Општината Струга го удри меракот на 50 илјади квадрати од крајбрежниот струшки „Еуротел“

За четири парцели со вкупна површина од над 50 илјади квадратни метри на кои се протега огромниот објект – познатиот крајбрежен струшки хотел „Еуротел“, неодамна општината Струга односно градоначалникот Рамиз Мерко покренале постапка за експропријација. Сопствениците на апартманите во хотелот „Еуротел“ стравуваат дека општината ќе им го одземе вредното земјиште за кое тие веќе имаат судска пресуда дека е нивно, а од општината одбиваат да дадат подетални информации за тоа што е планирано да се гради на овој дел од струшкото крајбрежје.

Автор: Мери Јордановска



Големи тревни површини, кошаркарско игралиште и патеки сега се предмет на експропријација

Оваа градежна приказна и голгота на сопствениците на апартмани во струшкиот хотел во последниве години е „зачинета“ и со дополнителни случувања кои фрлаат сомнеж дека некој сака да го присвои вредното земјиште – избувнуваат подметнати пожари, се експроприраат и мистериозно се одземаат илјадници метри земјиште околу хотелот, а сопствениците со судските пресуди залудно одат по институциите за да докажат дека всушност земјиштето им припаѓа ним.

This project is funded
by the European Union

Но, моќниците очигледно прават сè што е во нивни раце за да дојдат до атрактивните парцели во околината на хотелот каде што, освен градбата, има и кошаркарско игралиште, зеленило и пешачки патеки кои се простираат на четири парцели.

МН: Како почнува сè?

Инвеститор на хотелот „Еуротел“ е фирмата „Паластурист“, туристичка агенција која повеќе не постои. Договор стар речиси 4 децении склучен меѓу инвеститорот на „Еуротел“, „Паластурист“ и еден од првите сопственици на апартмани, говори дека „заеднички делови од хотелот“ се плоштадите, тревниците, градините, фасадите, ходниците, скалите итн. Договорот до кој дојдовме датира уште од далечната 1981 и е тешко читлив, но сепак јасен е делот во кој се регулира кои се приватни, а кои идеални заеднички делови од хотелот.
Па така, во договорот за купопродажба на туристички апартман со три члена (1,4 и 8) на купувачот му се гарантира дека со купување на апартманот, станува сопственик и на 73.124 квадратни метри земјишна површина, во која спаѓаат земјиштето под хотелот, дворната површина, паркингот, односно сите катастарски парцели што се наведени во договорот.



Катастарската парцела на која се протега „Еуротел“

Со текот на времето, сè повеќе приватни лица почнуваат да откупуваат апартмани, а кон крајот на деведесетите години „Паластурист“ поднесува тужба со која ги бара во сопственост овие заеднички делови од хотелот кои претходно им припаѓале на сопствениците, но го губи спорот пред сите судски инстанци.

