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

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08 00 06516/03.12.12
ОСЕИ, УТ, ПВ, ЗСД
ОБЩИНА БУРГАС
Рег. индекс и дата
01-00-416/30.11.2012
03.12.12

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Учредяване право на строеж в УПИ-XXIII, в кв.1, по ПУП-ПРЗ на кв. "Сарафово", гр. Бургас, за изграждане обекти на КОО, бензиностанция и газстанция срещу изграждане за сметка на приобретателя на друг обект за нуждите на общината.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Сарафово е квартал на град Бургас с над 3000 жители. В квартала има усилено строителство на жилищни сгради както за сезонно, така и за постоянно обитаване. Сарафово се разширява в посока Военната станция и местността „Ъгъла" (Старо наименование „Кюшето") и е едно от динамично развиващите се курортни места в региона. В последните години в квартала възниква проблем с местата за настаняване на деца в детски заведения. Проблема се обуславя от нарастването на постоянно живущите граждани в квартала. За решаване на проблема е изготвен технически инвестиционен проект за изграждане на нов павилион за детска ясла към ЦДГ №19 в общински УПИ I в кв.21 по плана на кв. Сарафово, идентичен с поземлен имот с идентификатор №07079.820.82 по КК на гр. Бургас. За новият павилион за детска ясла има издадено разрешение за строеж.

Община Бургас е собственик на УПИ-XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв."Сарафово", гр. Бургас, целият с площ от 4589 кв.м., при граници: север – УПИ XX, изток- край на регулацията, юг – улица и запад – УПИ XX, с идентификатор 07079.820.1243 по КК на гр.Бургас, при граници – имоти с идентификатори 07079.820.1244 и 07079.820.930. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №7057/04.06.2012 година. Съгласно ПУП-ПР, одобрен със заповед №1508/12.12.2005 г. УПИ-XXIII в кв. 1 е отреден за "Газстанция, бензиностанция и КОО", като предвидената съгласно

показателите за застрояване застроената площ е около 3000 кв.м., разгърната застроена площ - 9000кв.м. и допълнително застрояване със застроена площ 178кв.м.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал.2, предложение трето законодателят е дал възможност, по решение на Общинския съвет заплащането на цената на правото на строеж да бъде извършено с изграждане за сметка на приобретателя на друг обект за нуждите на общината, поради което е икономически изгодно Община Бургас да проведе публично оповестен конкурс за учредяване правото на строеж за изграждане на сгради за КОО, бензиностанция и газстанция, като заплащането на правото на строеж се извърши с изграждане за сметка на приобретателя на друг обект за нуждите на общината, а именно – Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, съгласно одобрен проект, находяща се в УПИ I, кв.21, целият с площ 6400кв.м., при граници: север – улица, изток –УПИ II и УПИ V, юг – улица и запад-улица по ПУП-ПРЗ на кв.Сарафово, гр.Бургас, с идентификатор на имота 07079.820.82 по КК на гр.Бургас, актуван с Акт №648/08.01.1998г. за публична общинска собственост.

За правото на строеж на КОО, бензиностанция и газстанция е изготвена пазарна оценка от независим оценител, член на КНОБ, която възлиза на 1213800 лв. Данъчната оценка на правото на строеж в УПИ-XXIII в кв. 1 по плана на кв. Сарафово е 1210674.50 лв. без ДДС.

За строителната стойност и видовете строителни работи, които могат да бъдат изпълнени за сметка на учреденото право на строеж в УПИ XXIII, кв.1, за изграждане на детска ясла към ЦДГ №19-„Ален мак“ е изготвено експертно заключение от независим оценител, член на КНОБ. Експертното заключение за стойността на СМР за изграждане на детските ясли възлиза на 1272578 лв. без ДДС. Стойността на бъдещото строителство на обекта по количествено – стойностна сметка възлиза на 1260364 лв. без ДДС без мебелировката.

