од профаната архитектура со карактеристики кои потекнуваат од неговата автентична вредност како белег на влијанието на современата архитектура во 50-тите години на нашите простори, со фасадна обработка од мермер и строга симетрија. Постапеноста на доброто на местото на судир на три улици на самиот кеј на Охридското езеро и на најрепрезентативниот дел на градот Охрид, големите димензии и основата на објектот и неговата спратност (подрум, приземје и пет ката) придонесуваат за монументалниот изглед на самата градба. Хотел Палас по своето просторно, а особено архитектонско обликување, употребата на мермерни плочи за оформување на фасадите, нивната композиција и изразените стилски влијанија претставува сведоштво за еден период на општествениот, економскиот, архитектонскиот и урбанистичкиот развој во Охрид. Валоризацијата на предметното добро е извршена во согласност со критериумите од член 3 став 2 точка 1,2,5 и 6, став 4 точка 6 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација на културното наследство (Сл. весник на РМ бр. 111.05 и 130/13), поточно имајќи ги предвид: архитектонската вредност, автентичноста, реткоста, интегралноста и зачуваноста како својства, стопанските функции и стопанското значење. Доброто се категоризира како значајно културно наследство поради тоа што претставува сведоштво од потесен интерес за проучување на општествените состојби и прилики на локално ниво во еден специфичен период на развој на градот Охрид во годините после Втората светска војна во развојниот период на државата и градовите во

неа. Категоризацијата е извршена врз основа на критериумите документираност и повторливост од член 7 став 3 точка 1 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација на културното наследство, а во врска со член 3 од истиот правилник.

- НУ Завод и Музеј – Охрид во ниту еден момент не ја спречи изградбата на хотелот, напротив согласно важечките законски прописи направи се да може хотел Палас да биде соодветно адаптиран и да профункционира како најсовремен хотел по сите стандарди. За таа цел уште при изработката на **Основниот проект за адаптација на хотел Палас, на фирмата АРХИГРУП-ПЛАН **А** ДООЕЛ – Скопје** која го изработи **Основниот проект за адаптација на Хотел Палас на ул. Партизанска бр. 8, КП 15533/1 и други, КО Охрид 3 (тех. бр. 245-16 од 14.07.2016 година)** му ја отстапи на располагање целокупната техничка документација која ја поседуваше за хотелот, а исто така соработуваше со проектантите во целиот период додека се изработуваше проектот. Изработи позитивен **Извештај од извршена стручна контрола на Основниот проект** заведен под бр. 13-1805/2 од 26.09.2016 година, врз основа на кој Управата за заштита на културно наследство – Скопје издаде **Конзерваторско одобрение УП бр. 08-981 од 18.10.2016 година**. Единствено што не е дозволено од страна на НУ Завод и Музеј – Охрид е рушење на хотел Палас и донесување на акт за престанок на заштита.
- Се согласуваме со фактот дека со изградбата на стамбена зграда на само десетина метри од западната страна на хотелот се затвора видикот кон стариот дел на градот, меѓутоа напоменуваме дека стамбената зграда е изградена пред донесувањето на **Законот за прогласување на Старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење** (Службен весник на РМ бр. 47/2011 и 154/2015) и стручните служби при НУ Завод и Музеј – Охрид ниту биле консултувани ниту дале било какво мислење за изградбата на истата. Исто така напоменуваме дека во периодот кога е изградена стамбената зграда хотел Палас не бил прогласен за значајно културно наследство.

Со почит,



в.д. Директор,
Катерина Велкоска



1000 Skopje, P.O. Box 894
Republic of Macedonia
Tel.: +389 2 31 09 185
Fax: +389 2 26 15 160

КАНЦЕЛАРИЈА НА ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА
ВЛАДАТА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ZYRA E KRYETARIT TE
QEVERIA SE REPUBLIKES SE MAKEDONISE SE VERJUT
Скопје-Шкуп

Примено:	26-05-2023		
Е прашан:			
Орг.Едини:	Број:	Прилог:	Вредност:
Njësia Org.	Numër:	Shitose:	Vetë:
08	860/1		

Адреса ШКО	
Shenja arkivise	
Рок на чување:	год.
Mat i ruajtjes	vib
	20 година
	vib

До: Г-дин Димитар Ковачевски
Претседател на Владата на
Република Северна Македонија

Почитувана Претседател на Владата,

Ви се обраќаме за да Ве замолиме за Ваше обраќање до надлежните органи во Република Северна Македонија (на локално и централно ниво) бидејќи нашите повеќегодишни обраќања до нив не даваат резултат и покрај многуте кршења на важечките закони во државата од страна на надлежните органи на државата и поединци во нив.

