



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГАБРОВО

К-206/17.10.2025 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от **Таня Христова**
Кмет на Община Габрово

Относно: поемане на общински дълг за финансиране на инвестиционен проект в полза на местната общност – „Придобиване на база за настаняване, обвързана с дейностите на РЕМО „Етър“ гр. Габрово“

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Второстепенният ни разпоредител РЕМО „Етър“ има възможност да закупи сграда с предназначение хотел в района на музея. Анализът на финансовите показатели на музея, през настоящата и следващите три години, показва, че оптималният вариант е сделката да се осъществи чрез заемен ресурс. Това налага Община Габрово да поеме дългосрочен дълг чрез сключване на договор за общински заем за реализацията на инвестиционен проект в полза на местната общност по реда на чл.4, т.1 , във връзка с чл.3 т.2 от Закона за общинския дълг (ЗОД).

В съответствие с изискванията на чл. 15 от ЗОД проекта за поемане на общински дълг бе публикуван на интернет страницата на общината и подложен на публично обсъждане проведено на 23.09.2025г., като е получено едно отрицателно становище от представител на местната общност – протокол от обсъждането и становището са приложени към настоящото предложение.

1. **Параметрите** на предложението за поемане на дългосрочен дълг са :

1.1 **Пълно описание на инвестиционния проект в полза на местната общност**

1.1.1 **Наименование** – „Придобиване на база за настаняване, обвързана с дейностите на РЕМО „Етър“ гр. Габрово“

1.1.2 **Цели** – Разширяването на базата на музей „Етър“ чрез закупуване на хотел „Цветина“, е пряко обвързана с дейността на институцията и създава по-добри условия за предлагане на образователни и творчески инициативи, популяризиращи културно-историческото наследство, представено в институцията. Покупката включва триетажна масивна сграда, с предназначение – хотел, който ще се ползва като втора сграда за настаняване. По този начин ще се осигурява по-дълъг престой на туристите, обвързан с творчески и образователни инициативи в музея. Хотелът ще се използва основно за ученически групи, лагери, зелени училища, студентски резиденции, семейни почивки, свързани с туристическия продукт, предлаган от музей „Етър“. Част от помещенията ще бъдат адаптирани за лекционни зали и творчески ателиета. Дворното пространство ще се използва за занимания на открито, фестивали и образователни програми. Хотелът ще подпомага участието на музея в европейски проекти и международни обменни програми.

1.1.3 **Технико-икономическа обосновка**

Община Габрово да поеме дългосрочен дълг, на който РЕМО „Етър“ е съкредитополучател и погасява от собствените си приходи. Целта е придобиване на имот, намиращ се в близост до сгради и съоръжения използвани от музея.

Имотът е със следните параметри: поземлен имот с идентификатор 14218.538.414 по КKKP на гр. Габрово, административен адрес: ул. „Светлина“ №11, кв. Етър, гр. Габрово, заедно със законно построените в него сгради с идентификатори 14218.538.414.1 (хотел и ресторант) и построен панорамен асансьор към нея, съгласно удостоверение за въвеждане в експлоатация № 106/13.12.2012



г., 14218.538.414.2 (гараж), 14218.538.414.3 (селскостопанска постройка), собственост на АМК ЗУТ ЕООД, съгласно Нотариален акт №6, том II, рег. № 3609, дело №254 от 28.12.2000 г., вписан в Службата по вписванията Габрово.

Финансирането на покупката е с рециклиран ресурс по финансов инструмент „Фонд за градско развитие Север“, част от ОПРР 2014 – 2020.

Финансиращата институция е избрана при условията на чл.19а от ЗОД и при предложени най-ниски разходи по обслужване на дълга.

1.1.4 Очаквани срокове за реализация – очакван срок за сключване на сделката и усвояване на кредит – не по-късно от 6 м. от подписване на договора за кредит.

