ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Продажба на общински жилища на основание чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС

Анализът на състоянието на общинския жилищен фонд води до извода, че се налага обновяването му чрез продажба на част от жилищата и придобиване на новопостроени, отговарящи както на съвременните изисквания за енергийна ефективност на сградите така и на социалните потребности от защитени и наблюдавани жилища на общината. Към настоящия момент е налице цялостно амартизиране на жилищата – над 80% от тях са строени преди повече от 30 години. През годините на тяхната експлоатация, средства са влагани само за ремонтни работи поддържащи ги в състояние годно за обитаване. По-голямата част от жилищата са в жилищни сгради с едропанелна конструкция със срок на амортизация 50 год. Общинския жилищен фонд е разпръснат в различни жилищни сгради, като не са малко случаите в сградата да има само едно общинско жилище. Част от общинските жилища се намират на първи или последен етаж, което често налага извършването нерентабилни аварийни ремонти на общи части, в които другите етажни собственици не желаят и не се включват.

С докладни записки от м.април и м. май 2006 г. бяха предложени да бъдат определени за закупуване от гражданите настанени в тях по административен ред, 57 бр. жилища.

Цената определена от лицензиран оценител, която бе посочена в докладната записка от месец април беше коригирана с експертна оценка извършена едновременно от трима лицензирани оценители, подготвена като тройна експертиза, с включване на допълнителни методики и осредняване на цените. При тази експертиза е отчетено конкретното състояние на жилищата, както и факта, че ремонти, съставляващи подобрения в имотите, увеличаващи стойността им, обикновено са извършвани от и за сметка на дългогодишните наематели.

При прецизиране на докладната записка от м.май се констатираха различия в техническите характеристики, което наложи докладната записка да бъде изтеглена от дневния ред.

Направена бе съпоставка на данните за жилищата от АОС и данъчните декларации, от която се установи, че данните относно квадратура и конструкция на сградите не са коректно декларирани в данъчните декларации за имотите *(подадени*

през 2000г. на база ползвана полезна площ от тогавашната Бюджетна структура " Звено стопанисване на общински имоти" преди преобразуването в "Общински жилища и имоти" ЕООД). Това обстоятелство наложи, да се коригират данъчните декларации в съответствие със съставените по - късно АОС и да се изготвят нови данъчни оценки за имотите.

Предвид изричната забрана на чл.47, ал.2 от ЗОС, която регламентира, че продажбата на общински жилища не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота, общинска администрация извърши сравнителен анализ, от който се установи, че за 51 от жилищата новата данъчна оценка е на стойност по – ниска от определената с експертната оценка. За 6 от жилищата обаче, новата данъчна оценка е на стойност по - висока от определената с тройната експертна оценка.

Поради същите обстоятелства в данъчните декларации, съответно в данъчните оценки, към тези шест броя жилища следва да се прибавят и 4 от жилищата, които Общински съвет – Шумен с решение № 680/30.03.2006 г. е определил продажба, но продажбата им не може да бъде извършена, тъй като определената цена е по- ниска от данъчната оценка.

Във връзка с изложеното, общинска администрация препоръчва като целесъобразно за продажна цена на жилищата, за които новата данъчна оценка е на стойност по – ниска от определената с експертната оценка да се определи последната. За жилищата, за които новата данъчна оценка е на стойност по - висока от определената с тройната експертна оценка, съответно определена с решение № 680/30.03.2006 г. на Общински съвет, считам за нецелесъобразно възлагане на петторна експертиза, поради което препоръчителната цена е определена от общинска администрация.

В противовес на предложението за продажба на общински жилища, искам да насоча вниманието Ви, че за целите на дългосрочното планиране за подновяването на общинския жилищен фонд, от 2005г. общинска администрация целенасочено предприе редица мерки, от които очакваме на първи етап около 60 броя нови жилища, както следва:

По договор за замяна Община Шумен придоби от "ХАРЦ" ЕООД Шумен, 3 жилища по 40 кв.м., като съгласно същия договор до март 2008 год., след завършване на строителството Община Шумен ще придобие в собственост още три новопостроени жилища, в т.ч. едно защитено и наблюдавано.

На база извършено градоустройствено проучване, промяна на ПУП на ЖК "ТРАКИЯ", ул."Колю Фичето" , по предложение на общинска администрация, през м. май Общински съвет взе решение за учредяване право на строеж за жилищни сгради общо върху 10 800 кв.м. разгъната застроена площ, като вместо плащане цената на правото на строеж, очакваният мимимален брой жилища в полза на Община Шумен е 31 бр.

