



ПК по ОСОНД, БФ, ПБ
17.05.23

ОБЩИНА БУРГАС

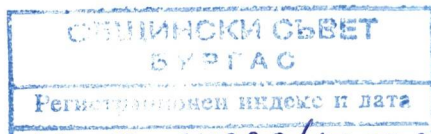
8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26

тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14

www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС



08-00-14086/17.05.23



70-00-1639-11/17.05.23

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Учредяване право на строеж в УПИ V-86 в кв. 7 по плана на кв. „Работнически жилища“, ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас, за изграждане на жилищна сграда, срещу задължение за проектиране, строителство и обезщетение с реални обекти.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно Акт №4538/06.03.2007г. за частна общинска собственост, Община Бургас притежава правото на собственост върху 108,41/801 кв.м идеални части от УПИ V-86, целият с площ 801 кв.м в кв.7 по плана на ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас, отреден „за жилищно строителство“, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.620.309, целият с площ 801 кв.м по КKKP на гр. Бургас. Останалите общо 692,59/801 кв.м ид. части от недвижимия имот са продадени на физически лица, по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, след взети решения на Общински съвет-Бургас.

Към настоящия момент съсобственици с Общината в имота са следните физически и юридически лица:

- „СИТИ БИЛД“ ЕООД, притежава 683,60/801 кв.м идеални части от ПИ, съгласно нот. акт №1272, том VII, рег. №8071, дело №1080 от 21.09.2021г.; нот. акт №298, том II, рег. №4716, дело №245 от 26.06.2018г., нот. акт №330, том II, рег. №2621, дело №285 от 21.03.2023г., нот. акт №341, том II, рег. №2737, дело №292 от 23.03.2023г.;

- И Е Н и П О О притежават 8,99/801 кв.м идеални части от УПИ, съгласно договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост от 18.12.2009г., вписан с акт №70, том 45, вх. рег. №13472 от 28.12.2009г. в Служба по вписванията – Бургас.

Общата квота на съсобствениците възлиза на 692,59 (шестстотин деветдесет и две цяло и петдесет и девет стотни) кв.м идеални части, които представляват 86,47 % от площта на УПИ V-86.

Със заявление с вх. №70-00-1639/04.03.2021г. в Община Бургас, съсобствениците, чрез Х Т, Управител на „СИТИ БИЛД“ ЕООД, уведомяват Общината за инвестиционните си намерения и желание да им бъде учредено право на строеж в имота, за изграждане на нова жилищна сграда, по предвижданията на ОУП на гр. Бургас и допустимите градоустройствени показатели за имота, като срещу цената на учреденото право на строеж, Община Бургас да получи, обезщетение в размер на 38 %,

съобразно квотата ѝ на съсобственост в имота, съотнесена към разгънатата застроена площ на бъдещата сграда.

Предложението е разгледано от Комисията за провеждане на търгове, конкурси, приватизация и реализация на малки благоустройствени проекти - Комисията, на проведено на 11.03.2021г. заседание, обективизирано в Протокол – Решение със същата дата, като е определен процент обезщетение в размер - 40%.

Протоколът е връчен на заявителите на 02.06.2021г.

В изпълнение на решение на Тръжната комисия от проведеното на 11.03.2021г. заседание, с утвърден процент обезщетение в размер - 40% от РЗП на бъдещата сграда по посочените градоустройствени показатели за Община Бургас, с уведомление вх. № 70-00-1639/3/25.08.2021г. е внесен идеен инвестиционен проект по част „Архитектура“ за изграждане на жилищна сграда в УПИ V-86, в кв. 7 по плана на ж.к. „Братя Миладинови“ - гр. Бургас. Проектът е предоставен на вниманието на Главния архитект на Община Бургас за разглеждане в Експертен съвет по устройство на територията (ЕСУТ).

С Протокол-Решение № 26 по т. 9 от дневния ред на проведеното на 15.09.2021г. заседание, ЕСУТ при Община Бургас е изразил становище, че така изготвен проектът за жилищната сграда е в съответствие с действащия ОУП на гр. Бургас, но не е в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ на ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас. Внесеният идеен проект ще бъде съгласуван, след провеждане на процедура по изменение на ПУП-ПРЗ в частта на УПИ V-86, кв.7, по плана на ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас.

