

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от КРАСИМИР КОСТОВ – 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 XVII, 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.

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 XVII-4422 в кв.255 по ПУП на гр.Шумен, отразени в протокол от 14.05.2008г. на комисията назначена със заповед № РД-25-212/ 11.02.2008г. 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 324,00кв.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.

В имота е учредено право на строеж на “Е.ОН БЪЛГАРИЯ МРЕЖИ”АД за изграждане на комплексен трансформаторен пост и право на прокарване на кабели СН и НН за захранване на трафопоста. За имота не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

II. Градоустройствени проучвания:

Поземлен Имот 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 80 %; озеленена площ /Позел./ от 20 до 30 %; интензивност на застрояване /Кинт./ 3,0 .

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

УПИ XVII-4422		РЗП - 800 кв.м
Изби	-	150,00кв.м
Първи етаж	-	150,00 кв.м.
Втори етаж	-	200,00 кв.м.
Трети етаж	-	200,00 кв.м.
Четвърти мансарден етаж	-	-100,00 кв.м.

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

	<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 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.

Имотът се намира в населено място от I категория –Иоценителна зона.

Цената на правото на строеж за изграждане на предвиждането на КЗСП в УПИ XVII-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 обекти със смесено предназначение – обществено обслужващи дейности и жилища върху максимум 70% от 800 кв.м РЗП на сграда** в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.667.147 по кадастралната карта на гр.Шумен, УПИ XVII-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 си запазва правото на строеж върху минимум 30 % от РЗП на реализираното строителство, разпределени в минимум 4 броя жилища.

1.2. Максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на предварителния договор.

2. Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе конкурса и сключи предварителен договор за учредяване право на строеж, а окончателният договор да се сключи след одобряване на инвестиционния проект и избор на конкретните обекти, които Община Шумен ще придобие в собственост.

3. В предварителния договор по т.2 да се включат следните условия:

3.1. Община Шумен си запазва правото на строеж за изграждане на жилищата, чиято обща площ в едно с припадащите се общи части от сградата съответства на оферираният процент на обезщетение като обектите ще бъдат конкретизирани след одобряване на инвестиционния проект.

3.2. Приобретателят се задължава да изгради в напълно завършен вид обектите по т.3.1. като вместо плащане, Община Шумен учредява право на строеж за останалите обекти.

3.3. Разгънатата застроена площ е определена оптимално по действащия план за застрояване. Оферираният процент на обезщетение се запазва и когато с одобреният архитектурен проект, спечелилият конкурса участник докаже по – голяма или по – малка разгъната застроена площ от определената.

3.4. При сключване на окончателният договор ще се впише законова ипотека в полза на Община Шумен върху учреденото право на строеж или

върху предложен от приобретателя друг равностоеен обект за обезпечение вземанията по договора – изграждане на планираните жилища в срок.

3.5. Ако приобретателят, придобил правото на строеж, не изпълни задължението си да построи и въведе в експлоатация в определения с конкурса срок сградата, договърът се счита прекратен по право по смисъла на чл.25 от ЗЗД и Община Шумен става собственик на извършените при строителството подобрения върху нейния имот, без да дължи обезщетение за това.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/К.КОСТОВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,

ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КИРОВ/