1.1.5 Социално-икономически анализ на очакваните резултати

Дейност

Закупуване на база за настаняване, обвързана с дейността на РЕМО „Етър“, находяща се в кв. Етъра, ул. „Светлина“ № 11. Сградата е с разгъната застроена площ от 1217 кв. м., три етажа и прилежащ имот от 3 698 кв. м. Имотът включва зелени площи, плочник с барбекю, гараж (48 кв. м.) и сушина (51 кв. м.).

Базата има разрешение за хотел и разполага с:

- рецепция с лоби бар и ресторант (40 места),
- 12 хотелски стаи със санитарни възли,
- апартамент на последния етаж,
- външен асансьор,
- тераса, гаражи и кухня в сутерена,
- отоплителна система на пелети,
- пречиствателна станция за отпадни води.

Очаквани резултати

- Базата ще запази функцията хотел, категория **2 звезди** и ще бъде именувана „Хотел Етър 2“.
- В сегашния си вид има 27 места за настаняване, който може да се увеличи до 40–42 места.
- Ще се използва основно за ученически екскурзии, лагери, зелени училища, студентски резиденции, семейни почивки свързани с туристическите продукти, предлагани от музей „Етър“
- Настаняването ще се извършва от персонала на хотел „Етър“. Двете бази ще имат обща рецепция, като се предвижда система за чип достъп и видеонаблюдение в хотел „Етър 2“.
- Част от помещенията ще бъдат адаптирани за лекционни зали и творчески ателиета.
- Дворното пространство ще се използва за занимания на открито, фестивали и образователни програми, свързани с екологията, както и за игри и забавления от миналото.
- Хотелът ще подпомага участието на музея в европейски проекти и международни обменни програми чрез резиденции и обучения.
- Втората база за настаняване дава възможност музеят да привлича и задържа повече туристи като място за креативен туризъм, да разшири дейността по опазване и представяне на нематериалното културно наследство в сферата на бита и занаятите, да предлага повече образователни програми и квалификационни обучения.

Изплащане на кредита:

- Кредитът ще се изплаща от собствените приходи на музея, за което има одобрение от кредитиращата институция.
- За увеличаване на собствените приходи се предвижда нарастване на броя на туристите, чрез разработване на допълнителни творчески работилници и ателиета; сключване на договори с туроператори за ученически екскурзии и лагери; разширяване на събитийния календар с повече инициативи през зимните месеци.

1.2 Финансови параметри на проекта

1.2.1 Източници на финансиране на проекта

Източници на финансиране закупуването на имот от РЕМО „Етър“ са:

- до 160 000 лв. средства на РЕМО „Етър“



- до 700 000 лв. за сметка на кредитен ресурс - рециклиран ресурс по финансов инструмент „Фонд за градско развитие Север“ (в съотношение 413 000 лв. от Регионален фонд за градско развитие АД и 287 000 лв. от Банка ДСК АД)

По договора за поемане на общински дълг, който ще бъде сключен с „Регионален фонд за градско развитие“ и „Банка ДСК“ АД, Община Габрово ще е кредитополучател, а РЕМО „Етър“ - съкредитополучател.

1.2.2 **Максимален размер на дълга** – до 700 000 лв. Валута : BGN.

1.2.3 **Вид на дълга** – дългосрочен инвестиционен заем, поет с договор за общински заем.

1.2.4 **Срокове и начини за усвояване** – плащане на стойността на имота чрез заемния ресурс. Очакван срок за приключване – не по-късно от 6 м. от подписване на договора за кредит.

1.2.5 **Лихвени условия** – максимален лихвен процент: среднопретеглен депозитен индекс на Банка ДСК АД + максимална надбавка от 2,6% годишно Очакваният годишен размер на лихвеното плащане за първите 12 месеца е до 8 315 лв. (при среднопретеглен лихвен % към датата на офертата 1,26%).

1.2.6 **Намерения за погасяване** – до 36 месеца след датата на усвояване на заема съгласно погасителен план (очакван годишен размер 233 333 лв.).