Во прилог на овој допис Ви ја презентираме генезата во неколку примери: Хотел Палас Охрид, Проектот Илинденска и проблеми со имотот во општина Аеродром.

Во однос на Хотел Палас во Охрид надлежните органи направија се за да се спречи изградбата на Хотелот, прво без законски основ на поранешни сопственици им повратија во сопственост дел од дворното земјиште на Хотелот во владение на хотелот повеќе од пола век. Потоа Хотелот со вообичаени архитектонски обележја и без етнолошки, историски и други културни вредности, изграден пред 50-тина години со дворното земјиште го прогласија за привремено културно наследство, а малку потоа и за трајно значајно културно наследство. Вака е одлучено без законска подлога и без наведување во што се состои значајноста во однос на археолошките, етнолошките, историските и други културни вредност што само по себе одлуките ги прави противзаконити. Претходното во многу ја спречи можноста за изградба на хотелот, поради бројните ограничувања во однос на градбата на истиот па Хотелот и ден денес не е изграден и ја нарушува сликата во самиот центар на Охрид. За различните ставови на надлежните органи нека послужи фактот што само на помалку од десетина метри до ова "значајно културно добро" само пред неколку години беше дозволена изградба на станбена зграда, па навистина не се гледа спојот на "значајното културно добро" и изградба на зграда со која целосно се затвара видикот кон стариот дел од градот.

e-mail: svetozar.janevski@m6.mk

HQ: Str. 810 nr. 2, 1000 Skopje, Republic of North Macedonia; T: +389 2 3109 185; Ф: +389 2 3181 735;

1657/6 17.5/6

Ова е класичен пример на попречување на сопственоста на Хотелот и дворното место што е пак спротивно на член 30 од Уставот на Република Северна Македонија. "Се гарантира правото на сопственост и правото на наследување. Сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на заедницата. Никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон." Во конкретниов случај, сопственоста спротивно на Уставот поради самоволието на власта се попречува.

Во однос на Проектот Илинденска, општината со години од необјасниви причини не донесува детален урбанистички план за предметното место што спречува милионски инвестиции за изградба на цела населба со сета пропратна инфраструктура. Додека Градот Скопје без законска постапка самоволно одзема дел од земјиштето за градба на инфраструктура за што во тек е судски спор.

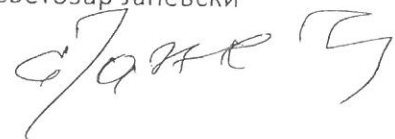
Во однос на проблемите со имотот во општина Аеродром, општината Аеродром не го почитува урбанистичкиот план кој е во сила за предметното место. Земјиштето спротивно на закон не се утврдува како сопственост на сопственикот на објектот, иако според законските прописи треба да му се предаде на сопственикот на објектот како веќе целосно исплатено. Не се одговара на жалбата повеќе од две години и не можеме да продолжиме со законска процедура, виша инстанца или суд.

Подетални образложенија во однос на претходните случаи во прилозите кон овој допис.

Многу би ценеле доколку го земете во предвид ова обраќање и нè поддржите во остварување напредок во случаите. Бидејќи на овој досегашен начин, се спречуваат инвестиции во државата во делот на развојот како и на вработувањето. И воедно се ускратени инвестициски процеси во износ од 200 до 250 милиони евра во Република Северна Македонија.

