



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800400,
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>
ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 OHSAS 18001:2007

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ЛЮБОМИР ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Продажба чрез търг на САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, на основание чл. 35 от ЗОС

<https://www.google.bg/maps/dir//43.270229,26.922375/@43.27025,26.9223488,52m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=bg>

Община Шумен е собственик на САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляващ трети етаж от триетажна сграда, построена през 1923 г. с предназначение - жилище със ЗП-102.70 кв.м. и ИЗБА с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.2982 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж. Самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор 83510.667.178.4 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V - „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен.

На основание 41, ал. 2 и чл. 42, ал. 3, изречение второ от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* на Общински съвет Шумен, комисия назначена със Заповед № РД-25-196/02.02.2017 г. на Кмета на Община Шумен извърши правни, финансово-икономически и градоустройствени проучвания отразени в протокол от 07.12.2017 г., както следва:

I. Правни проучвания:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляващ трети етаж от триетажна сграда, построена през 1923 г. със ЗП-102.70 кв.м. и изба с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.2982 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на обекта: на същия етаж - няма; под обекта -

83510.667.178.4.1, 83510.667.178.4.2; над обекта – няма, е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 5030/2017 г.

Самостоятелният обект се намира в сграда с идентификатор 83510.667.178.4 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V – „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен.

Сградата е паметник на културата, съгласно Протокол № 10/15.05.2008 г. на Експертния съвет на НИПК, в приложение № 5 - Актуализиран списък на паметниците на културата в гр. Шумен под нов № 144.

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

Имотът е включен в приетата с Решение № 379 от 26.01.2017 г. на Общински съвет - Шумен *Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г.* на Общински съвет – Шумен.

С Решение № 439 от 30.03.2017 г. Общинският съвет е взел решение на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 35, ал. 1 от ЗОС да се продаде чрез публичен търг САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляващ трети етаж от масивна триетажна сграда със ЗП-102.70 кв.м. и ИЗБА с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.3802 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, намиращ се в сграда № 4, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V – „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 4895/2017 г., с начална тръжна цена **66 000 лв. /шестдесет и шест хиляди лева/.**

Това решение е оспорено от „Митра транслейшънс“ ООД пред Шуменския административен съд по адм.д. № 130/2017 г. Производството по това дело е спряно до свършване на гр.д. № 165/2017 г. на ШОС.

Тъй като в документите за собственост на нито един от етажните собственици не са определени квотите от общите части на сградата, „Митра транслейшънс“ ООД предяви установителен иск, по който е образувано гр.д. № 165/2017 г. на ШОС. На 30.11.2017 г. между Община Шумен и „Митра транслейшънс“ ООД е подписано съдебно споразумение, с което квотата на Община Шумен от общите части се определя на 0.2982 идеални части, а на „Митра транслейшънс“ на 0.7018 идеални части. Протоколът за съдебното споразумение е вписан в Службата по вписвания.

Междувременно, с оглед констатираното много лошо състояние на сградата, което застрашава минавачите, на 17.03.2017 г. Главна дирекция „Инспекторат по опазване на културното наследство“ към Министерство на културата е наложило принудителна административна мярка, съгласно която в срок от 2 месеца собствениците да осигурят разрешение за строеж: „Реставрация, адаптация и конструктивно укрепване на сграда – културна ценност в част от УПИ V-4416 /ПИ 83510.667.178/ в кв. 255д, ул. „Добри

Войников“ № 19 в гр. Шумен“ и да извършат предвидените в проекта строително монтажни и реставрационни дейности.

В изпълнение на тази принудителна административна мярка е изготвен проект „Реставрация, адаптация и конструктивно укрепване на сграда – културна ценност за административни нужди“. Проектът е на обща стойност 19 101.42 лв, която е заплатена изцяло от „Митра транслейшънс“ - собственик на другите два обособени имота в сградата. Така, Община Шумен дължи на „Митра транслейшънс“ ООД половината от стойността в размер на 9 550.71 лв. Издадено е Разрешение за строеж №133/28.07.2017 г.

Тъй като към момента на приемане на Решение № 439 по Протокол № 18 от 30.03.2017 г. на Общинския съвет, действащата разпоредба на чл. 2 ал.2 от *Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* е определяла сградите – паметници на културата като публична общинска собственост, с Решение № 521 по Протокол 23 от 20.07.2017 г. Общинският съвет е изменил тази разпоредба, като е извадил сградите – паметници на културата от обхвата на имотите – публична общинска собственост. Така отпадна нормативната пречка за разпореждане с имота.

