

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БАЛЧИК



ДОКЛАД  
ОТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. БАЛЧИК

**ОТНОСНО:** Преразглеждане на Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г., върнато за ново обсъждане със Заповед №Адк-04-1/08.01.2025г. на Областен управител на област Добрич

**УВАЖАЕМИ КОЛЕГИ,**

Със своя Заповед №Адк-04-1/08.01.2025г. Областният управител на област Добрич е върнал за ново обсъждане Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г. Констатирано е, че то е незаконосъобразно, поради нарушения на законовите изисквания за съдържанието му и поради нарушения в процедурните правила за приемането му.

Нарушението на материалния закон е обусловено от факта, че при внасяне на предложението не е изпълнено изискването на чл. 14 от Закона за общинския дълг.

Като процедурно нарушение е отчетено, че е налице разминаване в размера на дълга. Предложението за поемане на общински дълг, което е отправено и съответно обявено за обсъждане, е в размер до 500 000 лв., а неправомерно са гласувани до 800 000 лв., без това предварително да е подложено на обсъждане с местната общност.

С докладна записка с вх. №560/16.01.2025г. кметът на Община Балчик в съответствие с чл. 14 от Закона за общинския дълг е допълнил внесеното в Общински съвет- Балчик с вх. № 528/12.12.2024г. предложение за поемане на дългосрочен общински дълг. В приложение към настоящото Ви представям докладната за запознаване.

От направеното допълнение се извежда информация, че в приетото решение не е описан в детайли предметът на дългосрочния дълг, поради което с предстоящото решение този пропуск следва да бъде отстранен.

Областният управител е отчел нарушение на процедурата при приемане на решението, защото общинският съвет е приел по- голям размер на дълга от този, отправен му с предложението и представен за обсъждане на местната общност. Поради това върнатото решение следва да бъде изменено, като размерът на дълга бъде коригиран до стойността от 500 000 лв., която е била предложена за обществено обсъждане с публикувана на Интернет-страницата на Община Балчик и във Общински седмичник „Балчик“ покана.

На мнение съм, че така изложените от областния управител мотиви са правилни и обосновани, поради което следва решението да се преразгледа и да се измени при отчитане на констатираната незаконосъобразност.

С оглед изложеното и на основание чл. 87, ал. 1 от ПОДОБСНКВОВА предлагам на Вашето внимание следното:

## ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА във връзка със Заповед № Адк-04-1/08.01.2025г. на Областен управител на област Добрич, с която е върнато за ново обсъждане Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г., прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 10 от ЗМСМА и чл. 4 от Закона за общинския дълг, Общински съвет- гр. Балчик

### РЕШИ:

**ИЗМЕНЯ** Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г. по следния начин:

**I. Максимален размер на дълга-** от до 800 000 лв. **се променя на до 500 000 лв.**

**Посоченият текст в точка 4.1. и т. 4.2 относно описанието на сградите се заменя със следния текст:**

„Заплащане на направените подобрения в ПИ 02508.51.447 по КК на гр. Балчик/ който е станал собственост на Община Балчик по силата на Решение №110/12.10.2016г. по Гр.д. №408/2015г. на Районен съд- Балчик/ и въз основа на това придобиване на следните сгради, строежи и съоръжения:

Сграда – Блок 1 със степен на завършеност 63%, с разгъната застроена площ от общо 2000.06 кв.м., състояща се от сутеренен етаж с разгъната застроена площ от 404 кв.м., партерен етаж с разгъната застроена площ от 580 кв.м., първи етаж с разгъната застроена площ 587.60 кв.м., втори етаж с разгъната застроена площ 235.2.30 кв.м. и трети етаж с разгъната застроена площ 199.01 кв.м.;

Сграда – Блок 2 със степен на завършеност 50%, с разгъната застроена площ от общо 280 кв.м., състояща се от партерен етаж- 140 кв.м. разгъната застроена площ и първи етаж- 140 кв.м. разгъната застроена площ;

