



# 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](mailto: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:** Учредяване право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 83510.666.631 по кадастралната карта на гр. Шумен, за изграждане на сгради със смесено предназначение

<https://www.google.bg/maps/dir/43.2720277,26.9227372/@43.2717072,26.9208691,341m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?hl=bg>

Въз основа на действащ Подробен устройствен план – План за застрояване и Работен устройствен план за УПИ II – „ООД и ЖС“ и УПИ I – „Държавен архив“ от кв.184а е изработен идеен проект, който предвижда изграждане на сгради със смесено предназначение с № № 1, 2, 3, 4 и 5 в УПИ II – „ООД и ЖС“ в кв. 184а. За сграда № 1 и сграда № 2 са изработени и работни проекти. Сграда № 1 е предвидена за обезщетяване на собственици от ЦГЧ на гр. Шумен и е с предимно жилищно предназначение.

Предмет на настоящото проучване е учредяване на право на строеж на сгради с номера 1, 2, 3 и 4.

На основание чл. 41, ал. 2 и чл. 42, ал. 3 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 за учредяване право на строеж за изграждане на сгради с номера 1, 2, 3 и 4, със смесено предназначение, отразени в протокол от 10.04.2018 г., както следва:

## **Правни проучвания :**

Поземлен имот с идентификатор 83510.666.631 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ от 1364,00 кв.м., съответстващ на УПИ II “Обществено и жилищно строителство” в кв.184а по действащия ПУП на гр. Шумен, е частна общинска собственост и за него е съставен АОС № 4517 от 02.12.2015 год. Границите на имота са поземлени имоти с идентификатори 83510.666.135, 83510.666.157, 83510.666.588, 83510.666.137, 83510.666.136 по кадастралната карта на гр.Шумен.

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

Този имот е включен в приетата с Решение № 644 от 25.01.2018 г. на Общински съвет – Шумен *Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г.* в раздел III, позиция В – имоти, върху които Община Шумен има намерение да учреди вещни права.

### **Градоустройствени проучвания:**

Със Заповед № РД-25-26/10.01.2011 г. е одобрен проект за изменение на ПУП – План за регулация за част от кв. 184, с който се образува нов кв. 184а, в който попадат корегирания УПИ I – „Държавен архив“ и новообразувания УПИ II – „Обществено и жилищно строителство“.

Със Заповед № РД-25-2043/24.09.2013 г. е одобрен проект за изменение на Подробен устройствен план – План за застрояване едновременно с Работен устройствен план /ПУП-ПЗ и ПУП-РУП/ за УПИ II – „ООД и ЖС“ и УПИ I – „Държавен архив“ от кв. 184а, при следните условия:

1. С Плана за застрояване се определя застрояване за УПИ II – „ООД и ЖС“ и УПИ I – „Държавен архив“ от кв. 184а със следните показатели:

- Устройство зона – за УПИ II и УПИ I се определя „Старинна централна“ /СтЦ/

- Начин на застрояване – определя се свързано застрояване между УПИ II и I

- Характер на застрояване – за УПИ I се определя ниско, с етажност < 2, за УПИ II се определя средно с Н до 12 м.

2. С Работния устройствен план се одобряват силуети и височини съгласно приложения проект.

Изработеният проект на ПУП-ПЗ и ПУП-РУП за УПИ II – „ООД и ЖС“ и УПИ I – „Държавен архив“ от кв. 184а по плана на гр. Шумен е съгласуван с Министерството на културата с писмо № 33-НН-276/27.02.2013 г.

Въз основа на действащия ПЗ и РУП и издадена виза от главния архитект е изработен идеен проект за сгради със смесено предназначение с № № 1, 2, 3, 4 и 5 в УПИ II – „ООД и ЖС“ в кв. 184а, който също е съгласуван с Министерството на културата с писмо № 33-НН-308/29.04.2015 г.

Идейният проект предвижда изграждане на пет самостоятелни сгради с № № 1, 2, 3, 4 и 5, на калкан помежду си. За сгради с номера 1 и 2 са изработени технически и работни проекти.

