



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел.: 054/800 810
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от проф. ХРИСТО ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Вземане на решение от Общински съвет - Шумен за уреждане на имуществените отношения във връзка със съсобствеността на Община Шумен и „Мадара Интертур“ АД в хотелски комплекс „Шумен“

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Шумен е постъпило писмо, вх. № 26-00-2761 от 08.10.2024 г. от „Мадара Интертур“ АД, с което ни уведомяват, че са съгласни уреждането на имуществените отношения относно съсобствеността на Община Шумен и „Мадара Интертур“ АД в хотелски комплекс „Шумен“ да бъде извършено по следния начин:

1. Обособяване на самостоятелен имот - обособен обект „басейн“, представляващ крилото от комплекса – т.н. тяло „В“ със самостоятелен вход, включващо: басейна с прилежащите му помещения на първи етаж и ниво сутерен, с външен паркинг и отразяването им като такива в кадастралната карта на гр. Шумен, като за целта по искане на страните да се изготви архитектурен проект за отделянето на имота, разноските за което се разпределят между страните пропорционално на дяловото им участие в съсобствеността в хотелски комплекс „Шумен“. По същия начин се разпределят между страните и разноските по фактическото обособяване на гореописания имот като самостоятелен обект чрез преработване на ВиК и ел. снабдяване и преграждане от останалата част на комплекса.

2. Сключване на писмен договор за доброволна делба, при което Община Шумен ще получи в еднолична собственост обособения обект „басейн“, описан

по-горе, а „Мадара Интертур“ АД в еднолична собственост останалата част от хотелския комплекс.

За уравниване на дяловете, в договора ще бъде посочено, че „Мадара Интертур“ АД следва да плати на Община Шумен **3 322 324 лв.**, представляващи разликата между стойността на 28.27% ид. части от хотелския комплекс, собственост на община Шумен – 4 825 350 лв. и стойността на обособения обект „басейн“ – 1 503 026 лв.

3. Едновременно с делбата между същите страни да бъде сключен писмен договор, по силата на който Община Шумен да придобие в собственост чрез покупко-продажба от „Мадара Интертур“ АД следните самостоятелни недвижими имоти:

- сграда - търговски комплекс „Безистена“ с идентификатор 83510.660.553.1 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена **2 366 224 лв.**;

- сграда – „Сунтур баня“ с идентификатор 83510.660.553.2 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена **329 659 лв.**;

- поземлен имот, в който са построени сградите с идентификатор 83510.660.553 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 1 647 кв.м. срещу цена **109 674 лв.**

и

- апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м. в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена 245 250 лв. с паркомясто № 9 срещу цена 9 530 лв. и

- апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м. срещу цена 254 320 лв. с паркомясто № 10 срещу цена 7 670 лв.,

двата апартамента и двете паркоместа в сграда - бивш хотел „Мадара“ с обща цена **516 770 лв.**,

или обща цена за всички придобити имоти – 3 322 327 лв.

Цените са без ДДС.

4. Да се извърши прихващане на насрещните задължения на страните една към друга по двата договора /т. 1 и т. 2 от настоящото решение/ с писмено изявление.

Разноските по сключването на двата договора ще се разпределят между страните, пропорционално на дяловото им участие в съсобствеността по отношение на хотелски комплекс „Шумен“.

Предложението съответства на пазарните оценки на хотелския комплекс „Шумен“, респективно на частта на Община Шумен и на „Мадара интертур“ АД в съсобствеността на комплекса, пазарната оценка на бъдещ обособен обект „басейн“, представляващ крилото от комплекса – т.н. тяло „В“ със самостоятелен вход, включващо: басейна с прилежащите му помещения на първи етаж и ниво сутерен и прилежащ паркинг; на обект „Безистена“, на обект „Сунтур баня“, на двата апартамента с паркоместа от бивш хотел „Мадара“

изготвени от тройна експертиза от лицензирани оценители по поръчка от Община Шумен и поземления имот, в който са построени обект „Безистена“ и обект „Сунтур баня“.

Считам за целесъобразно уреждане на имуществените отношения относно съсобствеността на Община Шумен и „Мадара Интертур“ АД в хотелски комплекс „Шумен“ да бъде извършено по посочения начин. Запазването на сегашното положение е фактически и икономически неудобно.

Получаване в индивидуална собственост от Община Шумен на обособен обект „басейн“, представляващ крилото от комплекса – т.н. тяло „В“ със самостоятелен вход, включващо: басейна с прилежащите му помещения на първи етаж и ниво сутерен с прилежащ паркинг, на обект „Безистена“ и обект „Сунтур баня“ и прилежащия терен на имота, в който са построени и двата апартамента с паркоместа в бивш хотел „Мадара“, дава възможност същите да бъдат ползвани по предназначение за задоволяване на нуждите на населението в общината.

Обектите „Безистена“ и „Сунтур баня“ са паметници на културата и са ценни като туристически обекти. Обект „Безистена“ и помещенията в него могат да бъдат ползвани като обекти с културно и търговско предназначение. Апартаментите ще бъдат ползвани за задоволяване на жилищни нужди на специалисти- лекари и други работещи в общинските здравни заведения.

Предвид изложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Общински съвет – Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински съвет - Шумен приема изготвените оценки от лицензирани оценители, както следва:

- на хотелския комплекс „Шумен“ – 17 068 802 лв.
- респективно на частта на Община Шумен – 28.27% - 4 825 350 лв. и на „Мадара интертур“ АД – 71.73% - 12 243 452 лв. в съсобствеността на комплекса,
- на бъдещ обособен обект „басейн“, представляващ крилото от комплекса – т.н. тяло „В“ със самостоятелен вход, включващо: басейна с прилежащите му помещения на първи етаж и ниво сутерен, с прилежащ паркинг – 1 503 026 лв.;
- на сграда - търговски комплекс „Безистена“ с идентификатор 83510.660.553.1 по кадастралната карта на гр. Шумен - 2 366 224 лв.;
- на сграда – „Сунтур баня“ с идентификатор 83510.660.553.2 по кадастралната карта на гр. Шумен - 329 659 лв.;

- на поземлен имот, в който са построени сградите с идентификатор 83510.660.553 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 1 647 кв.м. - 109 674 лв. и
- на апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен - 245 250 лв.
- на паркомясто № 9 в същата сграда - 9 530 лв. и
- на апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м в същата сграда - 254 320 лв. и
- на паркомясто № 10 в същата сграда - 7 670 лв.

II. Общински съвет – Шумен дава съгласие за уреждане на имуществените отношения във връзка със съсобствеността на Община Шумен и „Мадара Интертур“ АД в хотелски комплекс „Шумен“ по следния начин:

1. Обособяване на самостоятелен имот - обособен обект „басейн“, представляващ крилото от комплекса – т.н. тяло „В“ със самостоятелен вход, включващо: басейна с прилежащите му помещения на първи етаж и ниво сутерен, с външен паркинг и отразяването им като такива в кадастралната карта на гр. Шумен, като за целта по искане на страните да се изготви архитектурен проект за отделянето на имота, разноските за което се разпределят между страните пропорционално на дяловото им участие в съсобствеността в хотелски комплекс „Шумен“. По същия начин се разпределят между страните и разноските по фактическото обособяване на гореописания имот като самостоятелен обект чрез преработване на ВиК и ел. захранване и преграждане от останалата част на комплекса.

2. Сключване на писмен договор за доброволна делба, при което Община Шумен ще получи в еднолична собственост обособения обект „басейн“, описан по-горе, а „Мадара Интертур“ АД в еднолична собственост останалата част от хотелския комплекс.

За уравниване на дяловете, в договора ще бъде посочено, че „Мадара Интертур“ АД следва да плати на Община Шумен **3 322 324 лв.**, представляващи разликата между стойността на 28.27% ид. части от хотелския комплекс, собственост на Община Шумен – 4 825 350 лв. и стойността на обособения обект „басейн“ – 1 503 026 лв.

3. Едновременно с делбата между същите страни да бъде сключен писмен договор, по силата на който Община Шумен да придобие в собственост чрез покупко-продажба от „Мадара Интертур“ АД следните самостоятелни недвижими имоти:

- сграда - търговски комплекс „Безистена“ с идентификатор 83510.660.553.1 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена 2 366 224 лв.;
- сграда – „Сунтур баня“ с идентификатор 83510.660.553.2 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена 329 659 лв.;

- поземлен имот, в който са построени сградите с идентификатор 83510.660.553 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 1 647 кв.м. срещу цена 109 674 лв. и

- апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м. в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен срещу цена 245 250 лв. с паркомясто № 9 срещу цена 9 530 лв. и

- апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м срещу цена 254 320 лв. с паркомясто № 10 срещу цена 7 670 лв.,

двата апартамента и двете паркоместа в сграда - бивш хотел „Мадара“ с обща цена 516 770 лв.,

или обща цена за всички придобити имоти – 3 322 327 лв.

Цените са без ДДС.

4. Да се извърши прихващане на насрещните задължения на страните една към друга по двата договора /т. 1 и т. 2 от настоящото решение/ с писмено изявление.

Разноските по сключването на двата договора ще се разпределят между страните, пропорционално на дяловото им участие в съсобствеността по отношение на хотелски комплекс „Шумен“.

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ

Кмет на община Шумен

Съгласували:

Николай Колев

Заместник-кмет ИР

Соня Каменовска

Гл. експерт ИР,

изпълняващ и функциите на директор на

Дирекция „Икономика и общинска собственост“

(съгл. Заповед № РД-25-1821/09.07.2024 г.

на Кмета на община Шумен)

Адв. Генчо Гатев