Предвид изложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8, от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.37, ал.1 и ал.2, предложение трето от Закона за общинската собственост и чл.49, ал.3 от НРПУРОИВ, предлагам, Общински съвет - Бургас да приеме следните

РЕШЕНИЯ:

I. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост, раздел III с имот УПИ-XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв.“Сарафово”, гр. Бургас, целият с площ от 4589 кв.м.

II. Да се учреди право на строеж за КОО, бензиностанция и газстанция с разгърната застроена площ около 9000 кв. м. и допълнително застрояване около 178 кв.м. чрез провеждане на публично оповестен конкурс по реда на НРПУРОИВ, в следния недвижим имот: УПИ-

XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв."Сарафово", гр. Бургас, целият с площ от 4589 кв.м., при граници: север – УПИ XX, изток- край на регулацията, юг – улица и запад – УПИ XX, идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.820.1243 по КК на гр.Бургас, при съседи – имоти с идентификатори: 07079.820.1244 и 07079.820.930, за който е съставен с Акт за частна общинска собственост №7057/04.06.2012 година, **срещу построяване и предаване на Община Бургас на Детска ясла –допълнителен корпус към ЦДГ №19-«Ален мак» със следните проектни показатели:**

-застроена площ -957,23кв.м./детска ясла-451,31кв.м./

-разгърната застроена площ -1759 кв.м./детска ясла-816,88кв.м./

Застроената площ на проектната сграда е както следва:

-сутерен /кота -3,30м/ -230,11кв.м.

-партерен етаж /кота +- 0,00м/ -451,31кв.м.

-1 етаж /кота +3,00м/ - 362,57кв.м./

в УПИ I, кв.21, целият с площ 6400кв.м., при граници: север – улица, изток –УПИ II и УПИ V, юг – улица и запад-улица по ПУП-ПРЗ на кв.Сарафово, гр.Бургас, с идентификатор на имота 07079.820.82 по КК на гр.Бургас, актуван с Акт №648/08.01.1998г. за публична общинска собственост**, съгласно технически инвестиционен проект, неразделна част от тръжната документация.**

III. Определя следните изисквания към всеки от кандидатите:

1. Да е регистриран като търговско дружество или като дружество по законодателството на държава-членка на Европейския съюз, или на държава-страна по Споразумението за Европейско икономическо пространство.

2. Да няма парични задължения към държавата по смисъла на чл.162, ал.2 от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, освен ако не е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията;

3. Да няма задължения към Община Бургас;

4. Да не е в производство по несъстоятелност или ликвидация;

5. Да докаже финансови възможности за изпълнение на възложените СМР. Като доказателство може да служи и банков документ за подкрепа на проекта. Липсата на финансови възможности е основание за отстраняване на кандидата.

IV. Определя следните критерии и метод за оценка на предложенията:

1. К1 – Застроена площ на «Детска ясла», която Община Бургас ще получи вместо заплащане на правото на строеж, определено от независим оценител..

Кандидатите да получават от 1 до 100 точки.

Оценяването да се извършва по формулата

$$К1 = \frac{\text{Площ участник}}{\text{Площ проект}} \quad 100$$

където площ (участник) е предложената от кандидата площ, а площ проект е прдвидената в проекта площ.

Тежест на критерия: N1=40.

2. К2 – Срок за строителство на сградата на «Детска ясла», която Община Бургас ще получи вместо заплащане на правото на строеж – в календарни дни

Кандидатите да получават от 1 до 100 точки.

Оценяването да се извършва по формулата:

$$К2= \frac{\text{Срок минимален}}{\text{Срок участник}} :100$$

Където срок минимален е най-краткия предложен срок, а срок участник е предложеният от участника срок.

Тежест на критерия N2=40

3. К3 – Срок за проектиране и изграждане на предвидените в УПИ XXIII, кв. 1 постройки

Кандидатите да получават от 1 до 100 точки.

Оценяването да се извършва по формулата:

$$К2= \frac{\text{Срок минимален}}{\text{Срок участник}} :100$$

Където срок минимален е най-краткия предложен срок, а срок участник е предложеният от участника срок.

