

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
от КРАСИМИР КОСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

**ОТНОСНО:** Промяна на конкурсните условия определени с решение №966/2007 год. на Общински съвет –Шумен за учредяване право на строеж за изграждане на жилищен блок в кв.352б по плана на гр.Шумен – ЖК “ТРАКИЯ”, ул.”Вапцаров”

В изпълнение на решение № 966 от 03.05.2007г. на Общински съвет – Шумен беше проведен конкурс за учредяване право на строеж за изграждане на шестетажен жилищен блок в кв.352б по плана на гр.Шумен, с разгъната застроена площ 3024 кв.м., при условията на чл.37 ал.2 от ЗОС. Предвидено е вместо плащане на цената на правото на строеж, Община Шумен да придобие в собственост минимум 20 % от площта на реализираното строителство, минимум 10 бр. жилища, минимален размер на инвестицията – 1 300 000 лева и максимален срок за въвеждане на обекта в експлоатация – 36 /тридесет и шест/ месеца след сключване на договора. Като гарантиране правата на общината в случай на неизпълнение задълженията на приобретателя на правото на строеж, в конкурсните условия е предвидено: ако собственикът, придобил правото на строеж, не изпълни задължението си да построи и въведе експлоатация в определения с конкурса срок жилищната сграда, договорът да се счита прекратен по право; ако собственикът придобил 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 и други обекти, договорът се счита прекратен по право; при наличие на изброените условия Община Шумен става собственик на извършените при строителството подобрения върху нейния имот, без да дължи обезщетение за това.

Въпреки първоначално проявеният интерес от инвеститори за закупуване на конкурсни книжа кандидати не се явиха.

С оглед на изложеното и привеждане на конкурсните условия в съответствие с определените от ПК „Правна и опазване на обществения ред” за подобни конкурси предлагам на вашето внимание повторно докладната записка.

**I.Правни проучвания :**

Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 83510.668.279 по кадастралната карта на гр.Шумен, представлява дворно място с площ от 2640,00 кв.м. За имотът - частна общинска собственост е съставен АОБС № 1797 от 12.11.2004 год. на основание чл.2, ал.1, т.4 от ЗОБС и Заповед № РД-

18-127/27.10.2004 г. на Областен управител-Шумен. Местонахождението на терена е между ул."Одрин" и ул."Вапцаров" на кв. "Тракия", при граници по кадастралната карта: ПИ с идентификатори 83510.668.128, 83510.668.145 и 83510.668.129.

Върху имота е учредено право на строеж за 5 броя гаражи. За него не са предявени реституционни претенции и няма сключени облигационни договори.

### **II. Градоустройствени проучвания :**

За ПИ с идентификатор 83510.668.279 съгласно действащия подробен устройствен план на гр.Шумен, одобрен със Заповед № РД-25-133/22.02.1995 год. е отреден Урегулиран поземлен имот I-"ОЖС" кв.352 "б" по плана на гр. Шумен с предназначение – жилищно строителство.

Имотът попада в комплексна жилищна устройствена зона по действащата за гр.Шумен Схема за устройствено зонироване на територията, която се застроява при норми на показателите за жилищна зона със високо застрояване, съгласно действащата *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* на МРРБ.

По действащия подробен план за застрояване, в УПИ I-"ОЖС" на кв.352 "б" по плана на гр.Шумен е ситуирано място за средно застрояване на жилищна сграда от три секции с разгъната застроена площ 3024,00 кв.м. без изби (подземен етаж).

Технически 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	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.**

ПИ с идентификатор 83510.668.279 по кадастралната карта на гр.Шумен се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на стойност 22 176,00 лв.

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

Цената на правото на строеж на определеното застрояване от 3024,00 кв.м. без изби за изграждане на жилищна сграда в урегулиран поземлен имот I-"ОЖС" кв.352 "б" по плана на гр.Шумен се формира на базата на очаквана справедлива пазарна стойност, като резултат от наблюдения, контролни измервания и 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 80,00 /осимдесет/ лева за 1 кв.м. право на строеж.