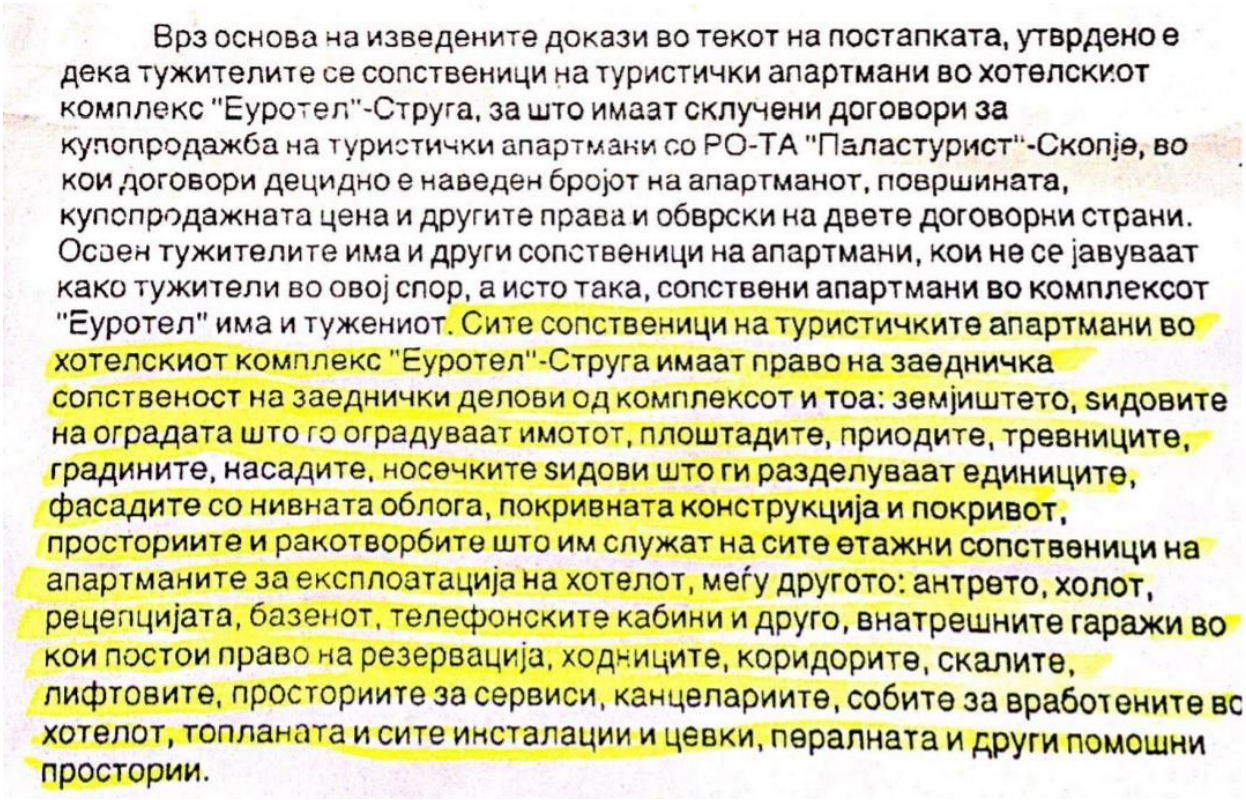
This project is funded
by the European Union

Пресудата на трите судски инстанци кои одлучуваат по тужбата на „Паластурист“ гласи:
„Сопствениците на туристичките апартмани во хотелскиот комплекс Еуротел – Струга кои имаат склучени договори за купопродажба на туристички апартмани со РО-ТА Паластурист Скопје имаат право на заедничка сопственост на заедничките делови од комплексот и тоа: земјиштето, плоштадите, приодите, тревниците, градините, насадите, игралиштата... и други заеднички и помошни простории“.

Па така, скопскиот основен суд во март 1998 година носи одлука во полза на сопствениците на апартманите во спорот со „Паластурист“, со што потврдува дека тие покрај апартманите, имаат право на заедничка сопственост и на имотот со кој располага хотелскиот комплекс.

Одлуката на судот веќе следната година се наоѓа пред повисока судска инстанца – Апелацискиот суд.

Второстепениот суд во Скопје во јануари 1999 година, ја потврдува одлуката на Основниот суд и го задолжува „Паластурист“ да им го признае правото на сопственост на заедничкиот имот на сопствениците на хотелските апартмани. Истата одлука веќе во април, 2002 година ја потврдува и Врховниот суд.



Врз основа на изведените докази во текот на постапката, утврдено е дека тужителите се сопственици на туристички апартмани во хотелскиот комплекс "Еуротел"-Струга, за што имаат склучени договори за купопродажба на туристички апартмани со РО-ТА "Паластурист"-Скопје, во кои договори децидно е наведен бројот на апартманот, површината, купопродажната цена и другите права и обврски на двете договорни страни. Освен тужителите има и други сопственици на апартмани, кои не се јавуваат како тужители во овој спор, а исто така, сопствени апартмани во комплексот "Еуротел" има и туженият. Сите сопственици на туристичките апартмани во хотелскиот комплекс "Еуротел"-Струга имаат право на заедничка сопственост на заеднички делови од комплексот и тоа: земјиштето, ѕидовите на оградата што го оградуваат имотот, плоштадите, приодите, тревниците, градините, насадите, носечките ѕидови што ги разделуваат единиците, фасадите со нивната облога, покривната конструкција и покривот, просториите и ракотворбите што им служат на сите етажни сопственици на апартманите за експлоатација на хотелот, меѓу другото: антрето, холот, рецепцијата, базенот, телефонските кабини и друго, внатрешните гаражи во кои постои право на резервација, ходниците, коридорите, скалите, лифтовите, просториите за сервиси, канцелариите, собите за вработените во хотелот, топланата и сите инсталации и цевки, пералната и други помошни простории.

