



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГАБРОВО

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ГАБРОВСКА ОБЛАСТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ГАБРОВО
№ Ж-64/5.07.2013

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Тания Христова – кмет на Община Габрово

ОТНОСНО: Учредяване на възмездно безсрочно право на строеж върху имот - частна общинска собственост / ПИ 14218.509.585, ул."Орловска", гр.Габрово/.

Уважаеми общински съветници,

Община Габрово е собственик на имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 14218.509.585 по одобрената кадастралната карта и кадастрални регистри на гр.Габрово, съответстващ на урегулиран поземлен имот V - 157,158 - за обществено обслужване от кв.197 по действащия ПРЗ на гр.Габрово - III етап, I част, незастроен, с площ от 2445 /две хиляди четиристотин четиридесет и пет/ кв.м., при граници по КК: ПИ 14218.509.573, ПИ 14218.509.5, ПИ 14218.509.188, ПИ 14218.509.7, ПИ 14218.509.182, ПИ 14218.509.183 и ПИ 14218.509.185, находящ се на ул."Орловска".

Имотът е актуван с акт за частна общинска собственост № 1370/01.10.2009 г., вписан в том IX-88, вх.№ 2657/01.10.2009 г., партида 7500 в Агенция по вписванията, Служба по вписванията гр. Габрово и се намира в първа зона на гр. Габрово.

Същият не е включен в активите на търговско дружество с общинско участие.

По действащия ПРЗ на гр.Габрово, ЦГЧ – изток имотът попада в устройствена зона Жс със следните градоустройствени показатели:

- макс.плътност на застрояване – 70 %
- макс.интензивност на застрояване – 2.0
- мин.озеленена площ – 30 %
- характер на застрояване – средно /до 15 м. Височина/
- начин на застрояване – свободно.

В програмата за управление на собствеността на общината за 2013 г. е включено учредяване на възмездно безсрочно право на строеж върху УПИ V – 157, 158, за обществено обслужване, от кв. 197 /сто деветдесет и седем/ по плана на гр.Габрово – III етап, I част.

Предлагам правото на строеж да се конкретизира за изграждане на Хотелски комплекс с разгъната застроена площ 4800 кв.м., включващ:

- леглова база – мин. 100 легла
- обществено-обслужваща част (търговия, заведения за хранене и развлечения и други обекти, допълващи дейностите в хотелския комплекс)
- паркинг – мин. за 50 автомобила (открит или подземен)
- озеленяване и благоустрояване (алейна мрежа, открити площадки и съоръжения)

Отклонение в РЗП /без сутерена/ се допуска, но не повече от 10 % от предвидената РЗП.



Допуска се изграждане и на сутерен, като застроената квадратура на сутерена не е включена в предвидената РЗП от 4800 кв.м. и при проектиране на такъв квадратурата му, както и тази над 4800 кв.м. следва да се включи допълнително и се доплати след одобряване на проекта по цената достигната на търга.

Площите за открит паркинг, озеленяване, алейна мрежа, открити площадки и съоръжения не са включени в общата разгъната застроена площ на комплекса. Същите се определят с проекта и се заплащат допълнително, след одобряване на проекта, преди издаване на разрешение за строеж, по цени определени от оценител на имоти при формиране на първоначалната цена за търга.

През 2010 и 2011 год. са проведени шест търга, при начална тръжна цена 912000.00 лв. и 883200.00 лв.

Комисията назначена със Заповед № 1996 от 22.10.2012 г. на кмета на Община Габрово, с Доклад от 01.04.2013 год. е изразила положително становище относно учредяване на възмездно безсрочно право на строеж върху общинския имот за изграждане на хотелския комплекс чрез публичен търг с явно наддаване и е възложила актуализация на пазарната оценка от оценител на имоти – инж. Велина Иванова Ракова.

Настоящата актуализация на цената за право на строеж върху общински терен е наложена поради факта, че Община Габрово е провела няколко търга за продажба на правото на строеж, на които не са се явили купувачи. Това предполага, че определената цена е висока. По тази причина се преразглежда тази цена към днешна дата, която от една страна следва да бъде обоснована с извършени подобни сделки от общината и от друга страна не следва да бъде по-ниска от данъчната стойност.

Към м. април 2013 г. оценителят предлага пазарна цена на правото на строеж на сградата при провеждане на търга да бъде в размер на 880 750.00 / осемстотин и осемдесет хиляди седемстотин и петдесет / лева.

Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж е 880 747.60 лв., съгласно удостоверение № Д0001553/02.04.2013 г. от Дирекция „Местни данъци и такси „ при Община Габрово.

Площта за открит паркинг не е включена в общата разгъната застроена площ на комплекса. Същата ще се определи с проекта и се заплаща допълнително, след одобряване на проекта и преди издаване на разрешение за строеж по цена 6/шест/ лв./кв.м.

Комисията е изразила становище цената на учреденото право на строеж достигната на търга да се изплати еднократно, в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта на кмета за определяне на приобретател или 30% /тридесет/ процента от цената да се изплати в деня на сключване на договора, а останалата сума, увеличена с размера на основния лихвен процент на БНБ за периода от сключване на договора до деня на плащане, да се изплати в срок до 12/дванадесет/ месеца, считано от датата на подписване на договора.

Като се има в предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет Габрово да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.37, ал.1 от ЗОС, чл.46, ал.1, т.3 и чл.65, ал.1 и ал. 4 от НРПУРОИ на Общински съвет Габрово:

РЕШИ:

1. Да се извърши учредяване на възмездно безсрочно право на строеж чрез провеждане на търг с явно наддаване върху имот - частна общинска собственост, актуван с АОС № 1370 от 01.10.2009 г., вписан в том IX-88, вх.№ 2657/01.10.2009 г., партида 7500 в Агенция по вписванията, Служба по вписванията гр. Габрово, представляващ поземлен имот с идентификатор 14218.509.585 по одобрената кадастралната карта и кадастрални регистри на гр.Габрово, съответстващ на урегулиран поземлен имот V - 157,158 - за обществено обслужване от кв.197 по действащия ПРЗ на гр.Габрово - III етап, I част, незастроен, с площ от 2445 /две хиляди четиристотин четиридесет и пет/ кв.м., при граници по КК: ПИ 14218.509.573, ПИ 14218.509.5, ПИ 14218.509.188, ПИ 14218.509.7, ПИ 14218.509.182, ПИ 14218.509.183 и ПИ 14218.509.185, находящ се на ул."Орловска", за изграждане на Хотелски комплекс с разгъната застроена площ 4800 кв.м, включващ:

- леглова база – мин. 100 легла
- обществено-обслужваща част (търговия, заведения за хранене и развлечения и други обекти, допълващи дейностите в хотелския комплекс)
- паркинг – мин. за 50 автомобила (открит или подземен)
- озеленяване и благоустрояване (алейна мрежа, открити площадки и съоръжения).

Отклонение в РЗП /без сутерена/ се допуска, но не повече от 10 % от предвидената РЗП. Допуска се изграждане и на сутерен, като застроената квадратура на сутерена не е включена в предвидената РЗП от 4800 кв.м. и при проектиране на такъв квадратурата му, както и тази над 4800 кв.м. следва да се включи допълнително и се доплати след одобряване на проекта по цената достигната на търга.

Начална тръжна цена за сградата – 880 750.00 /осемстотин и осемдесет хиляди седемстотин и петдесет /лева.

Площта за открит паркинг не е включена в общата разгъната застроена площ на комплекса. Същата ще се определи с проекта и се заплаща допълнително, след одобряване на проекта и преди издаване на разрешение за строеж по цена 6 лв./ кв.м.

Имотът се намира в първа зона на гр.Габрово и по действащия ПРЗ на гр.Габрово, ЦГЧ - изток попада в устройствена зона Жс със следните градоустройствени показатели:

- макс.плътност на застрояване – 70 %
- макс.интензивност на застрояване – 2.0
- мин.озеленена площ – 30 %
- характер на застрояване – средно /до 15 м. Височина/
- начин на застрояване – свободно

Приобретателят дължи и всички данъци и такси по сделката.

Цената на учреденото право на строеж достигната на търга да се изплати еднократно, в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта на кмета за определяне на приобретател или 30% /тридесет/ процента от цената да се изплати в деня на сключване на договора, а останалата сума, увеличена с размера на основния лихвен процент на БНБ за периода от сключване на договора до деня на плащане, да се изплати в срок до 12/дванадесет/ месеца, считано от датата на подписване на договора.



2. Възлага на кмета на Община Габрово, в шестмесечен срок от вземане на Решението, да извърши всички действия за правилното му и законосъобразно изпълнение.

Приложение: АОС № 1370 от 01.10.2009 г.

Скица

ТАНЯ ХРИСТОВА

Кмет на Община Габрово

ММ