

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за изграждане на Балнео – рехабилитационен комплекс в с.Мараш по реда на чл.37 ал.2 от ЗОС

В изпълнение на Решение № 797 от 29.09.2006 г. на Общински съвет Шумен, назначената комисия проведе заседание, на което обсъди предложения за начина за разпореждане с общинския имот, който се намира в непосредствена близост до минералния извор в с.Мараш.

Едно от предложенията беше да се учреди право на строеж чрез конкурс за изграждане на балнео – рехабилитационен комплекс в с.Мараш. Комисията определи максимални и минимални параметри като конкурсни условия за учредяване право на строеж чрез конкурс, както и начина на оценяване на конкурсните предложения.

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 УПИ I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш община гр.Шумен, отразени в протокол от 11.06.2007г. на комисията назначена със заповед №РД-25-804/08.06.2006 г., както следва:

I.Правни проучвания :

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с .Мараш, община Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 2347 от 7.09.2006г. на основание чл.2, ал.1, т.2 от ЗОБС и във връзка с параграф 7 ,ал.1,т.3,т.6 и т.7 от ПЗР на ЗМСМА и Решение № 646/02.06.2005г на Шуменски районен съд.

Имотът е с площ 13 260кв.м.общо застроена и незастроена.

Граници на имота: имот № 000437- Полски път; Имот № 000215- Местен път; Имот № 220002- Оранжерия; Имот № 220003- Оранжерия;

Поземленият имот представлява дворно място. За него не са предявени реституционни претенции, няма сключени облигационни договори.

От площта на УПИ е изключен намиращия се в него минерален извор заедно с определеният сервитут, състоящ се от дълбок сондаж с кота на устието 84,10м, бетонна шахта и прилежащата към минералния извор санитарно – охранителна зона, които заемат общо част от урегулirания поземлен имот с площ 100кв.м., който съгласно Приложение № 2 към чл.14, ал.2 от Закона за водите е изключителна държавна собственост.

II.Градоустройствени проучвания :

За Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен, регулационния план е одобрен със Заповед №РД-25-1360/30.10.1989г. , а няма влязъл в сила план за застрояване.

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с .Мараш община гр.Шумен е територия, в която могат да се изграждат Балнео - рехабилитационен комплекс и СПА център.

Имотът попада в зона за рекреационни дейности, която може да се застроява съгласно нормативната уредба със средно високо застрояване, при норми съгласно действащата *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* на МРРБ - Плътност на застрояване /Пз/ до 30 % озеленена площ /П озел./ - мин. 50% ; интензивност на застрояване /Кинт./ - до 1,5.

Технически показатели:

Наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имотите:

	В ИМОТА	ОКОЛО ИМОТА
а/ водопровод	да	да
б/ канализация	не	не
в/ електрификация	да	не
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	не
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		да

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

III. Финансово – икономически проучвания:

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен е заведен в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на стойност, възлизаща на данъчната оценка, на имота, както следва – земя на стойност 22310.80лв и сгради на стойност 8054,50лв.

Имотът се намира в населено място от VII категория .

В имота има възможност да се определи петно за учредяване право на строеж с РЗП минимум 20 000кв.м за изграждане на Балнео-рехабилитационен и СПА център .

Началната конкурсна цена за учредяване право на строеж за изграждане на Балнео - рехабилитационен и СПА център, определена с експертна оценка на лицензиран оценител формирана 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 имота, интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и перспективите за развитие и възлиза на 35,00 /тридесет и пет / 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. Препоръчителната начална конкурсна цена на правото на строеж за изграждане на Балнео - рехабилитационен и СПА център е 50 /петдесет/ лева за квадратен метър разгъната застроена площ, 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 Балнео - рехабилитационен и СПА център в Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен, АОС № 2347 от 7.09.2006г. чрез провеждане на конкурс при следните конкурсни условия:

1.1. Минимална разгъната застроена площ 15 000 (петнадесет хиляди) кв.м., максимална разгъната застроена площ 20 000 (двадесет хиляди) кв.м.;

1.2.Минимална цена на правото на строеж – 50 /петдесет/ лева за квадратен метър разгъната застроена площ;

1.3. Минимален размер на инвестицията – 10 000 000 (десет милиона) лева;

1.4.Максимален срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на комплекса – 36 (тридесет и шест) месеца от сключване на договора за учредяване право на строеж;

1.5. Минимален брой работни места – 100 души средно списъчен състав за срок не по-малко от 3 години от въвеждането на обекта в експлоатация;

1.6. Изпълнявани в комплекса дейности: лечебнопрофилактична, рехабилитационна, развлекателно – рекреационна.

2. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе конкурса и сключи договор за учредяване право на строеж, в който да се включат следните клаузи:

2.1. Задълженията за извършване на инвестиции и осигуряване на работни места в определените срокове и размери са неделими задължения. При прехвърлителни сделки от купувача на правото на строеж или на обектите реализирани въз основа на правото на строеж всяко трето лице встъпва като съдължник по отношение на тези задължения.

2.2. При неизпълнение на задълженията по договора, той се разваля, а платената цена за право на строеж остава в полза на община Шумен.

2.3. В случаите на прекратяване или разваляне на договора направените от купувача подобрения в имота остават собственост на Община Шумен без да се дължи обезщетение на инвеститора за тях.