Срдечно и со почит,

Светозар Јаневски



Brief project overview

1. Hotel Palas Ohrid (real estate investment in Ohrid)
2. Ilindenska project, in the municipality of Karpoš (real estate investment in Skopje)
3. Construction land in the municipality of Aerodrom (real estate investment in Skopje)

1. Hotel Palas Ohrid (real estate investment in Ohrid)

What is it?

- Hotel Palas is a hotel situated in central Ohrid, right next to the lake (first line). It is owned by the company AD OhridTurist, where we (M6 Svetlana) are the single largest shareholder.

The hotel is classified as significant cultural heritage, with second degree protection. The hotel was designed in 1952 by Edo Mihevc, constructed in 1958 and certain renovations were done in the 1970s; the hotel has great societal and architectural heritage, and was very popular during Yugoslav times.

It has been closed and abandoned for 21 years now; it has structural damages (due to the lack of appropriate maintenance over a long period), and the construction does not comply with current national laws for buildings in seismically active areas.

Our aim / investment proposal:

- Plan A: Continue the tradition of great hospitality that hotel Palas enjoyed many years ago, by demolishing the current construction and building a replica 4*-5* hotel in its place (in slightly expanded dimensions, to match international hotel standards), managed by a reputable hotel operator (early discussions have been held with Marriott, and potentially branding the new hotel as a Le Meridien).
All new construction will strictly follow the current general urban plan of the city of Ohrid. The new hotel will set new standards, provide economic livelihood for many people in the region (directly with employment and indirectly, with bigger sales and promotions for local businesses) and will put the city on the map of European travel agencies. Many international travelers bypass the city currently, in spite of it being a UNESCO protected site, for various reasons, including the non-existence of hotel offers of 4* and 5* category.
- Plan B: (1). sell the hotel back to the state, or (2). claim compensation from the state for material economic damages caused by the non-operation of the hotel (due to the restriction of ownership caused by a 2016 decision by a national institution; there are constitutional guarantees, that in such circumstances, the state must compensate) or (3). sell to another investor (who may likely face the same impediments).

What is the problem:

- In early 2016, the National Institute for the protection of monuments and cultural inheritance made a decision (Decision no. 18-225901/2015, dated 04.01.2016) to declare hotel Palas as significant cultural heritage with second degree protection (meaning, it must maintain its current dimensions and façade; any significant reconstruction/upgrade/enlargement is strictly prohibited; only allowed are conservation and restoration of its current look and structure).
- The current official status of this matter is that, following various objections, expert opinions and legal proceedings against the current legislation, we are now awaiting a final decision by the National Institute for the protection of monuments and cultural inheritance.
- The current legislation prevents us, as owners, from any major hotel reconstruction, necessary to save it from decay and to render it fit for purpose. The experts we have consulted (whose expert opinions have all been shared with the government and the relevant institutions) are unanimous, in that, in its current state, the hotel is not compliant with existing national laws on buildings in areas prone to seismic activity (such as Ohrid), and that mere conservation and restoration efforts would do nothing to change this. The only way for the building to serve its purpose as a hotel is for it to be demolished and rebuilt. We have pledged that the new building will be a replica of the existing one (utilizing the same construction materials and façade marble as much as possible), except for conforming to current international hotel standards in the 4*-5* category (in terms of room sizes, etc.), to no avail.
- The status of significant cultural heritage would have to be lifted for us (or any incoming investor) to be able to do this, but there is no willingness in the current (or previous) governments and Ohrid city councils to do this.
- The current legislation renders a previously glorious establishment into an archeological ruin, therefore, maintaining the status quo, at the direct, and unquantifiable damage to the city of Ohrid, its residents, the architectural legacy of our country, and our business interests. This is further reinforced by the claim by national and city institutions that the hotel belongs to the central city area of Ohrid (which predates the XIXth century and is a protected area), whereas in reality, this is not the case, the hotel borders with this protected area.
- As it stands, the government and the city of Ohrid are not open to any dialogue; all stakeholders will need to be involved and an agreement between us, the city of Ohrid / the Ministry of Culture / the national govt will need to be reached.
- Because of all of this, our plan B (sell the hotel back to the state / claim compensation from the state / sell to another investor) does not seem very realistic.

2. Ilindenska project, municipality of Karpoš (real estate investment in Skopje)

What is it?

- Since 2017, we own 61,983 sqm undeveloped construction land in the municipality of Karpoš. This is considered prime real estate, as (i). it is the last remaining big land plot available for construction in Skopje, and (ii). it is in a prime location (the municipality of Karpoš borders with the city center, is one of the wealthiest municipalities in the country, and our land plot is right on Ilindenska boulevard, one of the life veins of the city, both economically and socially).

Our aim / investment proposal:

- To build a premium mixed housing / commercial use development, with an attractive architectural design and many sustainability / green city features (such as a carbon neutral development, the usage of alternative energy sources, such as PVs, the treatment of waste waters, the reuse of atmospheric waters and many green spaces). We have prepared a detailed project, fully in compliance with the relevant General Urban Plan (GUP) of the city of Skopje and Regulatory Plan (RP). The development will be the first sustainable project of its kind in the country.

What is the problem:

The problem is twofold.

- First, in 2014 and 2015, the city of Skopje and the municipality, without an appropriate regulatory act (without undergoing an expropriation procedure), seized / usurped (i). 6,957 sqm of the privately owned land plot, in order to enlarge Ilindenska boulevard and (ii). 4,590 sqm, in order to build a street connecting Ilindenska boulevard and the sports hall Boris Trajkovski, for a total of 11,547 sqm of illegally seized private land.
- Since 2014/15, when the land was seized, to date, neither the city of Skopje or the municipality of Karpoš have initiated and finalized a formal expropriation procedure, such that we can be compensated for the expropriated land (at a predetermined price per sqm, currently c.EUR 400 per sqm).
- Moreover, throughout the years, in spite of many expert opinions and legal proceedings, the city and the municipality still dispute the exact land surface that has been seized from us.
- The law is very clear on how one calculates exact surface of expropriated land: according to pre-determined regulatory lines, as per the relevant urban plans of the municipality and the city.
- The law is also very clear on when expropriation of privately held land should be completed: in the case of public infrastructure developments (such as the two streets in question), expropriation should have been completed during the infrastructure construction phase, and no later than the final review before the two streets had been opened for use.
- 8 years later, the national Land and Real Estate Registry still lists us as the owners of this land; to date, we have not been compensated for land that we still legally own, but have not been able to exercise any ownership rights over it. As we speak, there is an ongoing court proceeding which should finally determine the exact land surface seized.

- Second, we have commenced all administrative procedures with the municipality years ago, in order to obtain all relevant construction permits for the development project, however, the municipality does not act upon our initiative and proposed plan, even though it is their legal duty to do so. This is the case both with the former and current municipality majors and their offices.
- Formally, there is no legal or urban planning impediment to realize the project. Since there is an applicable GUP and an applicable Regulatory Plan, the municipality is legally obliged to adopt, as soon as possible, a Detailed Urban Plan (DUP) for the area where our proposed development is located.
- Unofficially, there seem to be competing business interests; we understand that the land would have to have new ownership for this impasse to be overcome.

3. Construction land and commercial property in the municipality of Aerodrom (real estate investment in Skopje)

What is it?

- Construction land of 3,604 sqm in state ownership, with commercial real estate (restaurant and a small administrative building) spread over 399 sqm, located in the municipality of Aerodrom, in Skopje. The commercial real estate is in our ownership since 2003 and was purpose-built and commissioned by us (former McDonalds restaurant; it is now leased out to a third party and still functions as a restaurant). The land on which the property is constructed and the surrounding land (total surface of 3,604 sqm) was purchased from the previous owner, and it was state-owned at the time; the land, de jure and de facto, belongs to us, and we have the right to use this land in function of the activity of the property; moreover, since 2009, we have the right to fully privatize this land.

Our aim:

- To privatize the land in full compliance with the relevant state law (buy it back from the state at a nominal price of EUR 1 per sqm), which we have been working on since 2011.

What is the problem:

- Inability to privatize the land over the last 10 years.
- The main justification given by the municipality of Aerodrom is the lack of a Detailed Urban Plan (DUP) for the area where our land and commercial property is situated.
- We have appealed several times and have even offered to the municipality to cover the financial burden of preparing a current DUP, back in 2016.
- The last appeal we have made to the relevant State Commission was in May 2021, and we are still awaiting their decision. To our knowledge, this is the only such dispute on the territory of Skopje.
- We bear significant economic costs for not being the rightful owner of the land underneath, and around our commercial property. We cannot sell the property, its function cannot be changed (it has to operate as a restaurant / catering facility), we cannot demolish it and build something else. De jure, and de facto, our ownership rights over (and economic benefits from) the property have been significantly restricted, because of the impasse with the municipality and the relevant ministry (the Ministry for Finance).

Република Северна Македонија
-Државен инспекторат за градежништво и урбанизам-

Наш бр. 08упп - 319/1
Датум: 04.11.2021 година

До: Адвокатска канцеларија Нефтенов Панче
ул.Орце Николов бр.186-2/8
Скопје

Предмет: Известување

Врска : Ваше барање за дополнување на информации од 27.10.2021 година

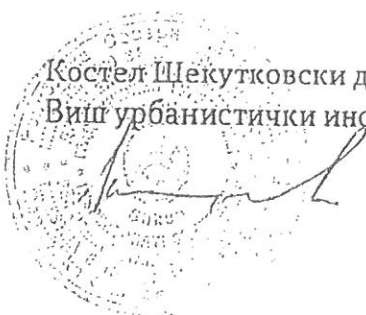
Почитуван,

Во врска со Вашето барање за дополнување на информации од 27.10.2021 година , Ве известуваме за следното :

Согласно член 23 став (1) од Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на РСМ“ бр. 32/20), Урбанистичкиот план е на сила до донесување на нов урбанистички план.

Во конкретниот случај, согласно оваа законска одредба за опфатот во кој спаѓа и предметната катастерска парцела КП 767/3, КО Кисела Вода 2, во општина Аеродром, до донесување на нов Детален урбанистички план на сила е Деталниот урбанистичкиот план врз основ на кој е издаден изводот од план бр.377/97 од 07.10.1997 година.

Костел Шекутковски д-р
Виш урбанистички инспектор



НП бр.1819/22
10.01.2023 год.
Скопје

До
Панче Нефтегов

ул. „Орце Николов“ бр.186/2-8
Скопје

ПРЕДМЕТ: Известување за завршување на постапката по преземени мерки и дејствија

Како што сте информирана Народниот правобранител покренала постапка по однос на Вашата претставка и согласно неговите законски овластувања се обрати со Барање објаснување, информации и докази до Министерство за финансии, Управа за имотно правни работи, Подрачно одделение за првостепена управна постапка-Кисела Вода (во понатамошен текст Управата).

На 09.08.2022 година од страна на Управата добивме известување дека причина за непостапување е постоењето на претходно прашање без чие решавање не може да се одлучи по предметот, прашање кое се однесува на детален урбанистичкиот план за предметната катастарска парцела.

Народниот правобранител, со прилог известувањето на Државниот инспекторат за градежништво и урбанизам, на 07.09.2022 година упати укажување и насоки за надминување ваквата состојба до Управата.

Имено, побарано е да се донесе решение по предметот за приватизација на градежно земјиште кој согласно Законските одредби, Управта треба да постапи со донесување на конкретен акт.

Конкретно беше укажано дека не постои претходно прашање за решавање, односно постоечкиот Урбанистички план е во сила се до донесување на нов урбанистички план.

Од причина што Народниот правобранител ги има исцрпено сите механизми што нејзе и се на располагање за натамошно постапување по случајот, Ве информираме дека Народниот правобранител ќе постапи согласно член 35 став 2 од Законот за народниот правобранител („Службен Весник на РМ“ бр. 60/03, 114/09, 181/16 и 35/18), односно постапката ќе биде запрена затоа што беа преземени сите мерки и дејствија утврдени со закон

Изработил: Иснине Исени

ЗАМЕНИК НАРОДЕН ПРАВОБРАНИТЕЛ
д-р Јован Андоновски

