

ДО
Г-Н НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

ДОКЛАД

по чл. 64 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет
от Галина Стоянова - Кмет на Община Казанлък

ОТНОСНО: Продажба чрез публичен търг по реда на чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 15 на Общински съвет – Казанлък и определяне на начална тръжна цена при провеждане на търга за продажба на Поземлен имот с идентификатор 51500.204.145 по плана на гр. Несебър

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Моля по внесения от мен доклад Общинският съвет да се произнесе на следващото си заседание през 2020 год.

МОТИВИ: Съгласно годишната програма за разпореждане с имоти – общинска собственост на Община Казанлък е предвидено учредяване право на строеж в незастроен поземлен имот с идентификатор 51500.204.145 с площ: 2800 кв.м. по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед №РД-18-46/2006г. на ИД на АК, последно изменение със заповед 18-7529-21.09.2016г. на началник на СГКК-Бургас, адрес: гр. Несебър, м. “Кокала“, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект.

За имота е съставен АОС № 3646/15.02.2019 г., вписан в Служба по вписванията гр. Несебър с вх. № 695/19.02.2019 г., Акт 100, том 2. Изготвени са данъчна и пазарна оценка на правото на строеж за построяване на „Почивна база“ със застроена площ 780 кв.м. в Поземлен имот с идентификатор 51500.204.145, съгласно Скица с виза № 089/28.05.2020г. издадена от Гл. архитект на община Несебър и скица № 15-340317-24.04.2020г. от СГКК - Бургас и те са в размер, както следва: данъчна оценка – 608 287,60 лв. и пазарна оценка – 745 200 лв. без ДДС.

Създалата се ситуация в световен мащаб с разпространението на КОВИД-19 и парализиране на икономиката, рефлектира и върху финансовото състояние на община Казанлък.

След направения анализ за изпълнение на бюджета за деветмесечието на 2020 г., съпоставимо с отчета за деветмесечието на 2019 г., констатираме неизпълнение на приходите в различни направления на бюджета за 2020 г., като по съществени са:

- Данъчни приходи / при данък върху недвижими имоти / - минус 161 622 лева.
- Неданъчни приходи местна дейност / в приходи и доходи от собственост – минус 588 179 лв./, /в приходи от такси за детски ясли и градини – минус 216 569 лв./, /от ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари и други общински такси - минус 153 312 лева./
- Нереализираните приходи от продажба към деветмесечието са 1 902 700 лв.
- Към 30.09.2020 г. неизпълнението на бюджета на местните приходи спрямо същия период за 2019 г. е над 1 270 000 лева.

В случай, че бъде организиран публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за построяване на „почивна база“ в Поземлен имот с идентификатор 51500.204.145, гр. Несебър, м. “Кокала“ началната цена на правото на строеж може да бъде 745 200 лв. без ДДС. Също така е възможно съгласно чл. 37, ал. 2 от ЗОС

общинският съвет да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда. В този случай, от първоначалната пазарна цена следва да се изключи 25% от стойността на обектите.

От становището на Главният архитект на Община Казанлък е видно, че ЧЗР е изготвено съгласно действащата нормативна уредба към 1999 г. – ЗТСУ и отговаря на тогавашните нормативни изисквания за устройствени планове, поради което е одобрен и е издадена Заповед на Кмета на Община Несебър № 69/19.09.1999 г.

Съгласно издадената на 28.05.2020 г. от Община Несебър виза за проектиране, в ПИ с идентификатор 51500.204.145, м. “Кокала“ е допуснато проучване и проектиране на „Почивна база“ в рамките на предвиденото застрояване с ЧЗР. Ясна е застроената площ на сградата – 780 кв.м и етажността. При провеждане на публичнооповестени конкурси за учредяване право на строеж, обичайните и минимално необходими критерии, начин на оценка и класиране на кандидатите са:

1. Цена на право на строеж – не по-малка от обявената начална цена;
2. Идеен проект с част: Архитектура и част: Паркоустройство за изграждане на Почивната база;
3. Реални обособени части, предоставени в полза на Община Казанлък – не по-малко от 25% от общата РЗП /2650 кв.м./
4. Размер на инвестициите свързани с изграждане на почивната база, съгласно Частично застроително решение, одобрено със Заповед № 69/19.04.1999 г. на Кмета на Община Несебър;
5. Размер на инвестициите свързани с паркоустройството;
6. Срок за реализиране правото на строеж на почивната база;

В издадената скица с виза за проектиране обаче липсват градоустройствените параметри Пл. застр., Кинт и Пл. озел. Освен това ОУП на Община Несебър е в процедура на съгласуване, не е проведено обществено обсъждане и съответно не е влязъл в сила, както и не е ясно какви градоустройствени параметри са предвидени.

