

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за изграждане на жилищни сгради в ЖК “ТРАКИЯ” гр.Шумен, ул.”Колю Фичето” по реда на чл.37 ал.2 от ЗОС

На основание чл.34 ал.2 и чл.35 от Наредбата за РПСУРОИ на Общински съвет – Шумен, бяха извършени финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания за учредяване право на строеж в урегулирани поземлени имоти I - “Жилищно строителство” в кв.612 и I - “Жилищно строителство” в кв.615а по плана на гр.Шумен – ЖК “ТРАКИЯ”, отразени в протокол от 12.05.2006г. на комисията назначена със заповед №РД-25-678/01.06.2005 год. за изграждане на жилищни сгради, както следва:

I. Правни проучвания:

I.1. Урегулиран поземлен имот I-“Жилищно строителство” в кв.612 по плана на гр.Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОбС № 2242/2006 год. на основание чл.2, ал.1, т.2 и §42 от ЗОС. Имотът представлява дворно място с площ от 3637,00 кв.м. и граници: от изток, север: улици по регулационен план с о.т.1344-1316-1315-1305, от юг и запад ул.”Колю Фичето”.

Имотът е отразен в кадастралната карта на гр.Шумен одобрена със заповед №РД-18-52/25.11.2005 год. на ИД на Агенцията по кадастъра с идентификатор 83510.668.253, при съседни ПИ с идентификатори 83510.668.252; 83510.668.170.

I.2. Урегулиран поземлен имот I-“Жилищно строителство” в кв.615а по плана на гр.Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОбС № 2243/2006 год. на основание чл.2, ал.1, т.2 и §42 от ЗОС. Имотът представлява дворно място с площ от 3160,00 кв.м. и граници: от изток, север и запад: улици по регулационен план с о.т.1344-1316-1322-1323-1326, от юг : ул.”Колю Фичето”.

Имотът е отразен в кадастралната карта на гр.Шумен одобрена със заповед №РД-18-52/25.11.2005 год. на ИД на Агенцията по кадастъра с идентификатор 83510.668.254, при съседни ПИ с идентификатори 83510.668.252; 83510.668.170; 83510.668.174.

Имотите не са обременени с вещни тежести.

За същите не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

II. Градоустройствени проучвания:

Описаните урегулирани поземлени имоти съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-25-546 от 2006 г. има предназначение за жилищни функции.

Определено е свободно средно и високо /5 и 6 ет./ застрояване съответстващо на нормите за стойности на устройствените показатели за жилищна зона с високо застрояване по чл.7 от *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Д.В.бр. 3 от 2004 год./*, приложими съгласно §5 от *Преходните и заключителни разпоредби на същата наредба*.

По действащия план за застрояване са ситуирани е определено застрояване на три жилищни сгради комбинирани от по две или три секции. Разгънатата застроена площ на проучваните жилищни сгради за описаните УПИ е както следва:

<u>УПИ I, кв.612</u>			
СГРАДА 1		СГРАДА 2	
секция запад 5 етажа	секция изток 6 етажа	секция запад 6 етажа	секция изток 5 етажа
Застроена площ – 288 кв.м	Застроена площ – 280 кв.м	Застроена площ – 280 кв.м	Застроена площ – 288 кв.м
Разгънатата застроена площ – 1440 кв.м.	Разгънатата застроена площ – 1680 кв.м.	Разгънатата застроена площ – 1680 кв.м.	Разгънатата застроена площ – 1440 кв.м.
Общо: Разгънатата застроена площ – 3120 кв.м.		Общо: Разгънатата застроена площ – 3120 кв.м.	

УПИ I, кв.615а

СГРАДА 3		
секция запад 5 етажа	секция средна 6 етажа	секция изток 5 етажа
Застроена площ – 288 кв.м	Застроена площ – 280 кв.м	Застроена площ – 288 кв.м
Разгъната застроена площ – 1440 кв.м.	Разгъната застроена площ – 1680 кв.м.	Разгъната застроена площ – 1440 кв.м.
Общо: Разгъната застроена площ – 4560 кв.м.		

Показатели за наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имота.

	<i>в имота</i>	<i>в близост до имота</i>
а/ водопровод	не	да
б/ канализация	не	да
в/ електрификация	не	да
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	да
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		да

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура. Имотът е в близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт

III. Финансово-икономически проучвания.

Урегулираните поземлени имоти описани по т.І са заведени по счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен със стойността на данъчната им оценка, определена поЗМДТ.

Намират се в населено място от І категория - ІІ оценителна зона.

Цената на правото на строеж на определеното застрояване върху 10800 кв.м. РЗП за изграждане на жилищни сгради описани по т.ІІ се формира на базата на очаквана справедлива пазарна стойност като резултат от наблюдения, контролни измервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти - устройствени показатели, данни характеризиращи физическото състояние на обекта, и интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и сравнително отчитане на данните от достигнати тръжни цени за подобни обекти, и предвид на експертната оценка от лицензиран оценител в размер на 68 лв. за 1 кв.м. възлиза на 734000 лв. Същевременно стойността на строителните работи за кв.м. се увеличава непрекъснато, а Община Шумен не разполага със собствен ресурс за осъществяване на строежите.

Жилищата – собственост на Община Шумен са построени преди повече от 30 – 40 години, при преобладаваща конструкция – едропанелно строителство, което значително оскъпява тяхната текуща поддръжка.

Предвид общия 50 годишен амортизационен срок на този вид сгради, се налага обновяване на жилищния сграден фонд, чрез постепенната подмяна с новопостроени жилища.

Към настоящия момент, при цялостна преценка на изложените обстоятелства, считам за целесъобразно в конкретния случай, използването на възможностите дадени с чл.37 ал.2 от ЗОС, при което Община Шумен вместо заплащане цената на правото на строеж да придобие собствеността върху готови обекти – жилища в новопостроените сгради, при очакван брой жилища от определената обща разгъната застроена площ на сградите – 31 бр. Доколкото е възможна проявата на по-голям интерес при разбивка на сградите по секции, с оглед привличане на по-голям кръг участници и съответно – конкурентност на предложенията им, /седемдесет и шест хиляди/ лв.,

Предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл.37 ал.2 от ЗОС и чл.39 от НРПУРОИ на Общински съвет – Шумен, да се учреди право на строеж в гр.Шумен, ЖК “ТРАКИЯ”, ул.”Колю Фичето”, за изграждане на жилищни сгради в УПИ I-“Жилищно строителство” в кв.612, /ПИ с идентификатор 83510.668.253 от кадастралната карта на гр.Шумен, АОС № 2242/2006г./ и УПИ I-“Жилищно строителство” в кв.615а /ПИ с идентификатор 83510.668.253 от кадастралната карта на гр.Шумен, АОС № 2243/2006г./ чрез провеждане на **конкурси за отделните секции** при следните конкурсни условия:

1.1. УПИ I, кв.612, СГРАДА 1, секция запад – 5 ет., РЗП 1440 кв.м.

1.1.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.1.2. Минимален размер на инвестицията 568 000/петстотин шестдесет и осем хиляди / лв.

1.1.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.2. УПИ I, кв.612, СГРАДА 1, секция изток – 6 ет., РЗП 1680 кв.м.

1.2.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 5 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.2.2. Минимален размер на инвестицията 663 000 /шестстотин шестдесет и три хиляди / лв.

1.2.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.3. УПИ I, кв.612, СГРАДА 2, секция запад – 6 ет., РЗП 1680 кв.м.

1.3.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 5 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.3.2. Минимален размер на инвестицията 663 000 /шестстотин шестдесет и три хиляди / лв.

1.3.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.4. УПИ I, кв.612, СГРАДА 2, секция изток – 5 ет., РЗП 1440 кв.м.

1.4.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.4.2. Минимален размер на инвестицията 568 000/петстотин шестдесет и осем хиляди / лв.

1.4.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.5. УПИ I, кв.615а, СГРАДА 3, секция запад – 5 ет., РЗП 1440 кв.м.

1.5.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.5.2. Минимален размер на инвестицията 568 000/петстотин шестдесет и осем хиляди / лв.

1.5.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.6. УПИ I, кв.615а, СГРАДА 3, секция средна – 6 ет., РЗП 1680 кв.м.

1.6.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 5 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.6.2. Минимален размер на инвестицията 663 000 /шестстотин шестдесет и три хиляди / лв.

1.6.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

1.7. УПИ I, кв.615а, СГРАДА 3, секция изток – 5 ет., РЗП 1440 кв.м.

1.7.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение.

1.7.2. Минимален размер на инвестицията 568 000/петстотин шестдесет и осем хиляди / лв.

1.7.3. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора.

2. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе конкурсите и сключи договори за учредяване право на строеж в едномесечен срок от провеждането им.

3. В Договора по т.2 да се включат следните прекратителни условия по смисъла на чл.25 от ЗЗД:

3.1. Ако собственикът, придобил по реда на т.1 и 2. правото на строеж, не изпълни задължението си да построи и въведе експлоатация в определения с конкурса срок жилищната сграда, договорът да се счита прекратен по право.

3.2. Ако собственикът придобил по реда на т.1 и 2. правото на строеж, в срок от 2 месеца от въвеждане в експлоатация на построената жилищна сграда, не изпълни задълженията си да прехвърли на Община Шумен собствеността върху определените с конкурса жилища и други обекти, договорът се счита прекратен по право.

3.3. В случаите на предходните точки Община Шумен става собственик на извършените при строителството подобрения върху нейния имот, без да дължи обезщетение за това.



КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ"СВИР":

/инж.М. КУНЕВ/