Предвид това че, жилищата от общинския жилищен фонд са строени преди повече от 30 г. е необходимо подновяване на същия, чрез придобиване на нови жилища от Община Шумен. С оглед на това, комисията предлага правото на строеж за изграждане на жилищната сграда върху ПИ с идентификатор 83510.668.279 по кадастралната карта на гр.Шумен с разгънатата застроена площ 3024,00 кв.м. без изби, да се извърши чрез конкурс.

Във връзка с изложеното, и нарасналата необходимост от ускоряване процеса на подновяване на общинския жилищен фонд, считам за целесъобразно да се проведе конкурс за учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда върху ПИ с идентификатор 83510.668.279 по кадастралната карта на гр.Шумен с разгънатата застроена площ 3024,00 кв.м. без изби и предлагам Общински съвет да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

1. Отменя Решение №966 по протокол №50/2007 год. на Общински съвет –Шумен.

2. На основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл.37 ал.2 от ЗОС да се **учреди право на строеж за изграждане на обекти със смесено предназначение – обществено обслужващи дейности и жилища върху максимум 80% от 3 024 кв.м РЗП** върху ПИ с идентификатор 83510.668.279 по кадастралната карта на гр.Шумен, съответстващ на УПИ I в кв.3526 по плана на гр.Шумен, кв.Тракия, АОС № 1797/12.11.2004г. чрез провеждане на **конкурс** при следните конкурсни условия:

2.1. Община Шумен си запазва правото на строеж върху минимум 20 % от РЗП на реализираното строителство, разпределени в минимум 8 броя жилища.

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

3.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.

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

4.1. 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.

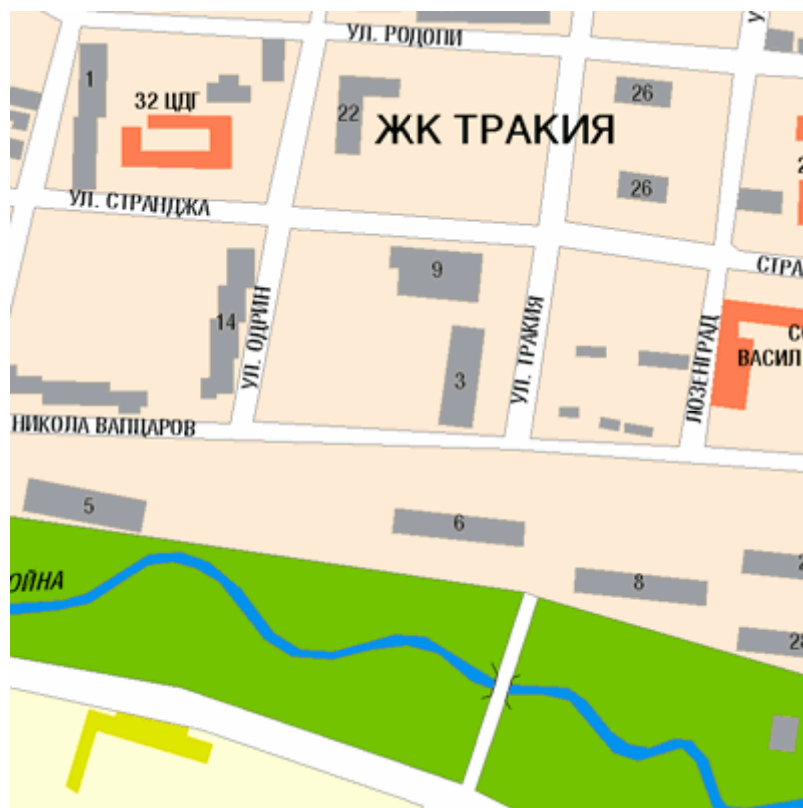
4.2.Приобретателят се задължава да изгради в напълно завършен вид обектите по т.3.1. като вместо плащане, Община Шумен учредява право на строеж за останалите обекти.

4.3. 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.

4.4. 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 равностоен обект за обезпечение вземанията по договора – изграждане на планираните жилища в срок.

4.5. Ако приобретателят, придобил правото на строеж, не изпълни задължението си да построи и въведе в експлоатация в определения с конкурса срок сградата, договорът 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/