II. Градоустройствени проучвания:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляващ трети етаж от масивна триетажна сграда със ЗП-102.70 кв.м. и изба с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.2982 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, намиращ се в сграда с идентификатор 83510.667.178.4 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V- „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен е с административен адрес: ул.„Сан Стефано“ № 3, ет. 3.

Сградата е построена през 1923 година, масивна, с каменни основи, с носещи тухлени стени, дървена подова конструкция – гредоред, таван – тип каратаван, дървена покривна конструкция с керемиди и дървена дограмата.

Самостоятелният обект се нуждае от цялостен ремонт. Има множество обрушвания на вътрешната и външната мазилка, дограмата е силно деформирана и частично прогнила, дюшемето и подът са прогнили и деформирани.

Общото физическо състояние на сградата е лошо. Предвид това, че е паметник на културата ремонтът ѝ следва да се извършва при спазване на нормативните изисквания за недвижимите паметници на културата, в съответствие с изготвения проект: „Реставрация, адаптация и конструктивно укрепване на сграда – културна ценност за административни нужди“, Разрешение за строеж №133/28.07.2017 г. и съгласно Принудителна административна мярка от 17.03.2017 г.

Показатели за наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имота:

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

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

III. Финансово – икономически проучвания:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляващ трети етаж от масивна триетажна сграда със ЗП-102.70 кв.м. и изба с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.2982 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, намиращ се в сграда с идентификатор 83510.667.178.4 по кадастралната карта на гр. Шумен, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V – „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 5030/2017г., се води в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

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

Началната тръжна цена за обекта е определена с експертна оценка на независим оценител и е в размер на **59 100.00 лв. /петдесет и девет хиляди и сто лева/**. Тази оценка е формирана на базата на очаквана справедлива пазарна стойност като резултат от наблюдения, контролни измервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, а именно - 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 общински имоти по пазарното търсене на подобни имоти с подобно разположение и в подобно състояние.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет - Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решение № 439 по Протокол № 18 от 30.03.2017 г. на Общинския съвет.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 35, ал. 1 от ЗОС да се продаде чрез публичен търг **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор 83510.667.178.4.3 по кадастралната карта на гр. Шумен,

представляващ трети етаж от триетажна сграда, построена през 1923 г. с предназначение - жилище със ЗП-102.70 кв.м. и ИЗБА с площ 72.81 кв.м., заедно с 0.2982 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, намиращ се в сграда с идентификатор 83510.667.178.4, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.667.178, за който е отреден УПИ V - „За административни нужди“ в кв. 255д по действащия ПУП на гр. Шумен, с АОС № 5030/2017г ., с начална тръжна цена **59 100.00 лв. /петдесет и девет хиляди и сто лева/.**

3. В Договора за продажба да се включат и следните клаузи:

3.1.Община Шумен предоставя на купувача и проект „Реставрация, адаптация и конструктивно укрепване на сграда – културна ценност за административни нужди“.

3.2.Освен продажната цена, купувачът е длъжен да заплати и припадащата се част от стойността на проекта в размер на 9 550.71 лв., която Община Шумен дължи на „Митра транслейшънс“ ООД.

3.3.Купувачът е длъжен да извърши предвидените в проект: „Реставрация, адаптация и конструктивно укрепване на сграда – културна ценност за административни нужди“ строително монтажни и реставрационни дейности, съгласно Разрешение за строеж №133/28.07.2017 г. и съгласно Принудителна административна мярка от 17.03.2017 г.

4. Възлага на Кмета на община Шумен да проведе търга и сключи договор за продажба. Плащането на достигнатата тръжна цена, ведно с дължимите данъци и такси, както и припадащата се част от стойността на проекта в размер на 9 550.71 лв. да се извърши в четиринадесет дневен срок от получаване на уведомлението за датата на влизане в сила на заповедта за определяне на купувач.

ЛЮБОМИР ХРИСТОВ

Кмет на община Шумен

Предложил,

Росица Антонова
Заместник-кмет „ИР“

Изготвил,
Инж. Пенка Василева
Началник отдел „УОС

Адв. Валентина Велева