АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД

ВОНРЕДНО СОБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД

03.10.2025 година (петок)

Октомври 2025, Охрид

ХОТЕЛСКО-УГОСТИТЕЛСКО
АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО
"ОХРИДТУРИСТ"
Бр. 02-1773 2
22.08.2025 год.
ОХРИД

Врз основа на член 71 од Статутот на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД Одборот на директори на друштвото на седницата одржана на ден 22.08.2025 година ја донесе следната:

О Д Л У К А

За свикување седница на Собрание на акционерите на
АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД

1. Одборот на директори на друштвото свикува седница на Собрание на акционерите на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД на ден **03.10.2025 година (петок)** со почеток во **12:00** часот во седиштето на друштвото на Улица Партизанска број 8 Охрид.

2. За Собранието на акционерите на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД се предлага следниот:

Д Н Е В Е Н Р Е Д

1. Избор на претседавач и работни тела.
2. Донесување одлука за водењето на работењето со АД ОХРИДТУРИСТ Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото
3. Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на Хотел Палас согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп-294/2017 од 23.08.2017 година издадено од Министерство за транспорт и врски Скопје

3. За свикување на Собранието на акционери на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД да се подготви Јавен Повик за свикување и објавување во еден од дневните весници на територијата на Република Северна Македонија, како и по секоја од точките од дневниот ред утврдени со оваа одлука да се подготват предлог одлука за донесување и усвојување од Собранието на акционерите на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД.

4. Составен дел на оваа одлука се текст Јавен Повик за свикување на Собранието на акционерите на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД и текст на предлог Одлука по точките од дневниот ред за донесување на Собранието на акционерите на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД.

5. Одлуката влегува на сила веднаш со донесувањето.

ПРЕТСЕДАТЕЛ НА ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
Искра Клинкарова

ХОТЕЛСКО-УГОСТИТЕЛСКО АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО "ОХРИДТУРИСТ" * ОХРИД * 2

ХОТЕЛСКО-УГОСТИТЕЛСКО АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО "ОХРИДТУРИСТ"
Бр. 02-177/4 2
22.08.2025 год.
ОХРИД

Одборот на директори на АД ОХРИДТУРИСТ - ОХРИД согласно Одлуката за свикување на Собрание на акционери на АД ОХРИДТУРИСТ - ОХРИД од 22.08.2025 година објавува:

ЈАВЕН ПОВИК

За свикување и одржување на Собрание на акционерите на
АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД

Седницата на Собранието на акционери на АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД ќе се одржи на ден **03.10.2025 година (петок)** со почеток во 12:00 часот во просториите на седиштето на друштвото Хотел ПАЛАС – Охрид на Улица Партизанска број 8 Охрид.

За Собранието на акционери се предлага следниот:

ДНЕВЕН РЕД

1. Избор на председавач и работни тела.
2. Донесување одлука за водењето на работењето со АД ОХРИДТУРИСТ Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото
3. Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на Хотел Палас согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп-294/2017 од 23.08.2017 година издадено од Министерство за транспорт и врски Скопје

Акционерите на седницата можат да присуствуваат лично или можат да именуваат полномошник. Именувањето на полномошник се врши со нотарски заверено писмено полномошно. Акционерот треба веднаш писмено да го извести друштвото за секое издадено полномошно. Акционер кој нема да го извести друштвото за дадено полномошно ќе се смета дека не го дал полномошното.

Услов за уважување на полномошно и верификација на инструкциите за гласање, акционерот, заради утврдување на личниот идентитет е должен известувањето за даденото полномошно да го достави до друштвото, да приложи и соодветен докумета за идентификација и тоа:

1. За акционер физичко лице копија од лична карата или пасош,
2. За акционер правно лице тековна состојба од Централен регистар на на РМ во оригинал не постара од 10 дена.

За важечко ќе се смета и полномошно за застапување дадено од акционер на заверено од нотар. Акционерите или нивните полномошници може да учествуваат на седница на собранието и да го остваруваат правото на глас само под услов своето учество да го пријавиле пред одржување на Вонредното Собрание, како и да поседуваат документ за лична идентификација.

Пријавување за учеството на Собранието акционерите го вршат со писмена пријава, а кон пријавата приложуваат заверено полномошно во оригинал и писмено известување од акционерот давател на полномошното како и фотокопија од документацијата наведена за идентификација.

Достави на полномошна и известувања се вршат во седиштето на АД ОХРИДТУРИСТ-ОХРИД на Улица Партизанска број 8, Охрид.

Се повикуваат акционерите или нивните полномошници навремено да го пријават своето учество на Собранието за уредно спроведување на процедурата за одржување на Собранието.

Акционери кои поединично или заедно поседуваат најмалку 5% од вкупниот број на акции со право на глас, имаат право да достават предлог за долонување на дневниот ред како и предлог одлуки поврзано по точките од дневниот ред со образложение. Акционерот барањето за вклучување на една или повеќе точки во дневниот ред за работа на Собранието и предлагање на одлуките за усвојување можат да го достават во рок од осум дена од денот на објавата на Јавниот повик за одржување на Собранието на акционерите до Одборот на Директори.

Секој акционер има право да поставува прашања по секоја точка од дневниот ред на Собранието. Одговорите на поставените прашања друштвото ќе ги објави на својата интернет страница.

Заинтересираните лица и акционери можат да извршат увид и подигање на материјалите подготвени за Собранието во архива на друштвото секој работен ден во време од 12,00 – 14,00 часот.

Материјалите се достапни и на официјалната интеренет страница на друштвото www.ohridturist.mk.

АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД
ПРЕТСЕДАТЕЛ НА ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
Искра Клинкарова с.р.

Одборот на директори на АД ОХРИДТУРИСТ - ОХРИД согласно Одлуката за свикување на Собрание на акционери на АД ОХРИДТУРИСТ - ОХРИД од 22.08.2025 година објавува:

ЈАВЕН ПОВИК
За свикување и одржување на Собрание на акционерите на
АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД

Седницата на Собранието на акционери на АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД ќе се одржи на ден 03.10.2025 година (петок) со почеток во 12:00 часот во просториите на седиштето на друштвото Хотел ПАЛАС – Охрид на Улица Партизанска број 8 Охрид.

За Собранието на акционери се предлага следниот:

ДНЕВЕН РЕД

1. Избор на претседавач и работни тела.
2. Донесување одлука за водењето на работењето со АД ОХРИДТУРИСТ Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото
3. Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на ХОТЕЛ,,ПАЛАС,, согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп-294/2017 од 23.08.2017 година издадено од Министерство за транспорт и врски Скопје

Акционерите на седницата можат да присуствуваат лично или можат да именуваат полномошник. Именувањето на полномошник се врши со нотарски заверено писмено полномошно. Акционерот треба веднаш писмено да го извести друштвото за секое издадено полномошно. Акционер кој нема да го извести друштвото за дадено полномошно ќе се смета дека не го дал полномошното.

Услов за уважување на полномошно и верификација на инструкциите за гласање, акционерот, заради утврдување на личниот идентитет е должен известувањето за даденото полномошно да го достави до друштвото, да приложи и соодветен докумета за идентификација и тоа:

1. За акционер физичко лице копија од лична карата или пасош,
2. За акционер правно лице тековна состојба од Централен регистар на на РМ во оригинал не постара од 10 дена.

За важечко ќе се смета и полномошно за застапување дадено од акционер на заверено од нотар. Акционерите или нивните полномошници може да учествуваат на седница на собранието и да го остваруваат правото на глас само под услов своето учество да го пријавиле пред одржување на Вонредното Собрание, како и да поседуваат документ за лична идентификација.

Пријавување за учеството на Собранието акционерите го вршат со писмена пријава, а кон пријавата приложуваат заверено полномошно во оригинал и писмено известување од акционерот давател на полномошното како и фотокопија од документацијата наведена за идентификација.

Достави на полномошна и известувања се вршат во седиштето на АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД на Улица Партизанска број 8, Охрид.

Се повикуваат акционерите или нивните полномошници навремено да го пријават своето учество на Собранието за уредно спроведување на процедурата за одржување на Собранието.

Акционери кои поединично или заедно поседуваат најмалку 5% од вкупниот број на акции со право на глас, имаат право да достават предлог за долонување на дневниот ред како и предлог одлуки поврзано по точките од дневниот ред со образложение. Акционерот барањето за вклучување на една или повеќе точки во дневниот ред за работа на Собранието и предлагање на одлуките за усвојување можат да го достават во рок од осум дена од денот на објавата на Јавниот повик за одржување на Собранието на акционерите до Одборот на Директори.

Секој акционер има право да поставува прашања по секоја точка од дневниот ред на Собранието. Одговорите на поставените прашања друштвото ќе ги објави на својата интернет страница.

Заинтересираните лица и акционери можат да извршат увид и подигање на материјалите подготвени за Собранието во архива на друштвото секој работен ден во време од 12,00 – 14,00 часот.

Материјалите се достапни и на официјалната интеренет страница на друштвото www.ohridturist.mk.

АД ОХРИДТУРИСТ- ОХРИД
ПРЕТСЕДАТЕЛ НА ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
Искра Клинкарова с.р.

Т.1. Избор на Претседавач на Собранието и работни тела;

Т.2. Донесување одлука за водење на работењето со АД ОХРИДТУРИСТ Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото

- **Предлог одлука за водењето на работењето со АД ОХРИДТУРИСТ Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото**

П Р Е Д Л О Г

Врз основа на член 383 од Законот за трговски друштва и член 44 од Статутот на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД, Собрание на акционерите на друштвото на ден 03.10.2025 година ја донесе следната:

ОДЛУКА

Член 1

Се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид во водењето на работењето на друштвото согласно овластувањата утврдени со Законот за трговски друштва (ЗТД) и статутот на друштвото, без одолговлекување со запазување на одредбите од ЗТД за статусни промени, да ги спроведе сите потребни активности согласно донесената одлука на Собранието на акционери на АД „Охридтурист,, Охрид бр.02-109/9 од 14.07.2023 год. за спроведување на постапка за структурални-статусни промени за издвојување на акционерот „Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид.

Член 2

За реализирање на постапката за статусни промени, а со цел да се запазат интересите на акционерите во друштвото, Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид да ги преземе сите потребни активности за разгледување на забелешките на изготвената проценка на недвижниот имот од малцинските акционери во друштвото како и забелешките од овластените лиценцирани лица ангажирани од „Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид како акционер во АД Охридтурист Охрид, да организира работен состанок со стручните лиценцирани лица и сл., а во функција на утврдување на реална проценка на пазарната вредност на недвижниот имот сопственост на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид согласно Законот за процена, Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот и Меѓународните стандарди за процена заради спроведување на законита и транспарентна постапката за статусни промени по предложениот модел „издвојување со преземање,, и склучување на Спогодба за поделба во форма на нотарски акт за издвојување на акционерот „Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид од друштвото, при што да се имаат во вид следните доставени документи:

-Писмен допис на „Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид до Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид бр.03-197 од 29.08.2024 год.

-Технички извештај бр.0842-349/8 од 23.08.2024 год. од ГЕОПРАКТИКА,, ДОО Охрид

-Консултантска услуга Мислење за примена на Методологијата за проценка на пазарна вредност на недвижен имот од 26.08.2024 год. на ПРИМА ТИМ ДОО Охрид.

-Ревизорски извештај на договорни постапки на „А и БА ГРОУП ДООЕЈ1 Скопје од Септември 2024 год.

-Консултантска услуга Дополнување на мислење за примена на Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот на АД„Охридтурист„Охрид од ПРИМА ТИМ ДОО Охрид од Септември 2024 год.

Член 3

Доколку се оцени дека изготвената Проценка на недвижниот од „ Завод за вештачење,, ДОО Скопје не може да се промени, да се ангажира друг проценител кој ќе изготви проценка за да се реализира одлуката на Собранието на акционери на АД„Охридтурист„Охрид БР.02-109/9 од 14.07.2023 год. за спроведување на постапка за структурални - статусни промени за издвојување на акционерот „ Екстра Скопско,, ДООЕЈ1 с. Косел Охрид.

Член 4

По завршување на активностите наведени во чл.2 и 3, во согласност со ЗТД да се пристапи кон потпишување на Спогодба за поделба во форма на нотарски акт за издвојување на акционерот „Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид од друштвото АД „Охридтурист,, Охрид и Одборот на директори да свика седница на Собранието на акционери за разгледување и потврдување на Спогодбата.

Член 5

Одлуката влегува во сила со денот на донесувањето.

АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид

Собрание на акционери,
Претседавач,

Т.3. Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на Хотел Палас согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп-294/2027 од 23.08.2017 година издадено од Министерство за транспорт и врски Скопје

- **Предлог Одлука за продолжување со доградба и реконструкција на Хотел Палас согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп-294/2017 од 23.08.2017 година издадено од Министество за транспорт и врски Скопје**

ПРЕДЛОГ

Врз основа на член 383 од Законот за трговски друштва и член 44 од Статутот на АД ОХРИДТУРИСТ – ОХРИД, Собрание на акционерите на друштвото на ден 03.10.2025 година ја донесе следната:

ОДЛУКА

Член 1

Се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид продолжување со доградбата и реконструкција на Хотел „ПАЛАС,, согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год. издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје ДООЕЛ с.Косел Охрид.

Член 2

Одлуката влегува во сила со денот на донесувањето

АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид
Собрание на акционери

Претседавач,

18.08.2025
03 176

ТРГОВСКО ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДСТВО, ТРГОВИЈА И ПРЕВОЗ КОЛЕСКИ КИРЕ ДООЕЛ УВОЗ-ИЗВОЗ «ЕКСТРА-СКОПСКО»
Бр. 03-19911
18.08.2025 год.
К О С Е Л

ДО
АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид

ул.„Партизанска„ бр.8

-За Одборот на директори на друштвото

ПРЕДМЕТ: Барање за свикување Собрание на акционери на

АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид

Од Трговско друштво за производство, трговија и превоз Колески Ќире ЕКСТРА-СКОПСКО увоз-извоз Косел ДООЕЛ Седиште-Населено место без уличен систем Косел Охрид ЕМБС: 4211847 ЕДБ: 4020991102910 е-маил: ekstraskopskoohrid@yahoo.com

„ЕКСТРА СКОПСКО„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид е акционер во друштвото кој поседува 29,132 % од акциите со право на глас.

Со овој допис „ЕКСТРА СКОПСКО„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид согласно чл.385 ст.3 од Законот за трговски друштва се обраќа до Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид со барање да се свика Собрание на акционери на друштвото.

Одборот на директори на друштвото има законска обврска да свика Собрание на акционери на друштвото кога предлогот е ставен од акционер кој поседува најмалку 1/10 -тина од акциите во друштвото, кога тоа го бара интерест на друштвото и акционерите.

Со ова барање предлагаме дневниот ред на Собрание на акционери на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид да биде со две точки во дневниот ред и тоа:

1.Донесување одлука за водењето на работењето со АД „ОХРИДТУРИСТ„-Охрид од членовите на Одборот на директори по донесените одлуки на Собранието на акционери на друштвото

2.Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на ХОТЕЛ „ПАЛАС„ согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год.издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје.