1.2.7 **Размер на разходите** – Такси и комисионни: съгласно ценовата политика на финансиращите институции (годишен размер 0,3% върху остатъчната стойност на кредита в частта на експозицията към Банка ДСК или 861 лв. за първата година).

1.2.8 **Обезпечение** – Кредитът ще бъде обезпечен с особен залог по реда на Закона за особените залози върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания на Община Габрово, за собствените приходи на общината по смисъла на чл. 45, ал. 1, т.1, букви от „а“ до „ж“ от Закона за публичните финанси и обща изравнителна субсидия по чл. 52, ал.1, т.1, буква „б“ от Закона за публичните финанси, включително и тези постъпващи по бюджетна сметка на Община Габрово като настоящите и бъдещите вземания за наличностите по цитираната сметка също са обект на особен залог.

1.2.9 **Източници за погасяване на дълга** – собствени приходи на РЕМО „Етър“.

1.2.10 **Влияние на дълговото финансиране и на разходите по обслужването на дълга върху бюджета на общината** – дълговото финансиране ще повиши разходите по обслужване на дълга за 2026г. до не повече от 241 500 лв. При условията на чл.32, ал.5 от ЗПФ годишния коефициент на Община Габрово по чл.32, ал.1 от ЗПФ ще се повиши с не повече от 0,4% (очаквано съотношение към края на 2026г. – 3,2 % вкл. Разходите по предлагания кредит).

2. Изменение на бюджета на Община Габрово и РЕМО „Етър“

За осигуряването на необходимите средства следва да бъде изменен бюджета на Община Габрово по §8372 „Получени дългосрочни заеми от други лица в страната“ и §8312 „Получени дългосрочни заеми от банки в страната“, както и на РЕМО Етър отразяващи финансирането на част от покупката на имота със заемни средства в размер на 700 000 лв. Съответно следва да се изменят и параметрите на общинския дълг (съгласно Приложение № 1).

Покупката на сградата на стойност 860 000 лв. следва да намери отражение в инвестиционната програма на Община Габрово, съответно на РЕМО Етър за 2025г. по §5202 „Придобиване на сгради“

За финансиране на сделката със собствени приходи РЕМО Етър предлагат следното изменение на инвестиционната програма в частта за дофинансирана дейност 739 „Музеи, худ. Галерии, паметници на културата и етногр. Комплекси с национален и регионален характер“ :

От капиталовата програма на музея отпадат следните обекти:

По параграф : 52-02 Придобиване на сгради :

- Изграждане на склад с навес в ПИ 14218.538.395 – първи етап за 79 000 лв.

По параграф 52-03 Придобиване на оборудване :



- Изграждане на система за периметрова охрана (имот на РЕМО „Етър“ на ул. Светлина 15) за 20 000 лв.

По параграф 51-00 „Основни ремонти“ сумата за обект „Рехабилитация на открити зони за отдих в РЕМО „Етър“ етап 1“ от 88 300 лв. да се намали на 27 300 лв.

3. Покупка на недвижим имот

Постигната е договореност /Тристранен протокол от 09.09.2025 г./ относно предложение за продажба от АМК ЗУТ ЕООД на имот с идентификатор 14218.538.414 по КККР на гр. Габрово и с административен адрес: ул. „Светлина“ №11, кв. Етър, гр. Габрово, заедно със законно построените в него сгради с идентификатори 14218.538.414.1 (хотел и ресторант) и построен панорамен асансьор, съгласно удостоверение за въвеждане в експлоатация № 106/13.12.2012 г., 14218.538.414.2 (гараж), 14218.538.414.3 (селскостопанска постройка), собственост на АМК ЗУТ ЕООД, съгласно Нотариален акт №6, том II, рег. № 3609, дело №254 от 28.12.2000 г., вписан в Службата по вписванията Габрово. Трите страни се споразумяха РЕМО „Етър“ да закупи описания недвижим имот за обща стойност в размер на 415 000 евро без ДДС.

Въз основа на горното предлагам Общински съвет Габрово да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 6 и т. 10 от ЗМСМА, чл. 124, ал. 2, ал. 3 и ал. 4, във връзка с чл. 32, ал. 1 от Закона за публичните финанси и чл. 36, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 на Наредба за условията и реда за съставяне на бюджетната прогноза за местни дейности за следващите три години, за съставяне, приемане, изпълнение и отчитане на бюджета на Община Габрово, чл. 3, т. 2 и чл. 17, ал. 1, във връзка с чл. 4, т. 1, чл. 14 и чл. 19а от Закона за общинския дълг, Общински съвет Габрово

РЕШИ:

1. Приема промени по бюджета за 2025 г. на Община Габрово съгласно Приложение № 3 и изменение на инвестиционната програма за 2025г. съгласно Приложение № 4.
2. Община Габрово да сключи договор за кредит с Регионален фонд за градско развитие АД/ Банка ДСК АД, по силата на който да поеме дългосрочен общински дълг с цел осигуряване на средства за финансиране на инвестиционен проект в полза на местната общност – „Придобиване на база за настаняване, обвързана с дейностите на РЕМО „Етър“ гр. Габрово“ със следните параметри:
 - 2.1. **Максимален размер на дълга** – 700 000 лв. (седем стотин хиляди лева);
 - 2.2. **Валута на дълга** – български лева;
 - 2.3. **Вид на дълга** – дългосрочен дълг, поет с договор за общински заем
 - 2.4. **Начин на обезпечение на кредита** – особен залог по реда на Закона за особените залози върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания на Община Габрово, за собствените приходи на общината по смисъла на чл. 45, ал. 1, т.1, букви от „а“ до „ж“ от Закона за публичните финанси и обща изравнителна субсидия по чл. 52, ал.1, т.1, буква „б“ от Закона за публичните финанси, включително и тези постъпващи по бюджетна сметка на Община Габрово като настоящите и бъдещите вземания за наличностите по цитираната сметка също са обект на особен залог.
 - 2.5. **Условия за погасяване** – до 42 месеца, считано от датата на подписване на договора за кредит, с възможност за предсрочно погасяване изцяло или на части, без такса за предсрочно погасяване, но не повече от 36 месеца, считано от датата на усвояване на кредита.



-
- 2.6. Максимален лихвен процент** – среднопретеглен депозитен индекс на Банка ДСК АД плюс максимална надбавка от 2,6% годишно;
- 2.7. Други такси, комисионни, наказателни лихви, неустойки и разноски** – съгласно ценовата политика на финансиращите институции;
- 2.8. Източници за погасяване на главницата** – собствени приходи на РЕМО „Етър“;
- 3.** Възлага и делегира права на Кмета на Община Габрово да подготви искането за кредит, да го подаде пред РФГР АД/ Банка ДСК АД, да подпише договора за кредит и договорите за залог, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението по т. 1
- 4.** Изменя параметрите на общинския дълг съгласно Приложение № 1:
- 4.1.** размер на максималния общински дълг, който може да бъде поет от Община Габрово през 2025 г. – 700 000 лв.
- 4.2.** размер на общинския дълг – 9 132 200 лв. и на общинските гаранции – 0 лв. в края на 2025г.

Приложения:

1. Приложение № 1 – разчет за общинския дълг за 2025г.
2. Приложение № 2 – протокол от обществено обсъждане и становище вх. № ФС-01-01-47/19.09.2025г.
3. Приложение № 3 – промени по бюджета на Община Габрово
4. Приложение № 4 – изменение на инвестиционна програма за 2025 г.
5. Приложение № 5 - Нотариален акт № [заличено съгласно ЗЗЛД] вписан в Службата по вписванията Габрово и скица

/п/

Таня Христова

Кмет на Община Габрово