Тежест на критерия N3 = 20

Комплексната оценка на предложенията на допуснатите кандидати да се извършва по формулата:

К=К1хN1+К2хN2+К3хN3

На първо място да бъде класиран кандидата получил най-висока комплексна оценка К.

V. Определя следните документи, които задължително следва да се съдържат в офертата за участие в конкурса:

1. Заявление за участие в конкурса – по образец;

2. Декларация за приемане условията на конкурса и всички клаузи на проекто-договора за учредяване правото на строеж;

3. Копие на документ за внесен депозит за участие и за закупена конкурсна документация;

4. Документ за съдебна регистрация на кандидата - копие от решението за съдебна регистрация (първоначалното решение за съдебна регистрация, както и последващите съдебни решения за вписване на промени по фирменото дело), заверени от кандидата;

5. Удостоверение за актуално правно състояние на кандидата, в оригинал или нотариално заверено копие, с дата на издаване не по-рано от един месец преди подаване на офертата;

6. Регистрация ЕИК по БУЛСТАТ – копие, заверено от кандидата;

7. Доказателства за професионалната квалификация на кандидата и възможностите му за изпълнение на зададения вид строителство:

8. Доказателства за наличния опит на кандидата:

9. Референции;

10. Доказателства за икономическото и финансово състояние на кандидата: копия на годишен баланс и отчет за приходите и разходите на кандидата за последните три години, в зависимост от датата на която кандидатът е учреден или е започнал дейността си, заверен от одитор, съгласно изискванията на Закона за счетоводството;

11. Документи, издадени от съответните компетентни органи, за удостоверяване, че кандидатът:

11.1. Няма парични задължения към държавата или към общината по смисъла на чл. 162, ал. 2 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, освен ако е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията, или парични задължения, свързани с плащането на вноски за социалното осигуряване или на данъци съгласно правните норми на държавата, в която кандидатът или участникът е установен;

11.2. Не се намира в ликвидация;

11.3. Не е обявен в несъстоятелност;

11.4. Управителя/ите и членове на управителните органи на кандидата не са осъждани с влязла в сила присъда за престъпление против финансовата, данъчната или осигурителната система, за престъпление по служба или подкуп, както и за престъпление против собствеността или против стопанството, освен ако не са реабилитирани;

12. Срок на валидност на офертата на кандидата – не по-кратък от 90 дни от депозирането ѝ;

13. Предлагана стойност/застроена площ на новото строителство като заплащане на цената на отстъпеното право на строеж

14. Срок за изграждане на детската ясла - в календарни дни;

Документите по т.IV.13 и т.IV.14 да бъдат поставени в отделен запечатан <u>непрозрачен плик,</u> с надпис "ОФЕРТА".

Всички приложени в офертата списъци, декларации и копия на документи, трябва да бъдат подписани, съответно заверени от лицето, представляващо кандидата.

VI. Определя депозит за участие в конкурсната процедура, в размер на 15000 /петнадест хиляди/ лева, платими по банков път по сметка на Община Бургас: IBAN BG89SOMB91303323996501, BIC: SOMBBGSF, Общинска банка АД, клон гр. Бургас.

VII. Определя цена на документацията за участие в конкурсната процедура, в размер на 500 /петстотин/ лева. Документацията за участие в процедурата се закупува от Центъра за информационно обслужване на гражданите, находящ се на ул. "Александровска" №26, всеки работен ден, в срок от 30 календарни дни, считано от датата на публикуване на решението за откриване на конкурсната процедура, от 08:30 до 16:00 часа.

VIII. Определя срок за подаване на предложения за участие в конкурсната процедура – тридесет дни, считано от датата на публикуване на решението за откриване на конкурсната процедура в национален и местен ежедневник.

IX. Определя дата и час за извършване на оглед на обекта, предмет на конкурса - всеки работен ден, считано от датата на публикуване на решението за откриване на конкурсната процедура, до изтичане на крайния срок за подаване на офертите, от 10:00 до 11:00 часа.