2.4. При виновно неизпълнение на поетите с договора задължения за инвестиции – срокове, размер, работни места и др. купувачът дължи неустойката, както следва:

2.4.1. При частично неизпълнение на размера на инвестицията – 1 % от неизпълнената част;

2.4.2. При пълно неизпълнение на размера на инвестицията – 1% от общия размер на инвестицията;

2.4.3. При виновно неизпълнение на задължението за брой работни места, купувачът заплаща неустойка в размер на една средна работна заплата за страната за всяко неосигурено работно място за съответния период.

3. Задължава Кмета на Община Шумен финансовите средства, които постъпят в бюджета от правото на строеж за обекта да се разходват за изграждане в с.Мараш на довеждащ колектор и пречиствателна станция за отпадни води.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,

ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КУНЕВ/

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за изграждане на Балнео – рехабилитационен комплекс в с.Мараш по реда на чл.37 ал.2 от ЗОС

В изпълнение на Решение № 797 от 29.09.2006 г. на Общински съвет Шумен, назначената комисия проведе заседание, на което обсъди предложения за начина за разпореждане с общинския имот, който се намира в непосредствена близост до минералния извор в с.Мараш.

Едно от предложенията беше да се учреди право на строеж чрез конкурс за изграждане на балнео – рехабилитационен комплекс в с.Мараш. Комисията определи максимални и минимални параметри като конкурсни условия за учредяване право на строеж чрез конкурс, както и начина на оценяване на конкурсните предложения.

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 УПИ I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с .Мараш община гр.Шумен, отразени в протокол от 11.06.2007г. на комисията назначена със заповед №РД-25-804/08.06.2006 г., както следва:

I.Правни проучвания :

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с .Мараш, община Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 2347 от 7.09.2006г. на основание чл.2, ал.1, т.2 от ЗОБС и във връзка с параграф 7 ,ал.1,т.3,т.6 и т.7 от ПЗР на ЗМСМА и Решение № 646/02.06.2005г на Шуменски районен съд.

Имотът е с площ 13 260кв.м.общо застроена и незастроена.

Граници на имота: имот № 000437- Полски път; Имот № 000215- Местен път; Имот № 220002- Оранжерия; Имот № 220003- Оранжерия;

Поземленият имот представлява дворно място. За него не са предявени реституционни претенции, няма сключени облигационни договори.

От площта на УПИ е изключен намиращия се в него минерален извор заедно с определеният сервитут, състоящ се от дълбок сондаж с кота на устието 84,10м, бетонна шахта и прилежащата към минералния извор санитарно – охранителна зона, които заемат общо част от урегулirания поземлен имот с площ 100кв.м., който съгласно Приложение № 2 към чл.14, ал.2 от Закона за водите е изключителна държавна собственост.

II.Градоустройствени проучвания :

За Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен, регулационния план е одобрен със Заповед №РД-25-1360/30.10.1989г. , а няма влязъл в сила план за застрояване.

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с .Мараш община гр.Шумен е територия, в която могат да се изграждат Балнео - рехабилитационен комплекс и СПА център.

Имотът попада в зона за рекреационни дейности, която може да се застроява съгласно нормативната уредба със средно високо застрояване, при норми съгласно действащата *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* на МРРБ - Плътност на застрояване /Пз/ до 30 % озеленена площ /П озел./ - мин. 50% ; интензивност на застрояване /Кинт./ - до 1,5.

Технически показатели:

Наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имотите:

	В ИМОТА	ОКОЛО ИМОТА
а/ водопровод	да	да
б/ канализация	не	не
в/ електрификация	да	не
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	не
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		да

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

III. Финансово – икономически проучвания:

Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен е заведен в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на стойност, възлизаща на данъчната оценка, на имота, както следва – земя на стойност 22310.80лв и сгради на стойност 8054,50лв.

Имотът се намира в населено място от VII категория .

В имота има възможност да се определи петно за учредяване право на строеж с РЗП минимум 20 000кв.м за изграждане на Балнео-рехабилитационен и СПА център .

Началната конкурсна цена за учредяване право на строеж за изграждане на Балнео - рехабилитационен и СПА център, определена с експертна оценка на лицензиран оценител формирана 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 имота, интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и перспективите за развитие и възлиза на 35,00 /тридесет и пет / 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. Препоръчителната начална конкурсна цена на правото на строеж за изграждане на Балнео - рехабилитационен и СПА център е 50 /петдесет/ лева за квадратен метър разгъната застроена площ, 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 Балнео - рехабилитационен и СПА център в Урегулиран поземлен имот I – “Марашки минерални бани” в кв.45 по плана на с.Мараш, община Шумен, АОС № 2347 от 7.09.2006г. чрез провеждане на конкурс при следните конкурсни условия:

1.1. Минимална разгъната застроена площ 15 000 (петнадесет хиляди) кв.м., максимална разгъната застроена площ 20 000 (двадесет хиляди) кв.м.;

1.2. Минимална цена на правото на строеж – 50 /петдесет/ лева за квадратен метър разгъната застроена площ;

1.3. Минимален размер на инвестицията – 10 000 000 (десет милиона) лева;

1.4. Максимален срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на комплекса – 36 (тридесет и шест) месеца от сключване на договора за учредяване право на строеж;

1.5. Минимален брой работни места – 100 души средно списъчен състав за срок не по-малко от 3 години от въвеждането на обекта в експлоатация;

1.6. Изпълнявани в комплекса дейности: лечебнопрофилактична, рехабилитационна, развлекателно – рекреационна.

2. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе конкурса и сключи договор за учредяване право на строеж.

3. Задължава Кмета на Община Шумен финансовите средства, които постъпят в бюджета от правото на строеж за обекта да се разходват за изграждане в с.Мараш на довеждащ колектор и пречиствателна станция за отпадни води.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КУНЕВ/