Също през м. май Общински съвет, по предложение на общинска администрация, прие промяна на конкурсните условия за учредяване право на строеж за жилищен блок в ЖК "ТРАКИЯ", ул."Вапцаров" , откъдето очакваният мимимален брой жилища в полза на Община Шумен брой 10.

В момента е в ход процедура за промяна на ПУП в ЖК "Боян Българанов", до новопостроената ул."Самара", като пропорционално на предвиденото застрояване очакванията са за около 20 нови жилища.

Освен изброеното, през изминалата 2005 година, Община Шумен завърши строителството и въведе в експлоатация жилищните сгради в кв.126 /бул."Симеон Велики/ и кв.297 /ул."Съединение"/. Около 30 броя оборотни жилища, които се ползваха от обезщетените бивши собственици без да заплащат наем бяха освободени и в тях бяха настанени наематели по общия ред.

В заключение искам още веднъж да отбележа, че продажните цени на жилищата описани в проекта за решение са само препоръчителни и служат за ориентир на Общински съвет, който ***определя*** продажната цена в съответствие с чл.47 от ЗОС и чл.22, ал.2 от *Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилищни имоти*.

С оглед гореизложено, предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1.Отменя подточки 3, 6, 8 и 9 от таблицата на т. 1 на Решение № 680/30.03.2006г. Общински съвет – Шумен.

2.На основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС и чл.22 ал.1 т.1 от *Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти*, определя за продажба посочените в приложение №1 и приложение №2 общински жилища на лицата настанени в тях по административен ред, отговарящи на изискванията за закупуване на общински жилища определени в същата Наредба.

2.Възлага на Кмета на Община Шумен да извърши всички необходими действия и сключи договори за продажба на общинските жилища.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,

ЗАМ. КМЕТ "СВИР":

/инж.М.КУНЕВ/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

№ по ред	Местонахождение на жилището	АОС №	Застроена жилищна площ	Застроена площ изби	Данъчна оценка	Оценка от лицензиран оценител.	Цена с вкл. месни данъци, такси и ДДС.
Жилища във II-ра зона на гр.Шумен							
1	Апартамент №41, ул.”Жечко Спиридонов” №5, вх.3, ет.1	0774	37.64	4.13	7 237.10 лв.	11 200.00 лв.	13977.60 лв.
2	Апартамент №113, ул.”Дедеагач” №17, вх.5, ет.6	0868	40.71	2.27	9 907.80 лв.	11 200.00 лв.	13977.60 лв.
3	Апартамент №119, ул.”Дедеагач” №17, вх.5, ет.8	0723	40.71	4.00	9504.00 лв.	11200.00 лв.	13977.60 лв.
4	Апартамент №47, ул.”Дедеагач” №17, вх.2, ет.8	0587	40,71	4.00`	9686.80 лв.	11200.00 лв.	13977.60 лв.
5	Апартамент №115, ул.”Дедеагач” №15, вх.5, ет.7	0722	59.49	2.64	14325.70 лв.	15200.00 лв.	18969.60 лв.
6	Апартамент №10, ул.”Дедеагач” №15, вх.1, ет.4	1546	60.85	2.64	15111.50 лв.	16500.00 лв.	20592.00 лв.
7	Апартамент №41, ул.”Дедеагач” №13, вх.2, ет.6	1691	40.71	2.26	9952.00 лв.	11200.00 лв.	13977.60 лв.
8	Апартамент №27, ул.”Дедеагач” №13, вх.2, ет.1	1689	81.19	3.84	18403.60 лв.	22100.00 лв.	27580.80 лв.
9	Апартамент №95, ул.”Дедеагач” №11, вх.4, ет.8	1694	61.06	2.42	13708.20 лв.	15200.00 лв.	18969.60 лв.
10	Апартамент №48, ул.”Кольо Фичето” №10, вх.2, ет.6	0719	75.68	3.68	19970.40 лв.	20900.00 лв.	26083.20 лв.
11	Апартамент №27, ул.”Кольо Фичето” №10, вх.2, ет.1	0718	49.45	3.30	12428.30 лв.	15800.00 лв.	19718.40 лв.
12	Апартамент №9, ул.”Тракия” №4, вх.1, ет.3	1736	64.54	5.77	17510.70 лв.	19700.00 лв.	24.585.60 лв.
13	Апартамент №24, ул.Червена стена” №22, вх.2	0527	40.08	2.37	7695.80 лв.	11900.00 лв.	14851.20 лв.
14	Апартамент №31, ул.Червена стена” №22, вх.2	0528	44.56	2.57	9312.60 лв.	14100.00 лв.	17596.80 лв.
15	Апартамент №52, ул.”Ген. Столетов” №27, вх.3	0539	40.08	2.48	8386.70 лв.	10200.00 лв.	12729.60 лв.