Напоменуваме дека овие точки на дневен ред акционерот „ЕКСТРА СКОПСКО„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид ги предложи претходно да се разгледаат на Вонредно Собрание на акционери на друштвото кое Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид го закажа за ден 13.06.2025 год. во просториите на Хотел „Палас„ во Охрид. Одборот на директори прифати да се разгледаат точките на Вонредното Собрание на акционери, но мнозинските акционери присутни на собранието на друштвото, не гласаа за усвојување на дневниот ред на закажаното собрание и истотот не се одржа.

Укажуваме дека се работи за интерес и на друштвото и на акционерите , вклучително и на акционерот „ЕКСТРА СКОПСКО„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид како акционер кој поседува 50193 обични акции кои преставуваат 29,13 % од вкупниот број на акции во друштвото, да се разгледаат актуелните состојби во друштвото, исполнувањето на преходно донесените одлуки на Собранието на акционери со кои Одборот на директори на друштвото е задолжен да ги реализира, а не се реализираат, со што се создаваат претпоставки на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид и акционерите да им се причини штета. Впрочем Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид е запознат дека спрема друштвото се водеа судски постапки кои се изгубени од друштвото, платени се високи парични износи на име штети, донесени се судски одлуки и времени мерки за забрана за постапување на друштвото во носење одлуки за отуѓување на недвижен имот и се водат уште судски постапки по донесени противзаконити одлуки, што неопходно налага да се стави крај на ваквото постапување со нереализирање на одлуките на Собранието на акционери кои може да доведат до уште потешки последици, што не е во интерес ниту на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид ниту на акционерите.

Поради тоа сите овие актуелни состојби треба да се разгледаат на Собранието на акционери на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид кое е место каде акционерите треба да се запознаат за да ги остварат и заштитат своите права.

Во таа смисла, а во интерес да Одборот на директори на друштвото да се запознае детално со потребата да се свика Собранието на акционери и да постапи по законски предвидените рокови по истото барање, со оглед да се исполнети сите законски услови Одборот да го свика собранието на акционери, да се согледа интересот на друштвото и акционерите доставуваме во прилог образложение на потребата за свикување и одржување на Собранието на акционери како и предлог одлуки кои предлагаме да се разгледуваат на Собранието на акционери кое треба да се одржи.

О б р а з л о ж е н и е

Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид има обврска согласно чл.353 ст.1 т 3 од Законот за трговски друштва (ЗТД) да ги извршува одлуките кои што ги донесува Собранието на акционери во рамките на неговата надлежност.

Членовите на Одборот на директори се должни согласно чл.361 ст.1 од Законот за трговски друштва, овластувањата кои им се дадени со ЗТД и статутот на друштвото да ги вршат во интерес на друштвото и во интерес на сите акционери со внимание на уреден и совесен трговец.

Постапувањето на Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид и на членовите на Одборот на директори во водењето на работењето на друштвото е во спротивност со обврските кои ги имаат преземено согласно закон, а тоа имаше за последица заведување на судски спорови и предизвикување на штети, а воедно и создавање на нови основи за заведување на судски постапки и причинување на штета на друштвото и акционерите на друштвото.

Постапката за статусни промени во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид, е актуелна на ниво на органот на управување Одборот на директори на друштвото, преку донесена одлука за отпочнување постапка за статусни промени во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид од Собранието на акционери , изготвена проценка на недвижен имот, ангажирани проценители, склучени и исплатени договори за ангажирање на стручни лица, забелешки на извршена проценка, судски постапки и сл. во кои активности е вклучен и Одборот на директори на друштвото, со чии одлуки, постапување и непостапување се повредува законот и е причинета штета на акционерите и друштвото. Постојат и активности кои се во тек, а со кои од Одборот на директори се иницираат основи за нови судски постапки со кои се причинува дополнителна штета, поради што „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид , како акционер во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид смета дека водењето на работењето и управувањето со друштвото од страна на Одборот на директори треба да се разгледа на Собранието на акционери и да се донесе соодветна одлука.

Постапката за статусни промени е иницирана пред Собранието на акционери во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид врз основа на Пресуда на Основен граѓански суд Скопје ТС1 - 294/21 од 04.05.2022 год., потврдена со Пресуда на Апелационен суд Скопје ТСЖ 1790/22 од 06.04.2023 год. со кои задолжена е фирмата ДОО „М6„ Скопје како мнозинскиот акционер во АД „ОХРИДТУРИСТ„-Охрид, да ја исполни обврската преземена со Договорот склучен на ден 14.09.2009 год. за уредување на односите помеѓу ДОО „М6„ Скопје и „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид, и во постапка за статусни промени да ги преземе сите потребни активности за да се

издвои акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид , како акционер во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид.

Постапувајќи по правосилната Пресуда на Основен граѓански суд Скопје ТС1 - 294/21 од 04.05.2022 год., фирмата ДОО „М6„ Скопје како мнозински акционер доставила предлог до АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид за донесување на Одлука за отпочнување постапка за структурални-статусни промени во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид со издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид. Оваа предлог одлука е разгледувана на годишното Собрание на акционери во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид одржано на ден 14.07.2023 год. како петта точка од дневен ред. Собранието на акционери на таа седница донесе Одлука со која е прифатена предложената одлука на акционерот ДОО „М6„ Скопје за отпочнување постапка за структурални-статусни промени во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид со издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид и е овластен Одборот на директори да ги преземе сите потребни активности за спроведување на постапката. Врз основа на таа одлука донесена од Собранието на акционери одржано на ден 14.07.2023 год бил задолжен Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид да ја спроведе постапката за структурални-статусни промени, така што сметано од 14.07.2023 год. до денес; **повеќе од две години** во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид е актуелна и се спроведува постапка за статусни промени. Сметаме, со оглед на постапувањето на одборот, дека истиот презема активности за да не се реализира истата постапка. Одлуката на Собранието на акционери е јасна, да се запазат сите законски норми, процедури и рокови да спроведе постапката на законит и транспарентен начин.

Одборот на директори има склучено Договор за консултантски услуги бр.03-59 од 25.04.2024 год. со МУР И СТИВЕНС ДОО Скопје.

Согласно преземените обврски со договорот, консултантската куќа „Мур Стивенс„ ДОО Скопје изготвила Извештај во врска со преземените активности за реализирање на постапката за статусни промени кој содржел како прилог: Проценка на недвижниот имот на АД „ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид изготвена од Завод за вештачење ДООЕЛ Скопје и избран модел на издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид „„издвојување со преземање„ согласно чл.517 ст.3 од Законот за трговски друштва(ЗТД) :

Овој модел за статусна промена „издвојување со преземање„ согласно чл.520 од Законот за трговски друштва. претпоставува Одборот на директори на АД „ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид како „друштво кое се дели„ со органот на управување на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид, како „друштво што презема„ да склучат спогодба составена во форма на нотарски акт со која дел од имотот и

обврските на АД „ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид ќе се пренесе во сопственост на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид, а за сметка на тоа се поништуваат 50193 обични акции кои ги има како сопственост во друштвото. При тоа според овој модел на статусна промена се изготвува проценка од овластен проценител на капиталот на друштвото според пазарна вредност, се утврдува вредноста на една акција и се утврдува соодносот на вредноста на имотот кој се издвојува и вредноста на акцијата, а е дадена можност со ЗТД и за постигнување договор за доплата во пари ,ако се постигне согласност за истото.

На членовите на Одборот на директори на АД „ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид им е познато дека постапката за статусни промени треба да заврши со свикување на Собрание на акционери на кое ќе се разгледува Спогодбата за поделба согласно утврдениот модел во пресудата: статусна промена со издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид од АД „ОХРИДТУРИСТ„-Охрид.

Одборот на директори за ден 04.09.2024 год. свика Годишното собрание на акционери во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид, а записникот од седницата на Собрание на акционери на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид е изготвен од нотар Васил Кузманоски од Охрид под ОДУ бр.483/24. Во дневниот ред кој го утврдил Одборот на директори предложил на Собранието на акционери закажано за ден 04.09. 2024 год. да се разгледа и усвои како петта точка - Одлука со која ќе се усвои Извештајот за извршена услуга на МУР и СТИВЕНС ДОО Скопје во кој како прилог била проценка на недвижен имот. Проценката на недвижниот имот не била ставена во материјалите за седницата на Собранието, ниту пак е објавена на веб страната на друштвото како што се објавени другите материјали за работа на Собранието за да се запознаат акционерите со истата.

ОВА СЕ ПРОПУСТИ НА ОДБОРОТ НА ДИРЕКТОРИ ОКОЛУ ОРГАНИЗИРАЊЕ НА СОБРАНИЕТО НА АКЦИОНЕРИ КОИ ДОВЕДОА ДО ЗАВЕДУВАЊЕ НА СУДСКИ СПОРОВИ.

Пред одржување на Собранието на акционери во АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид закажано за ден 04.09. 2024 год., акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид , доставил до Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид БАРАЊЕ - писмен допис бр.03-197. од 29.08.2024 год. со кој укажа дека по разгледување на Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје доставен во материјалите за Собранието на акционери, утврдено е дека во извештајот се содржани податоци за утврдената вредност на недвижниот имот и дефинирање на моделот на статусните промени „издвојување со преземање„ дека во проценката за недвижниот имот на друштвото во која се дадени податоци за утврдена вредност на објектите и земјиштето, не е опфатен целиот имот на друштвото, постои сомнеж дека

се крие недвижен имот, со погрешна примена на методологија за проценка и драстично помала утврдена пазарна вредност на недвижниот имот за скоро единаесет милиони евра.

Во истиот допис е побарано од „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид да се изврши проверка на утврдените состојби во Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје,со оглед да од страна на овластено Геодетско друштво „ГЕОПРАКТИКА„ ДОО Охрид ангажирано за проверка на податоците во проценката се утврди дека во дадените податоци за комплекс „Летница„ има отстапување во податоците за земјиштето и етажот (деловните простории). При тоа на Одборот на директори му се доставени Технички извештај бр.0842-349/8 од 23.08.2024 год. ГЕОПРАКТИКА„ ДОО Охрид со кој е направена анализа на податоците за земјиштето согласно податоци за Имотен лист бр.100260 за КО Охрид 3 при што е прикажана разлика во површина од 65 м2, а во однос на податоците за етажот има неевидентирана површина од 31 м2 и е прикажана помала евиденирана површина од 146 м2 за деловни простории кои ги нема во проценката.

Исто така на Одборот на директори е запознаен дека во функција за добивање на права слика за примената на Методологијата за проценка на недвижен имот„Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид ангажира и овластена фирма за проценка на недвижен имот „ПРИМА ТИМ„ ДОО Охрид, која изготви стручно мислење за истото, при што има констатирано дека постојат отстапувања во примената на Методологијата за проценка на недвижен имот во делот на проценка на делови од објектот кои се евидентирани во Евидентен лист (не се запишани како сопственост на АД „Охридтурист„- Охрид во катастарската евиденција со површина од 607 м2), а при тоа истите се влезени во проценка на капиталот со еднаква вредност како деловите од објектот кои се запишани во Имотен лист, дека се користени податоци за површини на подруми и други простори , а не е направена проценка на истите согласно методологијата за процена,како и други забелешки за примена на методологијата таксативно опишани во стручното мислење.

„Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид сето ова го правеше со најдобра намера раководен од интересот да се заврши постапката за статусни промени на законит и транспарентен начин, без причинување на штета. Затоа ПОБАРА од Одборот да се најде форма во таа активност да биде вклучен т.е. соодветно запознаен како акционер кој се издвојува и да се одржи работен состанок во присуство на овластените лиценцирани лица (геодет,проценител) и овлатените лица на Консултатската куќа на МУР И СТИВЕНС ДОО Скопје. Одборот на директори ПРИФАТИ пред одржување на Собранието на акционери закажано за ден 04.09.2024 год. да се одржи работен состанок за да се разгледаат забелешките на проценката на недвижниот имот и да се даде конструктивен придонес како во однос на евентално користените методи за процена,

размена на акции, нивната соодветност, употреба на различни методи,изготвени акти, за целата активност да биде транспарентна и да не се остава можност за сомнежи и причинување штета. Иако беше прифатено одржување на таков состанок ,Одборот на директори не се организира да се одржи таков состанок.

На Одборот на директори му се укажа дека овластениот геодет и проценител се овластени лиценцирани субјекти кои под целосна одговорност потврдија дека ПРОЦЕНКАТА на недвижниот имот содржи пропусти , во истата не е опфатен целиот имот на друштвото , потврдија дека истата не е валидна за да се користи во постапка за статусни промени бидејќи проценителите кои биле во тимот на консултантската куќа постапиле спротивно на Закон за процена , не го опфатиле целиот имот на друштвото и погрешно ја примениле Методологијата за процена на недвижен имот и Меѓународните стандарди за процена.

ОДБОРОТ НА ДИРЕКТОРИ НЕ ГО ЗАПОЗНА СОБРАНИЕТО НА АКЦИОНЕРИ ДЕКА БЕШЕ ЗАКАЖАН РАБОТЕН СОСТАНОК ЗА ДА СЕ ПРОВЕРАТ ЗАБЕЛЕШКИТЕ НА ИЗВРШЕНАТА ПРОЦЕНА.

На Собранието на акционери одржано на ден 04.09.2024 год. од страна на полномошникот на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел, Охрид СЕ ПОБАРА да не се разгледува на закажаното Собрание на акционери како петта точка од дневниот ред - Донесување одлука во врска со Извештајот за извршени услуги од Мур Стивенс ДОО Скопје и се укажа да не се носи одлука се додека не се разјаснат и отстранат состојбите на кои е укажано во извештајот на овластеното годетско друштво и забелешките на овластената фирма за проценка на недвижен имот.Потенцирано е на Собранието дека акции во друштвото има и државата,има и ситни акционери кои можат да бараат поништување на одлуките во постапката за статусни промени,како и да се иницираат постапки со пријави пред надлежни органи бидејќи забелешките за помала вредност на проценката од 11.000.000,00 евра се сериозни, може да има и кривична одговорност, а и барања за штета . Исто така укажано е дека ако не се одложи точката, ќе се поведе судска постапка за утврдување на ништовност на одлуката и ќе се прават непотребни трошоци на товар на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид,а на штета на акционерите.

ПРЕСТАВНИКОТ НА ОДБОРОТ НА ДИРЕКТОРИ КОЈ БЕШЕ ПРИСУТЕН НА СОБРАНИЕТО НА АКЦИОНЕРИ НЕ РЕАГИРАШЕ НА ВАКВОТО БАРАЊЕ ДА СЕ ОДЛОЖИ И ДА НЕ СЕ РАЗГЛЕДУВА ТОЧКАТА ПРЕД ДА СЕ РАЗГЛЕДААТ И ОТСТРАНАТ ЗАБЕЛЕШКИТЕ НА ПРОЦЕНКАТА.

Поради тоа ПОСЛЕДИЦА БЕШЕ заведување на судски спор пред Основен суд Охрид во која постапка е донесено правосилно Решение на Апелациониот суд

Битола ТСЖ бр.239/24 од 24.12.2024 год. со кое му се забранува на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид да ги применува Одлуката бр.02-119/9 од 04.09.2024 год. за одобрување на Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје бр.0307/75 од 28.06.2024 год како и Одлуката бр.02-119/11 од 04.09.2024 год.. за отпочнување постапка за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид. Како е напоменато претходно сето тоа се должи на пропустите на Одборот на директори во организирањето на Собранието и непостапувањето по барањето на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид што резултира постапката за статусни промени да е во прекин ,но не по вина на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид туку по вина на Одборот на директори и АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид .

Одборот на директори за ден 18.02.2025 год. свика Годишно собрание на акционери на кое покрај редовните точки за годишно Собрание на акционери, предложи уште три точки:

Точка 5. Одлука за отповикување на Одлука бр.02-119/9 од 04.09.2024 год. за одобрување на Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје бр.0307/75 од 28.06.2024 год.донесена на Собранието на акционери на туженият АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид одржано ден 04.09.2024 год.

Точка 6.Одлука за отповикување на Одлука бр.02-119/11 од 04.09.2024 год.. за отпочнување постапка за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид донесена на Собранието на акционери на туженият АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид одржано ден 04.09.2024 год.

Точка 7.Донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид

СО ВАКА ПРЕЗЕМНИТЕ ДЕЈСТВИЈА ОДБОРОТ НА ДИРЕКТОРИ ПРИЧИНУВА ШТЕТА НА АКЦИОНЕРИТЕ ВО АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид

Ваквите дејствија на Одборот на директори во водењето на работењето на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид преставуваат постапување спротивно на чл.361 ст.1 од Законот за трговски друштва,каде е утврдено дека: „членовите на Одборот на директори се должни овластувањата кои му се дадени со ЗТД и статутот на друштвото **да ги вршат во интерес на друштвото и во интерес на сите акционери** со внимание на уреден и совесен трговец„

Одборот на директори при свикувањето на Годишно собрание на акционери за ден 18.02.2025 год. неспорно ги потврдува своите пропусти во водењето на

работењето со друштвото,со кои се причинува штета на акционерите поради следното:

1.Со ставање на 5 и 6 точка за отповикување на одлуките се дава признание на НЕЗАКОНИТОСТ на донесни одлуки Одлука бр.02-119/9 од 04.09.2024 год. за одобрување на Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје бр.0307/75 од 28.06.2024 и Одлука за отповикување на Одлука бр.02-119/11 од 04.09.2024 год.. за отпочнување постапка за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид донесена на Собранието на акционери на туженнот АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид одржано ден 04.09.2024 год.

2.Противправно постапување при утврдување на дневен ред за Годишното Собрание со директно вовлекување на Одборот на директори во причинување штета на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид како акционер кој се издвојува во постапка за статусни промени со:

- Утврдување дневен ред на Собрание на акционери и предлагање точка за донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид во фаза на спроведување на постапка за статусни промени за издвојување на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид како акционер,

-Недавање образложение за оправданоста на ставањето на таа точка на дневен ред,одговор кој ја предложил таа точка, кој е мотивот за носење на таква одлука,

-Постапување спротивно на Пресуда на Основен граѓански суд Скопје ТС1 - 294/21 од 04.05.2022 год.,потврдена со Пресуда на Апелационен суд Скопје ТСЖ 1790/22 од 06.04.2023 год.,и одлуката на Собранието на акционери одржано на ден 14.07.2023 год. која согласно Законот за трговски друштва треба да ја реализира Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид,

- Постапување спротивно на правосилно Решение на Апелациониот суд Битола ТСЖ бр.239/24 од 24.12.2024 год. со кое му се забранува на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид да ги применува Одлуката бр.02-119/9 од 04.09.2024 год. за одобрување на Извештајот за извршени услуги од „Мур Стивенс„ ДОО Скопје бр.0307/75 од 28.06.2024 год и Одлуката бр.02-119/11 од 04.09.2024 год.. за отпочнување постапка за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид, што значи потврда од суд за пропустите на Одборот на директори во организирањето на Собранието,

-Создавање директна основа за причинување штета на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид со „самодокажување на вина„ на Одборот на директори и АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид за штета,

-Неводење сметка за фактот дека има времена мерка за забрана за располагање со оттуѓување на имот сопственост на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид во фаза кога се спроведува постапка за статусни промени што е јасно потврдено со Решението на Апелациониот суд Битола ТСЖ бр.239/24 од 24.12.2024 год. со кое се усвојува барањето на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид за издавање привремена мерка.

На одржаното Собранието на акционери од 18.02.2025 год. полномошникот на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид побара да се даде појаснување и образложение за 5,6 и 7 -ма точка од дневниот ред. На Собранието беше присутен и Јавниот правобранител за подрачјето за Охрид кој истакна дека има забелешка на 7-та точка од дневниот ред за донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид и побара да се одложи Собранието на акционери.

Собранието на акционери го прифати предлогот и ја презакажа седницата на Собранието на акционери за ден 25.02.2025 год.

На продолжената седница на Собранието на акционери одржана на 25.02.2025 год. беше предложено да не се разгледува 7-та точка од дневниот ред донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид и ИСТАТА ОДЛУКА БЕШЕ ЕДНОГЛАСНО ПРИФАТЕНА ОД СИТЕ ПРИСУТНИ И ПРЕСТАВЕНИ АКЦИОНЕРИ.

ОДБОРОТ НА ДИРЕКТОРИ ТРЕБАШЕ ДА ЈА СВАТИ СВОЈАТА „ГРЕШКА„ СО СТАВАЊЕ НА ТОЧКА ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ ВО ПОСТАПКА ЗА СТАТУСНИ ПРОМЕНИ, НО ТУКА НЕ ЗАСТАНУВА.

Одборот на директори на своја одржана седница на ден 28.02.2025 год. САМО ПОСЛЕ ТРИ ДЕНА откако беше одржано Собранието на акционери каде едногласно од сите присутни акционери се донесе одлука да се отповика и да не се разгледува 7-та точка од дневен ред: Донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид, **носи нова одлука** со која СВИКУВА НОВО ВОНРЕДНО СОБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИ за ден 02.04.2025 год. со ставање на ИСТА ТОЧКА НА ДНЕВЕН РЕД:

„Донесување Одлука за објавување оглас за прибирање понуди за продажба на објектите Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид, Објект „Ориент„- Охрид и Хотел „Десарет„- Охрид.„

Ваквото постапување на Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид како е укажано и погоре е директно спротивно на чл.361 ст.1 од Законот за трговски друштва , каде е утврдено дека членовите на Одборот се должни овластувањата кои му се дадени со ЗТД и статутот на друштвото **да ги вршат во интерес на друштвото и во интерес на сите акционери** со внимание на уреден и совесен трговец„

Повеќе од очигледно е дека Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„ - Охрид „слепо„ спроведува агенда за да брани интереси на акционерот „М6„ДОО Скопје кој е заинтересиран за продажба на имотот на друштвото.Тоа неспорно се утврдува со оглед да пред одржувањето на Собранието на акционери на ден 04.09.2024 год. „М6„ДОО Скопје спротивно на судската пресуда како е опишано погоре, предложи во фаза на спроведување на статусни промени која се реализира по судска одлука, да се продава објект хотел „ДЕСАРЕТ„ ????

Со свикувањето на **Вонредното Собрание на акционери за 02.04.2025 год.** произлегува дека постои спрега помеѓу Одборот на директори АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид и мнозинскиот акционер „М6„ДОО Скопје за да се врши продажба на недвижен имот, а не да се нуди концепт за развој на друштвото, така што и покрај постоење на времената мерка за забрана за продажба на Хотел „Десарет„ ,Одборот свикува ново собрание на акционери за да се спроведува и продажба на уште два објекти и тоа Комплекс „ЛЕТНИЦА„Охрид и Објект „Ориент„- Охрид.

Вонредното Собрание на акционери за 02.04.2025 год. **НЕ СЕ ОДРЖА**,поради немање кворум со оглед да на истото не присуствуваше мнозинскиот акционер „М6„ДОО Скопје по чие барање се свика вонредното собрание ????

На одржаното **Собрание на акционери од 16.04.2025 год**. беше избран нов состав на Одборот на директори на АД „Охридтурист„ Охрид,во кој од старите членови на одборот останаа Оливера Ставрова извршен директор и Филип Медарски неизвршен член на Одборот на директори.

Новиот состав на Одборот на директори беше запишан во Централниот регистар на РСМ на ден 12.05.2025 год. за да истиот ден КАКО ПРВА РАБОТНА ЗАДАЧА носи Одлука за прифаќање на предлог одлука за продажба на хотел „ДЕСАРЕТ„„Практично е незамисливо,нелогично и противправно при постоење на СУДСКА ПРАКСА правосилно Решение на Апелациониот суд Битола ТСЖ

бр.239/24 од 24.12.2024 год. со кое му се забранува на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид ДА СПРОВЕДУВА Одлука за отпочнување постапка за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид,**свикува Собрание на акционери закажано за ден 13.06.2025 год.** на кое ПОВТОРНО ДА СЕ СТАВА НА ДНЕВЕН РЕД Одлука за продажба на Хотел „Десарет„ во Охрид ?????

Решението на Апелациониот суд Битола ТСЖ бр.239/24 од 24.12.2024 год. е јасно и во истото се укажува дека кога се спроведува постапката за статусни промени во акционерско друштво во која постапка е опфатен и Хотел „Десарет„ не може да се продава недвижен имот ?????

Членовите на новиот состав на Одборот на директори не можат да не го знаат тоа, а сепак се одлучиле да постапуваат спротивно на закон, со што постапуваат како и претходниот состав на Одборот ,спротивно на судска одлука, не ја спроведуваат и спротивно на закон ја пролонгираат постапката за статусни промени. Тоа значи дека постапката за статусни промени се проблематизира со нови спорови без било каков основ , но не по вина на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид туку по вина на Одборот на директори и АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид со што истите му причинуваат штета на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид како акционер кој треба да се издвои во таа постапка.

Со тоа од страна на Одборот на директори се постапува спротивно на Одлуката на Собранието на акционери на АД „Охридтурист„ Охрид бр.02-109/9 од 14.07.2023 год. за спроведување на постапка за структурални-статусни промени за издвојување на акционерот Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид .

Одборот на директори со ваквото постапување во вршењето на овластувањата за водењето на работењето на друштвото и управувањето со друштвото создава основа за повторно поведување на судски постапки и времена мерка од страна на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид и малите акционери и се потврдува дека континуирано презема активности со кои се причинува штета и на друштвото и на акционерите на друштвото.Наместо Одборот на директори да се фокусира на спроведување на постапката за статусни промени,ја одолговлекува постапката и создава основа за поднесување на тужба спрема членовите на Одборот на директори и на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид за штета и тоа и од „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид и од останатите акционери.

Вонредното Собрание на акционери на друштвото кое Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид го закажа **за ден 13.06.2025 год.** во просториите на Хотел „Палас„ во Охрид практично НЕ СЕ ОДРЖА БИДЕЌИ (М6 ДОО Скопје со блиски лица акционери) кои преставуваа мнозинство од акционерите присутни на

собранието на друштвото, не гласаа за усвојување на дневниот ред на закажаното собрание ?????.

Сето ова укажува дека не се сака и се бега од одржување на Собрание на акционери на кое треба да се резгледаат сите актуелни состојби ,а при тоа се занемарува фактот дека тоа води кон уште поголеми и потешки последици по друштвото и акционерите и наместо да се решат сите состојби како доликува согласно закон и судските одлуки, се создаваат основи за заведување на нови судски спорови за штети, судски пенали и сл.

Одборот на директори на АД „ОХРИДТУРИСТ„-Охрид е должен согласно чл.385 ст.1 од од Законот за трговски друштва ба барање на акционер кој исполнува услови, да свика Собрание на акционери.

По однос на **втората предложена точка за дневен ред на Собранието на акционери кое треба да се свика : Донесување одлука за продолжување со доградба и реконструкција на ХОТЕЛ „ПАЛАС„** укажуваме на следното:

Согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год.издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје истакнуваме дека ,се работи за потреба за нужно и хитно постапување за да не се изгуби правото за постапување по одобрението,но и за да се надминат состојбите со Хотелот „ПАЛАС„ кои секојдневно се предмет на пишувања во електронските медиуми со што се причинува штета на угледот на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид и на акционерите. Напоменуваме дека не постојат апсолутно никакви пречки за реконструкцијата на Хотелот. За истата работа се поставуваат секоја година прашања на Собранието на акционери од страна на акционерите и што е најтрагично друштвото АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид е актуелно со негативни пишувани коментари во сите медиум.Од друга страна со непостапувањето да се реализира доградбата и реконструкцијата се губат реални приходи повеќе од 6 години и се причинува штета на друштвото и акционерите,бидејќи од страна на Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„ -Охрид не се реализира одлуката на Собранието на акционери и не се постапува по Одобрението за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год. издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје.

На Вонредното Собрание на акционери на друштвото кое Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид го закажа **за ден 13.06.2025 год.** а кое НЕ СЕ ОДРЖА се направи „обид„ да се укаже дека постоело „стручно мислење„ на Универзитетот Св.„Кирил и Методиј„ Скопје според кое Хотелот „ПАЛАС„ **требало да се руши,** Е СОСЕМА СПРОТИВНО со документацијата која е изготвена и е приложена пред надлежните органи,која е прифатена и е издадено Одобрение за

доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год.. Во таа документација е содржано сосема спротивно мислење на Универзитетот Св.,,Кирил и Методиј,, Скопје дека објектот ги исполнува условите за проектираниот степен на механичка отпорност,стабилност и сеизмичка заштита на градбата,,,прифатен е Основниот проект со сите фази на градби,добиени се сите согласности од надлежните органи и институции за реконструкција и дека Хотелот не треба да се руши.

Не сакаме ни да помислиме дека зад сета оваа работа се кријат одредени други интереси кои се во спротивност со интересите на друштвото па ако сакате и пошироко, спротивно на интересите и на општината и државата (која впрочем е и акционер во друштвото со 13 % акции) да се постапи по Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год.издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје овој објект да биде објект од 5 звезди и да преставува повторно елитен и репрезентативен хотел ,,ПАЛАС,, како доликува. Во најмала рака треба да се стави акцент и на општествената одговорност за овој објект, која повеќе од сигурно ја нема кај акционерот кој направи обид на Собранието на акционери закажано од 13.06.2025 год. да бара причина и изговор за непостапување, со доставување на ,, стручно мислење,, на Универзитетот Св.,, Кирил и Методиј,, Скопје дека не треба да се постапува по тоа одобрение, туку дека треба Хотелот ,, ПАЛАС,, да се сруши.

Сметаме дека Одборот на директори на АД,, ОХРИДТУРИСТ,, Охрид треба добро да го разгледа ова барање и образложение, истото да се достави до сите членови на Одборот како работен материјал, актуелноста на проблематиката налагаова барање да не се разгледува на ,, онлине состанок,, како постапува Одборот, туку со физичко присуство за да може да се долови актуелниот момент на барањето и да се донесе одлука во согласност со закон, каде ќе им се овозможи на акционерите да се запознаат со барањето, за да ги остварат и заштитат своите права на Собранието на акционери како највисок орган во Друштвото.

,,Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид во прилог доставува: Извод од Акционерска книга со потврда за сопственост на акции и Предлог одлуки кои треба да се разгледаат на Собранието на акционери.