Част от сграда 1, представляваща трите апартамента, е предвидена за обезщетяване на трима собственици от ЦГЧ на гр. Шумен и е с предимно жилищно предназначение. Архитектурната част от работния проект на сграда 1 е приета от Общинския експертен съвет по устройство на територията с Протокол № 31/29.08.2017 г. и не подлежи на промяна. Собствениците, след запознаване с проекта, са обезщетени по законовия ред с конкретно жилище от сградата, за което са издадени заповеди № РД-25-2353, № 2354 и № 2356 от 16.11.2017 год. за обезщетяване със следните жилища в сграда 1:

- Жилище № 1, етаж 1, със ЗП 116, 78 кв.м., изба с площ 7, 06 кв.м. и 025902 ид.ч. от общите части на сградата;

- Жилище № 2, етаж 2, със ЗП 116, 77 кв.м., изба с площ 7, 06 кв.м. и 028159 ид.ч. от общите части на сградата;

- Жилище № 3, етаж 3, със ЗП 116, 77 кв.м., изба с площ 6,88 кв.м. и 026692 ид.ч. от общите части на сградата.

Поради това, правото на строеж на Жилище №1, Жилище №2 и Жилище №3 се изключва от учредяваното право на строеж – предмет на търга, като тяхното изграждане следва да бъде изцяло за сметка на купувача, съгласно чл. 37, ал. 2 от ЗОБС, което ще се включи в условията на търга.

Предмет на настоящото проучване са сгради с номера 1, 2, 3 и 4 с разгъната застроена площ, както следва:

<u>Сграда № 1</u>	Застроена площ: 157,64 кв.м
	Разгъната застроена площ:
Сутерен	138,08 кв.м.
три жилищни етажа	420, 62 кв.м.
ОБЩО РЗП:	558,70 кв.м.
В т.ч. жилища общо:	454.51 кв.м.
Обект ООД:	104.19 кв.м.

<u>Сграда № 2</u>	Застроена площ: 136,29 кв.м
	Разгъната застроена площ:
сутерен, в т.ч. гаражи 185 кв.м.	293,32 кв.м.
първи етаж ООД	136,29 кв.м.
три жилищни етажа	413,04 кв.м.
ОБЩО РЗП:	842,65 кв.м.

<u>Сграда № 3</u>	Застроена площ: 121,87 кв.м
	Разгъната застроена площ:
Сутерен ООД	- 242,63 кв.м.
първи етаж ООД	- 121,87 кв.м.
три жилищни етажа	- 404,61 кв.м.
ОБЩО РЗП:	769,11 кв.м.

<u>Сграда № 4</u>	Застроена площ: 63,79 кв.м
	Разгъната застроена площ:
сутерен, ООД	- 182,55 кв.м.
първи етаж ООД	- 63,79 кв.м.
ОБЩО РЗП:	246,34 кв.м.

Общата разгъната застроена площ на четирите сгради е 2416,80 кв.м., като от нея следва да се изключи РЗП на трите апартамента в сграда № 1 и така общата разгъната застроена площ на правото на строеж, което ще се учреди чрез търга, е 1962.29 кв.м. Трите апартамента от обект № 1 след завършването им ще станат собственост на лицата съгласно заповедите за обезщетение.

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

	в имота	в близост до имота
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 добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура.

### III. Финансово-икономически проучвания

Поземлен имот с идентификатор 83510.666.631 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 - I оценителна зона.

За гореописаното право на строеж, отдел „Местни данъци и ТБО“ е изготвил Удостоверения за данъчни оценки на стойност, както следва:

- За сграда № 1 – 116 586,70 лв.;
- За сграда № 2 - 175 840,00 лв.;
- За сграда № 3 - 160 494,00 лв.
- За сграда № 4 - 56 545,50 лв.

Пазарната стойност на правото на строеж за изграждане на жилищни сгради с №№ 1, 2, 3 и 4 по подробния устройствен план в УПИ II “Обществено и жилищно строителство” в кв.184а по плана на гр. Шумен е определена с експертна оценка на лицензиран оценител, както следва:

- За сграда № 1 с РЗП 558,72 кв.м. – 150 100,00 лв., в т.ч. 113 630.00 лв. за жилищните имоти и 36 470.00 лв. за обекта за ООД;
- За сграда № 2 с РЗП 842,65 кв.м. - 232 800,00 лв.;
- За сграда № 3 с РЗП 769,11 кв.м. - 204 800,00 лв.
- За сграда № 4 с РЗП 246,34 кв.м. - 86 200,00 лв.

Общата цена на правото на строеж, което ще се учреди чрез търга, е в размер на 560 270 лв., и включва цената, определена за обект ООД от сграда № 1, както и цените за сгради № 2, № 3 и № 4.

Тя е 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 обекта, и интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и сравнително отчитане на данните от достигнати тържни цени за подобни обекти.

Определена е пазарна стойност на трите апартамента в сграда № 1:

Жилище № 1: 118 465 лв., в т.ч. право на строеж 37 644 лв.;

Жилище № 2: 119 597 лв., в т.ч. право на строеж 38 224 лв.;

Жилище № 3: 118 455 лв., в т.ч. право на строеж 37 760 лв.

Предложението е правото на строеж в общински поземлен имот с идентификатор 83510.666.631 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ 1364,00 кв.м., за който е отреден УПИ II “Обществено и жилищно строителство” в кв.184а по регулационния план на гр. Шумен, с АОБС № 4517 от 02.12.2015 год., да се учреди чрез търг, като от определената оценка на правото на строеж цена в размер на 560 270 лв. се приспадне стойността /без правото на строеж/ на трите жилища от сграда № 1, които са предвидени за обезщетение, в размер на 242 889 лв.

Купувачът освен заплащането на достигнатата на търга цена следва да изгради изцяло за своя сметка жилища № 1, 2 и 3 от сграда № 1 по утвърдения прокт,

Предложението е срокът за въвеждане в експлоатация на трите жилища от сграда № 1 да бъде 24 месеца от издаване на разрешението за строеж.

Във връзка с изложеното, предлагам Общински съвет да вземе следните

### **РЕШЕНИЯ:**

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.37 от ЗОС да се проведе търг за учредяване право на строеж в общински поземлен имот с идентификатор 83510.666.631 по кадастралната карта на гр.Шумен с площ 1364,00 кв.м., за който е отреден УПИ II-“Обществено и жилищно строителство” в кв.184а по регулационния план на гр. Шумен, АОС № 4517 от 02.12.2015 год., за изграждане на сгради № 1, 2, 3 и 4 със смесено предназначение – обществено обслужващи дейности и жилища, както следва:

Сграда № 1, /с изключение на апартаменти № 1, 2 и 3/ обект за ООД с РЗП 104,19 кв.м;

Сграда № 2 с РЗП 842,65 кв.м.;

Сграда № 3 с РЗП 769,11 кв.м.;

Сграда № 4 с РЗП 246,34 кв.м.

при следните условия:

1.1. Начална тръжна цена - 317 381 лв.

1.2. Освен заплащането на достигнатата на търга цена купувачът се задължава да изгради изцяло за своя сметка и в напълно завършен вид 3-те броя жилища в сграда № 1, съгласно приетия от ОБЕСУТ архитектурен проект на сградата, който не подлежи на промяна.

1.3. Максимален срок за въвеждане на 3-те броя апартаменти в сграда № 1 в експлоатация - 24 месеца от издаването на разрешението за строеж.

1.4. Завършването и окомплектоването на проектната документация до издаване на разрешение за строеж и оценка за съответствие на проектите, са за сметка на спечелилия търга.

2. Възлага на Кмета на община Шумен да проведе търга и да сключи договор за учредяване право на строеж за обектите.

3. Плащането на достигнатата на търга цена заедно с дължимите данъци и такси да се извърши в четиринадесет дневен срок от получаването на уведомлението за влизане в сила на заповедта за определяне на спечелилия търга участник.

4. При неизпълнение на задълженията на купувача договорът подлежи на разваляне.

**ЛЮБОМИР ХРИСТОВ**

*Кмет на община Шумен*