Басейн с водоустойчиво покритие /керамични плочки/; Пречиствателна станция /строителна част/ за отпадни води; Вертикална планировка; Тераси на ниво нула и прилежащите им стълбища, преодоляващи естествената денивелация на терена; Проектираните хоризонтални площи, ограждащи басейна; Бетонна „черупка“ на пречиствателната станция за отпадни води; Декоративната ограда на целия терен; Ел. инсталация и електрически табла; ВиК инсталация.“

II. Останалите приети клаузи с Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г. остават без промяна.

III. Настоящото решение да се приложи като неразделна част от Решение №260 по Протокол №17 от заседание Общински съвет- Балчик, проведено на 20.12.2024г.

### ПРИЛОЖЕНИЕ:

Докладна записка, внесена с вх. №560/16.01.2025г. от Кмета на Община Балчик

**ВНОСИТЕЛ:**

**ВИКТОР ЛУЧИЯНОВ**

Председател

на ОбС- Балчик



# ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет  
Николай Ангелов  
9600 гр. Балчик  
пл. "21-ви септември" №6

☎ 0579 72070  
☎ 0579 74117  
mayor@balchik.bg  
www.balchik.bg

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ГР. БАЛЧИК

Община Балчик  
ул. "21-ви септември" № 6  
За информация: 0579 71046, 0579 71077,  
0579 71079, 0895 554133.  
рег.№: 25-БЧ-00626 от 16.01.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА БАЛЧИК



**ОТНОСНО:** Допълнение към предложение за поемане на дългосрочен дълг, постъпило в Общински съвет- гр. Балчик с вх. №528/12.12.2024г.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ЛУЧИЯНОВ,**

В изпълнение на сведената ми до знанието Заповед №Адж-04-1/08.01.2025г. на Областния управител на област Добрич Ви представям допълнение към предложение за поемане на дългосрочен дълг, постъпило в Общински съвет- гр. Балчик с вх. №528/12.12.2024г., както следва:

## 1. Пълно описание на проекта:

### Наименование:

Придобиване на две сгради- Блок 1 и Блок 2, басейн и съоръженията към тях в ПИ:02508.51.447 по КК, собственост на Община Балчик, чрез заплащане на подобренията, извършени в този ПИ.

### Цели:

Целта на дългосрочния общински дълг е да се заплатят направените подобрения в ПИ 02508.51.447 по КК на гр. Балчик/ който е станал собственост на Община Балчик по силата на Решение №110/12.10.2016г. по Гр.д. №408/2015г. на Районен съд- Балчик/ и въз основа на това да се придобият следните сгради, строежи и съоръжения:

ПИ 02508.51.447 по КККР на гр. Балчик, с площ 3284.00 кв.м., находящ се във в.з. „Белите скали“, ведно с построените в него:

Сграда – Блок 1 със степен на завършеност 63%, с разгъната застроена площ от общо 2000.06 кв.м., състояща се от сутеренен етаж с разгъната застроена площ от 404 кв.м., партерен етаж с разгъната застроена площ от 580 кв.м., първи етаж с разгъната застроена площ 587.60 кв.м., втори етаж с разгъната застроена площ 235.2.30 кв.м. и трети етаж с разгъната застроена площ 199.01 кв.м.;

Сграда – Блок 2 със степен на завършеност 50%, с разгъната застроена площ от общо 280 кв.м., състояща се от партерен етаж- 140 кв.м. разгъната застроена площ и първи етаж- 140 кв.м. разгъната застроена площ;

Басейн с водоустойчиво покритие /керамични плочки/; Пречиствателна станция /строителна част/ за отпадни води; Вертикална планировка; Тераси на ниво нула и прилежащите им стълбища, преодоляващи естествената денивелация на терена; Проектираните хоризонтални площи, ограждащи басейна; Бетонна „черупка“ на пречиствателната станция за отпадни води; Декоративната ограда на целия терен; Ел. инсталация и електрически табла; ВиК инсталация.

Обстоятелствата, които налагат поемането на такъв дълг, са необходимостта от осигуряване на средства за финансиране на инвестиционен проект в полза на местната общност, както и разплащане на просрочени задължения, чиято изискуемост е настъпила съгласно Решение №260007/09.05.2022г. по Гр. д. №650/2019г. на Окръжен съд- Добрич, влязло в сила на 01.11.2024г. съгласно Определение №4986/01.11.2024г. по Гр. д. №5260/2023г. на I-во г.о. на ВКС и издаден изпълнителен лист №260052 от 14.11.2024г. на Окръжен съд- Добрич.

Като предпоставка, която е в полза на местната общност, е, че реалната пазарна цена на придобиваните настоящо описани сгради и съоръжения е значително по-висока от тази, на която в резултат на дългогодишни съдебни спорове съдебната инстанция разпореди в задължение на общината.

#### **Технико-икономическата обосновка:**

Следва да се отчете, че изпълнението на инвестиционния проект визира придобиването на описаните сгради и съоръжения в собственост на общината в степента им на завършеност, така, както е посочено. На следващ етап е перспективата за довършителни работи, осигуряването и влагането на финансови средства за техническо завършване на сградите с въвеждане в експлоатация според изискванията на ЗУТ и евентуални последващи действия, касаещи тяхното управление или разпореждане.

Към настоящия момент, с предложението за поемане на общински дълг не се планира и предвижда влагането на финансови средства в завършването им в технически аспект, а само „придобиването“ им на законово основание. Всъщност Община Балчик не е поставена пред възможност за избор, дали да ги придобие или не, или друга алтернатива, а е задължена посредством изпълнително производство по влезли в сила окончателни съдебни актове да заплати тяхната стойност.

В бюджета на Община Балчик към датата на настоящата обосновка няма заложените необходимите финансови средства. Поради това и предвид факта, че финансовото задължение е вече предявено на Общината, посредством изпълнително производство по предявения изпълнителен лист, са необходими средства в размер на 500 000 лева, за чието подsigуряване е необходимо поемането на дългосрочен дълг с посочените основни параметри от Община Балчик. В резултат ще бъде придобит от общината дълготраен материален актив – сгради и съоръжения, находящи се в общински имот.

#### **Очаквани срокове за реализация:**



Реализацията на инвестиционния проект – придобиването на сградите се очаква непосредствено след заплащане на тяхната финансова стойност на кредитора по изпълнителния лист със средствата от евентуално поетия общински дълг от отпуснат на общината кредит. Краен срок на издължаване на кредита - до 5 години от датата на подписване на договор за кредит.

### **Социално-икономически ефекти, ползи за местната общност:**

Едната от описаните сгради- Блок 1- е със степен на завършеност 63% и по документи същата се определя като груб строеж, макар и на място сградата да е изцяло завършена. Другата сграда е на 50 % завършена. След придобиването им ще бъдат вложени средства в довършителни работи, същите биха представлявали привлекателен и желан за закупуване от инвеститор обект, предвид туристическите характеристики на общината, респективно се очакват постъпления от бъдещата им продажба в размер, съществено надвишаващ настоящо разглеждания размер на общински дълг. Т.е. чрез използването на дълговия инструмент ще се гарантира изпълнението на този проект, ще се планира по-нататък и гарантира генерирането на печалба в полза на общинския бюджет и в полза на местната общност – гражданите на общината- за подобряване качеството на живот и изпълнението на приоритетите в бюджета, по-нататък и в проекто-бюджетите – социални дейности, образование, инфраструктура, нови възможности за икономическо и социално развитие, подпомагане на икономическия растеж, подобряване състоянието и атрактивността на градската среда и изобщо в глобален за изпълнението на целите на общинския бюджет план.

### **2. Финансови параметри на проекта:**

**Всички източници на финансиране на проекта:** банков заем по Закона за общинския дълг

**Размер на съответния финансов ресурс:** 500 000лв.

**Максимален размер на дълга:** до 500 000 лв. (петстотин хиляди лева);

**Срокове и начини за усвояването му:** на части до 2 години от датата на договора за кредит.

### **Лихвени условия:**

Годишен лихвен процент: плаващ лихвен процент, формиран от сбора на основен лихвен процент /ОЛП/ на Българска народна банка /БНБ/ или от лихвен индекс, предложен от участника плюс надбавка. Общ размер на годишният лихвен процент максимум до 4.3% процентни пункта;

Лихвен процент при просрочие на главница: образува се от сбора от годишният лихвен процент по т.10 плюс надбавка и се дължи върху сумите в просрочие. Максималната стойност на надбавката до 2% годишно.

### **Намерения за погасяване:**

Погасителен план за главницата: гратисен период за главницата – до 2 години считано от датата на подписване на договора за кредит. Погасяване на главницата след изтичане на гратисния период на 36 равни месечни погасителни вноски;

**Размер на разходите за консултантски и административно-управленски услуги:** не се предвиждат.

**Източници за погасяване на дълга:**

Настоящи и бъдещи собствени приходи на Община Балчик по чл. 45, ал. 1, т.1, букви от „а“ до „ж“ от Закона за публичните финанси и общата изравнителна субсидия за местни дейности по чл. 52, ал. 1, т.1, буква „б“ от Закона за публичните финанси.

**Влияние на дълговото финансиране и на разходите по обслужването на дълга върху бюджета на общината, намерения и източници за погасяване:**

Влиянието върху дълговото финансиране и на разходите по обслужването на дълга върху бюджета на общината ще бъдат нормални, реалистични и поносими, при достатъчна гарантирана устойчивост на общинския бюджет при поемането му. Съгласно Чл. 32. Ал. 1 от ЗПФ Годишният размер на плащанията по общинския дълг за всяка община във всяка отделна година не може да надвишава 15 на сто от средногодишния размер на собствените приходи и общата изравнителна субсидия за последните три години, изчислен на базата на данни от годишните отчети за изпълнението на бюджета на общината.

	През 2021 г.	През 2022 г.	През 2023 г.	През 2024 г.
1	2	3	4	5
Собствени приходи	14517539	15434307	16619348	17259002
Изравнителна субсидия	0	0	0	0
Плащания по дълга без тези от ФЛАГ които не влизат в изчислението по чл.32, ал.1 от ЗПФ	632153	624753	677428	664632
Средно годишен размер на собствените приходи и изравнителната субсидия за последните 3 години	11781534	12406388	13800023	15523731
Съотношение на плащанията по дълга спрямо средногодишния размер на собствените приходи и общата изравнителна субсидия (%)	5.4%	5.0%	4.9%	4.3%

Дори и след поемане на общински дълг – дългосрочен в размер до 500 000 лева, то сумата за погасяване на задължението, определен съгласно чл. 32 от ЗПФ е много под 15 %. В резултат може да се направи изводът, че дългът би могъл да бъде поет, като това няма да наруши структурата на бюджета и платежоспособността на Община Балчик. В този случай, разчетите са направени при допускане, че Община Балчик ще погасява задълженията си по този дългосрочен кредит със собствени средства (средства от бюджета си) и бюджетни средства от трансфери от централния бюджет. Община Балчик

остава в стабилно финансово състояние и към момента не достига прага от 15 % от средногодишния размер на собствените приходи и общата изравнителна субсидия за последните три години.

**Моля да разгледате представеното допълнение и съответно да го включите в мотивите на проекто- решението, което ще внесете за ново обсъждане.**

С уважение,

**НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ**  
Кмет на Община Балчик