Дел од пресудата на Врховниот суд од 2002 година

За сето ова време, сопствениците мислат дека парцелите околу хотелот, тревните површини, игралиштата, патеките, им припаѓаат ним. И така е сè до 2016 година, кога некој решава дека треба полека да почне да става раце врз ова земјиште.

МН: Преку подметнати пожари до борба за земјиште

This project is funded
by the European Union

Во 2016 година, во два наврати и во два мали објекти во близина на плажата пред „Еуротел“ избувнува пожар. Во 2016 гори еден мал објект на плажата, а во 2017 уште една барака. Тогаш, кај сопствениците на апартманите се јавува сомнеж, бидејќи законските одредби предвидуваат дека доколку станува збор за земјиште со тврда градба, истото не може да се оттуѓува. Пожарот за кој никогаш не се наоѓа сторителот, ова земјиште го прави чисто за присвојување, што јавува сомнеж дека некој ќе се обиде таму да гради.

„Имавме два објекти покрај езерото и ни изгореа, некој ги запали, најверојатно мислеле дека е полесно земјиштето да го средат без објекти. Очигледно сè било работено со план, но ние не бевме сигурни во тоа. Работа на полицијата беше да открие кој ги запалил објектите и да докаже дали пожарите биле подметнати, но до ден денес не се најде сторителот“, вели Славко Чукиќ, сопственик на еден од апартманите во „Еуротел “ и член на Управниот одбор на хотелот.

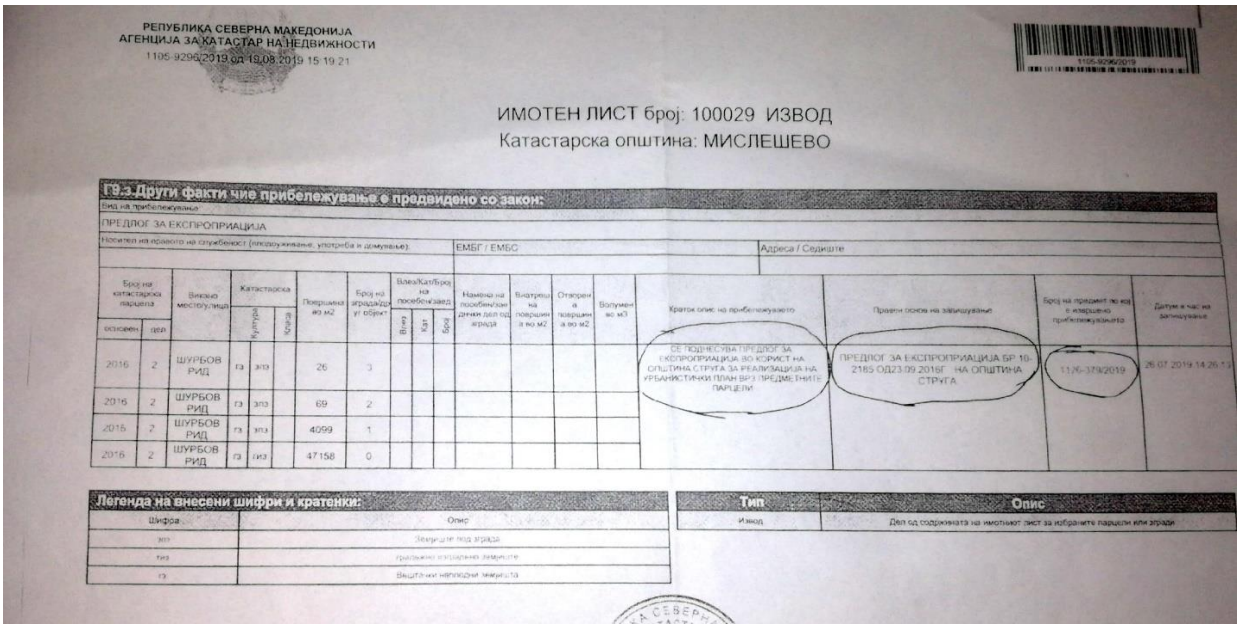




Два пожари во две години, сторителот не е најден

Истата 2016 година, општина Струга го поднесува предлогот за експропријација во корист на општината за реализација на урбанистички план врз парцелите околу хотелот, а сопствениците на апартманите воопшто не се известени за истото. Веќе во јули 2019 година, во имотниот лист за над 50 илјади квадратни метри се впишува предлогот за експропријација.

