

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

**ОТНОСНО:** Учредяване право на строеж чрез конкурс за изграждане на сграда със смесено предназначение – ООД и жилищно в кв.255 УПИ VII, ул.”Сан Стефано” по реда на чл.37 ал.2 от ЗОС

С настоящата Докладна записка се продържава политиката на Община Шумен по отношение обновяване на жилищния сграден фонд, чрез постепенната подмяна с новопостроени жилища. 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.

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 УПИ VII-4422 в кв.255 по ПУП на гр.Шумен, отразени в протокол от 11.06.2007г. 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 83510.667.147 по кадастралната карта на гр.Шумен, представлява празно дворно място с площ от 324,00 кв.м. За описаният имот - частна общинска собственост е съставен АОБС № 2363 от 17.10.2006 год. на основание чл.2, ал.1, т.2 от ЗОБС във връзка с §. 7, ал.1, т.3 от ЗМСМА и Заповед № РД-18-85/06.07.2006 г. на Областен управител-Шумен. Граници на имота: ПИ с идентификатори 83510.667.235, 83510.667.236, 83510.667.238 и 83510.667.155.

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 83510.667.147 по кадастралната карта на гр.Шумен, съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен е урегулиран поземлен имот VII-4422 на кв.255. Имота има предназначение за жилищни функции, и попада в централна зона “Смесено жилищно застрояване”, съгласно одобрената схема за устройствени зони на гр.Шумен от МРРБ.

Определено му е средно свързано застрояване съгласно КЗСП, одобрен със Заповед № РД-25-1527/18.11.2004 г. и се застроява при спазване на нормативите за централна градска зона, а именно: Плътност на застрояване /Пз/ от 50 до 100 %; озеленена площ /Позел./ от 20 до 30 %; интензивност на застрояване /Кинт./ от 2,0 до 5,0.

По данни от КЗСП разгънатата застроена площ на проучвания имот е, както следва:

<b>УПИ VII-4422</b>		<b>РЗП - 1100 кв.м</b>
Партерен етаж	-	253 кв.м.
Втори етаж	-	253 кв.м.
Трети етаж	-	253 кв.м.
Четвърти етаж	-	253 кв.м.
Мезонет	-	88 кв.м.

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

	<b>в имота</b>	<b>в близост до имота</b>
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 отлично състояние на елементите на инженерната инфраструктура. Имота е в близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт.

### **III. Финансово-икономически проучвания.**

ПИ с идентификатор 83510.667.147 по кадастралната карта на гр.Шумен се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

Цената на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ VII-4422 на кв.255 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 в предвид на експертната оценка от лицензиран оценител възлиза на 200,00 /двеста/ лева за 1 кв.м. право на строеж.

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 обект със смесено предназначение – обществено обслужващи дейности и жилища с РЗП от 1100 кв.м** в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.667.147 по кадастралната карта на гр.Шумен, УПИ VII-4422 на кв.255 по плана на гр.Шумен; АОбС № 2363 от 17.10.2006год. чрез провеждане на **конкурс** при следните конкурсни условия:

1.1. Община Шумен да придобие в собственост минимум 40 % от реализираното строителство, разпределени в минимум 6 броя жилища.

1.2. Минимален размер на инвестицията 500 000 /петстотин 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/