16	Апартамент №72, ул.”Ген. Столетов” №27, вх.3	0519	40.08	2.36	8122.80 лв.	10900.00 лв.	13603.20 лв.
17	Апартамент №52, ул.”Ген. Скобелев” №68, вх.Б	0881	86.58	3.30	19749.20	26000.00 лв	32448.00 лв.
Жилища в III-та зона на гр.Шумен							
18	Апартамент №19, ул.”Витоша” №7, вх.2, ЕЖБ-6	0827	63.50	5.24	13 924.00 лв	20 600 лв	25708.80 лв.
19	Апартамент №20, ул.”Ген. Драгомиров” №46 вх.1 ет.6	0887	64.05	2.89	12 665.30 лв	16 800 лв.	20966.40 лв.
20	Апартамент №3, ул.” Ген. Драгомиров” №24 вх.1, ет.1	0780	76.37	3.82	12907.90 лв	22 400 лв	27955.20 лв.
21	Апартамент №1, ул.”Ген. Драгомиров” №26 вх.1 ет.1	0782	75.67	3.47	12052.50 лв.	22 100 лв.	27580.80 лв.
22	Апартамент №27, ул.Ген. Драгомиров” №26, вх.2, ет.2	1049	58.46	3.27	11480.80 лв	16 000 лв.	19968.00 лв.
23	Апартамент №61, ул.Ген. Драгомиров” №26, вх.3, ет.2	0678	58.46	2.58	9506.20 лв.	18 300 лв.	22838.40 лв.
24	Апартамент №75, ул.” Ген. Драгомиров” №26 вх.4, ет.2	0680	62.45	2.88	12228.80 лв.	15 600 лв	19468.80 лв.
25	Апартамент №90, ул.” Ген. Драгомиров” №26 вх.4, ет.7	0681	62.45	3.23	`11874.20 лв.	15 700 лв.	19593.60 лв.
26	Апартамент №20, ул.” Ген. Драгомиров” №26 вх.1, ет.7	1047	62.45	3.18	11871.30 лв.	17 000 лв.	2121600. лв.
27	Апартамент №54, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.2 ет.7	0778	75.67	3.30	13759.90 лв.	22800 лв.	28454.40 лв.
28	Апартамент №11, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.1 ет.3	0776	64.05	3.52	12055.10 лв.	20200 лв.	25209.60 лв.
29	Апартамент №24, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.1 ет.7	1294	75.68	3.30	14196.30 лв.	20500.лв.	25584.00 лв.
30	Апартамент №43, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.2 ет.5	0779	64.05	3.52	13103.30 лв.	20200 лв.	25209.60 лв.
31	Апартамент №60, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.3 ет.2	1310	58.46	2.55	11681.30 лв.	18300 лв.	22838.40 лв.
32	Апартамент №27, ул.”Ген. Драгомиров” №34 вх.1 ет.7	1303	64.05	3.30	12042.80 лв.	17500 лв.	21840 .00 лв.
33	Апартамент №66, ул.” Ген. Драгомиров” №36 вх.3	0786	42.25	7.70	8460.90 лв.	12800 лв.	15974.40 лв.
34	Апартамент №10, ул.” Ген. Драгомиров” №38 вх.1, ет.3	0703	40.08	2.48	8216.30 лв.	10100 лв.	12604.80 лв.
35	Апартамент №106, ул.” Ген. Драгомиров” №46 вх.5, ет.4	0707	44.56	2.59	9124.60 лв.	11300 лв.	14102.40 лв.

36	Апартамент №120, ул.” Ген. Драгомиров” №46 вх.5, ет.7	1518	64.05	2.89	12412.00 лв.	16800. лв.	20966.40 лв.
37	Апартамент №38, ул.”Ген. Драгомиров” №30 вх.2 ет.6	0250	57.41	3.17	11158.50 лв.	17000 лв.	21216.00 лв.
38	Апартамент №96, ул.”Ген. Драгомиров” №50 вх.5 ет.2	1448	43.40	3.68	8959.80 лв.	11200 лв.	13977.60 лв.
39	Апартамент №5, ул.”Самара” №3, вх.1, ет.2, ЕЖБ-15	0794	41.53	5.56	9759.60 лв.	15000 лв.	18720.00 лв.
40	Апартамент №48, ул.”Самара” №3, вх.3, ет.5, ЕЖБ-15	0795	45.61	5.26	10661.10 лв.	15200 лв.	18969.60 лв.
41	Апартамент №31, вх.2, ул.”Северна” №10	0554	61.10	3.29	13582.30 лв.	16000 лв.	19968.00 лв.
42	Апартамент №52, ул.”Северна” №10, вх.3, ет.3	0887	61.82	2.68	13699.80 лв.	16100 лв.	20092.80 лв.
43	Апартамент №46, ул.”Северна” №14, вх.3, ет.1	1769	61.82	3.81	12704.10 лв.	15700.лв.	19593.60 лв.
44	Апартамент №22, ул.”Северна” №14, вх.2, ет.1	0685	61.10	3.81	12558.90 лв.	14900 лв	18595.20 лв.
45	Апартамент №37, ул.”Стара планина” №82, вх.2, ет.7	0283	61.86	3.41	12946.90 лв.	14300 лв.	17846.40 лв.
46	Апартамент №18, ул.”Средна гора” №5, вх.1, ет.5	0674	43.15	3.80	9886.70 лв.	12600 лв.	15724.80 лв.
47	Апартамент №32, ул.”Средна гора” №5, вх.2, ет.4	0675	61.86	3.76	14060.60 лв.	18700 лв.	23337.60 лв.
48	Апартамент №57, ул.”Искър” №8, вх.3, ет.3	0720	40.37	2.49	8446.10 лв.	13000 лв.	16224.00 лв.
49	Апартамент №64, ул.”Искър” №8, вх.3, ет.5	0721	43.60	2.95	9138.00 лв.	12400 лв.	15475.20 лв.
50	Апартамент №14, ул.”Висока поляна” №3, вх.2, ет.1	0950	64.74	3.86	13923.20 лв.	17100 лв.	21340.80 лв.
51	Апартамент №25, ул.”Висока поляна” №3, вх.2, ет.5	0691	83.51	11.42	19311.10 лв.	22700 лв.	28329.60 лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

№ по ред	Местонахождение на жилището	АОС №	Застроена жилищна площ	Застроена площ изби	Данъчна оценка	Оценка от лицензиран оценител.	Препоръчителна цена с вкл. месни данъци, такси и ДДС.
Жилища в I-ва зона на гр.Шумен							
1	Апартамент №7, вх.1, ул.”Славянски” №8	0594	61.46	8.34	25 716.50 лв.	24 400 лв.	33 000.00 лв.
2	Апартамент №24, ул.”Цар Освободител” №20, вх.1, ет.2	1796	37.90	4.34	17 198.60 лв.	15 000 лв.	22 000.00 лв.
3	Апартамент №11, ул.”Марица” №24, вх.1, ет.4	0713	37.64	3.31	12 564.20 лв.	11 000 лв.	16 000.00 лв.
4	Апартамент №68,ул.”Марица” №20, вх.1, ет.14	0293	34.00	3.67	13 195.20 лв.	10 100 лв.	17 000.00 лв.
5	Апартамент №6, ул.”Марица” №20, вх.1, ет.2	1735	33.96	1.44	14 077.90 лв.	12 000 лв.	18 000.00 лв.
6	Апартамент №56, ул.”Цар Освободител” №7, вх.1, ет.10	1684	52.52	3.10	22 729.90 лв.	14 000 лв.	29 000.00 лв.
Жилища във II-ра зона на гр.Шумен							
7	Апартамент №1, ул. ”Дедеагач” №17, вх.1, ет.1	1748	60.85	3.83	14 330.10 лв.	11 000 лв.	18 000.00 лв.
8	Апартамент №22, ул.”Кольо Фичето” №10, вх.1, ет.8	1685	77.48	3.41	19 241.00 лв.	16 200 лв.	25 000.00 лв.
9	Апартамент №22, ул.”Тракия” №3, вх.1, ет.6	1737	32.00	2.21	10 293.00 лв.	7 800 лв.	13 000.00 лв.
10	Апартамент №46, ул.”Ген.Скобелев” №72, вх.2, ет.7	1591	86.69	3.61	20 659.90 лв.	18 000 лв.	26 000.00 лв.