This project is funded
by the European Union



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ
1105-9296/2019 од 19.08.2019 15:19:21

ИМОТЕН ЛИСТ број: 100029 ИЗВОД
Катастарска општина: МИСЛЕШЕВО

Г9.3 Други факти чие прибележување е предвидено со закон:

Вид на прибележување:
ПРЕДЛОГ ЗА ЕКСПРОПРИАЦИЈА

Носител на правото на сопственост (користување, употреба и домување) | ЕМБГ / ЕМБС | Адреса / Седиште

Број на катастарска парцела		Населено место/улица	Катастарска		Површина во м2	Број на зграда/дел од објект	Влез/Кат/Број на посебен дел			Намена на посебен дел од зграда	Внатрешна површина во м2	Отворена површина во м2	Волумен во м3	Краток опис на прибележувањето	Правен основ на запишување	Број на предмет по кој е извршено прибележувањето	Датум и час на запишување
основен	дел		Култура	Класа			Влез	Кат	Број								
2016	2	ШУРБОВ РИД	гз	зло	26	3								СЕ ПОДНЕСУВА ПРЕДЛОГ ЗА ЕКСПРОПРИАЦИЈА ВО КОРИСТ НА ОПШТИНА СТРУГА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВРЗ ПРЕДМЕТНИТЕ ПАРЦЕЛИ	ПРЕДЛОГ ЗА ЕКСПРОПРИАЦИЈА БР.10-2165 ОД23.09.2016Г. НА ОПШТИНА СТРУГА	1176-379/2019	26.07.2019 14:26:13
2016	2	ШУРБОВ РИД	гз	зло	69	2											
2016	2	ШУРБОВ РИД	гз	зпз	4099	1											
2016	2	ШУРБОВ РИД	гз	гиз	47158	0											

Легенда на внесени шифри и кратенки:	
Шифра	Опис
зло	Земјиште под зграда
гиз	Градежно неизградено земјиште
гз	Вештачки наводнувано земјиште

Тип	Опис
Извод	Дел од содржината на имотниот лист за избраните парцели или згради

Предлогот за експропријација е впишан во имотниот лист во јули 2019 година

Во меѓувреме, иако веќе имале судска пресуда дека земјиштето им припаѓа ним, сопствениците на апартманите се обиделе да го откупат повторно истото за цена од 1 евро од квадрат.

„Во 2016 година, добивме информација од општина Струга дека со поднесување на барање до Општината, ќе може да си го откупиме земјиштето за цена од 1 евро за квадрат. Секој од нас поединечно поднесе барање до општината, но одговор никогаш не добивме, ниту дали е одлучено позитивно, ниту пак дали одговорот е негативен“, вели еден сопственик на апартман и додава:

„Во повеќе наврати се обративме до општината да прашаме до каде е постапката со нашите барања за откуп на земјиштето и колку барања има поднесено, општинските работници секогаш даваа ист одговор ‘документите се во Скопје, на проверка и не знаеме кога ќе ги вратат’. За нас остана несфатливо каква експертиза се прави и зошто Скопје би одлучувало за земјиште во Струга, но наместо одговори, наидовме само на затворени врати“.

Во ова време, со општината раководи Зијадин Села, кој беше градоначалник на Струга од 2013 до 2017 година, по што го наследува Рамиз Мерко.

За да биде ситуацијата уште позбунувачка, за сето ова време, а и до ден денеска, во катастарот ова земјиште се води на Република Северна Македонија, а не на сопствениците на апартманите кои се подготвени и по вторпат да го платат.

Села тврди дека не може да се сети на деталите за ова земјиште, но и дека Владата често носела одлуки без негово знаење.