От представената идейна разработка на бъдещата сграда в имота (проект по част „Архитектура“) е видно, че сградата ще бъде със застроената площ (ЗП) 364,23 кв.м и обща разгъната застроена площ (РЗП) 2401,00 кв.м. /бруто 3110,50 кв.м/

При 13,53 % - общинска квота на съсобственост в имота и при 40%, утвърденото обезщетение в бъдещата сграда, съотнесени към цялата РЗП, за Община Бургас се определя обезщетение в размер на $\approx 129,94$ кв.м от цялата сграда.

С последващо заявление с вх.№70-00-1639/5/14.10.2021г. в Община Бургас, направено от Х____ Т____ – Управител на „СИТИ БИЛД“ ЕООД, е входирано предложение за обезщетение на общината с реални обекти в бъдещата сграда, съответни на притежавания от нея дял върху имота.

С Протокол - Решение на Комисията от проведеното на 27.10.2021г. заседание, окончателно са приети предложените от съсобственика в дял на Община Бургас самостоятелни обекти в бъдещата жилищна сграда в УПИ V-86 в кв.7 по плана на ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас, която ще бъде изградена по съгласуван от ЕСУТ при Община Бургас проект, при договорена степен на завършеност на обектите, както следва:

ЖИЛИЩНА ПЛОЩ		
Обособен обект №	Застроена	площ
	(м ²)	
Апартамент 2		53,74
Апартамент 8		53,74
ОБЩО жил. площ :	Около 107,48	
Паркомясто №1 + част маневрено хале		≈ 35
Обща РЗП за Община Бургас:		$107,48+35=142,48$ кв.м

Със Заповед №310/03.02.2022г. на Зам.-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-86 в кв.7 по плана ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас, с което е конкретизирано отреждане „за жилищно строителство“, с предвидено ново свободно застрояване в имота с височина частично на 12 м, 15 м и 18 м.

Съгласно съгласувания след влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ проект по част „Архитектура“, бъдещата сграда в имота ще бъде със застроената площ (ЗП) 364,23 кв.м и обща разгъната застроена площ (РЗП) 2401,00 кв.м. /бруто 3110,05 кв.м/, включваща: общо жилищна площ РЗП 2088,96 кв.м, общо складови площи – 27,03 кв.м и общо прилежащи идеални части от сградата - 414,04 кв.м /по представено площообразуване/.

В изпълнение разпоредбите на чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от ЗОС, е възложено на оценител на имоти, вписан в регистъра на независимите оценители на Република България, изготвяне на оценка за определяне на следните пазарни стойности:

- **пазарна стойност на правото на строеж за изграждане на цялата жилищна сграда**, определена в размер **967 400 лв.** (деветстотин шестдесет и седем хиляди и четиристотин лева), без ДДС, с данъчна оценка на правото на строеж – **897 482,70 лв.** (осемстотин деветдесет и седем хиляди четиристотин осемдесет и два лева и седемдесет стотинки), разпределена по квоти: за Община Бургас – **130 900 лв.** (сто и тридесет хиляди и деветстотин лева), за съсобствениците – **836 500 лв.** (осемстотин тридесет и шест хиляди и петстотин лева), без ДДС;

- **пазарна стойност на реалните обекти**, които Община Бургас ще получи в дял от бъдещата жилищна сграда, предназначени за жилищни нужди – 2 броя апартаменти и 1 брой паркоместо, определена в размер на **общо 260 900 лв.** (двеста и шестдесет хиляди и деветстотин лева), без ДДС, разпределени както следва:

ЖИЛИЩНА ПЛОЩ		Пазарна стойност
Обособен обект №	Обща застроена площ (м ²)	Общо лева, без ДДС
Апартамент 2	66,47	118 300 лв.
Апартамент 8	66,95	119 100 лв.
ОБЩО жил. площ	227,47	237 400 лв.
Паркоместа 1бр.	35,08	23 500 лв.
Обща РЗП за Община Бургас: 227,47+35,08=262,55 кв.м		260 900 лв.

Имотът, предмет на разпореждане, е включен в Раздел III т. 1 „Учредяване право на строеж в общински имоти срещу обезщетение с реални обекти – жилища/др. имоти“, на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Бургас за 2023г., приета с Решение по т. 4 от дневния ред на проведеното на 28.02.2023г. заседание на Общински съвет – Бургас (Протокол №49).

Поради необходимостта от обновяване на общинския жилищен фонд с нови жилища, това предложение за разпореждане с общинската идеална част в УПИ V-86 в кв.7 по плана на ж.к. Братя Миладинови, гр. Бургас, е целесъобразно.

