

ПРОТОКОЛ №28/17.11.2005 г

Днес, 17.11.2005 г.от 9.30 ч., Общински съвет Созопол проведе двадесет и осмото /извънредно/ заседание, под ръководството на Панайот Рейзи – Председател на Общински Съвет – Созопол.

На заседанието присъстваха общински съветници, кмета на община Созопол – г-жа Караманова, Костадин Мархолев – Зам. кмет на община Созопол, Божана Вълкова-Чампарова – Юрист на Общински съвет, кметове на кметства и служители на общинска администрация.

П. Рейзи – Уважаема г-жо Кмет, уважаеми колеги, дами и господа, кметове на селата от община Созопол, гости на двадесет и шестата сесия на Общински съвет – Созопол. Обявявам двадесет и осмата сесия за открита. Кворум в залата има. Присъстват 12 Общински съветника. Предлагам да започнем сесията. Всички Вие сте получили материалите за сесията. Сесията е извънредна с една единствена точка. Докладната е свързана със замяната на земята по изпълнението на Търговския център. Тази докладна вече се гледа неколkokратно, но от момента, когато е постъпила при нас, има една малка промяна – има и една втора точка. Вие ги имате документите, знаете за какво става дума. Който е съгласен с така предложения дневен ред, моля да гласува “ЗА”:

За – 14 гласа

Против – 0 гласа

Въздържали се – 0 гласа.

Приема се.

Общински съвет взе следното

РЕШЕНИЕ:

№ 562

Общински съвет – Созопол прие следният дневен ред:

1. Докладна записка с вх. №852/14.10.05 г. от Веска Караманова – Кмет на община Созопол, относно предложение за извършване на замяна на престации/заплащане по предварителен договор за покупко-продажба на общински недвижими имот.

П. Рейзи – Давам думата на Председателя на комисията по общинска собственост – Дияна Колчева.

Д. Колчева – Уважаеми колеги, на 15.11.2005 г. от 17,30 часа, се проведе заседание на комисията по “Финанси и бюджет, предприєдинителни проекти и програми”; комисията по “Законност, обществен ред, сигурност, граждански права, молби и жалби”; комисията по “Туризм, стопанска политика и общинска собственост”; комисията по “Устройство на територията, жилищна политика, строителство и екология и комисията по “Здравеопазване, образование, култура, спорт, социална политика и вероизповедания”.

На заседанието присъстваха общинските съветници:

1. Красимира Германова – Председател на комисията по “Финанси и бюджет”;
2. Добри Добрев – член на комисията по “Законност и обществен ред”, “Финанси и бюджет”, “Устройство на територията”;
3. Дияна Колчева – Председател комисията по “Туризм, стопанска политика и общинска собственост”;

4. Катя Стоянова – член на комисията по “Туризъм, стопанска политика и общинска собственост”, “Здравеопазване, образование, култура”;
5. Милко Димов – член на комисията по “Устройство на територията”;
6. Росен Деспов – член на комисията по “Здравеопазване, образование, култура”;
7. Станислав Георгиев – Председател на комисията по “Здравеопазване, образование, култура”.
8. Петя Чапезова – Председател на комисията по “Законност и обществен ред”.
9. Стойо Недин – Председател на комисията по “Устройство на територията”.

В работата на заседанието взеха участие:

1. Панайот Рейзи – Председател на ОбС – Созопол;
2. Веска Караманова – Кмет на Община Созопол;
3. Божана Вълкова-Чампарова – Юрист на Общински съвет;
4. Богдан Йорданов – Юрист на Общински съвет;
5. Костадин Мархолов – Заместник Кмет на община Созопол;
6. Константин Палазов – Секретар на община Созопол;
7. Николай Райков – Общински съветник;
8. Златко Николов – Общински съветник;
9. Петър Георгиев – Общински съветник;
10. Веселина Спасова – Технически сътрудник на Председателя на Общински съвет.

Комисиите разгледаха докладна записка с вх. №852/14.10.05 г. от Веска Караманова – Кмет на община Созопол, относно предложение за извършване на замяна на престаии/заплащане по Предварителен договор за покупко-продажба на общински недвижими имот.

Уважаеми колеги, беше отправена покана към всички членове на Общински съвет.

Проведеха се доста дебати, разговаряхме надълго и нашироко.