Со почит,

ЕКСТРА СКОПСКО ДООЕЛ с.Косел, Охрид

Управител,

Колески Кире

ДООЕЛ ЕКСТРА-СКОПСКО

ПРЕДЛОГ ОДЛУКА:

Врз основа на чл.383 од Законот за трговски друштва, а во склад со чл. 44 од Статутот на АД „Охридтурист„ Охрид, Собранието на акционери на АД „Охридтурист„ Охрид на седницата одржана на ден _____год., ја донесе следната:

О Д Л У К А

Член 1

Се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид во водењето на работењето на друштвото согласно овластувањата утврдени со Законот за трговски друштва (ЗТД) и статутот на друштвото, без одолговлекување со запазување на одредбите од ЗТД за статусни промени, да ги спроведе сите потребни активности согласно донесената одлука на Собранието на акционери на АД „Охридтурист„ Охрид бр.02-109/9 од 14.07.2023 год. за спроведување на постапка за структурални-статусни промени за издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид .

Член 2

За реализирање на постапката за статусни промени, а со цел да се запазат интересите на акционерите во друштвото, Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид да ги преземе сите потребни активности за разгледување на забелешките на изготвената проценка на недвижниот имот од малцинските акционери во друштвото како и забелешките од овластените лиценцирани лица ангажирани од „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид како акционер во АД Охридтурист Охрид, да организира работен состанок со стручните лиценцирани лица и сл. , а во функција на утврдување на реална проценка на пазарната вредност на недвижниот имот сопственост на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид согласно Законот за процена, Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот и Меѓународните стандарди за процена заради спроведување на законита и транспарентна постапката за статусни промени по предложениот модел „издвојување со преземање„ и склучување на Спогодба за поделба во форма на нотарски акт за издвојување на акционерот „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид од друштвото, при што да се имаат во вид следните доставени документи:

-Писмен допис на „Екстра Скопско„ ДООЕЛ с.Косел Охрид до Одборот на директори на АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид бр.03-197 од 29.08.2024 год.

-Технички извештај бр.0842-349/8 од 23.08.2024 год. од ГЕОПРАКТИКА,, ДОО Охрид

-Консултантска услуга Мислење за примена на Методологијата за проценка на пазарна вредност на недвижен имот од 26.08.2024 год. на ПРИМА ТИМ ДОО Охрид.

-Ревизорски извештај на договорни постапки на ,,А и БА ГРОУП ДООЕЛ Скопје од Септември 2024 год.

-Консултантска услуга Дополнување на мислење за примена на Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот на АД,,Охридтурист,,Охрид од ПРИМА ТИМ ДОО Охрид од Септември 2024 год.

Член 3

Доколку се оцени дека изготвената Проценка на недвижниот од ,, Завод за вештачење,, ДОО Скопје не може да се промени, да се ангажира друг проценител кој ќе изготви проценка за да се реализира одлуката на Собранието на акционери на АД,,Охридтурист,,Охрид БР.02-109/9 од 14.07.2023 год. за спроведување на постапка за структурални - статусни промени за издвојување на акционерот ,, Екстра Скопско,, ДООЕЛ с. Косел Охрид.

Член 4

По завршување на активностите наведени во чл.2 и 3, во согласност со ЗТД да се пристапи кон потпишување на Спогодба за поделба во форма на нотарски акт за издвојување на акционерот ,,Екстра Скопско,, ДООЕЛ с.Косел Охрид од друштвото АД ,,Охридтурист,, Охрид и Одборот на директори да свика седница на Собранието на акционери за разгледување и потврдување на Спогодбата.

Член 5

Одлуката влегува во сила со денот на донесувањето.

АД,,ОХРИДТУРИСТ,,-Охрид

Собрание на акционери,

Претседавач,

ПРЕДЛОГ ОДЛУКА:

Врз основа на чл.383 од Законот за трговски друштва, а во склад со чл. 44 од Статутот на АД Охридтурист Охрид, Собранието на акционери на АД „Охридтурист„ Охрид на седницата одржана на ден _____год., ја донесе следната:

О Д Л У К А

Член 1

Се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид продолжување со доградбата и реконструкција на Хотел „ПАЛАС„ согласно правосилно Одобрение за доградба и реконструкција бр.28 Уп.-294/2017 од 23.08.2017 год. издадено од Министерството за транспорт и врски Скопје ДООЕЛ с.Косел Охрид .

Член 2

Одлуката влегува во сила со денот на донесувањето.

АД„ОХРИДТУРИСТ„-Охрид

Собрание на акционери,

Претседавач,

ХОТЕЛСКО-УГОСТИТЕЛСКО
АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО
"ОХРИДТУРИСТ"
Бр. 02-1771/1 2
22.08.2025 год.
ОХРИД

ДО

ЕКСТРА СКОПСКО ДООЕЛ с. Косел Охрид

Управител Колески Ќире

Почитуван,

Во врска со Вашето барање за свикување на Собрание на акционери на АД Охридтурист Охрид број 03-199/1 од 18.08.2025 година, Ве известуваме дека одборот на директори на АД Охридтурист Охрид на ден 22.08.2025 година, одржа седница во врска со Вашето барање и истото го уважи.

Вонредната седница на Собранието на акционери е закажана за 03.10.2025 година во 12 часот. Седницата на собранието на акционери е објавена и закажана во роковите определни со Законот за трговските друштва, а за денот на одржување ќе може да се информирате и преку веб страната на Друштвото.

На дневниот ред на закажаното вонредно собрание ќе бидат ставени двете предлог одлуки кои Ви се предложени во Вашиот допис и тоа предлог одлука со која се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид за спроведување на сите потребни активности согласно донесената одкука на собранието на акционери на АД Охридтурист Охрид бр 02-109/9 од 14.07.2023 година за спроведување на постапката за структурални статусни промени за издвојување на акционерот ЕКСТРА СКОПСКО ДООЕЛ с. Косел Охрид, како и предлог одлука со која се наложува на Одборот на директори на АД Охридтурист Охрид продолжување со доградба и реконструкција на Хотел Палас согласно правосилно одрбрение за доградба и реконструкција број 28 УП 294/2017 од 23.08.2017 година од Министерство за транспорт и врски Скопје.

Почитуван, ја користиме оваа прилика да дадеме одговор на Вашите наводи доставени во барањето. Имено, во Вашето барање кое е хаотично, тенденциозно и кое изобилува со манипулации, наведувате се освен образложени причини зошто овие точки да се стават на дневен ред и зошто токму сега. Овие Ваши наводи провејуваат низ сите дописи што континуирано без причина ги доставувате до Одборот на директори, но и по разни медиуми изнесувајќи целосни невистини, застапувајќи исклучиво Ваши лични интереси, со што нанесувате континуирана штета на Друштвото, а особено нарушувајќи ја неговата репутација. Вашите две точки предложени на дневниот ред на закажаното вонредно собрание се со истата цел, одржувањето на собранието да го искористите како прилика и понатаму да изнесувате клевети против Друштвото и неговите акционери. Предложените точки на дневен ред од аспект на вашиот интерес се апсолутно контрадикторни, најнапред инсистирате на продолжување на постапка за делба, притоа наведувајќи низа невистини, злоупотребувајќи судски одлуки кои по својата содржина не се онакви какви што Вие ги прикажувате, а од друга страна наеднаш после седум години изразувате наводна загриженост за Хотел Палас Охрид. Кој е Вашиот интерес за реконструкцијата на Хотел

Палас, ако веќе сте изразиле сериозна желба да се издвоите од АД Охридтурист Охрид, нели Ви се чини по маклу лицемерно или тоа има некоја друга агенда, за која само Вие знаете. Се повикувате на низа судски одлуки придавајќи им содржина која само Вам ви е позната, но не приизлегува од содржината на самите судски одлуки. Наведувате предизвикување на некаква штета за одлуки од општ карактер кои не биле ни донесени ни објавени. Вашиот интерес е сосема јасен и недвосмислен уште од моментот кога заведовте спорови за наводна штета против АД Охридтурист Охрид, каде на незаконит начин наплативте 75.000.000,00 денари, а сега одеднаш пројавувате некаква наводна загриженост за состојбите во АД Охридтурист Охрид и наводните штетни дејствија кои Одборот на директори Ви ги причинил замислете само Вам и на акционерот Џемаил Рахман. Не добивме поплака од ниту еден друг акционер дека им биле загорзени интересите, а уште помалку од оној акционер кој редовно го споменувате во Вашите дописи, а тоа е државата. За Ваша информација Одборот на директри, го извести Министерството за финансии за сите дејствија што сте ги превземале како акционер против АД Охридтурист Охрид. Вашата цел е сосема јасна, а тоа е да изнудите спроведување на постапка за статусни промени на Ваш начин и со издвојување на оној имот што Вие сметате дека Ви припаѓа, а притоа како противвредност не нудите ништо. Оттаму, Одборот на директори во согласност со одредбите од Законот за трговските друштва, спроведува и ќе спроведе, доколку за тоа постојат законски претпоставки одлука по закон. Ве потсетуваме дека акционерското друштво не е ортаклак да можете да го делите на оној начин на кој Вие сте замислиле.

Во тој контекст би Ве советувале да престанете со понатамошно нарушување на угледот како на АД Охридтурист Охрид така и на останатите акционери, со праќање на писма, известувања и брифирање на новинари, само за Ваши лични интереси, притоа наведувајќи низа невистини токму онака како што тоа го правите во континуитет, од моментот откако не учествувате во органите на управување на Друштвото.

Се надеваме дека ова известување ќе го сфатите најдобронамерно, впрочем и онакво какво што е, бидејќи како и во сите досегашни случаи сите ваши барања се уважувани и разгледувани.

Скопје, 22.08.2025 година

АД Охридтурист Охрид

Одбор на директори,

Оливера Ставрова

Филип Медраски

Кастриот Арифи

Искра Клинкарова

Република Северна Македонија
Универзитет "СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЈ" во Скопје
ГРАДЕЖЕН ФАКУЛТЕТ Скопје
12-03/ 34-2
Бр. 27-01- 20 год.

УНИВЕРЗИТЕТ "Св. КИРИЛ И МЕТОДИЈ"
ГРАДЕЖЕН ФАКУЛТЕТ - СКОПЈЕ
Партизански одреди 24, ПФ 560
1000 Скопје
Република Северна Македонија
Тел: +389 2 3116 066
Email: dekan@gf.ukim.edu.mk

"Ss. CYRIL AND METHODIUS" UNIVERSITY
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING - SKOPJE
Blvd. Partizanski odredi No. 24 P.O. Box 560
1000 Skopje
Republic of North Macedonia
Phone: +389 2 3116 066
Email: dekan@gf.ukim.edu.mk

СТРУЧНО МИСЛЕЊЕ

ЗА ОЦЕНКА НА НОСИВИОТ КАПАЦИТЕТ НА КОНСТРУКТИВНИОТ СИСТЕМ НА ОБЈЕКТОТ ХОТЕЛ „ПАЛАС“ ВО ОХРИД

Декан на Градежен факултет – Скопје:

Универзитет Св. Кирил и Методиј во Скопје • Република Северна Македонија • Градежен факултет Скопје

Проф. д-р Златко Србиноски

јануари, 2020

Скопје

Ова Стручно мислење е изработено за потребите на АД ОХРИД ТУРИСТ (во понатамошниот текст Нарачател).

По барање на Нарачателот, а во согласност со прифатената понуда наш бр. 12-03/734-1 од 15.01.2020, изработено е Стручно мислење со кое се дава одговор на бараните прашања:

1. Дали постојниот објект има доволна сеизмичка сигурност.
2. Дали согласно на постојните стандарди на објектот може да се изведе зајакнување за да се обезбеди потребната сигурност.
3. Ако постои потреба, какви интервенции во конструкцијата мора да се направат.
4. Економски показатели за чинењето на конструктивното зајакнување.
5. Дали постојната фасада од мермерни плочи има доволна сеизмичка сигурност и дали е подобро истата да се сруши и изведе нова по техники кои гарантираат поголема сигурност.

Студијата е изработена од страна на:

Проф. д-р Горан Марковски

Проф. д-р Димитар Јуруковски

Проф. д-р Предраг Гавриловиќ

Соработници:

Асист. м-р Кристина Милкова

М-р Дејан Јанев, соработник докторанд

Дејан Гоговски, соработник магистранд

Раководител на Катедра за
бетонски и дрвени конструкции:

Вонр. проф. д-р Дарко Наков

Декан на Градежен факултет - Скопје:

Проф. д-р Златко Србиноски

Содржина:

1. ВОВЕД **1**

2. ОПШТО ЗА ОБЈЕКТОТ **2**

3. АРХИТЕКТОНСКО – КОНСТРУКТИВНИ ОСОВЕНОСТИ НА ОБЈЕКТОТ **3**

4. СЕИЗМИЧКА СИГУРНОСТ НА ПОСТОЈНИОТ ОБЈЕКТ **6**

5. МОЖНИ ТЕХНИКИ НА ЗАЈАКНУВАЊЕ НА КОНСТРУКЦИЈАТА НА ПОСТОЈНИОТ ОБЈЕКТ **8**

5.1. Зајакнување со армиранобетонски облоги 10

5.2. Зајакнување со базна изолација 13

6. КОНСТРУКТИВНИ РАЗДЕЛНИЦИ **14**

7. КОНСТРУКТИВНА АНАЛИЗА НА ОБЈЕКТОТ **16**

7.1. Постојна состојба 18

7.2. Зајакната состојба 19

8. АНАЛИЗА НА ФАСАДАТА ОД МЕРМЕР **19**

9. ПРЕДМЕР **20**

10. ЗАКЛУЧОЦИ И ПРЕПОРАКИ **23**

11. ПРИЛОЗИ **26**

11.1. Анализа на конструкцијата 27

11.2. Графички прилози 28

1. ВОВЕД

Компанијата „Охридтурист" од Охрид, како доминантен сопственик на хотелот „Палас" во Охрид, побара од Градежниот факултет на Универзитетот „Св. Кирил и Методиј" од Скопје со допис наш бр. 12-03/887-1 од 18.12.2019 год. да изготви Стручно мислење за сеизмичката сигурност на предметниот објект со можни мерки за подигање, односно зајакнување на постојната носивост.

Работен тим составен од експерти со богато искуство во процесите на проектирање, зајакнување и ревитализација на голем број објекти од областа на високоградбата во земјата и странство, под раководство на д-р Горан Марковски, редовен професор на Катедрата за бетонски и дрвени конструкции при Градежниот факултет УКИМ Скопје, а врз основа на сите достапни податоци, ги изврши потребните анализи при што основните наоди, во обем доволен да се осознае карактерот и тежината на проблемот, заедно со предлозите за подигнување - зголемување на капацитетот на носивост и употребливост, односно генерално на доверливоста на предметниот објект, се презентирани во овој документ.

Предложен е концепт за изработка на стручното мислење кое се состои од:

- Оцена на постојниот капацитет на носивост и употребливост на хотелот „Палас";
- Можни технички решенија за зајакнување на постојниот објект на ниво пропишано со актуелните техничките прописи;
- Економски показатели за предложените конструктивни и други интервенции, со соодветни заклучоци и препораки за преземање неопходни мерки за надминување на постојната состојба.

Во периодот кога е проектиран и граден објектот хотел „Палас" во Охрид - во педесеттите години од минатиот век, не постоеле прописи за проектирање на објекти во сеизмички подрачја и затоа истиот е проектиран само на дејство на гравитациони товари. Недвосмислен е заклучокот дека, иако објектот има добро осмислено конструкторско решение, се разбира за времето кога е граден, сместен во зона со висока сеизмичност тој не ја поседува потребната сигурност согласно постојните технички стандарди. Покрај тоа квалитетот на вградените конструктивни материјали (носиви ѕидови од полна тула, бетон со ниски марки и глатка арматура) исто така, согласно техничките стандарди за објекти лоцирани во зони на висока сеизмичност (IX степен), е неприфатлив. Овие аспекти подетално се објаснети во точките 2, 3 и 4 од предметниот елаборат.

За да биде објектот во употреба за намената за која е проектиран, односно за да се обезбеди потребната сигурност, неопходни се сериозни интервенции на конструктивниот систем. Овие аспекти се дадени во точката 5, а аналитичкиот доказ за клучните перформанси на постојниот и за зајакнатиот објект е образложен во точката 7.

Покрај останатото, треба да се напомене дека на објектот постојат неколку контактни разделници чии димензии не ги задоволуваат критериумите кои се пропишани за објекти во сеизмички активни подрачја кај кои големината на разделницата – дилатацијата се димензионира врз основа на очекуваните

максимални хоризонтални поместувања на конструкторските единици кои се дилатираат. Овој проблем е презентиран во точката 6 од елаборатот.

За да се оцени квалитетот и изводливоста на предложеното техничко решение за зајакнување на постојниот објект со двострано облагање на ѕидаријата од тула со армиранобетонски платна од самовградлив бетон, за единиците 1 и 2 (кои претставуваат една конструктивна целина) направена е конструктивна анализа за дефинирање на основните параметри на зајакнатата конструкција. Дефинирана е состојбата на напрегања и деформации. Резултатите од оваа анализа се презентирани во точката 7 од елаборатот.

Во точката 8 даден е осврт на фасадата на објектот која со оглед на тоа што е изработена од плочи од бел мермер директно залепени на ѕидовите од тула, треба да се разгледува од повеќе аспекти: безбедносен, естетски, конзерваторски и енергетски. Факт е дека при изведбата на зајакнувањето таа мора да биде отстранета, а потоа со решавање на барањето за енергетска ефикасност, повторно да се изведе но по технологија која ќе гарантира нејзина сеизмичка сигурност.

Економските показатели за зајакнувањето на објектот до ниво на отворена карабина со изведена фасада се дискутирани во точката 9. Врз основа на позициите кои се специфицирани во предмерот направена е процена за единица бруто површина. Анализирани се нешто повеќе од 20 позиции врз основа на експертско вреднување на секоја од нив. На тој начин е добиена цената на чинење на m^2 зајакната конструкција и истата споредбено е анализирана со цената за изградба на сосема нова конструкција.

Заклучоците по презентираните наоди во изработката на мислењето и препораките за преземање на активности со цел да се обезбеди потребната носивост и употребливост на објектот се дадени во точката 10.

Во елаборатот се презентирани и одредени графички прилози и детали од кои можат да се добие впечаток за обемот и квалитетот на предложените мерки за конструктивно зајакнување на предметниот објект.

2. ОПШТО ЗА ОБЈЕКТОТ

Хотелот „Палас" се наоѓа во централното градско јадро на Охрид, во непосредна близина на езерото. Имајќи ги предвид неговата местоположба, архитектонскиот израз, нивото на услугите кои ги нудел и посебно улогата која ја имал во развојот на туризмот и туристичката понуда на градот и државата, тој набрзо прераснал во своевиден репер во дејноста, а и пошироко.

Прашањето на историјата на хотелот „Палас" во Охрид во оваа анализа се поставува од аспект на идентификација на состојбите и промените кои имаат влијание на конструктивното однесување на објектот. Имено, ако се знае дека објектот е проектиран во 1952 година, а пуштен во употреба во 1958 година, односно после цели шест години, се наметнува прашањето - на што се должи големото времетраење на изградбата. Не постојат релевантни информации за тоа дали во процесот на изградбата на објектот се правени некакви измени или динамиката на изградбата била забавена со цел да се контролираат

слегнувањата на почвата со оглед на нејзините релативно лоши геомеханички карактеристики. Исто така не постојат информации ниту за постигнатиот, односно вграден квалитет на основните конструктивни материјали, како бетонот, арматурата и ѕидаријата, ниту пак за својствата на тлото. Информации за бараниот квалитет на овие материјали има во проектот за конструкцијата (статичката пресметка изработена од академик Петар Серафимов). Коментар за проектираните вредности на конструктивните материјали е даден во наредната точка.

Главната зграда на хотелот во која се сместени влезната партија и хотелските соби проектирана е со повисоко приземје и четири ката. На петтото ниво проектирана била тераса со ресторан и други хотелски содржини. Во седумдесеттите години од минатиот век овој кат е пренаменет во хотелско сместување, за што не постои техничка документација.

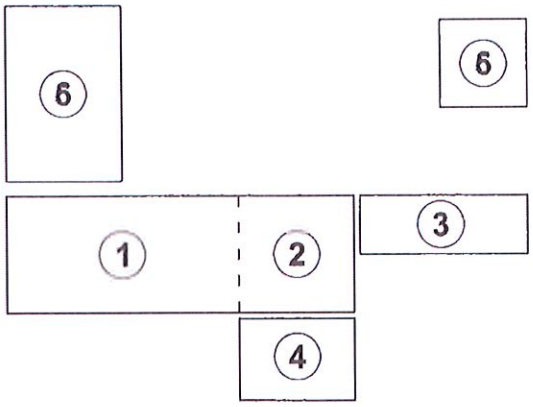
Покрај главната зграда во која се сместени хотелските соби и добар дел од хотелските содржини, хотелот има и два анекса. Гледано кон север од десната страна, со катност подрум и приземје, постои анекс во кој се сместени магацини, кујна и ресторани. Во овој дел на објектот подоцна е изведена доградба од алуминиумска конструкција за која исто така не постои расположива техничка документација.

Од левата страна, блиску до езерото, изграден е втор анекс со приземје и кат чија намена била кафетерија и ноќен клуб.

Во однос на намената, објектот бил проектиран, изведен и служел исклучиво како хотел. Не се евидентирани никакви измени на просторот, освен погоре споменатата пренамена на петтото ниво.

3. АРХИТЕКТОНСКО – КОНСТРУКТИВНИ ОСОБЕНОСТИ НА ОБЈЕКТОТ

Шематски приказ на конструктивните единици на хотелот „Палас“ во Охрид е прикажан на сл.1. Во делот 5 кој има подрум и приземје сместени се магацини, економски простории, кујна и ресторани. Во делот 6 кој е составен од приземје и кат сместени се кафетерија и ноќен клуб. Овие два дела (5 и 6), со оглед на нивниот габарит и објективно далеку помалото влијание врз конечната одлука за видот и обемот на понатамошните активности поврзани со реконструкцијата на хотелот, нема да бидат предмет на посебни анализи во ова Стручно мислење. Нивниот третман за подигање на конструктивната сигурност би бил идентичен со оној кој ќе биде разработен за главната хотелска зграда која се состои од единиците 1, 2, 3 и 4.



Сл.1 Шематски приказ на конструктивните единици на објектот.

Во единиците 1 и 2 постои подрум со катна висина од 3.10m, додека единиците 3 и 4 немаат подрум. Во приземјето на објектот кое има катна висина од 4.20m (од под до под), сместени се влезната партија, рецепција, кафе бар, ресторан, лифтови, скали и други помошни содржини, како и административно – технички работни простории. Хотелските соби кои имаат поголема површина сместени се на јужната страна, односно страната ориентирана кон езерото. Архитектонскиот и конструктивен модул изнесува 4.50m. Вкупно има 22 модули (соби) на кат при што вкупната должина на објектот од една до друга бочна страна изнесува 99.50m, а ширината 17.45m, односно 12.45 m. Катната висина (од под до под) на сите пет нивоа изнесува 3.20m.

Единицата 4 е дел од влезната партија на хотелот и содржи приземје и кат со висини идентични со катните висини на другите единици.

Во единиците 1 и 2 од северната страна хотелските соби се значително помали по површина и истите немаат тераси.

Фасадите на единиците 1, 2, 3 и 4 се доминантно изведени од бел мермер, додека во приземјето на влезната партија и јужната страна фасадите се од стакло.

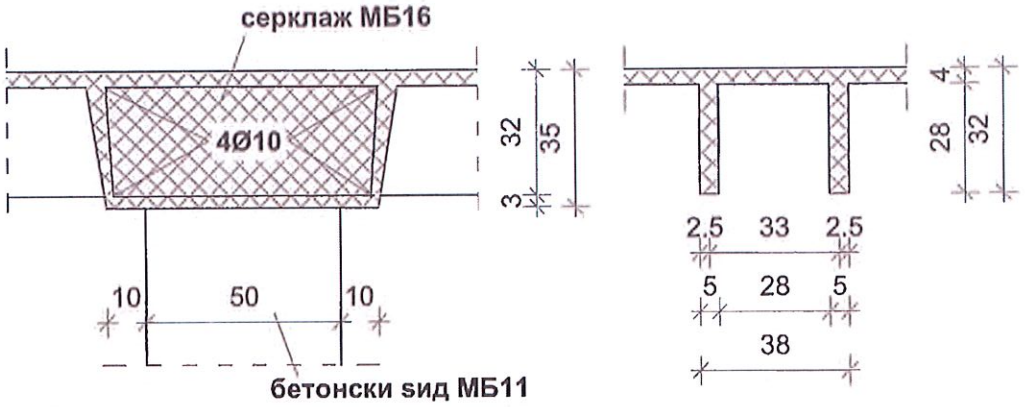
Во главната зграда на хотелот постојат две вертикални комуникации, скали и лифтови, но нема противпожарни скали за брза евакуација на гостите и персоналот.

Во конструктивна смисла единиците 1 и 3 се класично ѕидани конструкции кои се применувале сé до шеесеттите години од минатиот век.

Подрумските ѕидови во единицата 1 се од неармиран бетон со многу ниска марка МБ11 (во времето на проектирање означен како МБ110). Не се познати вредностите на постигнатиот квалитет на бетонот. По должина на објектот, постојат четири ѕида со дебелина 50cm, поставени на меѓусебно осовинско растојание од 5.00m.

Во напречен правец постојат неколку ѕидови со иста марка на бетон и дебелина од 40cm, доминантно поставени во скалишниот простор. Во единицата 1, по должина на објектот има 11 модули на меѓусебно растојание од 4.50m, кои од јужната страна завршуваат со ѕидани контрафори со должина од 2.26m мерено од осовината на првиот надолжен ѕид до крајот на контрафората. Во подрумот овие контрафори завршуваат со бетонски ѕид од 50cm со свој темел.

Меѓукатната конструкција над подрумот е полумонтажна ситноребреста на три полиња со осовински распони помеѓу ѕидовите од 5.00m. Таа има висина од 32cm (28cm ребро + 4cm плоча) како што е прикажано на сл.2. Како завршен слој по должина на ѕидовите е изведен армиранобетонски серклаж (сл.2) со висина од 35cm, армиран со 4Ø10 и узенгии од Ø5 на непознато растојание (веројатно на околу 30cm). Осовинското растојание помеѓу ребрата е 33cm и истите се армирани со 2Ø10 (според спецификацијата) и со узенгии Ø5/30cm. Во секое поле има по едно ребро за вкрутување со ширина од 10cm поставено во средината на полето.



Сл.2 Напречен пресек на серклажите и меѓикатните конструкции на приземјето на конструктивната единица 1.

Во единицата 2 исто така има подрум кој е проектиран од столбови и греди, односно рамки во една рамнина. Од расположивите основи од планот за оплата може да се заклучи дека единицата 1 и единицата 2 не се дилатирани. Риглите во единицата 2 се протегаат по должина на објектот, односно од исток кон запад. Пресекот на риглите е идентичен на пресекот на серклажите од единицата 1, со таа разлика што нивната висина изнесува 42cm. Риглите во поле се армирани со 5Ø16 и во притисната зона со 2Ø10. По три железа се косо свиткани и служат за покривање на негативните моменти и прием на косите главни напрегања на затегнување. Узенгиите се Ø5/27cm, а марката на бетон е МБ22 (МБ220). По ободните ѕидови серклажите се изведени од МБ16 и висина од 70cm. Истите налегнуваат на ѕидови од неармиран бетон со марка МБ11. Меѓукатната конструкција е идентична со таа од единицата 1.

Столбовите во подрумот на единицата 2 се од армиран бетон марка МБ22, армирани со 2x3Ø18. Напречниот пресек на столбовите е 50/50cm. Ако грубо се пресмета центричниот притисок во столбовите тој е сигурно поголем од 8.00MPa што е блиску до неговата дозволена носивост според стандардите од тоа време. Според денес актуелните стандарди, во зони со висока сеизмичност каква што е Охридската, центричниот притисок за таква класа на бетон треба да изнесува околу 5.00MPa, но пропратен со повисок процент на армирање.

Единицата 3 нема подрум. До ниво на приземје, односно од темелите до кота ±0.00 изведени се неармирани ѕидови веројатно со марка на бетон МБ11. На ниво на приземје изведена е неармирана плоча. Единицата 3 е дилатирана од единицата 2. Дилатацијата е чисто контактна и таа неможе да ги прими

хоризонталните деформации. Постои прекин во континуитетот на бетоните и ѕидаријата.

Единицата 4 има приземје и кат. Таа е дел од главната влезна партија и е изведена од кружни армиранобетонски столбови со Ø40cm кои формираат рамки во еден правец. Помеѓу 2 и 4 постои контактна дилатација. Меѓукатните таваници се ситноребрасти, идентични како во 2.

Од приземјето нагоре, носивата вертикална конструкција во 1 се состои од четири подолжни ѕидови од полна тула со дебелина од 38cm, со соодветен број на отвори по должина. Марката на малтерот е непозната. Од јужната страна во напречен правец се изведени ѕидови од тула со димензии од 51cm, кои имаат улога на контрафори со оглед на тоа што во напречен правец постојат само неколку ѕидови: калканскиот со дебелина 38cm и четири ѕида во двете скалишни јадра кои имаат должина од 5.00m и дебелина од 25cm. Меѓукатната конструкција е ситноребреста, идентична како во приземјето, која на контактот со ѕидовите формира армиранобетонски серклажи од МБ16 армирани со 4Ø10. Узенгиите се Ø5/30cm.

Идентично конструктивно решение има и единицата 3, со таа разлика што таа има две полиња со распони од 5.00m, односно има три подолжни ѕида со дебелина од 38cm и идентични контрафори како кај 1.

Единицата 2 е изведена со рамнински рамки. Столбовите се со димензии 40/40cm, а риглите се со идентичен пресек како и на приземјето. Марката на бетон е МБ22. Помеѓу единиците 2 и 3 постои контактна дилатација, како и помеѓу единиците 2 и 4. Прелиминарно пресметаниот центричен притисок во столбовите во приземјето е поголем од 10MPa.

На катовите каде се сместени хотелските соби, меѓукатните конструкции се идентични, како што е прикажано на сл.2, со разлика само во висината на ситноребрастата конструкција која изнесува 25cm. Катната висина, мерено од под до под, е 3.20m,. Во единицата 2 од јужната страна не се изведени контрафори, а балконите се формираат со конзоли од рамките.

Фасадите на сите единици од север, исток и запад се од мермер. Нема детаљ како мермерот е врзан со носивата ѕидана конструкција, но познато е дека во периодот на градењето на објектот мермерните плочи најчесто се лепеле со квалитетен продолжен малтер. Во секој случај нивната сигурност е непозната.

4. СЕИЗМИЧКА СИГУРНОСТ НА ПОСТОЈНИОТ ОБЈЕКТ

Критериумите за примена на ѕиданите конструкции во сеизмички подрачја дефинирани се во ,,Правилникот за технички нормативи за изградба на објекти од високоградбата во сеизмички подрачја". Како што е понатаму споменато, предметниот објект од главната зграда, односно попрецизно единиците 1 и 3, проектирани се и изведени како класична ѕидана конструкција. Према одредбите од предметниот правилник, примената на класична ѕидарија во сеизмички зони од IX степен и повисоки не е дозволена. Охридскиот регион се карактеризира како зона со висока сеизмичност (IX степен и повисока). Последователно, од

денешен аспект, така изградените објекти се сметаат како многу ризични, кои при посилни потреси со голема веројатност би доживеале целосно рушење.

Според одредбите од правилникот, во зони со висока сеизмичност можат да се градат ѕидани објекти со катност до П+2 под услов секој носив ѕид да е обезбеден со вертикални соодветно армирани серклажи, а ѕидаријата да биде изведена во продолжен малтер со минимална носивост од 2.50 MPa. Повисоки објекти во IX зона можат да се градат со примена на армирана ѕидарија при што квалитетот на малтерот треба да има јакост поголема од 5.00 MPa. Правилникот ја дефинира и постапката за примена на армираната ѕидарија за катност до П+7. Покрај одредбите од членот 111, постојат уште два други члена кои мора да се почитуваат при проектирање на ѕидани објекти во сеизмички подрачја.

Во членот 95 е специфицирано дека меѓукатните конструкции кај ѕиданите згради мора да имаат доволна крутост во својата рамнина по двата ортогонални правци. Меѓукатната конструкција треба да биде проектирана како армиранобетонска со обезбедена добра врска со вертикалните ѕидови. Под поимот носиви вертикални ѕидови се подразбираат сите ѕидови кои имаат дебелина од min. 19cm и да се ѕидани во продолжен малтер (член 97 и член 98). Крутоста на меѓукатните конструкции за сите единици од 1 до 4 на објектот на хотелот не ги задоволува барањата на членот 95.

Ѕиданите објекти треба да имаат носиви ѕидови во двата ортогонални правци проектирани на одредено меѓу осовинско растојание. Во предметниот објект по должина во единиците 1 и 3 проектирани се носиви ѕидови со дебелина од 38cm на осовинско растојание од 5.00m. Според одредбите на членот 96 за ѕидови од 38cm, осовинското растојание треба да е помало од 7.50m. Овој услов во подолжен правец е задоволен. Во напречен правец постојат само неколку ѕидови од 25cm, додека во полето кон езерото постои само еден калкански ѕид. Слично е во средното поле на единицата 1. Попречни ѕидови треба да постојат на осовинско растојание од 6.00m, до колку истите се со дебелина од 24cm (член 96).

Централните единици 2 и 4 проектирани се како рамнински рамовски конструкции само на гравитациони товари. Во напречен правец на објектот (север – југ) не се проектирани ниту изведени греди за поврзување на рамките. Оваа рамкова конструкција нема капацитет да прими поголеми хоризонтални влијанија. Столбовите имаат многу мал процент на армирање (во приземје 2x3Ø18 со Aa=15.27cm^2).

Дилатациите помеѓу 1 и 5, 2 и 3 и 2 и 4 се чисто контактни и тие при дејство на појак земјотрес немаат можност да го одвојат динамичкото однесување на едната од другата контактна единица. Во овие контактни зони при дејство на посилни земјотреси ќе се јават сериозни локални оштетувања на конструкцијата.

Подрумските ѕидови кои се изведени од набиен бетон со ниска марка (МБ11) не можат да ги пренесат силите од земјотрес на ниво на темели. Од друга страна темелите не се меѓусебно поврзани и во услови на почва со ниски геомеханички карактеристики каква што е во предметниот објект, не можат да ги примаат дополнителните оптоварувања предизвикани од дејството на силни земјотреси.

Постојниот конструктивен систем на објектот, квалитетот на вградените материјали онаков како што е дефиниран во проектот, староста на објектот и

неповолните почвени услови, недвосмислено водат кон заклучок дека објектот во целина ја нема потребната сеизмичка сигурност барана со важечките технички прописи за очекуваното сеизмичко дејство. Според тоа, пред да се пристапи кон архитектонско – ентериерна реконструкција и ревитализација на објектот, потребно е да се изврши негово конструктивно зајакнување до ниво какво што бараат прописите за предметната намена на објектот.

5. МОЖНИ ТЕХНИКИ НА ЗАЈАКНУВАЊЕ НА КОНСТРУКЦИЈАТА НА ПОСТОЈНИОТ ОБЈЕКТ

Постојниот објект на хотелот „Палас" во Охрид се состои од 5 (пет) независни конструктивни единици, меѓусебно издвоени со дилатациони фуги. Предмет на анализа на постојната состојба на конструкцијата со можни решенија за зајакнување на објектот ќе биде неговиот централен дел, составен од конструктивните единици 1 и 2.

Двата дела од централниот дел на објектот се со катност подрум, приземје и пет ката. Единицата 1 е изведена во класичен систем од масивна ѕидарија со подрумски бетонски ѕидови од неармиран бетон, носиви ѕидови (доминантно во подолжен правец), масивни ѕидови во скалишните јадра и крајни ободни ѕидови. Носивите ѕидови се изведени од полни тули во продолжен малтер, со армирано бетонски хоризонтални серклажи на ниво на меѓукатните таваници. Бетонските подрумски ѕидови се од неармиран бетон, додека меѓукатните конструкции на сите катови се изведени од класична ситноребраста полумонтажна конструкција со монолитна плоча над ребрата. Во централниот дел од објектот (конструктивна единица 2) во линиите на носивите средни подолжни ѕидови изведена е армирано бетонска носива конструкција со подолжни армиранобетонски греди на четири полиња и армиранобетонски столбови по сите катни висини.

Постојната конструкција на објектот е изградена пред околу 65 години, лоцирана е во сеизмичка зона од IX степен според МКС и согласно на категоријата на објектот и позитивните прописи и техничката регулатива за објекти од високоградба не ја поседува потребната сеизмичка стабилност и сигурност. Оваа констатација безусловно наметнува потреба од зајакнување на конструкцијата и соодветни реконструкции на објектот во целина со што ќе се обезбеди потребниот степен на носивост и употребливост.

Постојната ѕидана конструкција со шест катни висини може да се зајакне со системот на армирана ѕидарија (член 111 од „Правилник за градење на објекти во сеизмички подрачја", Сл. Лист СФРЈ, 31/81), односно зајакнувањето на ѕидаријата да се изврши со обложување на постојните носиви ѕидови со армиранобетонски облоги од една или двете страни, согласно „Правилникот за технички нормативи за санација, зајакнување и реконструкција на објектите од високоградба", Сл. Лист СФРЈ, бр. 52/1985, чл. 11-23. Друг вид зајакнувања со примена на класични материјали (изведување на вертикални серклажи, делумни армиранобетонски платна и други комбинации) за овој објект не се дозволени и не се подобни. Примената на методот на зајакнување на носивите ѕидови со армиранобетонски облоги од двете страни е единствено оправдан и можен класичен начин на сеизмичко зајакнување на постојната конструкција во процесот на нејзината реконструкција.

Генерално, можно е и зајакнување со примена на нови техники и современи материјали:

1. Сеизмичка базна изолација како современа техника и метода за третман на објекти во сеизмички услови (накусо ќе биде објаснета во т.5.2);
2. Сеизмичко зајакнување на неармирана ѕидарија со употреба на нови композитни материјали од типот на „Carbon fiber", „Polymer reinforcements", „Rofixs Sisma Calca" и други. Овие техники во последните години се развиени и експериментално испитани со потврдени можности за нивна примена која е специфична, придружена со употреба на додатни врзни средства, композитни материјали од типот на малтери, инјекциони смеси и врски на основни мрежи и арматури, нивна заштита од пожари и други критериуми на заштита и обезбедување долготрајност. Пресудна одлука за нивната примена е цената, која е сеуште исклучително висока и не е прифатлива за масовна употреба кај стандардни, вообичаени објекти и конструкции од областа на високоградбата. Оваа техника почесто се применува кај специфични објекти како што се монументални и историски згради, но не и за масовна примена на поголеми и класични објекти. Кај нив повеќе се користат за поодделни специфични делови од конструкциите во комбинација со класичните методи и техники.

После извршената детална анализа, како заклучок и препорака, се предлага на конструктивните единици во централниот дел од хотелот (1, 2, 3 и 4) да се употреби зајакнување на постојната ѕидарија со армиранобетонски облоги.

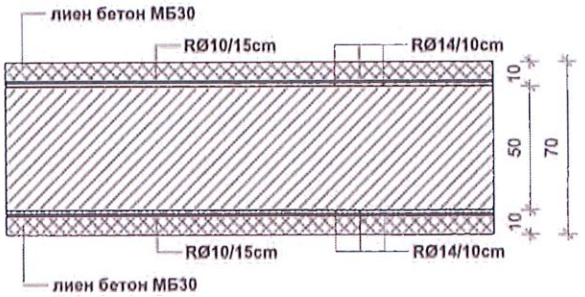
Имајќи предвид дека објектот е класифициран како објект од културно наследство од прва категорија, неопходно е да се применат соодветни критериуми при интервенциите и да се почитуваат одредбите од националната регулатива и соодветните закони (како што е на пример „Правилникот за конзерваторски проекти") како и други документи од областа на заштитата на културното наследство, но и критериумите и препораките од УНЕСКО, ИКОМОС и другите меѓународни институции и организации со оглед на тоа дека Охрид е на листата на УНЕСКО за заштита на културното наследство. Во таа насока при разгледување на потребните мерки и интервенции во процесот на конструктивното зајакнување запазени се критериумите и барањата пропишани за објект од културното наследство од прва категорија, но од категорија на „споменици на културното наследство од типот на згради" („...building monuments, ... "), во која спаѓа овој објект. Според овие критериуми и правила, основно и неопходно за овој тип на објекти-згради е зачувувањето на габаритот, висината на објектот и фасадите. Внатрешните интервенции и примената на „не класични" и „не оригинални материјали" и други промени за потребите на употребливоста на објектот се дозволени.

Согласно на претходно изнесеното, може да се констатира дека предложените мерки, техниката и начинот на конструктивната консолидација и зајакнување на објектот целосно се во склад со критериумите за сочувување на постојното културно наследство во Охрид.

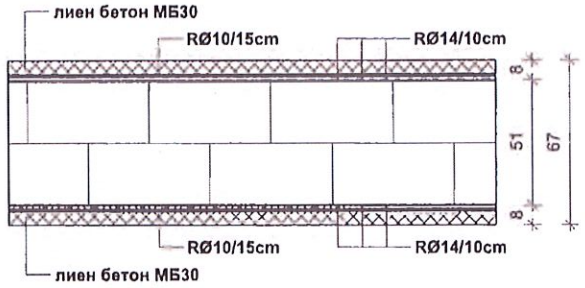
5.1. Зајакнување со армиранобетонски облоги

Основниот концепт на сеизмичкото зајакнување на постојната ѕидана конструкција се состои во следното:

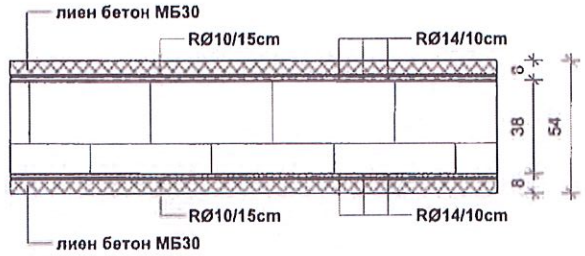
1. Сите носиви подолжни и напречни ѕидови се зајакнуваат со армиранобетонски облоги по цела висина на објектот (види прилог и сл.3, 4 и 5);



Сл.3 Зајакнување на носиви бетонски ѕидови во подрум



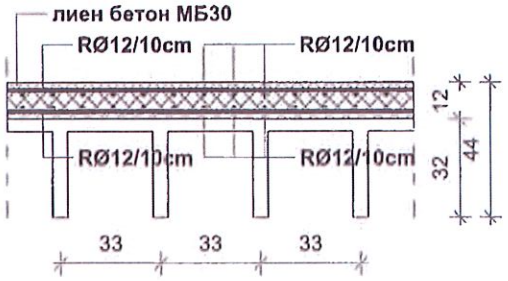
Сл.4 Зајакнување на носивите ѕидови од тула во приземје и првиот кат.



Сл.5 Зајакнување на носивите ѕидови од тула на горните катови

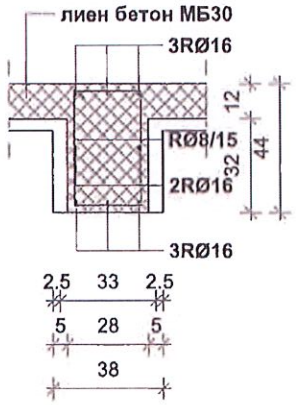
2. Во напречен правец се предвидуваат дополнителни носиви бетонски ѕидови за вкрутување (види прилог);

3. За обезбедување крута таваница како предуслов за дистрибуција на сеизмичките сили, се предвидува додатна армиранобетонска плоча над постојната ситноребраста таваница со дебелина од 12cm (види детали);



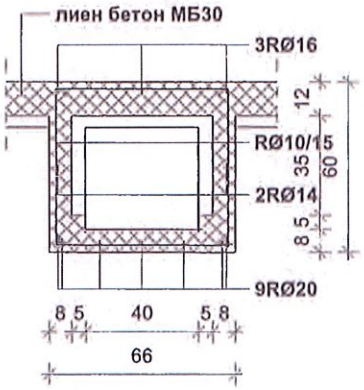
Сл.6 Изведување на армиранобетонска рамна плоча преку постојната ситноребраста меѓукатна конструкција.

4. На секоја модуларна оска, во габаритот на ситноребрастата конструкција се изведуваат напречни греди во просторот помеѓу две соседни ребра;



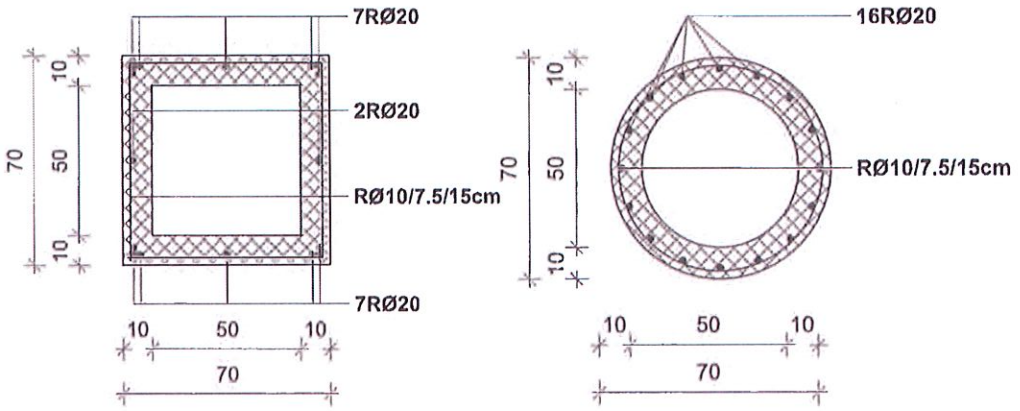
Сл.7 Изведување на напречни армиранобетонски греди на конструктивните единици 1, 2 и 3.

5. Скелетната армиранобетонска конструкција во влезната партија изведена од подолжни греди и столбови се зајакнува со:
   - „Џекетирање" на армиранобетонските подолжни греди со нов бетонски слој и пресек на арматура, определени врз основа на реалните новонастанати товари;

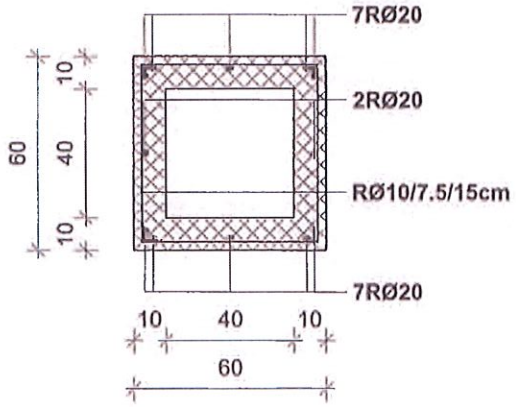


Сл.8 Зајакнување на армиранобетонски подолжни греди и серклажи на конструктивните единици 1, 2 и 3.

- Изведување на нови напречни греди за прием на соодветни товари (види детали);
- Зајакнување на постојните армиранобетонски столбови по цела висина на објектот со армиранобетонско обложување „џекетирање“;

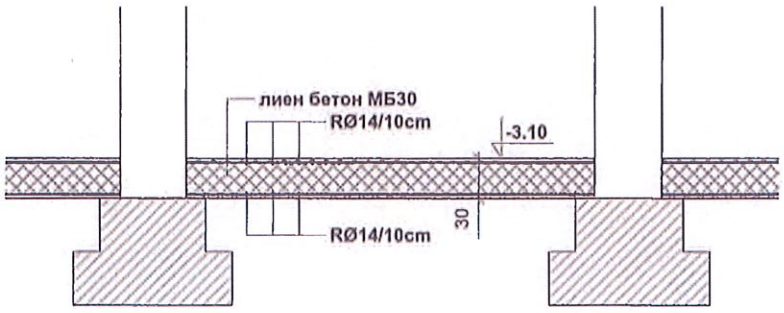


Сл.9 Зајакнување на армиранобетонски столбови во подрум и приземје



Сл. 10 Зајакнување на армиранобетонски столбови на катови

6. Зајакнување на темелната конструкција со изведување на армиранобетонска плоча со дебелина од 30cm на ниво на подот во која ќе се изврши и анкерување на арматурата од ѕидовите и столбовите;



Сл.11 Зајакнување на постојната темелна конструкција

7. Постојната дилатација помеѓу деловите 2 и 3 на објектот, соодветно да се обработи при што ќе се изведе додатна носива конструкција на делот 3 (види детали).

5.2. Зајакнување со базна изолација

Технологијата со пасивни системи за смалување на интензитетот на сеизмичкото дејство, повеќе позната во стручната јавност како систем со базна изолација, има скромна примена во процесите за зајакнување на објектите во светски размери. Многу повеќе се применети при проектирање и градење на нови објекти. Технички стандарди за практична примена на овие нови технологии има во некои индустриски развиени земји како САД, Јапонија, Франција, Италија, Кина, Мексико, Нов Зеланд и др., кои во препораките за нивна примена доста се разликуваат. Во нашата држава, како и во државите формирани по распадот на Југославија не постојат национални стандарди кои ја разгледуваат оваа материја.

За предметниот објект, оваа технологија би можела да се примени со користење на еден од постоечките стандардни, при што ќе треба да се направи нострификација на техничката документација. Покрај техничко – технолошките ограничувања за примена на оваа технологија, многу важен аспект е и цената на чинење за која се издвојува посебно место во овој текст.

Едно од клучните прашања при примена на ваквата технологија, е видот на зајакнување на горната конструкција (сите конструктивни елементи од приземјето до кровот), односно конструкцијата над базните изолатори кои обично се сместени во подрумот. Според одредбите на актуелните стандарди, горната конструкција треба да остане линеарна и при појава на максимален земјотрес со повратен период од 500 години. За предметниот објект, согласно препораките од стандардите на други земји, сеизмичката хоризонтална сила за анализа на горната конструкција треба да биде приблизно 10% од вкупната тежина на објектот. Ако се има предвид дека објектот има елементи на значителни торзиони движења, наведениот процент од 10% ќе биде поголем.

Горната конструкција, која е доминантно ѕидана и е со катност П+5, ќе треба да се зајакне со примена на технологијата детално опишана во делот 5.1 со таа разлика што зајакнувањето на вертикалните ѕидови со двострано обложување со армиранобетонски ѕидови ќе може да се намали за 50%. Со тоа цената на зајакнувањето со технологијата од т.5.1 би се намалила за околу 30%. На оваа сума треба да се додадат додатните трошоци кои се состојат од:

1. Изработка на технички подрум во единицата 3, што подразбира спуштање и зајакнување на темелите и подрумските ѕидови, изработка на армиранобетонска конструкција во приземјето и обезбедување на комуникација во подрумот преку единиците 2 и 3;
2. Хоризонтално пресекување на сите подрумски ѕидови со отстранување на слој од 5cm дебелина;
3. Засекување на бетонските ѕидови за формирање на лежиштата за изолацијата. Бројот на лежишта ќе се дефинира со проектот и тој, во овој случај, би се движел од 150 – 200;

4. Набавка, испитување и монтажа на изолаторите со соодветно времено вертикално потпирање;
5. Изработка на ободен систем за несметано движење на горната конструкција. Големината на овој систем треба да биде од 25 – 30cm;
6. При базно изолирани конструкции, потребни се посебни технолошки решенија во подрумскиот дел од објектот за скоро сите цевководни инсталации, како водовод, канализација, греење и гас, како и за лифтовите.

Во нашата држава нема стручна компанија која може да ги изведе градежните и занаетчиските работи од оваа технологија за што е потребно да се ангажира фирма од земјите кои имаат одредено искуство.

Цената на чинењето на наведените операции од 1 до 6, во услови кога истите ќе бидат изведени од странска фирма, според искуството на изготвувачите на оваа анализа, ќе биде приближно колку и износот на зајакнувањето за решението дадено во точката 5.1. Што значи дека зајакнувањето со оваа технологија би чинело повеќе од 50% во однос на технологијата опишана во 5.1.

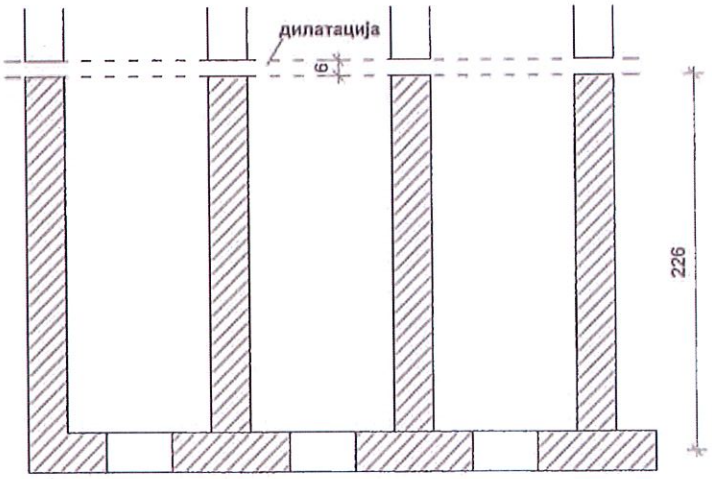
Покрај цената, треба да се спомене и фактот што времетраењето на реконструкцијата со базна изолација е значително подолго од она потребно за зајакнување со примена на постапката опишана во 5.1. Дополнително, примената на базната изолација како технологија за зајакнување на конструкциите на постојни објекти може да има оправдување само ако треба да се заштитат од оштетување објекти од вредно архитектонско – историско наследство кај кои примената на класични постапки делумно или трајно би ја намалила нивната уметничка и историска вредност.

Аналитички доказ за обезбедување на бараната сеизмичка сигурност е изведен само за првата техника на зајакнување која базира на двострано обложување на ѕидовите од тула со армиранобетонски платна изведени од самовградлив бетон.

6. КОНСТРУКТИВНИ РАЗДЕЛНИЦИ

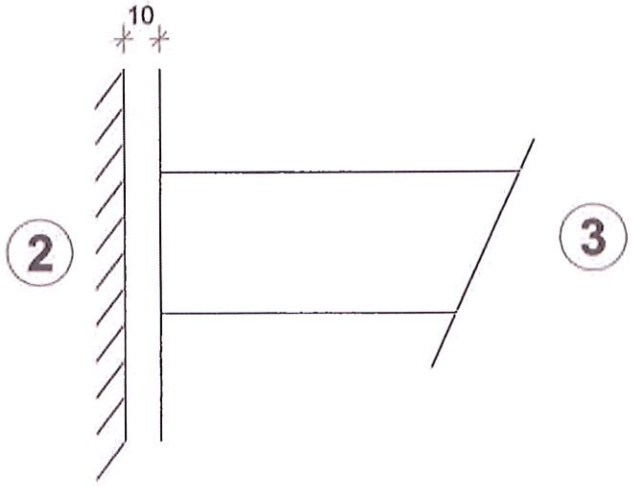
Изведените контактни разделници помеѓу единиците 1 и 5, 2 и 3 и 2 и 4 треба да се претворат во конструктивни дилатации кои ќе се протегаат од темел до кровот на пониската единица.

Реконструкцијата на конструктивната дилатација помеѓу 1 и 5 треба да се изведе на единицата 5 со вертикално пресекување на сите конструктивни елементи во подрумот и приземјето. Големината на новата дилатација, како е прикажано на сл.12, треба да биде 6cm.



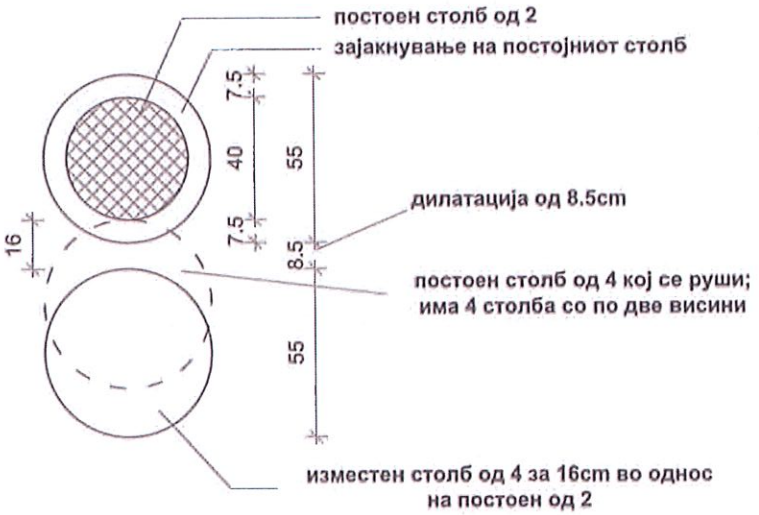
Сл.12 Конструирање на разделница помеѓу 1 и 5.

Реконструкцијата на постојната контактна разделница помеѓу 2 и 3 треба да се изведе од темел па се до кровот на двете единици. Оваа интервенција треба да обезбеди чиста конструктивна дилатација од 10cm, како што е прикажано на сл.13. Засекувањето на конструкцијата да се изведе на единицата 3, а големината ќе зависи од вградувањето на нови носиви елементи во единицата 2 (џекетирање на столбови, зајакнување на ѕидови и сл.). Во тој случај вкупното засечување ќе изнесува 10cm + дебелината на зајакнувањето.



Сл.13 Конструирање на разделница помеѓу 2 и 3.

При реконструкција на разделницата помеѓу 2 и 4 ќе треба да се срушат четирите столба и изведат нови од темел до кров (две висини) на растојание од 16cm од постојниот столб во единицата 2. Дилатацијата на скалите да се изведе на ниво на подест со димензии од 5cm. На сл. 14 шематски е прикажано како треба да изгледа новото позиционирање на столбовите. Кај оваа разделница засекувањето на вертикалните столбови, риглите и таваниците да се изведе само кај конструктивната единица 4.



Сл.14 Конструирање на разделница помеѓу 2 и 4

7. КОНСТРУКТИВНА АНАЛИЗА НА ОБЈЕКТОТ

Со цел да се утврди носивоста на постојниот објект согласно актуелните стандарди, односно состојбата на напрегањата и деформациите во карактеристичните елементи и пресеци и со тоа да се дефинира потребата од негово зајакнување, како и да се утврдат ефектите од предвидените мерки, извршена е прелиминарна конструктивна анализа. Во првиот чекор анализата е спроведена на постојната, а во вториот на зајакнатата конструкција.

Анализата со методот на конечни елементи е извршена со компјутерскиот програм Radimpex Tower V6. За објектот е дефиниран просторен математички модел со конечни елементи, кој е направен врз основа на достапните податоци за геометриските и материјалните карактеристики. Главните усвоени претпоставки во моделирањето се:

- Столбовите и гредите се моделирани со линиски конечни елементи со изотропни карактеристики.;
- Плочите и ѕидовите се моделирани со површински конечни елементи со 4 јазли со големина 50/50cm со изотропни карактеристики.;
- Граничните услови на конструкцијата со подлогата се моделирани во форма на вклештувања, односно се разгледува крута подлога.

Геометрија и материјали

Во математичкиот модел на конструкцијата земени се предвид сите носиви елементи кои се утврдени со снимање на лице место. Во недостиг на информации во однос на вредностите на механичките карактеристики на материјалите, во анализата се земени параметри на материјалите според препораките од Еврокод 6:

- модул на еластичност: $200\, f_k \leq E \leq 2000\, f_k \quad 646{,}09 \leq E \leq 6460{,}9 MPa$

  $E = 1000 \cdot f_k = 2450\ MPa$

- модул на лизгање: $G = 0{,}4 \cdot E = 980\ \text{MPa}$
- волуменска тежина: $\gamma = 16{,}0\ kN/m^3$

Анализа на товари

Постојани товари

- **Сопствена тежина**

Сопствената тежина на конструкцијата е автоматски пресметана за волуменска тежина од 25kN/m^3 за армиранобетонските елементи и 16 kN/m^3 за елементите од ѕидарија.

- Подови и кровна покривка

а) Подови ..... = 1.50 kN/m^2

б) Кровна покривка..... = 1.00 kN/m^2

- Ѕидови

а) Преградни ѕидови со дебелина од 12cm ..... = 6.10 kN/m'

b) Преградни ѕидови со дебелина од 20cm ..... = 10.20 kN/m'

Променливи товари

- Корисни товари

а) Подвижно вертикално натоварување..... 2.0 kN/m^2

- Снег за H=700 mnv $p = 0.75 + \frac{H-500}{400} =$ .....1.25 kN/m^2

Определување на сеизмичките сили

Определувањето на пресечните сили во карактеристичните пресеци на елементите е извршено на просторен математички модел на конструкцијата. Пресметувањето е направено за дејство на постојани, променливи и останати инцидентни товари според ПБАБ/87 и Правилниот за техничките нормативи за изградба на објектите од високоградбата во сеизмички подрачја. Масата на конструкцијата се генерира од зададените товари, а сеизмичките сили се пресметани за IX степен на сеизмичност (Сеизмолошката карта на Република Македонија со повратен период од 500 години) според методата на еквивалентно хоризонтално оптоварување според изразот:

$$S = K_0 \cdot K_s \cdot K_d \cdot K_p \cdot G = 0.3G$$

$$K_0 = 1$$

$$K_s = 0.1$$

$$K_d = 1$$

$$K_p = 2$$

Динамичките карактеристики се пресметани третирајќи го објектот како објект од I категорија кој се наоѓа на локација со III категорија на почва со вклучување на 100% од вредноста на постојаните товари и товарот од снег.