X. Определя дата и място за провеждане на конкурса – на първия работен ден след изтичане на срока за подаване на оферти, от 10,00 часа, в сградата на Община Бургас, на ул. "Александровска" №26, стая №111.

XI. След приключване на конкурсната процедура, в 14-дневен срок от влизане в сила на заповедта за определяне на спечелил конкурса, да се сключи предварителния договор за учредяване на правото на строеж, при следните основни клаузи:

I. .ОБЩИНА БУРГАС и ..... (приобретател) се задължават при условията на настоящият предварителен договор да сключат окончателен договор за учредяване на право на строеж върху недвижим имот, представляващ: УПИ-XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв."Сарафово", гр. Бургас, целият с площ от 4589 кв.м., при граници: север – УПИ XX, изток-край на регулацията, юг – улица и запад – УПИ XX, с идентификатор 07079.820.1243 по КК на гр.Бургас, при граници – имоти с идентификатори 07079.820.1244 и 07079.820.930 за построяване на обекти на КОО, бензиностанция и газстанция, съобразно действащия подробен план и одобрен технически инвестиционен проект, срещу изграждане за сметка на приобретателя на друг обект за нуждите на общината, а именно – Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак", съгласно одобрен проект, находяща се в УПИ I, кв.21, целият с площ 6400кв.м., при граници: север – улица, изток –УПИ II и УПИ V, юг – улица и запад-улица по ПУП-ПРЗ на кв.Сарафово, гр.Бургас, с идентификатор на имота 07079.820.82 по КК на гр.Бургас, актуван с Акт №648/08.01.1998г. за публична общинска собственост.

II. 1. В срок от 90 дни, считано от датата на подписване на настоящия договор, ... (приобретател) се задължава да изработи и представи за одобряване по надлежен ред технически инвестиционен проект за построяване на обектите в недвижимия имот, представляващ УПИ-XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв."Сарафово", гр. Бургас, целият с площ

от 4589 кв.м., при граници: север – УПИ XX, изток- край на регулацията, юг – улица и запад – УПИ XX, с идентификатор 07079.820.1243 по КК на гр.Бургас, при граници – имоти с идентификатори 07079.820.1244 и 07079.820.930 за построяване на обекти на КОО, бензиностанция и газстанция.

2. В срок от 7 дни от одобряването на техническия инвестиционен проект по т. II.1. приобретателя е длъжен да поиска издаване на разрешение за строеж.

III. Окончателният договор ще съдържа следните съществвени условия:

1. ..... (приобретател) се задължава, срещу учреденото му право на строеж , изцяло за своя сметка и на свой риск, да изгради Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, съгласно одобрен проект, находяща се в УПИ I, кв.21, целият с площ 6400кв.м., при граници: север – улица, изток –УПИ II и УПИ V, юг – улица и запад-улица по ПУП-ПРЗ на кв.Сарафово, гр.Бургас, с идентификатор на имота 07079.820.82 по КК на гр.Бургас, актуван с Акт №648/08.01.1998г. за публична общинска собственост.
2. Стойността на построеният, съгласно техническият инвестиционен проект обект за учредителя не може да бъде по-малка от стойността на правото на строеж в УПИ-XXIII, в кв.1, ПУП-ПРЗ на кв.“Сарафово” – 1 213 800 лв. (един милион двеста и тринадесет хиляди и осемстотин) лева.
3. ..... се задължава, в .....срок но не по-дълъг от 18 (осемнадесет) месеца, считано от датата на вписване на окончателния договор да завърши строителството на Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, съгласно одобрен проект и въведе същата в експлоатация. В срока за строителство не се включва срока, в които има забрана за строителство в курорти, съгласно Закона за устройство на черноморското крайбрежие.
4. При строителството на Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“ ..... се задължава да използва само качествени материали, отговарящи на изискванията на БДС и да спазва всички действащи нормативни актове относими към извършване на строителството.
5. ..... се задължава в срок от 90 дни от вписването на настоящият договор да изработи и внесе технически инвестиционен проект за сградата/сградите в УПИ-XXIII, в кв.1 по плана на кв. Сарафово.
6. 2. В срок от 7 дни от одобряването на техническия инвестиционен проект по т. II.1. приобретателя е длъжен да поиска издаване на разрешение за строеж.