Това обстоятелство може да доведе до противоречие на конкурсните условия с предвижданията на ОУП на община Несебър и до невъзможност за реализиране на учреденото право на строеж. Като последица, за община Казанлък могат да възникнат съществени неблагоприятни последици свързани с обезщетения за евентуалния суперфициар. При реализиране на продажбата ще постъпят повече средства, спрямо варианта за реализиране правото на строеж. Това е така, тъй като при учредяване право на строеж с придобиване в собственост на обекти в новостроящата се сграда, стойността на тези обекти ще се получи в бъдеще – при евентуалното реализиране на правото на строеж.

Във връзка с гореизложеното предлагам ПИ с идентификатор 51500.204.145, м. “Кокала“, гр. Несебър да бъде продаден чрез публичен търг, като същият да отпадне от Приложение № 4 и да бъде включен под № 49 в Приложение № 3: „Очаквани приходи от продажба на общински имоти – земи, по реда на Наредба № 15 на Общински съвет-Казанлък, от продажба на земя в т.ч“.

Изготвени са данъчна оценка и пазарна оценка, които са в размер, съответно: 104 484,80 лв. и 853 800,00 лв.

Считаме за целесъобразно да бъде организиран и проведен публичен търг за продажба на имота, при начална тръжна цена, определена по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

В случай на успешно приключване на процедурата и сключване на договора за продажба, паричните постъпления ще постъпят в приход на бюджета на Община Казанлък, с цел компенсиране на част от неизпълнението на постъпленията от продажби /- 1 902 700 лв./ и реализирането на част от обектите по Инвестиционната програма, които не са възложени.

Неразплащането на вече реализирани проекти от Инвестиционната програмата ще доведе до прехвърлянето им в Бюджет 2021.

Във връзка с гореизложеното Ви предлагам следния проект за решение:

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Казанлък, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 1, във връзка с чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 43 и чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 15 на ОбС - Казанлък,

РЕШИ:

I. Поземлен имот с идентификатор 51500.204.145 с площ: 2800 кв.м. по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед №РД-18-46/2006г. на ИД на АК, последно изменение със заповед 18-7529-21.09.2016г. на началник на СГКК-Бургас, адрес: гр.Несебър, м.“Кокала“, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен, включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост на Община Казанлък за 2020г., приета с Решение № 10/19.12.2019г. на Общински съвет-Казанлък под № 1 да отпадне от Приложение № 4: „Очаквани приходи от учредяване на право на строеж върху общински имоти срещу придобиване на собственост на реални обекти в сградата“.

II. Допълва в Приложение № 3, Табл. „От продажба на земя, в т.ч.“ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (ГПУРИОС), на община Казанлък за 2020 г., приета с Решение № 10/19.12.2019 г. на Общински съвет-Казанлък, под № 49: поземлен имот с идентификатор 51500.204.145 с площ: 2800 кв.м. по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед №РД-18-46/2006г. на ИД на АК, последно изменение със заповед 18-7529-21.09.2016г. на началник на СГКК-Бургас, адрес: гр.Несебър, м.“Кокала“, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект.

III. Да се извърши продажба чрез публичен търг по реда на глава шеста от Наредба №15 за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост на ОбС-Казанлък, на общински имот, както следва:

Поземлен имот с идентификатор 51500.204.145 (пет едно пет нула нула точка две нула четири точка едно четири пет) с площ: 2800 (две хиляди и осемстотин) кв.м. по КККР на гр.Несебър, одобрени със Заповед №РД-18-46/2006г. на ИД на АК, последно изменение със заповед 18-7529-21.09.2016г. на началник на СГКК-Бургас, адрес: гр.Несебър, м.“Кокала“, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект, номер по предходен план: няма, при граници: 51500.204.144, 51500.204.146, 51500.204.168, 51500.204.13.

Начална тръжна цена: 853 800 (осемстотин петдесет и три хиляди и осемстотин) лв. без ДДС.

IV. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждане на публичен търг за продажба на имота по т. I. и да извърши всички последващи правни и фактически действия във връзка с продажбата му.

Настоящият акт да се изпрати на кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора в седемдневен срок от приемането му.

Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура – Казанлък за преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общински съвет по чл.45, ал.1, изр.1 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд – Стара Загора.

АДРЕСАТ НА АКТА: Галина Георгиева Стоянова, Кмет на Община Казанлък.

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Даниела Колева – н-к отдел ИУС

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на Община Казанлък.

Приложения: 1. Данъчна оценка;

2. Пазарна оценка;

3. Скица с виза в рамките на предвиденото застрояване с ЧЗР – копие.

4. Заповед № 69/19.04.1999г. на Кмета на Община Несебър – копие;

5. ЧЗР – копие;

6. Становище от Гл. архитект – копие.

Предоставям доклада и всички материали, приложения към него и в електронен вид.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Здравко Балевски, н-к отдел ПНОЧРОП

Даниела Колева, н-к отдел ИУС

Драгомир Петков, зам.- кмет на Община Казанлък

Георги Стоев – гл. архитект на Община Казанлък

Изготвил:

Татяна Станева, гл. експерт ОСГП