

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Промяна на конкурсните условия определени с решение №288 по протокол №15/2004 год. на Общински съвет – Шумен за учредяване право на строеж за изграждане на жилищен блок в кв.352б по плана на гр.Шумен – ЖК “ТРАКИЯ”, ул.”Вапцаров”

В изпълнение на решение №288 по протокол №15/2004 год. на Общински съвет –Шумен бяха проведени няколко конкурса за учредяване право на строеж за изграждане на шестетажен жилищен блок в кв.352б по плана на гр.Шумен, с разгъната застроена площ 3800 кв.м., при условията на чл.37 ал.2 от ЗОС. Предвидено е вместо плащане на цената на правото на строеж, Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от площта на реализираното строителство, минимум 7 бр. жилища, минимален размер на инвестицията – 1 300 000 /един милион и триста хиляди/ лева и максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора. Като гарантиране правата на общината в случай на неизпълнение задълженията на приобретателя на правото на строеж, в конкурсните условия е предвидена банкова гаранция в пълния размер на пазарната му цена определена тогава на 304 000лв./триста и четири хиляди /лв., за периода на строителството. Считаме, че това е причината за липсата на дори закупена документация за участие, след проведените три конкурсни процедури, обявявани включително и чрез национални медии, въпреки първоначално проявеният интерес от инвеститори за закупуване на право на строеж чрез търг върху този имот.

Предвид изтеклия значителен период от време се налага извършването на нови финансово-икономически проучвания, във връзка с чл.34 ал.2 и чл.35 от Наредбата за РПСУРОИ на Общински съвет – Шумен, отразени в протокол от 12.05.2006 год. на комисията, назначена със заповед №РД-25-687/01.06.2005 год.

I.Правни и градоустройствени проучвания

Не са настъпили промени в правния и устройствен режим на Урегулиран поземлен имот I-“ОЖС” кв.352б по плана на гр. Шумен - частна общинска собственост /АОС№ 1797 от 12.11.2004год./ Имотът не е обременен с вещни тежести. За него не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

Имотът е незастроен с предназначение за жилищни функции, с площ 2640,00кв.м., ЖК “ТРАКИЯ”, разположен между улиците ”Одрин”, ул.”Вапцаров” и ул.”Тракия”.

По действащия подробен план за застрояване, в описания УПИ I - “ОЖС”, кв.352 б по плана на гр.Шумен е определено застрояване на 6 етажна жилищна сграда с разгъната застроена площ 3800,00кв.м., с три входа без изби.

III. Финансово – икономически проучвания.

Имотът се намира в населено място от I категория - II оценителна зона.

Към настоящия момент, цената на правото на строеж на определеното застрояване от 3800,00 кв.м. за изграждане на шест етажна жилищна сграда в описания имот, е определена с възложена актуална експертна оценка на лицензиран оценител и възлиза на 258400 лв./двеста петдесет и осем хиляди и четиристотин/лв.

Същевременно е увеличена строителната стойност средно с 50 лв за кв.м. застроена площ, което налага завишаване минималния размер на инвестициите, гарантиращ качеството на вложените строителни материали и работи.

Предвид изложеното, и нарасналата необходимост от ускоряване процеса на подновяване на общинския жилищен фонд, считам за целесъобразно да се променят и конкретизират условията за провеждане на конкурс за учредяване правото на строеж определени в цитираното решение на Общински съвет – Шумен, като предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решение №288 по протокол №15/2004 год. на Общински съвет –Шумен.

2. На основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл.37 ал.2 от ЗОС да се проведе конкурс за учредяване право на строеж върху 3 800 кв.м РЗП в УПИ I в кв.352б по плана на гр.Шумен, кв.Тракия, АОС № 1797/12.11.2004г. за изграждане на жилищна сграда при следните конкурсни условия:

2.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 10 броя жилища и съответен процент от обектите с нежилищно предназначение;

2.2. Минимален размер на инвестицията – 1 500 000 /един милион и петстотин хиляди/ лева.

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

3. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе конкурса и сключи договор за учредяване право на строеж в едномесечен срок от провеждането му.

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

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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/