ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ

област Софийска, ул. „Търговска” 134
кмет - 07120 / 21-21
e-mail: obshtinadb@abv.bg , www.dolna-banya.net

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОЛНА БАНЯ

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ
тел.: 07120/2121 факс: 07120/2120
Изх. №08-08-127 26.09 201.7 г.

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 10846
26.09 2017 г.

ДОКЛАДНА - ЗАПИСКА

от

от Владимир Николов Джамбазов- Кмет на община Долна баня

Относно: Прекратяване на Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., сключен между Община Долна баня и дружество „Уелнес Айланд” АД, ЕИК 175083648 и вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ, ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058, сключен между Община Долна баня и дружество „Уелнес Айланд” АД, ЕИК 175083648, със седалище и адрес на управление: гр. Долна баня, п.к. 2040, ул. „Търговска” №134 , **на последното, в качеството си на приемател- суперфициар е отстъпено безвъзмездно правото на строеж за срок от 50 / петдесет / години за изграждане на „комплекс”, предназначен За туристически термално - възстановителен и развлекателен център,** с РЗП от 12 000 кв.м., три паркинга с обща РЗП от 3 000 кв.м. и паркова зона, върху урегулиран поземлен имот /УПИ/ - I- определен За термален комплекс, СПА и озеленяване, в кв. 69 по действащия тогава ПУП, с площ на имота от 48 535 кв.м.

Съгласно чл.6 от договора, приемателят е приел учреденото в негова полза право на строеж, като се е задължил да построи гореописаните обекти в срок от 24 / двадесет и четири / месеца от подписването на договора, станало на 26 юли 2006 г., както и в същия срок е поел задълженията по отношение на съществуващите в имота две сгради, а именно - обществена баня и перална и хамам, първата от които да премахне и съответно отново да построи за своя сметка , а втората да реставрира и обнови съгласно правилата за реставрация на паметниците на културата от местно значение.

При тези договорености, дружеството е следвало да реализира учреденото му право на строеж най-късно до 26 юли 2011 год., като в този срок е трябвало да изгради до ниво „груб строеж” **въпросния „комплекс”, предназначен За туристически термално - възстановителен и развлекателен център,** в /УПИ/ - I- определен За термален комплекс, СПА и озеленяване, в кв. 69 по действащия тогава ПУП, с площ на имота от 48 535 кв.м.

В рамките на този петгодишен давностен срок обаче, единственото действие, което суперфициаря е предприел за изпълнението на поетите с договора задължения, е да поиска издаването на скица / виза / за проучване и проектиране, което той е направил с молба с вх. №26-00-16 от 18.01.2010 г. до главния архитект на общината. В искането си обаче, молителят не е заявил за какво именно се иска визата.В отговор на тази молба е постановен отказ, материализиран в писмо с изх.№26-00-16/25.01.2011 г., с което на молителят **е отказано издаването на виза за проучване и проектиране,** с мотива че в рамките на изрично

уговореният в чл.6 на договора 24 / двадесет и четири / месечен срок , обектите за които е отстъпено правото на строеж не са изградени, като този срок е изтекъл на 26.07.2008 г., и съответно правото му е преклудирано.

Този отказ е получен лично от изпълнителния директор на дружеството Алфред Бирман на 28.01.2010 г. и в законоустановения срок не е обжалван от заявителя-суперфициар, независимо от начина и органа който го е постановил.

Член 67 от Закона за собствеността / ЗС / определя петгодишен срок, в който следва да се упражни правото на строеж като се построи сграда върху чужда земя, и постановява че при бездействие на суперфициаря, правото на строеж се погасява в полза на собственика на земята по давност. Нещо повече, ако в петгодишния срок сградата не е завършена до покрив, правото на строеж ще се погаси по давност изцяло, а не само за незавършените обекти.

Наред с това собственика на земята може направо да се позове на давността в отношенията си със суперфициаря на когото той е отстъпил правото на строеж, ако в петгодишния срок от учредяването му, сградата не е завършена до покрив. Давностният срок по чл. 67, ал. 1 от ЗС настъпва по силата на закона, ако в уговорения срок не е постро4ена сграда и има преклузивно действие. С изтичането му, правото на строеж се погасява „ipso jure", без каквото и да било волеизявление от страна на суперфициента. Парцелът става свободен от вещната тежест и чл. 92 от закона за собствеността влиза в действие автоматично.

Давностният срок по чл. 67 ЗС започва да тече от момента, в който договорът за учредяване правото на строеж породи действие, независимо от всякакви последващи прехвърляния.

