



**“Слънчев бряг” АД** ЕИК 812020577

---

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

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

## **АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА**

през първото тримесечие на 2022 г. на

### **„Слънчев бряг” АД**

*15 април 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 за първото тримесечие на 2022 г. в сравнение със 31 декември на 2021 г.

Показатели	31.03.2022	31.12.2021
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,94	1.00
Бърза ликвидност	0,94	0.99
Абсолютна ликвидност	0,13	0.09

Към 31 март 2022 г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се запазват относително постоянни спрямо 31 декември 2021 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на размера на текущите пасиви от 2,479 хил. лв. към 31 декември 2021 г. на 2,964 хил. лв. към 31 март 2022 г. или с 485 хил. лв. увеличение и съответно увеличението пък на текущите активи от 2,469 хил. лв. към 31.12.2021г. на 2,793 хил. лв. към 31 март 2022г., или увеличение с 324 хил. лева. Именно тези величини не повлияват върху показателите.

При анализа на паричния поток на дружеството за първото тримесечие на 2022 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 166 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 5 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на разходи за лихви и банкови такси относно усвояния през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през първото тримесечие 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	31.03.2022	31.12.2021
Капитал (хил. лв.)	41,222	41,597
Задлъжнялост (хил. лв.)	2,964	2,479
Коефициент на обща задлъжнялост	0,072	0.06

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

Към 31 март 2022 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 375 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2021 г. в размер на 519 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2022 година са се увеличили приходите от отдадени под наем активи на дружеството, които от 136 хил. лв. през първото тримесечие на 2021 година са се увеличили на 202 хил. лева за същият период на 2022 година. Или увеличението е в размер на 66 хил. лева.

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.

Основните приходи, които реализира дружеството през първото тримесечие на 2022 г. са приходи от предоставени услуги и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и достъп до инфраструктура и други продажби. Техният общ размер, реализиран към 31 март 2022 г. е в размер на 12 хил. лв. За същия период на 2021 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 137 хил. лв. или към 31 март 2022 г. този вид приходи са се увеличили със 75 хил. лв. Отрицателно влияние оказва Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19, която се отрази изключително неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху размера на приходите от управление на активи през първото тримесечие 2022 година.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2022г. в националния курорт Слънчев бряг наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите ѝ последици.

Очаква се отново спада на туризма през сезон Лято 2022г. в к.к. Слънчев бряг, да се отрази негативно върху приходната част.

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 първото тримесечие на 2022 г. приходите от тази дейност възлизат на 17 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2021 г. показва увеличение, 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 първото тримесечие на 2022 г., не са отчетени, така както и през съпоставимия период на 2021 г.

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 качествено 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. В резултат на това в дружеството са отчетени нетни приходи от инфраструктурни такси в размер на 382 хил. лв. през 2010 година и 315 хил. лв. през 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 предложения 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. Еventуално 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 мероприятията 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 мероприятията 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.5б 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. Еwentуално 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. Разчитаме, че скоро работната група ще започне дейност.

„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 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).

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 управление 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	Трите	Трите	Изменение	
	месеца на 2022	месеца на 2021	В сума	В процент
	хил. лв.	хил. лв.		
<b>Приходи от продажби</b>	<b>247</b>	<b>148</b>	<b>99</b>	<b>167</b>
Разходи за материали	(62)	(50)	12	124
Разходи за външни услуги	(92)	(138)	(46)	67
Разходи за персонала, в т. ч.:	(212)	(192)	20	110
Заплати	(183)	(164)	19	112
Осигуровки	(29)	(28)	1	104
Други разходи за дейността	(36)	(38)	(2)	95
<b>ЕВИГДА</b>	<b>(155)</b>	<b>(270)</b>	<b>115</b>	
Амортизации	(215)	(246)	(31)	87
<b>Оперативна загуба</b>	<b>(370)</b>	<b>(516)</b>	<b>146</b>	<b>72</b>
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	2	(2)	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(3)	(3)	-	
Други приходи/(разходи), нетно	(2)	(2)	-	
<b>Загуба от обичайна дейност</b>	<b>(375)</b>	<b>(519)</b>	<b>144</b>	<b>72</b>
Разходи за данъци	-	-	-	
<b>Нетна загуба</b>	<b>(375)</b>	<b>(519)</b>	<b>144</b>	<b>72</b>

## II. Анализ на търговската дейност.

### 1. Основни видове предоставяни услуги.

През първото тримесечие 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	Трите	Трите	Изменение	
	месеца на 2022 хил. лв.	месеца на 2021 хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	212	137	75	155
Приходи от продажба на ел. енергия	17	11	6	155
Други приходи от дейността	18	-	18	
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>247</b>	<b>148</b>	<b>99</b>	<b>167</b>

## 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 конкурентоспособността 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, пътица, 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.

Несигурностите в туристическия бранш поради ограниченията, свързани с COVID-19 и войната в Украйна, се отразяват върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи. Не са особено оптимистични прогнозите и за предстоящия летен сезон 2022 година. Поради непредсказуемата динамика в туристическия сектор, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на тези събития.



Спадът на туризма през изминалия сезон Лято 2021г. рефлектира, сравнително по слабо върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя спрямо предходни години – преди 2020г.

**Конкретни мерки**, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на продължаващи икономически последици от ограниченията във връзка с пандемията и състоянието на туризма като цяло, през 2022г.:

**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 10.02.2022г. 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. Обсъжда се дали да се предлага ново разсрочване, докато се изчаква одобряването и Държавната политика от Министерски съвет.

**2. Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддържане на инфраструктурата**, за сезон 2022 г.

**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.**

3.1. 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 обръща 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. Преписките са както следва:

3.1.1. Инвестиционно предложение вх. № В94-00В-22/16.08.2018 г. от „Транстурист“ ООД, ЕИК 102122363, представлявано от Пламен Димитров Петков 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, като проекта за решение на ОСА е бил: ОСА дава изрично съгласие за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността между страните на придаваеми по регулация части (113 кв.м.) по цената, определена от независимия оценител, в размер на 37 910 лв. без ДДС (тридесет и седем хиляди деветстотин и десет лв.) – 335,49лв. без ДДС/кв.м.;

3.1.2. Инвестиционно предложение вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България“ ЕООД, във връзка с ЧИ на ПУП – ПР, за закупуване на 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311, като проекта за решение на ОСА е бил: ОСА дава изрично съгласие за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността между страните на придаваеми по регулация части (25 кв.м.) по цената, определена от независимия оценител, в размер на 17 660 (седемнадесет хиляди шестстотин и шестдесет) лева без ДДС – 706,40лв. без ДДС/ кв.м.;


3.1.3. 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 (собственост на „Слънчев бряг“ АД), съгласно техническо задание вх. № В53-00-55/25.11.2020 г. за изработване на проект за ЧИ на ПУП-ПР. Проекта за решение на ОСА е бил: ОСА дава изрично съгласие за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността между страните на придаваеми по регулация части по цената, определена от независимия оценител, в размер на 429 лева без ДДС на кв.м., като пазарната стойност на

разликата от 122 кв.м. възлиза на 52 340 (петдесет и две хиляди триста и четиридесет) лева без ДДС – 429 лева без ДДС/кв.м.;

3.1.4. С писмо изх.№Т-26-С-147/06.01.2022г. на г-н Христо Проданов - 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.

3.1.5. През 2022г. е направено искане от „С.Б.М.Д.“ ООД за приключване на процедурата със сключване на окончателен договор във връзка с одобрено от Общински съвет – Несебър и 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), в кв.26 по плана на к. к. „Слънчев бряг - изток” и част с площ 67 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.323 (собственост на „Слънчев бряг“ АД). По сключения Предварителен договор рег.№И53-00И-20/17.04.2014. със „С.Б.М.Д.“ООД, представлявано от Александр Бухолц, за продажба на 67 кв.м. ид.части от ПИ 51500.505.323, целия с площ 3 984 кв.м., сумата 24 700 лв. без ДДС е платена изцяло. Преписката следва да се одобри от ОСА.

3.2. Евантуална продажба чрез електронен търг на електронната платформа за продажба на имоти по чл.3а от ЗПСК: на 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

15 април 2022 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