„Јас бев градоначалник на Струга до 2016 година и искрено не знам дали точно во мое време е покрената таква постапка од страна на Владата, односно на државата. Јас не бев до крајот на 2016 градоначалник, а очекувано ми е Владата да правела нешто без мое знаење, бидејќи не бев во добри

This project is funded
by the European Union

релации со власта. Имаше случаи кога ми одземаа простории и ги ставаа под нивно владение прогласувајќи ги за објекти од културен интерес. Може правеле нешто без мое знаење. Навистина не можам сега точно да се сетам“, ни изјави тој.

МН: Мистериозна распределба на над 20 илјади квадратни метри

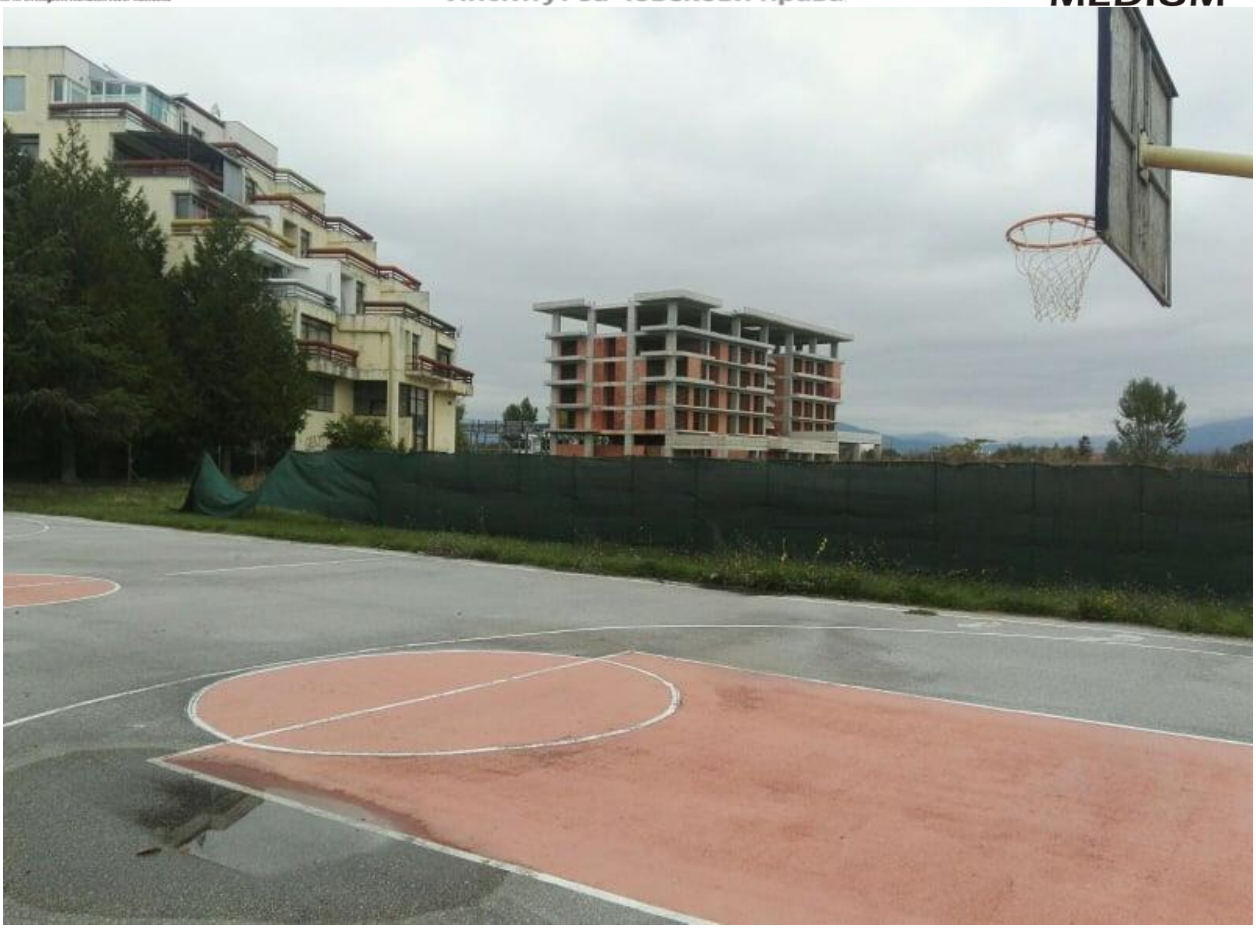
Во борбата за земјиштето за „Еуротел“, сопствениците на апартманите веќе губат 21.780 квадратни метри од постоечките 73.124 метри квадратни – на еден од дел од дворното место на хотелскиот коплекс никнува хотел кој до ден денеска е во фаза на карабина, а сопствениците на апартманите неизградениот хотел го поврзуваат со локални моќници од градот.



Над 20 илјади квадратни метри веќе се во други раце

„Веќе дел од земјиштето над 20 илјади квадрати се распоредени, на една парцела почна да се прави прави хотел, нам ни останаа уште нешто над 50.000 квадрати. Хотелот кој се градеше не знаеме чиј е, сега тој е стопиран и не се гради, со години е карабина фаза и како чир стои на средина од дворната површина на Еуротел. Формиравме и комисија која ќе се интересира на кој начин можеме да го откупиме останатото земјиште, има документи дека тоа земјиште е наше бидејќи ни е купено, но еве, ние би го откупиле и повторно. Само тоа и ни преостанува, бидејќи веќе над 20.000 квадрати некој ги украде со помош на Катастарот и Општината. Тие квадрати што останаа сè уште не знаеме дали воопшто ќе можеме да ги откупиме, иако е наше, најверојатно нема да може да го купиме по втор пат, барем мене така ми се чини. Сепак, се надевам дека правдата ќе е на наша страна“, вели Славко Чукиќ, сопственик на еден од апартманите во „Еуротел “ и член на Управниот одбор на хотелот.

This project is funded
by the European Union



Карабината за нов хотел до „Еуротел“

Освен хотелот во фаза на карабина, на овој дел од 21.780 квадратни метри се појавуваат и над десет стари сопственици на земјиштето кои во катастарот се заведени во 2015/2016 година. Овие сопственици никаде не фигурираат во документите ниту на „Паластурист“, ниту пак на „Еуротел“. Истите не се појавиле ни како сопственици кога за хотелот се воделе спорови пред судовите, а сопствениците на апартманите никогаш ниту ги виделе, ниту пак се сретнале со нив. Оттаму, нејасно е како воопшто на сопствениците на апартманите во „Еуротел“ со судска пресуда им се дало земјиштето, ако истото веќе имало други сопственици.

Според податоците објавени на катастарот, чудна квадратура е наведена во имотните листови на старите сопственици кои наводно поседувале дел од земјиштето. Па така, сопственишттата се движат од 2 метри квадратни, па сè до над 600 метри квадратни. Според документите до кои дојдовме, на голем дел од тие земјишта извршена е експропријација на барање на општината Струга во 2016, а сопствениците биле обештетени истата година. Но, за случајот да биде поконтрадикторен, иако општината барала владение поради јавен интерес, на земјиштата на кои била извршена експропријација, никогаш не се поместил ниту еден камен, а не пак нешто да се гради, освен карабината од хотел за кој до ден денес не се знае во чија сопственост е, ниту пак тој е прибележан во мапата на катастарот.

Имено, Законот за експропријација предвидува земјиштето да се одземе од сопственикот, односно истиот да се обештети за државата да воспостави владение над истото за потреби од јавен интерес, а општината да се јавува само како корисник на тоа земјиште. Во случајов, во неколку експропријации од 2016 година, сопствениците биле обештетени за општината да може да гради пристапна улица. Таков е примерот со експропријација на 87 квадратни метри, за сума од 247.623 денари, односно

This project is funded
by the European Union

2846 денари од квадрат за изградба на инфраструктурен објект - пристапна улица. Четири години подоцна, општината не направила никаква пристапна улица во околината на Еурохотелот.

Новонастаната состојба со враќање на земјиштето, довела до вистински хаос околу „Еуротел“ Во 2017 година се појавил и сопственик на дел од плажата пред хотелот, па ставил метална ограда и камп приколка во која седел чувар и наплаќал билети за влез на плажата.

„Јас знам дека крајбрежјето не може да биде приватно, но кај нас се може. Пријавивме во Општината, повикавме и полиција, па оградата на плажата и приколката за наплата преку ноќ исчезнаа“, сведочи Чукиќ.

МН: Мерко: ДУП-от не се менува, ништо нема да се гради

Атрактивното земјиште на „Еуротел“ очигледно е желба на многу локални моќници, па оттука е забранета тема и за советниците во општина Струга. Оние што ги исконтактиравме тврдат дека нема никаква промена на ДУП –от на таа локација, но кога ќе ги прашате за конкретната фактичка состојба на терен, тогаш креваат раменици велејќи дека немаат сознанија за предлогот за експропријација на земјиштето на вредниот крајбрежен хотел.
Долги беа нашите напори да стигнеме и до градоначалникот на Струга Рамиз Мерко, а кога конечно стигнавме до него, тој ни даде непрецизни одговори.

„Општината може само да биде корисник на земјиштето, тоа е сопственост на државата. Ние бараме да се врши експропријација, само ако треба да се прави пат, булевар, нешто што е од јавен интерес, ама државата е сопственик, општината само го користи“, ни рече Мерко.

Кога посочивме дека во документот од катастар пишува дека се бара експропријација на земјиштето на кое се наоѓа „Еуротел“, струшкиот градоначалник ни одговори:

„Јас не знам што пишува во вашите документи, тоа што јас го кажувам е вистината, ДУП -от не се менува, ништо нема да се гради“.

Мерко немаше одговор ниту зошто досега не е изграден патот, на земјиштето од 87 метри квадратни, за што државата веќе платила спогодбено, ниту пак чиј е хотелот кој веќе неколку години стои како карабина на земјиштето до „Еуротел“.

„Утре ќе ве поврзам со службениците од Секторот за урбанизам и тие сè ќе ви објаснат“, ни вети струшкиот градоначалник, но зборот не си го одржа, а престана и да одговара на нашите повици и пораки.

Со експропријација на дел од земјиштето од 21.780 квадратни метри, и покрај поминати 4 години, општината Струга не направила ништо што е од јавен интерес. Зошто е потребна експропријација на останатите над 50.000 метри квадратни ако не е предвидена промена на Деталниот урбанистички план останува нејасно. Многу шпекулации и сомнежи има кај сопствениците на апартманите во хотелот, кои се сомневаат дека тоа земјиште ќе биде узурпирано за приватни интереси.

Општина Струга долго време се наоѓа на удар на јавноста поради дивоградбите кои се градат на самото крајбрежје. Советниците од опозицијата во повеќе наврати јавно говореа дека Мерко не ги почитувал одлуките на Советот. Тие како советничка група испраќале претставки, жалби, тужби, па дури и кривични пријави, но институциите биле неми и немало одговор по истите. Опозицијата во Советот на општина Струга брои 13 члена од партиите Алијанса на Албанците, ВМРО-ДПМНЕ и на

This project is funded
by the European Union

Беса, но и покрај тоа, градоначалникот без проблем ги турка своите агенди. Иако владејачката коалиција ДУИ-СДСМ брои 12 советници, ветер во грб за одлуките на градоначалникот се двајцата независни пратеници, кои најчесто гласаат „за“ предлозите на Мерко.

Земјиштето со „Еуротел“ наликува на случајот со проектот за изградба на отворени и покриени спортски игралишта, на самиот брег на езерото, што бил донесен во 2015 година, кога со Струга управува Зијадин Села. Проектот почнува да се реализира во 2016, а во 2018 се јавува инвеститор за градење спортски комплекси, со подготвен елаборат за спортски терен и просторија за соблекувални. Но, тоа што било ставено на хартија и добило потпис од Мерко, не било реализирано. Наместо спортски терен на брегот од езерото, направен бил шатор за свадби и веселби.

РАМКА:
Историјата на едно здание со долга историја

Хотелот „Еуротел“ е огромно здание со долга историја. Цврстата градба се чини дека тешко подлегнува на притисоците од времето. Иако многумина би рекле дека објектот е во распаѓање, останува фактот дека Еуротелот е синоним за тоа како треба да биде изградено здание што припаѓа на ланецот хотели, а се користат за кратки одмори – мали апартмани, поглед на езеро, игралиште, пешачки патеки, ресторан, зеленило, дел предвиден за забава, дискотека. Човечката негрижа го сторила своето, но во последниве години голем број фирми кои поседуваа апартмани ги продаваат на физички лица, па така хотелот почнува да го враќа стариот сјај.

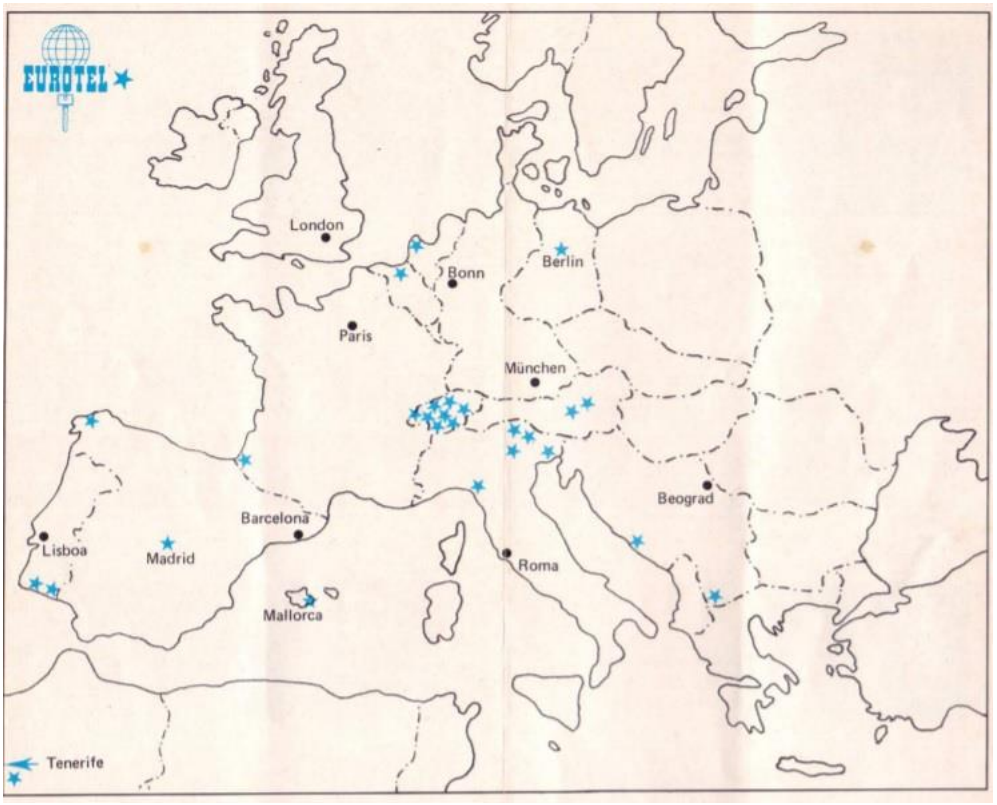


Влезот на „Еуротел“

This project is funded
by the European Union

„Вредноста на Еуротел, за нас што ја знаеме, е навистина голема. Не само поради големината на објектот и местоположбата, туку затоа што зад неа стои цела историја која датира многу одамна и на меѓународно ниво“, сведочи еден од најстарите сопственици на апартмани во струшкиот хотел.

Станува збор за ланец од хотели кои биле градени на ист принцип и според исти стандарди на повеќе локации на Медитеранот, како Шпанија, Италија, Германија итн.



Мапа на државите каде што во минатото имало таканаречени „еуротели“

„Поради строгите стандарди за градење на шпанската фирма, сите хотели мораа да ги запазуваат процедурите. Поентата на постоењето на еврохотелите беше следна – се купува апартман, а со тоа се добива можност да се користат и заедничките простории, како кујната, ресторанот, игралиштата итн. Апартманот го користиш една сезона, да речеме, а потоа се добива право на размена, односно летниот одмор можеш да го искористиш во некои од апартманите во еврохотелите во државите каде што тие постојат“, раскажува еден од сопствениците.

Овој принцип веќе не постои со оглед на тоа што сите хотели не ги исполнувале стандардите со текот на времето, па кај секој од нив сопственишвото се решава на различен начин. Во земјава, решавањето на сопственишво донесе долгогодишна голгота на оние кои претендираат да го задржат сјајот на крајбрежната градба.

Оваа истражувачка сторија е изработена со финансиска поддршка од Европската Унија. Нејзината содржина е единствена одговорност на авторот и на ниту еден начин не ги одразува гледиштата на Европската Унија.

This project is funded
by the European Union