В конкретният случай от момента на учредяването на правото на строеж от Общинския съвет - Долна баня, като собственик на поземления имот /УПИ/ - I- определен за термален комплекс, СПА и озеленяване, в кв. 69 по действащия тогава ПУП, / АОС №461/2006 г./ , за който момент се приема датата 26 юли 2006 г.- сключването на Договора за отстъпеното право на строеж върху общинския имот, **до настоящият момент са изминали повече от 11 / единадесет / години.**

През това време суперфициара - дружество „Уелнес Айланд" АД, не е упражнило правото си на строеж и то е погасено по давност - факт, който беше установен в хода на проверката, извършената от общинска комисия, назначена със Заповед № РД – 15 - 158/03.07.2017 г. на Кмета на Община Долна баня.Фактът на неупражненото право на строеж от дружеството - суперфициар беше установен по безспорен и категоричен начин.

Обстоятелствата, във връзка с погасяване на отстъпеното право на строеж, включително дали е започнало фактическото строителство в парцела въз основа на одобрени архитектурни планове, издадени разрешения за строеж и протокол за строителна линия и ниво, и дали тези действия и задължения са осъществени в законовия петгодишен срок, *бяха установени от комисията чрез проверка както на място в недвижимия имот, така и чрез преглед и изследване на всички документи и книжа и всички писмени доказателсва, постъпвали по административни производства, имащи отношение по упражняването на отстъпеното право на строеж от „Уелнес Айланд" АД*

Проверката е за изпълнение на задълженията на приобретателя на правото на строеж относно обема, сроковете и начина, уговорени в договора от 26 юли 2016 г.

Направените от комисията констатации са отразени в **Констативен протокол от 22.08.2017** г., съгласно който в *рамките на уговорения в договора 24 / двадесет и четири / месечен срок , приобретателят не е предприел никакви постъпки или действия, относими към използването и реализацията на отстъпеното му право на строеж, в това число не е поискал виза за проучване и проектиране; не е изготвил, не е процедирал, не е съгласувал и не е одобрил инвестиционни проекти за обекта на строителството; не е поискал и не се е снабдил с необходимите разрешения за строеж; не е подписал и протокол за откриване на строителна линия, както и не е започнал фактическо строителство в парцела.НИТО ЕДНО ОТ ТЕЗИ ДЕЙСТВИЯ НЕ Е ОСЪЩЕСТВЕНО ДОРИ И КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ.*

Не е констатирано в имота да се осъществяват дейности по строителство и/или подготовка за такова строителство ,както и дейности свързани със складиране и/или съхранение на строителни материали.Не са установени и действия по осъществяване на владение или ползване от страна на приемателя на учреденото право на строеж, ,както и

няма такива за използването му по предназначение в резултат на реализираното право на строеж.Точно обратното имотът е незастроен, владее се, управлява се, стопанисва се и се поддържа от общината, като последната осъществява дейности по почистването и поддръжката му всяка година .

Наред с това не е констатирано и петгодишния срок за реализацията на учреденото право на строеж да е бил прекъсван и/или спиран на предвидените в чл. 115 и 116 от ЗЗД основания.

Учредяването на право на строеж върху общинска земя по начало е възмездно и се осъществява чрез провеждане на търг. Учредител или страна по договора за отстъпване правото на строеж, може да бъде само собственикът на земята, в конкретния случай общински съвет Долна баня.

Отстъпването на право на строеж върху общинска земя се осъществява чрез смесен фактически състав /административен акт плюс договор /.

Учреденото право на строеж с договора от 26 юли 2006 г. е предоставено на приемателя „Уелнес Айланд" АД ***, безвъзмездно и без да бъде провеждан търг или публично оповестен конкурс,с което е нарушена разпоредбата на чл.37, ал.1 от ЗОС.***

Следователно, към настоящия момент учреденото право на строеж, противоречи и на разпоредбите на чл.37, ал.1, ал2, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОС, както и на чл.38 и чл.41 от същия.

От друга страна никога и по никакъв повод не е изразявана воля за удължаване на един законов срок – на срока, предвиден изрично в чл. 67, ал. 1 от ЗС. Такова волеизявление очевидно би било в противоречие с тази императивна разпоредба. Срокът по чл. 67, ал. 1 от ЗС е давностен. **Установените от закона давностни срокове не могат да бъдат удължавани или скъсявани.Следователно е невъзможно ОС като собственик да се вземе решение за даване на съгласие за удължаване срока на договора за отстъпено право на строеж.*Такова решение би било нищожно по своя правен характер.***

С решение № 57/13.06.2011 г. на ОС Долна баня, е одобрен проект за частично изменение на подробния устройствен план / ПУП / на гр. Долна баня в обхват:"УПИ I- за термален комплекс, СПА и озеленяване", УПИ XXXV- сондаж, УПИ XXXIV- 1661 и УПИ XXXVII – 1662 в кв. 68, УПИ II – за хотел и СПА и УПИ XXXVIII – „ За детски, спортни площадки, паркинг и озеленяване „ в кв. 69 по плана на гр. Долна баня, което решение е публикувано в Държавен вестник- брой 66 от 26 август 2011 г. Същото не е обжалвано от заинтересованите страни в законоустановения 30 / тридесет / дневен срок, **и е влязло в законна сила на 26 септември 2011 г.**

Общинският съвет е орган на местното самоуправление /чл. 18, ал. 1 от ЗМСМА/ и е оправомощен с нормата на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл. 8 от ЗОС да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, и да определя конкретните правомощия на кмета на общината.

С оглед на неупражненото в петгодишния давностен срок право на строеж от приемателя му - „Уелнес Айланд" АД, в който срок е следвало да се изгради в /УПИ/ - I- определен За термален комплекс, СПА и озеленяване, в кв. 69 по действащия тогава ПУП, с площ на имота от 48 535 кв.м. **„комплекс", предназначен За туристически термално - възстановителен и развлекателен център,** с РЗП от 12 000 кв.м., три паркинга с обща РЗП от 3 000 кв.м. и паркова зона, и предвид това бездействие на суперфициаря, ***считам, че по силата на разпоредбата на чл.67 от Закона за собствеността , правото на строеж на „Уелнес Айланд" АД е погасено по давност в полза на Общински съвет - Долна баня като собственик на земята.***

Отделно от това Общински съвет Долна баня има правната възможност, произтичаща от правото му на собственост върху земята, направо да се позове на давността в отношенията си със суперфициаря на когото той е отстъпил правото на строеж, като приеме нарочен акт, с който да прекрати Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., сключен между Община Долна баня и дружество „Уелнес Айланд" АД, ЕИК 175083648, със седалище и адрес на управление: гр. Долна баня, п.к. 2040, ул. „Търговска" №134 и вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058, както и да постанови неговото заличаване в Агенцията по вписванията.

Предвид горното предлагам на общински съвет Долна баня, следният проект за решение:

Общински съвет Долна баня на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от ЗМСМА, чл. 27, ал.4 и ал. 5 от същия , на основание чл.67 от Закона за собствеността, във връзка с чл.59, ал.2 от ЗОС и във връзка с Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058 да приеме следното:

Р Е Ш Е Н И Е:

1. ПРЕКРАТЯВА Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. I, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058, сключен между Община Долна баня и дружество „Уелнес Айланд" АД, ЕИК 175083648, със седалище и адрес на управление: гр. Долна баня, п.к. 2040, ул. „Търговска" №134 , с който на „Уелнес Айланд" АД е учредено безвъзмездно право на строеж за срок от 50 / петдесет / години за построяването на „комплекс", предназначен За туристически термално - възстановителен и развлекателен център, с разгъната застроена площ / РЗП / от 12 000 кв.м., три паркинга с обща застроена площ от 3 000 / три хиляди / кв.м. и паркова зона, върху урегулиран поземлен имот /УПИ/ - I- определен За термален комплекс, СПА и озеленяване, в кв. 69 по действащия тогава ПУП, с площ на имота от 48 535 кв.м. по АОС №461/2006 год., считано от влизането в сила на настоящото решение, поради настъпила погасителна давност по отношение на правото на строеж, заради неупражняването му в продължение на 5 години.

2. ВЪЗЛАГА на Кмета на общината в едноседмичен срок от влизането в законна сила на това решение да предприеме действия по уведомяване на Службата по вписвания към Агенцията по вписванията и отписването / заличаването / на прекратения по т.1 договор.

Мотиви: чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от ЗМСМА, чл. 27, ал.4 и ал. 5 от същия , на основание чл.67 от Закона за собствеността, във връзка с чл.59, ал.2 от ЗОС и във връзка с Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058

Приложение: 1. Договор за отстъпено право на строеж върху общински имот от 26 юли 2006 г., вписан в Агенцията по вписванията, в книгите по вписванията при ИРС, в т. II, №48, рег. №1852, партиден №564,20393,17058; **2.** Заповед № РД – 15 - 158/03.07.2017 г. на Кмета на Община Долна баня; **3.** Констативен протокол от 22.08.2017 г.; **4.** Решение № 57/13.06.2011 г. на ОС Долна баня; **5.** Държавен вестник- брой 66 от 26 август 2011 г.; **6.** Молба с вх. №26-00-16 от 18.01.2010 г. до гл. архитект на общината; **7.** Писмо-отказ изх.№26-00-16/25.01.2011 г.

ОБЩИНА ДОЛНА БАНЯ * КМЕТ * СОФИЙСКА ОБЛАСТ

КМЕТ:.....
/ ВЛАДИМИР Н. ДЖАМБАЗОВ /

Изготвил: ЯС
Съгласувал:НА