

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за изграждане на жилищни блокове 2а и 3 в кв.126 по плана на гр.Шумен

Инвеститори проявяват интерес за закупуване на право на строеж за изграждане на жилищни секции №№ 2а 3 в УПИ XIV “КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр. Шумен.

На основание чл.34 ал.2 и чл. 35 от Наредбата за РПУРОИ на Общински съвет – Шумен, бяха извършени финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания за имотите, отразени в протокол от 1210.2006 г. на комисията назначена със заповед № РД-25-804/08.06.2006 г. на Кмета на Община Шумен, както следва:

I. Правни проучвания:

Урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОбС № 1547 от 12.12.2003 год. на основание чл.2, ал.1, т.4 от ЗОС; Имотът представлява дворно място с площ от 6700,00 кв.м.; Граници на имота: от изток-улица; от запад-УПИ XII-2661 и УПИ XIII-2560; от север-улице; от юг-бул.”С.Велики”.

В урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е учредено право на строеж за изграждане на обекти с №№ 1, 2, 3 и 4 за комплексно обществено обслужване и обекти № 4 и 5 за жилищно строителство.

По отношение на имот № 2657, като част от УПИ XIV на кв.126 по плана на гр.Шумен са налице няколко съдебни процедури в различна степен на висящност.

Въпреки наличието на влязло в сила решение по адм.д.№ 58/2002 г. с което се слага край на производството по отказ за отмяна на отчуждаване по отношение на имота, наследниците на отчуждения собственик

продължават да завеждат съдебни дела по отношение на имота на различно основание.

По жалба вх.№ 94-00-89/08.06.2004 г. от Смина Николаева Борисова и Венелин Николаев Борисов – наследници на отчуждения собственик – Николай Величков Борисов срещу заповед № РД-25-61/22.01.2003 г. на кмета на Община – Шумен, с която на осн.чл.100 от ЗТСУ (отм.) се определя жилището, което се дава в обезщетение за отчуждения имот е образувано адм.д.№ 627/2004 г. на ШОС. С решение на ШОС от 13.01.2006 г. е отменена обжалваната заповед. По жалба на община – Шумен срещу решение от 13.01.2006 г. по адм.д.№ 627/2004 г.на ШОС, Върховният административен съд с решение от 06.07.2006 г. е отменил решението на ШОС и е върнал делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд. Новообразуваното адм.д.№ 113/2006 г. е насрочено за разглеждане в о.з. на 31.10.2006 г.

В Районен съд – Шумен е образувано гр.д.№ 1606/2005 г. по искова молба от Смина Николаева Борисова и Венелин Николаев Борисов с правно основание чл.108 от ЗС срещу Община – Шумен и Зейнур Муталиб Чауш – лице, на което Община – Шумен след проведен търг е отсъпила право на строеж в УПИ XIV от кв.126 по плана на град Шумен. Накратко в исковата молба се твърди, че процедурата по отчуждаване и обезщетяване е висяща и след като към момента на влизане в сила на ЗУТ имотът им не е бил завзет от Община – Шумен, то кметът на Община – Шумен е следвало да отмени заповедта за отчуждаване на основание § 9, ал.2 от ЗУТ, а не да издава заповед по чл.100 от ЗТСУ (отм.) При това ищците претендират собствеността върху 119/6700 идеални части от УПИ XIV от кв.126 по плана на град Шумен. След проведени две заседания по искане на ищците делото е спряно на основание чл.182, ал.1, б.”г” от ГПК до приключване с влязъл в сила акт на адм.д.№ 102/2005 г. на ШОС. Така заведеният иск е процесуално недопустим, тъй като се иска ревандикация на идеални части от недвижим имот, а от друга страна пасивната легитимация по иска е непълна, тъй като в УПИ XIV има остъпено право на строеж и на други лица, които не са канституирани по делото, но съдът допусна разглеждането на иска.

Адм.д. № 102/2005 г. на ШОС е образувано срещу мълчалив отказ по Искане вх.№ 94-С-466/18.05.2005 г., депозирано до Община Шумен от Смина Николаева Борисова и Венелин Николаев Борисов по §9, ал.2 от ЗУТ, в което като се твърди, че имотът им не е завзет, се иска отмяна на заповедта за отчуждаване и обезщетяване и прекратяване на производството. От Община Шумен до лицата по искането е последвал изричен отказ от 01.06.2005 г., но същите са обжалвали мълчалив отказ със жалба вх.№ 94-С-466 от 01.07.2005 г. С определение в закрито заседание от 05.12.2005 г. на ШОС жалбата е оставена без разглеждане и производството по делото е прекратено. Жалбоподателите са обжалвали определението пред ВАС, който с определение № 3386/29.03.2006 г. по адм.д.№ 1954/2006 г. е отменил определението на ШОС от 05.12.2005 г., постановено по адм.д.№ 102/2005 г. и е върнал делото на същия съд за продължаване на съдопроизводствените действия. В с.з. на 16.05.2006 г. по искане на жалбоподателите делото е пряно

на основание чл.182, ал.1, б."г" от ГПК до свършване на адм.д.№ 627/2004 г. на ШОС (подновено в адм.д.№ 113/2006 г., насрочено за 31.10.2006 г.)