7.1. Постојна состојба

Во табелата 1 се дадени вредностите на пресметаните динамички карактеристики на носивиот конструктивен систем.

Табела 1.

Динамички карактеристики	Периода (sek)		Поместување (mm)	
	x-x	y-y	x-x	y-y
Вредност	0.29	0.58	8.43	78

x-x – подолжен правец

y-y – напречен правец

Пресметаните поместувањата во правец Y се поголеми од дозволените:

$$\delta_x = 8.43mm < \frac{H}{600} = 39mm$$

$$\delta_y = 78mm > \frac{H}{600} = 39mm$$

Процена на носивоста според ПИОВСП'81

Согласно ПИОВСП'81, се контролираат главните напрегања на затегнување во одделните елементи (ѕидови), а нивните вредности не смеат да ги надминат вредностите дадени во табелата 4 од истиот Правилник. Според оваа табела дозволеното главно напрегање на затегнување изнесува 0,09 MPa.

- Утврдено е дека во поголем број од носивите ѕидови напрегањата се поголеми од дозволените.
- Во сите столбови вградената арматура е помала од пресметаната потребна.
- Во сите пресеци на сите гредни елементи вградената арматура е помала од пресметаната потребна.

- Поместувањето во подолжен правец изнесува u=8.43mm<H/600=39mm и е помало од максимално дозволеното
- Поместувањето во напречен правец изнесува u=78mm>H/600=39mm и е поголемо од максимално дозволеното
- Максималното напрегање во столбовите од дејство на експлоатационите гравитациони товари изнесува $\sigma_{max} = 6.02MPa > 0.35\, fs = 4.9MPa$ и е поголемо од дозволеното

7.2. Зајакната состојба

Во табелата 2 се дадени вредностите на пресметаните динамичките карактеристики на носивиот конструктивен систем.

Табела 2

Динамички карактеристики	Периода (sek)		Поместување (mm)	
	x-x	y-y	x-x	y-y
Вредност	0.23	0.35	8.28	24

x-x – подолжен правец

y-y – напречен правец

Пресметаните поместувањата во двата ортогонални правци се помали од дозволените:

$$\delta_x = 8.28mm < \frac{H}{600} = 39mm$$

$$\delta_x = 24mm < \frac{H}{600} = 39mm$$

Определените пресеци на потребна арматура за сите конструктивни елементи се обезбедуваат со предвидените мерки на зајакнување.

8. АНАЛИЗА НА ФАСАДАТА ОД МЕРМЕР

Околу 3000m^2 од фасадата на објектот се изведени од бели мермерни плочи кои најверојатно се залепени на продолжен малтер по целата своја контактна површина.

Со предложените мерки за зајакнување на конструкцијата, фасадата од мермер мора да се отстрани за да можат да бидат изведени армиранобетонските облоги на sидаријата.

При повторното поставување, односно изведување на иста фасада треба да се почитуваат следните одредби:

- Фасадата треба да биде изведена согласно техничките барања за енергетска ефикасност, што подразбира дека на надворешната страна

(многу полоша варијанта е да се изведува од внатре) треба да се изведе потребната термичка заштита.;

- Мермерните плочи на фасадата да се изведат со технологии кои ќе гарантираат сеизмичка сигурност за очекуваното ниво на забрзување. Едно од можните решенија е да се изведе вентилациона фасада за која ќе бидат докажани трајноста и сигурноста на избраните системски решенија за ослонување на мермерните плочи.

9. ПРЕДМЕР

Ред. Бр.	Опис на позицијата	Един. мерка	Количина		Един. Цена		Вкупна цена
I	**ПОДГОТВИТЕЛНИ РАБОТИ**						
1	Рушење на сите подови, тавани и преградни ѕидови.	m^3	2,750.00	x	15.00	=	41,250.00
2	Отстранување на малтер на носивите ѕидови.	m^3	280.00	x	10.00	=	2,800.00
3	Рушење на фасада и прозоци.	m^3	150.00	x	10.00	=	1,500.00
4	Рушење на подна плоча во подрумот на конструктивна единица 1 и 2 и во приземје на конструктивна единица 3.	m^3	160.00	x	100.00	=	16,000.00
5	Утовар и транспорт на отпадот во депонија на оддалеченост не повеќе од 20 km .	m^3	6,680.00	x	30.00	=	200,400.00
	Вкупно:						**261,950.00**
II	**ЗЕМЈАНИ РАБОТИ**						
1	Ископ на земја помеѓу темели.	m^3	750.00	x	30.00	=	22,500.00
2	Утовар и транспорт на вишокот материјал од ископот во депонија на оддалеченост не повеќе од 20 km.	m^3	750.00	x	30.00	=	22,500.00
3	Набавка, транспорт и распостилање на чакалест материјал со дебелина d=30 cm помеѓу темелите, збиен до соодветен модул на стисливост со машинско набивање. Набивањето се врши со вибро или статички набивачи.	m^3	450.00	x	40.00	=	18,000.00
	Вкупно:						**63,000.00**
III	**БЕТОНСКИ И АРМИРАНОБЕТОНСКИ РАБОТИ**						
1	Изведување на армиранобетонска темелна плоча со дебелина dp=30cm, заедно со хидроизолација.	m^3	500.00	x	90.00	=	45,000.00
2 .1	Зајакнување на подрумски ѕидови со двострана армиранобетонска облога од 2x8 cm.	m^3	150.00	x	300.00	=	45,000.00

2	.2	Изведба на нови армиранобетонски ѕидови со дебелина d=20 cm во подрумот.	m³	15.00	x	200.00	=	3,000.00
2	.3	Зајакнување на армиранобетонски столбови во подрумот со армиранобетонска облога од 10 cm.	m³	12.00	x	300.00	=	3,600.00
3	.1	Изведба на армиранобетонска плоча со дебелина dp=12 cm во приземје.	m³	135.00	x	90.00	=	12,150.00
3	.2	Изведба на отвори за вертикална и хоризонтална арматура на ниво на приземје.	парчиња	6,800.00	x	10.00	=	68,000.00
3	.3	Изведба на нови армиранобетонски греди во напречен правец во приземје.	m³	13.00	x	350.00	=	4,550.00
3	.4	Зајакнување на армиранобетонски греди во подолжен правец.	m³	5.50	x	300.00	=	1,650.00
3	.5	Зајакнување на носиви ѕидови во приземје со двострана облога од 2x8 cm.	m³	210.00	x	300.00	=	63,000.00
3	.6	Изведба на нови армиранобетонски ѕидови со дебелина d=20 cm во приземје.	m³	35.00	x	200.00	=	7,000.00
3	.7	Зајакнување на армиранобетонски столбови во приземје со армиранобетонска облога од 10 cm.	m³	10.00	x	300.00		3,000.00
3	.8	Изведба на дилатациони врски.	m'	35.00	x	100.00	=	3,500.00
4	.1	Изведба на армиранобетонска плоча со дебелина dp=12 cm на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m³	1,155.00	x	150.00	=	173,250.00
4	.2	Изведба на нови армиранобетонски греди во напречен правец на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m³	130.00	x	350.00	=	45,500.00
4	.3	Зајакнување на носиви ѕидови со двострана облога од 2x8 cm на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m³	770.00	x	300.00	=	231,000.00
4	.4	Изведба на нови армиранобетонски ѕидови со дебелина d=20 cm на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m³	131.00	x	250.00	=	32,750.00
4	.5	Изведба на отвори за вертикална и хоризонтална арматура на ниво на I, II, III, IV и V кат.	парчиња	44,500.00	x	10.00	=	445,000.00
4	.6	Зајакнување на армиранобетонски греди во подолжен правец на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m³	52.00	x	300.00	=	15,600.00
4	.7	Зајакнување на армиранобетонски столбови на I, II, III, IV и V кат со армиранобетонска облога од 10 cm.	m³	52.00	x	300.00	=	15,600.00
4	.8	Изведба на дилатациони врски на ниво на I, II, III, IV и V кат.	m'	140.00	x	100.00	=	14,000.00
		Вкупно:						**1,232,150.00**

IV	**АРМИРАЧКИ РАБОТИ**						
1	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонска темелна плоча, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	80,000.00	x	1.50	=	120,000.00
2	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонска меѓукатна конструкција на ниво на приземје, I, II, III, IV и V кат, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	231,500.00	x	1.50	=	347,250.00
3	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонска двострана облога за џакетирање на носивата ѕидарија, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	260,000.00	x	2.00	=	520,000.00
4	Набавка, подготвување и вградување на арматура во нови армиранобетонски ѕидови, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	35,000.00	x	1.50	=	52,500.00
5	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонски греди во напречен правец, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	30,000.00	x	2.00	=	60,000.00
6	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонски греди во подолжен, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	22,500.00	x	2.00	=	45,000.00
7	Набавка, подготвување и вградување на арматура во армиранобетонски столбови, RA 400/500-2, според арматурни детали.	kg	23,600.00	x	2.00	=	47,200.00
	Вкупно:						**1,191,950.00**
V	**ФАСАДЕРСКИ РАБОТИ**						
1	Изведба на нова, енергетски ефикасна фасада со вентилациона фасада од бел мермер.	m^2	3,000.00	x	120.00	=	360,000.00
	Вкупно:						**360,000.00**
VI	**КРОВОПОКРИВАЧКИ РАБОТИ**						
1	Изработка и монтажа на комплетна кровна конструкција (кровна покривка, дасчена оплта и летви во два правци, пародифузен слој и термоизолација, конструкција од дрвена режана граѓа - II класа на дрво), прицврстена за армиранобетонската меѓукатна конструкција, хоризонтална проекција.	m^2	2,000.00	x	50.00	=	100,000.00
	Вкупно:						**100,000.00**

РЕКАПИТУЛАР		
I	ПОДГОТВИТЕЛНИ РАБОТИ	261,950.00
II	ЗЕМЈАНИ РАБОТИ	63,000.00
III	БЕТОНСКИ И АРМИРАНОБЕТОНСКИ РАБОТИ	1,232,150.00
IV	АРМИРАЧКИ РАБОТИ	1,191,950.00
V	ФАСАДЕРСКИ РАБОТИ	360,000.00
VI	КРОВОПОКРИВАЧКИ РАБОТИ	100,000.00
VII	НЕПРЕДВИДЕНИ РАБОТИ 20%(II+III+V+VI)	351,030.00
	ВКУПНО:	3,560,080.00
	ДДВ 18%:	640,814.40
	СЕ ВКУПНО:	4,200,894.40

Цената за зајакнување разгледуваните единици на објектот изнесува 360 евра/m^2 . Ако во вкупниот износ се додадат и површините на единиците 5 и 6 чија површина изнесува околу 4.000m^2 тогаш вкупната цена за зајакнување би изнесувала нешто на 5.000.000 евра без вкалкулиран ДДВ.

Цената на изведба на нов објект до ниво на карабина (идентично на зајакнатата состојба) со мермерна енергетски ефикасна фасада би се движела околу 250 евра/m^2, односно за целиот објект 3.500.000 евра + ДДВ.

10. ЗАКЛУЧОЦИ И ПРЕПОРАКИ

Почитувајќи ги одредбите од техничката регулатива за проектирање и зајакнување на објекти во сеизмички активни подрачја, како и врз основа на презентираните аргументи, личното професионално искуство во проектирањето и изведувањето на голем број објекти во земјата и странство, можат да се извлечат следните сумарни согледувања, заклучоци и препораки:

- Староста на објектот хотел ,,Палас" во Охрид, долгогодишното неодржување и применетите технологии и практики на градење во периодот на педесеттите години од минатиот век, зборуваат за висок степен на негова материјална амортизираност и дотраеност.

- Конструкцијата на објектот е проектирана само за дејство на гравитациони товари. Влијанија од сеизмички сили не се земени предвид.

- Конструктивниот систем на објектот кој е составен од По+Пр+5 ката е доминантно класична sидарија од полна тула со ситноребраста меѓукатна конструкција и слабо армирани серклажи. Согласно актуелните Македонски технички прописи, вакви конструктивни системи **не смеат** да се користат за објекти со катност поголема од Пр+2 во зони на висока сеизмичност.

- И покрај недвосмисленото ограничување од претходниот став, во рамките на Стручното мислење извршена е прелиминарна анализа на постојниот конструктивен систем која покажа дека објектот како целина не ги поседува потребните динамички својства и дека при комбинирано дејство на гравитационите товари со сеизмичките сили, во вертикалните конструктивни елементи се јавуваат напрегања кои се поголеми од дозволените. Истовремено, вградената арматура во армиранобетонските елементи е помала од потребната.

- Предложен е и анализиран начин на зајакнување со армиранобетонски облоги. Резултатите покажуваат дека вака зајакнатиот објект го поседува потребниот капацитет на носивост.

- Начинот на кој што е изведена фасадата на објектот како и нејзината старост не можат да го гарантираат неопходниот степен на сигурност, особено при дејство на посилни земјотреси. Покрај ова, треба да се нагласи дека технологијата на предложеното зајакнување изискува нејзино комплетно одстранување, што практично води кон нејзина безусловна замена.

- Може да се каже дека и двете разгледувани решенија – зајакнувањето со армиранобетонски облоги и изградбата на сосема нов објект, ги задоволуваат пропишаните критериуми кои се поврзани со носивоста и употребливоста на објектот, односно го обезбедуваат потребниот степен на негова доверливост.

- Споредбената финансиска анализа на ниво на карабина, покажува дека зајакнувањето на постојната конструкција би чинело околу 50% повеќе од изведбата на сосема нова конструкција. Покрај ова, овој концепт има и низа други недостатоци како што се: понепредвидливо однесување на конструкцијата во услови на посилни земјотреси, големи ограничувања во делот на архитектонското внатрешно уредување на просторот, ограниченост во имплементацијата на современите хотелски стандарди, покомпликувано водење на инсталациите за климатизација, за водовод и канализација, за заштита од пожар, потешко достигнување на повисок степен на енергетска ефикасност, неможност за обезбедување на паркинг простор и др.

- Треба да се потенцира дека и покрај исполнувањето на сите барања од апект на употребливост и сигурност, што секако, имајќи ја предвид намената на објектот и сеизмичноста на локацијата, треба и мора да имаат примарно значење, практично и двата можни елаборирани начини (реконструкција со зајакнување – која е финансиски нереална и нефизибилна и рушење и повторно градење) не е можно да бидат

реализирани до колку се има предвид утврдениот режим на заштита на објектот од втор степен.

- Повеќе од јасно е дека до колку на објектот, при едновремено запазување на барањата за заштита на културното наследство како што се габаритот, катната височина и архитектонскиот израз, не се преземат соодветни мерки за подигнување на неговиот капацитет на носивост и употребливост, односно доверливост, тој како објект наменет за хотел, неисполнувајќи ги основните барања пропишани со Законот за градење, не смее да се стави во употреба. Покрај тоа што објектот нема да има никаква употребна вредност, континуирано ќе биде изложен на постапна деградација, со што ќе претставува потенцијална опасност за околината и негативен пример за општествената одговорност кон ваквиот вид објекти.

Составиле:

Проф. д-р Горан Марковски

Проф. д-р Димитар Јуруковски

Проф. д-р Предраг Гавриловиќ