

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда в кв.219 „а”, ул.”Дебър” по реда на чл.37 ал.2 от ЗОС

Както нееднократно съм посочвал в предходни докладни записки, 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 амортизационния срок на този вид сгради, се налага обновяване на жилищния сграден фонд, чрез постепенната подмяна с новопостроени жилища.

Към настоящия момент, при цялостна преценка както на необходимостта за изпълнение на приходната част от общинския бюджет така и на изложените обстоятелства от ситуираните в кв.219 а три сгради с предимно жилищно предназначение, считам че за едната е целесъобразно да се използват възможностите на чл.37 ал.2 от ЗОС, при което Община Шумен вместо заплащане цената на правото на строеж да придобие в собственост готови обекти – жилища в новопостроената сграда.

Във връзка с изложеното и 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 урегулиран поземлен имот I-“Жилищен комплекс” в кв.219 “а” по плана на гр.Шумен, отразени в протокол от 10.05.2007г. на комисията назначена със заповед №РД-25-804/08.06.2006 г. за изграждане на жилищна сграда, както следва:

I. Правни проучвания:

Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.676.493 по кадастралната карта на гр.Шумен, представлява празно дворно място с площ от 1886,00 кв.м. За имотът - частна общинска собственост е съставен АОБС № 2470 от 13.03.2007 год. на основание чл.2, ал.1, т.1 и чл.59 от ЗОБС. Граници на имота: ПИ с идентификатори 83510.676.32, 83510.676.50 и 83510.676.471.

Имотът не е обременен с вещни тежести. За него не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

II. Градоустройствени проучвания:

За ПИ с идентификатор 83510.676.493 съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен, одобрен със заповед № РД-25-434 от 27.04.2000 год. е отреден Урегулиран поземлен имот I “Жилищен комплекс” в кв.219 “а” с предназначение – комплексно жилищно строителство.

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./*.

По действащия план за застрояване, в УПИ I-“Жилищен комплекс” в кв.219 “а” по плана на гр.Шумен е определено с линии на застрояване разполагане на три самостоятелни жилищни секции на пет етажа. По данни от плана за застрояване жилищната секция, предмет на настоящото проучване е с разгъната застроена площ, както следва:

Секция № 2	Застроена площ – 270 кв.м
Разгъната застроена площ	
Разгъната застроена площ	
Гаражи -	270 кв.м.
Четири жилищни етажа -	1 080 кв.м.
ОБЩО:	1 350 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	не
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.

ПИ с идентификатор 83510.676.493 по кадастралната карта на гр. Шумен се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

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

Цената на правото на строеж, определена с експертна оценка на лицензиран оценител на определеното застрояване от 1350 кв.м. за изграждане на жилищна сграда с № 2 по подробния устройствен план в урегулиран поземлен имот I-“Жилищен комплекс” в кв.219 “а” 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 120 лв. за 1 кв.м.

Стойността на строителните работи за кв.м. се увеличава непрекъснато, а Община Шумен не разполага със собствен ресурс за осъществяване на строежите, с оглед на което 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 за изграждане на Секция № 2 с РЗП от 1350 кв.м в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.676.493 по кадастралната карта на гр. Шумен, УПИ I-“Жилищен комплекс” в кв.219 “а” по плана на гр. Шумен; АОБС № 2470/13.03.2007 год. чрез провеждане на конкурс при следните конкурсни условия:

1.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища.

1.2. Минимален размер на инвестицията 550 000/петстотин и петдесет хиляди / лв.

1.3. 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 конкурса и сключи договор за учредяване право на строеж.

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 в експлоатация в определения с конкурса срок жилищната сграда, договорът 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, 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/