При наличие на влязло в сила решение, с което се потвърждава отказът за отмяна на отчуждаването, е ясно, че няма законово основание за реституция на имота. Имотът е завзет от Община – Шумен, предвид приемането на ЗРП за кв.126 и осъществяване на голяма част от предвиденото в имота строителство. Реституция на имота не е възможна и предвид факта, че отчужденият собственик – Николай Величков Борисов е притежавал ½ ид.част от отчуждения имот № 2657, а собственикът на останалата ½ ид.част от имота - Мария Христова Величкова е получила отдавна обезщетението си (имотно) и не е правила постъпки за отмяна на отчуждаването.

II. Градоустройствени проучвания:

Поземлен имот с индентификатор 83510.662..455 по кадастралната карта на гр.Шумен попада в урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен, и съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-25-1153/02.11.1994 г. има смесено предназначение за жилищни и обществено-обслужващи функции. Със Заповед № РД-25-71/23.01.1997 г. е одобрен ЧКСП (РУП) за обхвата на настоящото проучване.

Определено е свободно средно до 15 м. застрояване съответстващо на нормите за стойности на устройствените показатели за жилищна зона със средно 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, в УПИ XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е определено с линии на застрояване разполагане на обекти за обществено обслужване, които са построени, и на няколко самостоятелни жилищни секции на четири и три етажа, като част от тях са в процес на разрешаване и строителство.

Предмет на настоящото проучване са две секции на 4 етажа, намиращи се непосредствено от север на ул.”Л. Каравелов”, с №№ 2а и 3 по ПУП-ПЗ. По данни от плана за застрояване жилищните секции са с разгъната застроена площ, както следва:

Секция № 2а

Застроена площ – 336 кв.м

Разгъната застроена площ:

Гаражи - 336 кв.м.

Изби - 336 кв.м.

Три жилищни етажа - 1 008 кв.м.

Мезонет - 336 кв.м. /в подп.пространство/

ОБЩО: 2 016 кв.м.

Секция № 3

Застроена площ – 300 кв.м

Разгъната застроена площ:

Гаражи - 300 кв.м.

Изби - 300 кв.м.

Три жилищни етажа - 900 кв.м.

Мезонет - 230 кв.м. /в подп.пространство/

ОБЩО: 1 730 кв.м.

Тези две секции имат обща разгъната застроена площ от **3 746,00** 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	да	да
б/ канализация	да	да
в/ електрификация	да	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.

Урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен се води по счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на стойност 69680,00 лв.

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

Цената на правото на строеж определена с експертната оценка от лицензиран оценител на застрояване от 3 746,00 кв.м. за изграждане на жилищни сгради с №№ 2а и 3 по подробния устройствен план в урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” на кв.126 по плана на гр.Шумен 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 възлиза на в размер на 80 лв. за 1 кв.м. възлиза на 299 680 лв.

Предвид това, че съгласно Решение № 331 по протокол № 18 от 02.03.2005 г. и Решение № 384 по протокол № 20 от 15.04.2005 г. на Общински съвет-Шумен са проведени няколко конкурса и липсва интерес за учредяване на право на строеж за изграждане на жилищни сгради с №№ 2а и 3 по ПУП на УПИ XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен по

определените с решенията на Общински съвет условия, комисията предлага учредяването да се извърши чрез търг с явно наддаване при препоръчителна начална тръжна цена:

- Жил.сграда № 2а с РЗП 2016 - 162 000,00 лева.
- Жил.сграда № 3 с РЗП 1730 - 139 000,00 лева.

Във връзка с изложеното, предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решения №№ 331/02.03.2005г. и 384/15.04.2005г. на Общински съвет - Шумен в частта за продажба чрез конкурс на жилищни секции 2а 3 в кв.126 по плана на гр.Шумен.

2.На основание чл.37 от ЗОС да се учреди право на строеж чрез провеждане на търгове с явно наддаване в урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен; АОбС № 1547 от 12.12.2003 год., както следва:

- за жилищна сграда № 2а с РЗП – 2016кв.м, начална тръжна цена-162 000 (сто шестдесет и две хиляди) лева.
- за жилищна сграда № 3 с РЗП – 1730кв.м, начална тръжна цена - 139 000 (сто тридесет и девет хиляди) лева.

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

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КУНЕВ/