След обстойно разглеждане и изслушване на мнения от страна на присъстващите, комисията предлага на Общински съвет да вземе решение по докладната на заседание на Общински съвет.

П. Рейзи – Уважаеми колеги, всички Вие знаете, че тази докладна се гледа вече почти от една година. Коментари и дебати по нея имаше много. Отлагане на сесия имаше заради тази докладна. Общоградско събрание имаше заради тази докладна. Аз мисля, че специално по тази докладна толкова много коментари и дебати изтекоха, че не виждам какво повече да я дебатираме. Но все пак, имате думата за коментари по така внесенията предложение за решение от Кмета на общината. Г-н Николов, имате думата.

Зл. Николов – Много пъти я коментираме тази докладна, това предложение, това искане. На последното заседание, което правихме в Общински съвет, някои от съветниците изразиха мнение, че строителството струва 1 100 000 лв., а пък земята струва повече и т.н. Колкото струва строителството, толкова струва и земята. Това е предмет на договора, а договорът се сключва на базата на проведен търг. Пазарната цена и на терена и на строителството, се определя на търга. Това е пазарът. Ако имаше повече интерес, щеше да има повече фирми и тогава тези 60 000 лв., които заложихме като форма, за да има състезателен момент, тогава те нямаше да бъдат 60 000 лв., а можеха да бъдат и 600 000 лв. Фактът, че не е имало интерес показва, че този терен, който се предлага, не е толкова на висока стойност. Още повече, че миналия път се започнаха едни сметки колко струва земята и колко струва обекта. Изчисляваме земята на пазарни цени, изчисляваме обекта на цени на строителството. За мен нормалното е, че щом ангажиментът на общината е, след извършване на строителството да даде

терена “х” и при невъзможност да предаде този терен, общината да замени този терен с друг равностоеен. Казвам равностоеен, има лицензирани оценители, това не са измислени оценители. С тази фирма работи общината за всички други оценки, които правим – това е “Бургасинвест”. Гледаме, че експертните оценки са горе-долу едни и същи и се предлага друг равностоеен терен. Тук се изказаха мнения, че трябва да плащаме по цени на строителството и т.н. Договорът е между две страни, а втората страна не е съгласна. Какво правим тогава?

П. Рейзи – Имате думата, колеги. Милко Димов.

М. Димов – Уважаеми колеги, аз ще взема отношение по този въпрос. Договорът е сключен и по мнението на адвоката, който беше поканен на комисията, е много добре изчистен. Няма да споря по договора. Договорът е чист. Има две страни. Сега слушаме идеите на едната страна. Нашата страна не е предявила никакви претенции. Защо трябва да изпълняваме желанието на едната страна. От друга страна строителството, както е залегнало в договора, е 1 200 000 лв. Сега по СМР и по актуване, излиза 1 800 000 лв. Излиза, че строителната част излиза около 700 евро на кв.м. Това са пазарни цени, не строителни цени. По договор пише СМР, никъде не пише пазарни цени. Няма да оспорвам договора. Той е сключен, такива са били условията. Да предположим, че сега строим този център. Знаем, че най-люксовото строителство е някъде около 300 евро на кв.м. Като сметнем, 1200 кв.м. по 300 евро, са 360 000 евро. Говорим за около 700-800 000 лв., а ние го актуваме за 1 800 000 лв. Ако продадем тази земя – 23 дка., да кажем за 100 евро, 23 дка. са 2 300 000 евро, т.е. 5 000 000 лв. – разликата е огромна. Дори и да го приемем на 50% - става 2 500 000 лв., а това значи още 600 000 лв. да подарим. Освен това, договорът е изправен, може да се изчака още два-три месеца. И както разбрахме от думите на адвоката, да се види какъв ще е резултатът от заведения от общината иск. И тогава да се действа. От друга страна, влизането на общината във владение на Търговския център се оказа, че не е възпрепятствана от нищо и общината е възприела всички действия, които не възпрепятстват влизането във владение на Търговския център. Защо тогава да бързаме? Освен това, ние се лишихме въобще от общински земи. Нека да си остане общинска. Има и други. Нека да го платим. Ако отдаваме Търговския център, ние за една година ще го платим. Така или иначе строителят е спечелил вече 100-150% при залагането на този договор. Неговата печалба е гарантирана и то на много висока цена.

В. Караманова – Ако ми позволите. Милко Димов коментира една цена, която е направена въз основа на СМР. Тук не става въпрос за СМР, а тази оценка е лицензирана оценка на самия Търговски център. По договора е по строително-монтажни работи и това е по изпълнение. Това е по т.5.3. от договора, в която адвокатите – Мима Иванова и Богдан Йорданов казват, че ние не сме в тази хипотеза на т.5.3. Защото в случая няма виновно неизпълнение от страна на община Созопол. Тук става въпрос за обективна невъзможност общината да изпълни своите ангажменти. Тъй като се тълкува този договор и непрекъснато се повтаря, разгънатата застроена площ на общината, която е приблизително 1200 кв.м., малко по-надолу в договора е записано, че освен тази разгъната площ, към това се включва изграждане на трафопост, който също има някаква стойност. Има и територии и плочници, обслужващи сградите, с обща площ 553 кв.м. Това е вертикалната планировка. Площи за озеленяване от 132 кв.м, както площи на тераси за озеленяване на площ от 140 кв.м. и трафопост, който е в интерес и който е в името на общината. Това са другите дейности, които извън разгънатата застроена площ, са предадени на община Созопол. И за това ние ги имаме всички тези неща. Освен това,

когато имаме един предварителен договор, ние не можем да държим сметка на това кой за колко го е изпълнил и как го е изпълнил. Договорът е подписан, той е налице. И аз много се съмнявам, че ние бихме могли да навлезем в хипотезата на т. 5.3., тъй като виновното неизпълнение от страна на общината отсъства.

П. Рейзи – Колеги, всичко това ние го коментирахме достатъчно много – и на комисията, и на общоградското събрание. Точно в тази връзка, аз направих тази сесия, за да го решим този проблем. В крайна сметка разбрахме, че разрешителното за ползване е издадено през месец август. За това, аз предлагам да преминем към гласуване... Г-н Стойков, не мога да Ви дам думата, защото не сте записан.

П. Георгиев – Това е другата страна по договора.

П. Рейзи – Имаме Правилник на Общински съвет колеги, в който пише че заинтересована страна по докладна, която се разглежда, трябва преди започване на сесията да обяви, че иска да се изкаже. С нищо г-н Стойков не е привилегирован пред нашите съграждани. Коментирахме, че г-жа Караманова... г-н Милков, заповядайте.

Ив. Милков – Тук се изказаха различни мнения. Тук ние казахме какво искаме. Дайте да видим, може ли някой от юристите да ни обясни какви ще бъдат последствията за общината. Как другата страна ще си търси правата и как това ще рефлектира върху общината? Защото тук ще станат едни безконечни дела и този център ще стои така, както стоеше досега.

П. Рейзи – Защо мислите така? Сега ще го подложим на гласуване, ще се гласува. Всеки ще си гласува по съвест. Ако се гласува “за” т.1 от това предложение, тогава земята се заменя и се приключва. Какво толкова ще се дебатира? Онзи ден на комисията която присъстваха всички, присъстваха и адвокати. Аз не виждам защо едно нещо само да го дъвчем.

Ив. Милков – Събрали сме се да решаваме договор, а не даваме думата на другата страна по договор.

П. Рейзи – Г-н Милков, има Правилник на Общински съвет.

Ив. Милков – Стига с тоя правилник.

П. Рейзи – Как така стига, нали и Вие сте гласували за този Правилник? Г-н Стойков, Вашето мнение го чуваме на събранието, станете и го кажете и тук. Заповядайте.

Л. Стойков – Изпълнителен Директор на “Дюни” – АД – Аз исках да кажа мнението все пак на другата страна, защото тази сесия е важна и може би ще се вземе едно решение, което след това ще има последствия. Ние сме страна по договора и неминуемо ще защитим нашите интереси – дали по съдебен път или по пътищата, които закона позволява. Ние сме длъжни да се защитим. Изказват се много мнения, може би някои се повтарят, може би и аз ще се повторя, но понеже сме страна, засегнати сме и до такава степен сме засегнати, че ние нямаме абсолютно никаква вина за създалата се ситуация. Има една такава ситуация – има договор, който е сключен през 2003 г. Тук се изказват мнения каква е ситуацията към днешна дата. Утре даден имот може да стане по-скъп, може да стане по-евтин, но това идва от 2003 г. Говори се за цени – какво е било строителството тогава и какво е сега. Защо тогава други хора не са се явили на търга? След като е толкова евтино, защо и Вие не сте участвали? Било е много евтино, могло е много пари да се спечелят. Договорът си е договор. И затова влизаме в един казус, в който ние като страна по договора не сме виновни. Ние не искаме да ни се оценява, не искаме да ни се плаща, не искаме да получаваме нещо, което... Ние сме сключили договора за един терен. Теренът в момента не можем да го получим. За това предложихме равностоен терен. Ако се знае какво ще стане, няма нищо лошо.