7. ..... се задължава да построи Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, съгласно действащия устройствен план и одобрения технически инвестиционен проект и въведе същата в експлоатация в напълно завършен вид с подови покрития, стени боядисани с латекс, фаянс, теракота, гранитогрес, санитарни възли, технологично обзавеждане и озеленяване, без мебелното обзавеждане съгласно ТИП.
8. Община Бургас има право при пълно неизпълнение на задължението за изграждане на сградата в уговорения с настоящия договор срок едностранно без предизвестие да прекрати настоящия договор.
9. Страните се освобождават от отговорност за частично или цялостно неизпълнение на техните задължения в случай на обстоятелства на непреодолима сила, за което следва незабавно да уведомят ответната страна.

   За целите на този договор «непреодолима сила» означава събитие извън контрола на някоя от страните, настъпило след сключване на договора и възпрепятстващо изпълнението му, което не включва грешка или небрежност и е непредвидимо. Такива събития могат да бъдат: войни или революции, пожари, наводнения, земетресения, епидемии, карантинни ограничения, търговско ембарго, обявени ощи стачки в съответните отрасли, както и действия на Българското правителство и други.

   В случай на непреодолима сила, засегнатата страна е длъжна в 14-дневен срок от възникване на съответните обстоятелства да представи потвърждение за същите от Търговско-промишлена палата или от държавните власти.
10. При пълно неизпълнеие на задължението за изграждане и въвеждане в експлоатация на Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, ... дължи на Община Бургас неустойка в размер на 30% от пазарната стойност на сградата, ведно с правото на строеж, определена от независим оценител
11. При забавено изпълнение на задължението за изграждане и въвеждане в експлоатация на Детска ясла-допълнителен корпус към ЦДГ №19-„Ален мак“, ... дължи на Община Бургас неустойка в размер на 0,2% за всеки просрочен ден, но не повече от стойността на правото на строеж -1 213 800 лв. (един милион двеста и тринадесет хиляди и осемстотин) лева.
12. При неизпълнение на задълженията по т. III.5., тIII.6. и т.III.7. От настоящия договор ..... е длъжен в определен от Община Бургас подходящ срок, за своя сметка да отстрани допуснатите отклонение и недостатъци от уговореното.
13. Извън санкциите по предходната точка, ... при некачествено изпълнение на задълженията по т.III.7. От настоящия

договор, дължи на Община Бургас и неустойка в размер на 150000 (сто и петдесет хиляди) лева.

IV. Настоящият договор влиза в сила от датата на подписването му и има действие до сключването на окончателен договор.

V. Страните по настоящия договор се задължават да сключат окончателен договор в срок от 40 работни дни считано от датата на одобряване на представения от ..... технически инвестиционен проект.

VI.1. В случай, че по вина на някоя от страните не бъде сключен окончателен договор по т.V. От настоящия договор, изправната страна има право да предяви иск за сключване на окончателен договор или едностранно да развали настоящия договор. Виновната страна дължи на изправната страна неустойка в размер на 150000 (сто и петедесет хиляди) лева.

2. Извън неустойката предвидена по т.VI.1., при едностранно разваляне на настоящия договор от страна на Община Бургас, последната задържа внесения депозит за участие в конкурсната процедура.

XII. Възлага на общинската администрация да предприеме необходимите действия за откриване и провеждане на конкурсната процедура, да изготви и утвърди конкурсната документация.

Приложения:

Акт за частна общинска собственост №7057/04.06.2012 г.
Акт за публична общинска собственост №648/08.01.1998г.
Скица № 10962/30.03.2012 г..
Оценка от независим оценител.
Експертно заключение

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас