



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: director@sunnybeach-bg.com
факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към деветмесечието на 2022 г. на

„Слънчев бряг” АД

19 октомври 2022 г.

I. Анализ на финансовото състояние

1. Анализ на платежоспособността и ликвидността.

Показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“ характеризират възможността на „Слънчев бряг“ АД (дружеството) да посреща своите краткосрочни задължения с наличните си текущи активи. Показателите следва да се установяват към края на определен период. Тъй като текущите активи имат различна степен на обрачаемост, платежоспособността отразява по-скоро потенциалната възможност, докато отделните степени на ликвидност показват доколко покриването на задълженията може да се извърши във времето. Оптималните стойности са различни за отделните степени на ликвидност.

Данните в представената по-долу таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството към 30 септември на 2022 г. в сравнение със 31 декември на 2021 г.

Показатели	30.09.2022	31.12.2021
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,92	1.00
Бърза ликвидност	0,92	0.99
Абсолютна ликвидност	0,42	0.09

Към 30 септември 2022 г. при два от наблюдаваните показатели – „платежоспособност“ и „бърза ликвидност“ се наблюдава намаление спрямо 31 декември 2021 г. Намалението е несъществено поради съответните обстоятелства:

През месец септември 2022г. ВиК ЕАД гр. Бургас, направи превод по разплащателната сметка на дружеството сума в размер на 997 хил. лв. представляваща главница, лихва и съдебни разноски във връзка със съдебен спор, по който е осъдено да заплати обезщетение за ползваната ВиК мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за процесната 2018 година. Делото е спечелено от „Слънчев бряг“ АД на инстанция Бургаски Апелативен Съд. Тъй като превода е извършен, но съдебният спор не е приключил окончателно, паричните средства са отчетени в разчет като други задължения, до окончателното му приключване.

Така текущите задължения от 2,479 към 31 декември 2021 г. се увеличават към 30 септември 2022 г. в размер на 4,323 хил. лв. или увеличение в размер на 1,844 хил. лв. От друга страна, с извършения паричен превод се увеличи размера на текущите активи от 2,469 хил. лв. към 31 декември 2021 г. на 3,985 хил. лв. към 30 септември 2022г. или увеличение в размер на 1,516. Именно затова намалението на горепосочените показатели е несъществено.

При анализа на паричния поток на дружеството към 30 септември на 2022 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 1,663 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 14 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на разходи за лихви и банкови такси относно усвоения през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през деветмесечието на 2022 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и цени на достъп и ползване на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура, продажба на промишлена вода и др.
- Парични потоци, генерирани от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа на територията на к. к. „Слънчев бряг“ и продажби на промишлена вода.
- Парични потоци, генерирани от продажби на дълготрайни активи на дружеството и други епизодични приходи.

(б) Външни източници – това биха могли да бъдат увеличение на основния капитал на дружеството от неговите акционери и получаването на банкови кредити. Ръководството на дружеството счита, че на този етап подобни източници на финансиране като увеличение на основния капитал на дружеството са малко вероятни и не ги е включило с бюджета си за годината

2. Анализ на финансова автономност

Чрез този анализ се цели да бъде установено съотношението между капитала на дружеството/ нетните му активи и неговите задължения. Оптималното съотношение е в зависимост реалните възможности на дружеството да финансира дейността си от осъществявания бизнес, както и от необходимостта му в определени случаи да ползва кредити за това.

Показател	30.09.2022	31.12.2021
Капитал (хил. лв.)	40,680	41,597
Задлъжнялост (хил. лв.)	4,323	2,479
Коефициент на обща задлъжнялост	0,106	0.06

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 30 септември 2022 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил съществено спрямо 31 декември 2021 г.

Към 30 септември 2022 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 917 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2021 г. в размер на 1,046 хил. лв. Намалението на загубата е в размер на 129 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2022 година са се увеличили приходите от отдадени под наем активи на дружеството, както и приходите от ползване на транспортна инфраструктура, приходите от продажба на промишлена вода и продажба на ел. енергия. Общия размер е увеличен от 1,327 хил. лв. за съпоставимия период на 2021 година на 2,096 хил. лв. за деветмесечието на 2022 г. или увеличение в размер на 769 хил. лв. Приходите се доближават за двата разглеждани периода, тъй като през деветмесечието на 2021 година е отчетен приход от продажбата на стол Балкан, който възлиза в размер на 431 хил. лв. За същия период на 2022г. няма такива реализирани приходи.

В заключение, за да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спрян процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

3. Анализ на ефективността от дейността

В един продължителен период, продължил до 2004 г. приходите на дружеството са били формирани до голяма степен от продажби на дълготрайни активи. След това основният вид

приходи за дружеството са генерирани от електроразпределителната му дейност. В края на 2007 г. дружеството е продало активите си, свързани с електроразпределителната дейност, вследствие на което тя е преустановена. Успоредно с това дружеството е прекратило и извършването на услуги по присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа - дейност, която също е била източник на оперативни приходи.

Икономическото и социалното влияние на пандемията от COVID-19, включително нейното въздействие върху туризма в националния курорт Слънчев бряг, през предходните сезони, така и през сезон Лято 2022г., войната в Украйна и инфлацията, наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на икономическите последици. Във връзка с това пристъпи към увеличение на продажните цени.

От началото на 2010 г. дружеството започва да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената за тази цел фотоволтаична електрическа централа на територията на комплекса. През деветмесечието на 2022 г. приходите от тази дейност възлизат на 97 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2021 г. показват увеличение в размер на 32 хил. лв., което е вследствие на извършената инвестиция през 2021 година върху фотоволтаичната централа, свързана с подмяна на значителна част на негодните панели.

Приходи от продажба на дълготрайни активи през деветмесечието на 2022 г., не са отчетени. През съпоставимия период на 2021 г. са отчетени приходи в размер на 431 хил. лв.

И през 2022 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начина на осъществяване на тези дейности и качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к. Слънчев бряг.

До края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг съгласно договори със собственици на туристически обекти на територията на комплекса, като цената на услугата се е определяла на база РЗП на съответния обект. От началото на 2009 година обаче собствениците на туристическите обекти са отказали да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта.

От началото на 2010 година заплащането на услугите по поддръжката на общата инфраструктура в к. к. Слънчев бряг е било незначително подновено от една малка част от собствениците на туристически обекти в комплекса на база подписани споразумения. Споразуменията включват задължение за инфраструктурна такса за 2008, 2009, 2010 и съвсем малка част за 2011 година. През 2011 година „Слънчев бряг“ АД е отправило покана към всички собственици на обекти в к. к. Слънчев бряг да подпишат споразумение на база План-сметка, подготвена от дружеството за поддръжка на инфраструктурата и направените от него разходи. Всички собственици са получили официални писма за дължимите суми според разгънатата застроена площ на своите имоти в курорта. Отговор и действия не са последвали от страна на собствениците.

Отново се възражда конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса, като чрез организирани протести хотелиери, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса са изразили своето недоволство от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата, въпреки договорните им задължения по сключените от тях приватизационни договори. Основен аргумент против плащането на таксата се изтъква, че след влизане в сила на ПУП за зона изток в к.к. Слънчев бряг, хотелиерите са закупили УПИ и това съществено променя условията по сключените от тях договори за приватизация, както и че договорите им за приватизация вече не са обект на следприватизационен контрол. Освен това, понастоящем хотелиерите възразяват, че плащат достатъчно високи местни данъци и туристически данъци, поради което категорично не са съгласни за други плащания за

инфраструктурата към „Слънчев бряг“ АД. Съществен факт е също, че вече има много собственици на туристически обекти, които са придобили не по силата на приватизацията, а вторично - чрез покупко-продажби, постановления за възлагане на недвижими имоти и пр. и съответно тези последващи собственици нямат вменено задължение за заплащане на инфраструктурна такса към „Слънчев бряг“ АД. Има и множество новопостроени обекти, които също не са обременени със заплащане на инфраструктурни такси.

Предложението на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не каквато е била практиката до тогава само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена.

Дружеството е правило и предложението за нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, като е предлагало на сформирания със Заповед №Т-РД-16-60/30.01.2015г. на Министъра на туризма работна група, да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти. Евентуално в нормативния акт да се предвиди оповестяване на задължителни Общи условия за съответния курорт, с които да се определят основните права и задължения на собственика на инфраструктурата и потенциалните клиенти, както и да се предвиди предоставянето на задължителен обем информация, на базата, на която клиентът да може да направи информиран избор при решението си за реализирането на дадена сделка. Наличието на подобни регламенти ще регулира и регламентира отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата и така по-ефективно ще може да се претендира изпълнението на задълженията по тези регламенти или общи условия, включително и ще направи възможно уреждането на финансовите отношения между участниците. Считаме, че следва да се намери подходящ механизъм Общинският съвет - Несебър да планира разходи за подобряване на предлаганите туристически дейности, общински обекти, услуги и продукти в националния курорт, каквото е изискването на чл.11, ал.3 (Нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) от Закона за туризма.

Нормата на чл. 61т от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма. През 2020г. настъпиха законодателни изменения в нормата на чл.11 от ЗТ. Съгласно чл. 11.(1) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинският съвет определя политиката за развитие на туризма на територията на общината, като включва в програмата за реализация на общинския план за развитие самостоятелен раздел, съдържащ общинска програма за развитие на туризма.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинската програма за развитие на туризма е в съответствие с приоритетите на областната стратегия за развитие на туризма и стратегиите по чл. 5, ал. 2. Общинската програма за развитие на туризма предвижда конкретни проекти, включващи мероприятия за:

1. изграждане и поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на общината, включително местните пътища до туристически обекти;

2. (доп. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) изграждане и функциониране на общински туристически информационни центрове и организация на информационното обслужване на туристите;

3. изграждане и поддържане на туристически обекти, които са общинска собственост или за които правото за ползване и управление е предоставено на общината;

4. организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма;

5. провеждане на проучвания, анализи и прогнози за развитието на туризма в общината;

6. реклама на туристическия продукт на общината, включително участие на туристически борси и изложения;

7. взаимодействие и членство на общината в туристически сдружения и в съответната организация за управление на туристическия район;

8. подобряване качеството на услугите, предлагани в общинските туристически обекти;

9. (нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) **благоустройство, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, когато на територията на общината има такива.**

(3) (Нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) В случаите, когато на територията на общината е разположен национален курорт по чл. 56а, **общинският съвет е длъжен да планира разходи за подобряване на предлаганите туристически дейности, общински обекти, услуги и продукти в националния курорт.**

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирание на състав на междуведомствена работна група за разработване на наредба за националните курорти, разчитаме, че в близко бъдеще ще се регламентират отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата. Отделно от това, с писмо изх.№И05-18-43/20.10.2020г. до Министерство на туризма по повод разработването на Политика за участието на държавата в публичните предприятия във връзка с писмо вх.№Т-12-00-162/08.10.2020г. на АППК и изпълнение на §4 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия (ППЗПП), сме поставили отново тези въпроси за решаване от компетентните държавни органи. Българската държава, чрез органите за приватизация е поставила условия за заплащане на инфраструктурни такси от купувачите по приватизационните сделки, като договорните клаузи са били, че от постъпленията от инфраструктурни такси ще се поддържа и развива инфраструктурата в националния курорт Слънчев бряг. „Слънчев бряг“ АД не е страна по тези приватизационни договори, нито орган за приватизация, поради което компетентността за разрешаване на въпроса е изцяло на държавно ниво. С ново писмо изх.И05-18-55/03.11.2021г. до Министъра на туризма отново поставяме този проблем. В писмото правим анализ на нормата на чл.11, ал.2, т. 9 от ЗТ (нова – дв, бр. 17 от 2020 г.), която урежда благоустрояване, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, но извън обхвата на тази норма остава благоустрояването и поддържането на инфраструктурата на частно-правните субекти, какъвто е „Слънчев бряг“ АД. Поискали сме законови промени в тази насока. Сегашната редакция на чл.11, ал.3 от Закона за туризма урежда планирането на разходи от страна на общината в общински обекти, респ. в общинска инфраструктура, поради което считаме, че тези норми следва да бъдат допълнени/ прецизирани и да обхванат случаите, в които инфраструктурата не е общинска собственост. Съгласно чл. 2 от ЗТ, цел на закона е създаване на условия за устойчиво развитие на националните курорти, поради което както в Закона за туризма, така и в предвидената по чл. 56б от ЗТ (нов – дв, бр. 17 от 2020 г.) наредба за националните курорти следва да бъдат уредени въпросите за благоустрояването и поддържането на инфраструктурата на търговските дружества, като по този начин ще се разреши проблемът по изпълнение на приватизационните договори за обектите в националния курорт, в частта им поддържане на общата инфраструктура. Считаме, че пътят за разрешаването на проблемите по поддържане и инвестиране в инфраструктурата на националните курорти, в т.ч. и за к.к.Слънчев бряг, е чрез приемане на допълнения в Закона за туризма, уреждащи благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на търговски дружества, както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от ЗТ наредба за националните курорти. В нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, могат да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти. Евантуално в нормативния акт може да се предвиди регламентация на отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата и така по-ефективно ще може да се претендира изпълнението на задълженията по тези регламенти или общи условия, включително и ще направи възможно уреждането на финансовите отношения между участниците.

В отговор на писмо от 04.04.2022г. на Председател на комисията по туризъм към Народното събрание за сформирание на състав на работни групи за изготвяне на нов Закон за туризма, с наше писмо от 06.04.2022г., сме отговорили, че „Слънчев бряг“ АД желае да участва в работната група „Управление на собствеността“ и сме излъчили представители. Дружеството не е канено за заседания на работна група и нямаме данни дали изобщо е имало заседания, но предвид факта, че това Народно събрание е разпуснато, то разчитаме на бъдещ Парламент да започне работа в тази насока.

„Слънчев бряг“ АД продължава да извършва услугите по поддържането на инфраструктурата, тъй като това е основната му дейност и същевременно с това ръководството

на дружеството счита, че обликът и състоянието на инфраструктурата са от ключово значение за качеството на предлагания туристически продукт и за поддържането имиджа на комплекса като предпочитана световна туристическа дестинация. Безспорно е, че собствениците на туристически обекти при осъществяването на търговската си дейност ползват наличната инфраструктура и извличат търговски печалби, докато „Слънчев бряг“ АД прави само разходи. Считаме, че чрез Политиката за участието на държавата в публичните предприятия следва да се уреди този наболял за всички акционери на дружеството въпрос за необходимост от изпълнение на приватизационните договори в частта разходи за поддържане на общата инфраструктура, респ. от трансформиране на механизма за отделяне на средства за поддържането на инфраструктурата (за реинвестиране).

Въпросът за плащане на дружеството на инфраструктурни такси от ползвателите на услугите продължава да се поставя от изпълнителния директор пред компетентните органи. С писмо от края на м.08.2022г., по повод изготвянето на Годишен обобщен доклад за държавните публични предприятия за 2021г., съгласно чл.30 от ЗПП и чл.22 от ППЗПП, отново подробно е поискано в годишния доклад да намери отражение предложението на „Слънчев бряг“ АД относно предприемане на законодателни инициативи за изменения и допълнения в Закона за туризма за приемане на норми, уреждащи благоустрояването и поддържането в националните курорти на инфраструктурата, принадлежаща на частно-правни субекти, каквото е търговското дружество „Слънчев бряг“ АД, както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от Закона за туризма наредба за националните курорти.

Целите с дългосрочен характер, които държавата може да си постави като собственик в публичното предприятие „Слънчев бряг“ АД са именно ефективно управление на ресурсите и гарантирано поддържане и стопанисване на ВиК мрежата на дружеството, поддържането на улици, алеи, тротоари, на алейно осветление, озеленяване и паркоподдържане, санитарна дезинфекционна дейност, поддържане на видеонаблюдение, на система за контрол на достъпа, осигуряване на ред и сигурност в к.к. Слънчев бряг, рекламна дейност и пр. Очакваните резултати от изпълнението на тези цели ще е повишаване качеството на предлагания туристически продукт в к.к. Слънчев бряг, както и управляване на публичното предприятие в интерес на гражданите и обществото с цел постигане на максимална стойност за обществото чрез ефективно управление на стратегическо за държавата имущество, каквато е инфраструктурата в националния курорт Слънчев бряг, притежавана от „Слънчев бряг“ АД.

Резултати от дейността

Показатели	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на 2022	месеца на 2021	В сума	В процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от продажби	2,250	1,902	348	118
Разходи за материали	(336)	(190)	146	177
Разходи за външни услуги	(1,126)	(1,240)	(114)	91
Разходи за персонала, в т. ч.:	(658)	(632)	26	104
Заплати	(563)	(539)	24	104
Осигуровки	(95)	(93)	2	102
Други разходи за дейността	(397)	(175)	222	227
ЕБИГДА	(267)	(335)	68	
Амортизации	(637)	(736)	(99)	87
Оперативна загуба	(904)	(1,071)	167	84
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	3	(3)	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(6)	29	(35)	
Други приходи/(разходи), нетно	(7)	(7)	-	
Загуба от обичайна дейност	(917)	(1,046)	129	88
Разходи за данъци		-		
Нетна загуба	(917)	(1,046)	129	88

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През деветмесечието на 2022 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и достъп на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура и други подобни. През периода дружеството продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа в комплекса.

2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг” АД

Структура и динамика на продажбите	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на 2022	месеца на 2021	в сума	в процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от предоставени услуги	1,820	1,167	653	156
Приходи от продажба на ел. енергия	97	65	32	149
Приходи от продажба на пром. вода	179	95	84	188
Други приходи от дейността	154	575	(421)	27
Общо приходи от дейността	2,250	1,902	348	118

III. Анализ на перспективите за развитие.

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

1. Генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло, в т.ч. от броя и размера на туристическите обекти на територията му, както и от атрактивността и конкурентноспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. В същото време амортизацията на тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира.

3. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България Електроснабдяване“ - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет. Все още не е публикувана държавната политика по ЗПП.

Несигурностите в туристическия бранш поради ограниченията, свързани с COVID-19, войната в Украйна и високата инфлация, се отразяват върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи. Не е възможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на тези събития.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на продължаващата икономическа криза:

1. **Разсрочване на кредита** по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г. с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, с падеж : 21.02.2022г. – 60 000 лева, 21.03.2022г. – 120 000 лева и 21.04.2022г. – 120 000 лева. На 10.02.2022 г. е подписано Допълнително споразумение с банката с което се удължава срока на падежите за вноските както следва: 21.07.2022г. – 60 000 лева, 21.08.2022г. – 120 000 лева и 21.09.2022г. – 120 000 лева. Подписано е допълнително споразумение № 5 от 07.07.2022г. със следните падежи: 21.06.2023г. – 60 000 лева, 21.07.2023г. – 120 000 лева и 21.08.2023г. – 120 000 лева

2. **Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддръжане на инфраструктурата;**

3. **Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи – продажба на активи, които не се ползват от дружеството и не са необходими за неговите дейности.**

Извършване на продажба на активи – части от поземлени имоти във връзка с частични изменения на ПУП – ПР, като притежаваните от „Слънчев бряг“ АД части от имоти (маломерни терени, които не са самостоятелни имоти или обособени части) се предвиждат за придаване по регулация към УПИ. В тази връзка са предприети действия – с писмо изх.№И05-18-06/18.01.2022г. до г-н Христо Проданов – Министър на туризма, се обърна внимание за наличието на 3 преписки, които бяха внесени на заседание на редовното Общо събрание на

акционерите, проведено на 19.06.2021г. (видно от Покана изх.№И03-00-03/05.05.2021г.), но по искане на Министерство на туризма, разглеждането и решаването на тези преписки беше отложено. С писмо изх.№Т-26-С-147/06.01.2022г. на Министър на туризма, е дадена препоръка за внасяне за разглеждане и обсъждане на сходна преписка със „Самоков Турист“ ЕООД за покупко-продажба чрез пряко договаряне на основание чл.30, ал.1, т.1 от ППЗПП на притежаваните от „Слънчев бряг“ АД 1 115 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.351 по КККР, гр. Несебър, които по силата на изменение на ПУП-ПР са придадени към ПИ 51500.505.221, представляващ УПИ I, кв. 47 по същия план.

На свиканото редовно Общо събрание на 29.06.2022г. и резервна дата 14.07.2022г. бяха внесени следните преписки:

3.1. За даване разрешение за прекратяване на съсобственост чрез изкупуване при условията и по реда на чл.30, ал.1, т.1 от ППЗПП – пряко договаряне със „Самоков Турист“ ЕООД за 1 115 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.351 по КККР, гр. Несебър, които по силата на влязло в сила изменение на ПУП-ПР са придадени към ПИ 51500.505.221, представляващ УПИ I, кв. 47 по същия план, застроен с хотел Континентал, по цената, посочена в доклад за пазарна оценка вх.№В53-00-18/16.05.2022г. от независимия оценител Стамен Стамов в размер на 241 000лв. без ДДС;

3.2. За разрешение за извършване на продажба при условията и по реда на чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП чрез пряко договаряне с „Транстурист“ ООД и при спазване разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността, във връзка с инвестиционно предложение вх. № В94-00В-22/16.08.2018 г. за процедиране на ЧИ на ПУП-ПР за УПИ I, целият с площ 4455 кв. м. в кв. 45 по плана на „Слънчев бряг-изток”, за присъединяване на част от 113 кв. м от ПИ с идентификатор 51500.505.351, представляващ „второстепенна улица”, целият с площ 8919 кв. м, собственост на „Слънчев бряг” АД, към УПИ I, и изкупуване на тази площ, по оценка вх. №В53-00-13/12.05.2022г. в размер на 38 910 лв. без ДДС за 113/8919 кв. м. ид. части от ПИ 51500.505.351 по КК и КР на гр. Несебър, от независимия оценител инж. Стоян Илчев, Договор рег.№И53-03М-01/15.04.2021г. за процедиране на ЧИ на ПУП - ПР и за предложение до ОСА на „Слънчев бряг“ АД за продажба и заявление вх.№В94-00-106/16.04.2021 от „Транстурист“ ООД за продължаване на процедурата;

3.3. Разрешение за извършване на продажба при условията и по реда на чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП чрез пряко договаряне с „Дерамко файненшълс - България“ ЕООД, и при спазване разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността, във връзка с инвестиционно предложение вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файненшълс - България“ ЕООД, писмо изх.№ПД-2171-(5)/07.10.2018г. от РИОСВ, Заповед № 1709/13.09.2019г. на Заместник – кмета на Община Несебър за допускане ЧИ на ПУП – ПР, обяснителна записка, скица – предложение, както и Експертна оценка вх.№В53-00-17/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков за 19 800 лева без ДДС;

3.4. Разглеждане на предложение за даване разрешение за извършване на продажба при условията и по реда на чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП чрез пряко договаряне и при спазване разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността във връзка с инвестиционно предложение вх. № В94-00-06/10.04.2020 г. от „Енергия Техноинвест“ ЕООД, за процедиране на ЧИ на ПУП-ПР за УПИ II в кв.42 по ПУП-ПР на к.к. „Слънчев бряг-изток” (ПИ с идентификатор 51500.505.183) за присъединяване на части от 216 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.343 по КККР на гр. Несебър, с НТП „за второстепенна улица”/улица Седма, собственост на „Слънчев бряг” АД, и закупуване на тази площ, и присъединяване на част от 94 кв.м от УПИ II в кв.42 (ПИ с идентификатор 51500.505.183), собственост на „Енергия Техноинвест“ ЕООД, придаваеми по регулация, към ПИ 51500.505.343, съгласно техническо задание вх. № В53-00-55/25.11.2020 г. за изработване на проект за ЧИ на ПУП-ПР, писмо изх.№ПД-2631(2)/10.12.2020г. от РИОСВ, заявление вх.№Н2-УТ-885/16.02.2021г. в Общинска администрация – Несебър и Експертна оценка вх.№В53-00-15/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков;

3.5. Разглеждане и приемане от Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД на предложение за даване разрешение за извършване на прекратяване на съсобственост чрез изкупуване при условията и по реда на чл.30, ал.1, т.1 от ППЗПП – пряко договаряне със „С.Б.М.Д.“ ООД за притежаваните от „Слънчев бряг“ АД 67 кв.м. от ПИ с идентификатор

51500.505.323, целият с площ 3 984 кв.м., във връзка с влязло в сила изменение на ПУП – ПР за УПИ I (ПИ с идентификатор 51500.505.138, с площ 9 005 кв.м., собственост на „С.Б.М.Д.“ ООД – хотелски комплекс Кубан), в кв.26 по плана на к. к. „Слънчев бряг - изток”, одобрено с Решение № 436 по Протокол № 18/24.06.2021г. на Общински съвет – Несебър, по цената, посочена в доклада за пазарна оценка вх.№В53-00-14/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС» ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков на стойност 38 700 лв. без ДДС;

3.6. Разглеждане и приемане от Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД на предложение за даване разрешение за извършване на продажба при условията и по реда на чл.30, ал.1, т.1 от ППЗПП чрез пряко договаряне във връзка с инвестиционно предложение вх.№ В94-00-59/11.03.2022 г. от „Ню Сън Травел“ ЕООД, ЕИК 202329854, с управител Петър Радулов, за закупуване на ПИ с идентификатор 51500.506.626 по КККР на гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг-запад“, целият е с площ 1 904 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: „средно застрояване (от 10 до 15 м), номер по предходен план: квартал 4401, УПИ IV, обременен с реализирано право на строеж - построена през 1979 г. сграда/бивше общежитие на СМК за семейни, застроена на 900 кв. м, на един етаж и Договор за съгласуване на проект за покупко-продажба на недвижим имот, от 18.03.2022г., сключен между „Ню Сън Травел“ ЕООД и “Кольо Фичето” ООД (в ликвидация), последното вписано в КККР за титуляр на правото на собственост за 900 кв. м. идеални части върху терена, заедно със сградата в имота с Констативен нотариален акт № 184, том 18, рег. 4959, д. 4024 от 05.10.2004 г., Решение по Протокол № 41/27.02.1979 г. на Изпълнителния комитет на ГОНС – Несебър за отстъпване право на строеж за сграда/почивна база „Фонтани“, Акт за частна държавна собственост № 1146/10.12.1999 г., Спогодба рег. № И08-00-14/10.08.2007 г. с Община Несебър за правото на собственост на „Слънчев бряг“ АД върху целия терен, Доклад за пазарна оценка вх.№В53-00-16/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС» ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков за пазарна стойност от 377 000 лв. без ДДС на поземлен имот с идентификатор 51500.506.626 по КККР, гр. Несебър, с площ 1 904 кв. м.

Общото събрание на 14.07.2022г. не прие положителни решения по горепосочените преписки. Обмисля се прилагането на чл.3а от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, според която норма (нова – дв, бр. 64 от 2018 г., в сила от 3.08.2019 г.), продажбата на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала, се извършва чрез електронна платформа за продажба на имоти.

Отправени са няколко запитвания до Агенцията за публичните предприятия и контрол, но все още няма отговор по същество.

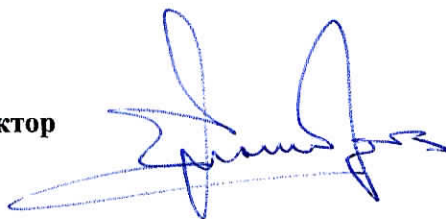
4. Евентуална продажба чрез електронен търг на електронната платформа за продажба на имоти по чл.3а от ЗПСК на следните имоти:

4.1. терен с площ 225 кв.м., съставляващ 225/4062 кв. м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър Между „Слънчев бряг” АД, във връзка със сключен с Николай Богомилов Тодоров, гр. Несебър, Договор за процедиране ЧИ на ПУП в частта за УПИ II (поземлен имот 51500.505.42) и част от ПИ 51500.505.297, в кв.8 и за обявяване на тръжна процедура за продажба на тази част от имота, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, като площта на новообразувания УПИ II в кв. 8 да стане 1 400 кв. м. Според Договора от 10.12.2019 г. (чл.1, ал.1) на основание чл.3а от ЗПСК във връзка с Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала, продажбата ще се извърши чрез електронен търг по реда на Наредбата, като за достигнатата на търга цена ще се направи предложение по чл.33 от ЗС до съсобственика в новообразувания УПИ - Николай Богомилов Тодоров. Видно от писмо изх.№303/17.05.2022г. на Председателя на Общински съвет – Несебър, с решение № 638 по Протокол № 25/05.04.2022г. на Общински съвет – Несебър е одобрен проекта за изменение на ПУП – ПР на УПИ II, поземлен имот 51500.505.42 и част от ПИ 51500.505.297, в кв.8, с който проект 225 кв.м. от ПИ 51500.505.297 се придват към УПИ. Решението за одобряване на изменението е публикувано в ДВ, бр.30/15.04.2022г. и по същото няма постъпило възражение. В тази връзка, следва да продължи процедурата по продажба на придаваемата по регулация част от 225 кв.м. Подготвя се тръжна документация, с включване

условието „достигнатата на търга цена да се предложи на съсобственика в УПИ II, кв.8 по ПУП, за изкупуване по чл.33, ал.1 от Закона за собствеността и след като откаже, тогава да се сключи договор с купувача от търга”.

4.2. самостоятелен поземлен имот с проектен идентификатор 51500.505.1144, с площ 608 кв.м., който е новообразуван от отделянето му от ПИ 51500.505.293, с начин за трайно ползване: за второстепенна улица, за който е внесена преписка за ЧИ на ПУП – ПР в Община Несебър с вх.№Н2-УТ-2823/25.05.2021г. и е издадена Заповед № 2316/06.10.2021г. на директор дирекция „УТ, ИП, СКС“ при Община Несебър за допускане изменението на ПУП – ПР на к.к. Слънчев бряг – изток, в частта му по отношение на реално обособена част от улица, представляваща поземлен имот с идентификатор 51500.505.293 по КК на гр.Несебър, в кв.1 по ПУП на к.к. Слънчев бряг – изток, в участък от о.т.20-о.т.21, с площ на тази част 608 кв.м., от която част се образува УПИ VIII с площ 608 кв.м. и отреждане за „озеленяване“;

Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ АД



19 октомври 2022 г.
к. к. „Слънчев бряг“