Общината нищо не губи. Общината ако осъди един ден държавата, тя ще си получи терена и абсолютно нищо не губи в случая. Според мен точно така е – общината няма какво да губи. Общината ще си получи един абсолютно равностоеен терен, който утре, както казвате Вие, може да го продаде. На много висока цена, той е Ваш. Общината нищо не губи. А така в случая влизаме в един спор – дали да се плаща, дали да не се плаща. Естествено, че ние ще искаме утре... Вие набързо разпределихте наемите. Естествено, че не може да се влезе така. Естествено, че ще възбраним още утре сутринта този търговски център. И влизаме в един спор – един икономически субект, който не е малък все пак на територията на община Созопол – “Дюни” – АД, Вие много бързо преразпределяте на другите парите и интересите. Не е точно така. Има две страни и двете страни трябва да бъдат удовлетворени. Защо не излезете тогава с едно решение, щом като ние не сме...

П. Рейзи – Така е, обаче ние в случая имаме предложение на едната страна – това е Вашето предложение – и ние вече трябва да го решим него. А защо досега Кмета не е обявил на Вас нашето предложение? Защото в крайна сметка ние имаме договор с Вас. Това, че държавата е блокирала тази земя, ние също не сме виновни.

Л. Стойков – Изпълнителен Директор на “Дюни” – АД – Общината не може да ни предостави терена по независещи и от общината причини.

П. Рейзи – Ето сега ако Общинският съвет вземе решение, ще Ви бъде предаден терена. Така че, аз не виждам какво повече да го коментираме този момент.

Л. Стойков – Изпълнителен Директор на “Дюни” – АД – Аз бях длъжен да си кажа мнението, защото Общинският съвет ще вземе решение и ще влезем в юридически казуси, които едва ли са в полза и на двете страни.

П. Рейзи – По този договор така са поставени нещата. Благодарим на г-н Стойков.

Павлина Темелкова – Адвокат от Колегия – Бургас – Аз не съм записана, но бих искала да кажа няколко думи. Разбирам, че тази проблематика е много обсъждана. Искам да кажа няколко изречения: има един договор, който е сключен при точно определени условия. Едната страна е изправна – има всичко по този договор. Другата страна е неизправна, но тя е неизправна без вина. Именно отчитайки, че тя е неизправна без вина, защо изобщо се водят някакви разговори? Защото ако Вие бяхте във виновно поведение, делата вече щяха да бъдат факт. Тъй като Вие сте без виновната страна, но сте и неизправната по договора, в момента изправната предлага на неизправната решение на проблема, който да е общоприет от двете страни. И в конкретния случай да се говори за нови суми и за нови остойностявания, след като има такива по договора, аз узнах, че няколко сценария са били разиграни при Вас, или няколко възможни варианта от уважавания от мен колега Йорданов, може би не съм разбрала, защото не съм присъствала. Но освен двете възможности, които са Ви казани на Вас, следва и трета.

От там нататък следва дело, което ще отнеме много години. Определено считам, че изправната страна ще бъде възмездена от съда за неизпълнението на община Созопол. Но това ще се плаща от гражданите. Точно съзнавайки това, г-н Стойков е тук пред Вас.

П. Рейзи – Благодаря. Г-н Николов.

Зл. Николов – От името на групата на БСП, предлагам почивка.

П. Рейзи – Добре. Две минути почивка, колеги.

П. Рейзи – Колеги, имаме кворум. В залата присъстват десет Общински съветника.

Предлагам да преминем към гласуване. Ще прочета предложението за решение.

“На основание 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната

администрация, чл. 8, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 20а, ал.2 от Закона за задълженията и договорите, Общински съвет – Созопол дава своето съгласие да бъде извършена замяна на престация в предмета, описан в Раздел I, чл.1 от сключеният на 23.09.2003 г. между Община Созопол и “Дюни” АД Предварителен договор за прехвърляне право на собственост върху общински недвижими имоти, като се сключи допълнително споразумение към горния договор, по силата на което имот №010294, с площ от 0,854 дка, № 010514, с площ от 1, 473 дка., № 010461, с площ от 9,560 дка., и № 000149, с площ от 11, 617 дка., находящи се в м. “Мапи”, землище гр. Созопол, възлизащи на обща стойност 1 924 978 лв., да бъдат заместени с имоти с №001219, целият с площ от 23 457 дка, актуван с АОС № 681/19.04.2005г., с площ от 23 457 дка, находящ се в м. “Герените”, землище гр. Созопол, възлизащ на стойност от 1 838 794 лв., съгласно данни от Експертна оценка.

На основание чл. 21 ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет – Созопол, определя форма на възмездяване на разликата в цената на двете насрещни престации: доплащане/превъзлагане на СМР.”

В. Караманова – Там е написано, че се взима решение кое от двете да бъде – дали доплащане или превъзлагане на СМР. И тъй като споровете бяха по отношение на това дали земята е наша или не е, г-жа Кумчева е тук и аз искам тя да Ви каже, че има акт за държавна собственост и те не могат да ни издадат писмо за това, че земите са наши. Реално земите не са наши в момента. Някога те могат да бъдат наши, но всичко това е в обзиромото бъдеще.

П. Рейзи – Уважаеми колеги, който е съгласен с т.1 от предложението за решение, както е по докладната, моля да гласува “ЗА”:

За – 8 гласа

Против – 8 гласа

Въздържали се – 0 гласа.

Не се приема.

Общински съвет взе следното

РЕШЕНИЕ:

№ 563

Общински съвет – Созопол не дава своето съгласие да бъде извършена замяна на престация в предмета, описан в Раздел I, чл.1 от сключеният на 23.09.2003 г. между Община Созопол и “Дюни” АД Предварителен договор за прехвърляне право на собственост върху общински недвижими имоти, като се сключи допълнително споразумение към горния договор, по силата на което имот №010294, с площ от 0,854 дка, № 010514, с площ от 1, 473 дка., № 010461, с площ от 9,560 дка., и № 000149, с площ от 11, 617 дка., находящи се в м. “Мапи”, землище гр. Созопол, възлизащи на обща стойност 1 924 978 лв., да бъдат заместени с имоти с №001219, целият с площ от 23 457 дка, актуван с АОС № 681/19.04.2005г., с площ от 23 457 дка, находящ се в м. “Герените”, землище гр. Созопол, възлизащ на стойност от 1 838 794 лв., съгласно данни от Експертна оценка.

П. Рейзи – Преминаваме към второто предложение на Кмета на общината.

Д. Колчева – Ще прочета предложението.

“На основание чл. 21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация да бъдат проведени преговори с Български търговски банки, за условията на отпускане на кредити, съгласно Правилника за кредитната дейност на

съответната банка, с цел отпускането на кредит, необходим за заплащане в полза на “Дюни” АД стойността на средствата, вложени в изграждането на Търговски център – Созопол.”

П. Рейзи – Уважаеми колеги, който е съгласен с т.2 от предложението за решение, както е по докладната, моля да гласува “ЗА”:

За – 0 гласа

Против – 5 гласа

Въздържали се – 11 гласа.

Не се приема.

Общински съвет взе следното

РЕШЕНИЕ:

№ 563

Общински съвет – Созопол не дава съгласие да бъдат проведени преговори с Български търговски банки, за условията на отпускане на кредити, съгласно Правилника за кредитната дейност на съответната банка, с цел отпускането на кредит, необходим за заплащане в полза на “Дюни” АД стойността на средствата, вложени в изграждането на Търговски център – Созопол.

П. Рейзи – Колеги, с това се изчерпа дневният ред. Закривам двадесет и осмото /извънредно/ заседание на Общински съвет. Благодаря Ви.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОЗОПОЛ:

/П. РЕЙЗИ/

ПРОТОКОЛА ВОДИ:

/П. ПАЗВАНТОВА/