Предвид изложеното и на основание правомощията ми по чл. 64, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет и взаимодействието му с

Общинската администрация на община Бургас, приет от Общински съвет - Бургас, предлагам Общински съвет – Бургас на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.183, ал.1 и ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се сключи договор, по силата на който **ОБЩИНА БУРГАС** от една страна като **УЧРЕДИТЕЛ-ПРИЕМАТЕЛ** и **„СИТИ БИЛД“ ЕООД** с ЕИК 102929894, с адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Оборище“ №2, ет. 3, представлявано от **XI Тодоров-Управител; И Е Н** с ЕГН 7 , притежаващ л.к. №647009773, издадена на 23.05.2017 от МВР-гр.Бургас с постоянен адрес: гр. Созопол, и **II ОI О** с ЕГН , л.к. № а 1 ; и постоянен адрес: гр. Бургас, ж.к. от друга страна като **СЪСОБСТВЕНИЦИ – ПРИОБРЕТАТЕЛИ**, **ВСИЧИ** като съсобственици в Урегулиран поземлен имот (УПИ) V-86 (пет римско за имот с планоснимачен номер осемдесет и шест) в кв. 7 (седем) по плана на ж.к. „Братя Миладинови“, гр. Бургас, при съсед: север – УПИ XII; североизток – УПИ XII и ул. „Шар планина“; юг – ул. „Д. Караминдов“, запад – УПИ VI-34, с площ от 801 (осемстотин и един) кв.м, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **07079.620.309** (нула седем хиляди седемдесет и девет – номер за гр. Бургас по единния кадастър на страната, в кадастрален район с номер – шестстотин и двадесет, поземлен имот номер – триста и девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри за гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 801 (осемстотин и един) кв.м, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване, предишен идентификатор: 07079.620.52, номер по предходен план: квартал 7 (седем), парцел V (пет римско), при съсед: 07079.620.72, 07079.620.53, 07079.620.43, 07079.620.308, подробно описан в СКИЦА на поземлен имот №15-366489 от 04.04.2023г. на СГКК-Бургас, **взаимно си учредяват и запазват право на строеж върху описания недвижим имот**, за построяване на предвидената за изграждане в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ и строителни книжа, **ЖИЛИЩНА СГРАДА**, с РЗП от 3110,05 кв.м. (три хиляди сто и десет цяло и нула пет стотни кв.м), включително подземна и надземна част.

2. Срещу учреденото по т.1 право на строеж **СЪСОБСТВЕНИЦИТЕ-ПРИОБРЕТАТЕЛИ - „СИТИ БИЛД“ ЕООД, И Н и П ОI О** се задължават да проектират, изградят и въведат в експлоатация, изцяло за собствена сметка цялата **ЖИЛИЩНА СГРАДА**, по предвидения за застрояване начин за гореописания поземлен имот, включително да завършат цялата сграда и самостоятелните обекти, които след построяването на сградата ще станат изключителна собственост на **ОБЩИНА БУРГАС** и по отношение на които общината си запазва правото на строеж, в степента на завършеност, в сроковете и по начин уговорени в договора за учредяване на право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство, като след построяването на сградата страните ще станат изключителни собственици, на самостоятелните обекти подробно описани в посочения договор – приложение към докладната записка.

3.Одобрява проект на договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство със съсобствениците „СИТИ БИЛД“ ЕООД, И Е Н и Пе Ог Ог в имота.

Приложения: Заявления с вх. №70-00-1639/04.03.2021г.; №70-00-1639/5/14.10.2021г. и №70-00-1639/9/28.03.2023г. в Община Бургас; Акт №4538/06.03.2007г. за частна общинска собственост; Нот. акт №298, том II, рег.№4716 д.№245 от 26.06.2018г.; Нот. акт №1272, том VII, рег.№8071 д.№1080 от 21.09.2021г.; Нот. акт №330, том II, рег.№2621 д.№285 от 21.03.2023г.; Нот. акт №341, том II, рег.№2737 д.№292 от 23.03.2023г.; договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост от 18.12.2009г., вписан с акт №70, том 45, вх. рег. №13472/28.12.2009г.; Скица на ПИ, издадена от СГКК-Бургас; ПУП-ПРЗ с градоустройствени показатели; Протокол от 27.10.2021г. на Тръжна комисия; Протокол от 11.03.2021г. на Тръжна комисия; Удостоверения за данъчна оценка на недвижим имот – 3 бр.; Удостоверение за данъчна оценка на правото на строеж; Пазарни оценки на правото на строеж и на реалните обекти, предвидени за Община Бургас; Площообразуване; **Проект на договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство.**

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас