



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг

e-mail: info@sunnybeachbg.net

тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 31 декември 2021 г. на

„Слънчев бряг” АД

21 януари 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 годината завършваща към 31 декември 2021 г. в сравнение с 31 декември на предходната 2020 г.

Показатели	31.12.2021	31.12.2020
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.71	0.92
Бърза ликвидност	0.71	0.92
Абсолютна ликвидност	0.06	0.29

Към 31 декември 2021 г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се намаляли спрямо 31 декември 2020 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите активи от 3,159 хил. лв. към 31 декември 2020 г. на 2,469 хил. лв. към 31 декември 2021 г. или със 690 хил. лв. Това е в резултат на следните настъпили обстоятелства:

През 2021г. не са постъпили приходи, представляващи получени обезщетения от „ВиК“ ЕАД – Бургас за ползване на притежаваната от „Слънчев бряг“ АД водопроводна и канализационна мрежа. Съпоставимо с отчетната 2020г., когато присъдените по съдебни решения на Апелативен Съд Бургас № 39/17.05.2019г. и БОС № 450/15.01.2019г., обезщетения по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД за ползване на ВиК мрежата в к. к. Слънчев бряг, в размер на 801 791 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 775 856 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо 2 387 035 лв., платени от „ВиК“ ЕАД - Бургас на 28.06.2019 г. (изпълнителен лист от 16.05.2019 г.), поради наличието на касационна жалба пред ВКС, са отчетени като приход и отписани от текущите пасиви през първото шестмесечие на 2020 година, когато приключва спорът пред ВКС. Освен това, към 31 декември 2020 година все още има налични парични средства от този приход, което е причина и за сравнително високите показатели към този период.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2021 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 1,178 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в размер на 570 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 150 хил. лв. и е формирана основно от изплатения дивидент към държавата.

Както и в последните няколко години, през 2021 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	31.12.2021	31.12.2020
Капитал (хил. лв.)	40,605	42,497
Задлъжнялост (хил. лв.)	3,471	3,419
Коефициент на обща задлъжнялост	0,085	0,080

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това са отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода. Към 31 декември 2021 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил спрямо 31 декември 2020 г. Положително влияние върху този показател оказва запазване размера на пасивите.

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 същото 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 тази дейност 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 2021 г. са приходи от предоставени услуги, приходи от продажба на промишлена вода и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и сделки за достъп до инфраструктура или за ползване на транспортна инфраструктура. Техният общ размер,

реализиран към 31 декември 2021 г. е в размер на 1,284 хил. лв. За същия период на 2020 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 821 хил. лв. или към 31 декември 2021 г. този вид приходи са се увеличили с 463 хил. лв.

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 2021 г. приходите от тази дейност възлизат на 76 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2020 г. са се увеличили с 3 хил. лв.

Приходи по продажба на дълготрайни активи през 2021 г., са в размер на 717 хил. лв. (имота „бивш стол Балкан“ и светофарна система до х-л Свежест, продадени на Община Несебър), а отчетната стойност на продадените активи е в размер на 284 хил. лв. Нетния размер на отчетените приходи е в размер на 433 хил. лв. През съпоставимия период на 2020 г. няма реализирани приходи от продажба на дълготрайни активи.

И през 2021 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 и за осъществяване на държавната политика за създаване на благоприятна инфраструктурна среда за развитие на туризма.

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 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 възобновено от страна на 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 тогава 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.

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. Еwentуално 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.) **благоустрояване, 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. 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.

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 алеино 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	Годината,	Годината,	Изменение	
	завършваща към 31.12 2021 хил. лв.	завършваща към 31.12 2020 хил. лв.	В сума	В процент
Приходи от дейността	2,057	2,633	(576)	78
Разходи за материали	(252)	(178)	74	142
Разходи за външни услуги	(1,456)	(682)	774	213
Разходи за персонала, в т. ч.:	(831)	(785)	46	106
Заплати	(708)	(675)	33	105
Осигуровки	(123)	(110)	13	112
Други разходи за дейността	(264)	(384)	(120)	69
ЕБИТДА	(746)	604	(1,350)	
Амортизации	(973)	(1,012)	(39)	96
Оперативна загуба	(1,719)	(408)	(1,311)	421
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	27	802	(775)	3
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	3	(3)	6	
Други приходи/(разходи), нетно	(10)	(5)	(5)	200
Загуба от дейността	(1,699)	386	(2,085)	(440)
Разходи за данъци				
Нетна загуба за периода	(1,699)	386	(2,085)	(440)

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През 2021 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и сделки за достъп на инфраструктура или за ползване на транспортна инфраструктура и приходи от продажба на промишлена вода. 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	Годината,	Годината,	Изменение	
	завършваща към 31.12 2021 хил. лв.	завършваща към 31.12 2020 хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,332	833	499	160
Приходи от продажба на ел. енергия	76	73	3	104
Приходи от продажба на промишлена вода	108	145	(37)	74
Други приходи от дейността	541	1,582	(1,041)	34
Общо приходи от дейността	2,057	2,633	(576)	78

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, 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.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 повлия неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2021 година, както и в периода към 31 декември.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2021г. 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.

Спада на туризма през сезон Лято 2021г. в к.к. Слънчев бряг рефлектира, съществено негативно върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя, с изключение на 2020 година. Не се подписаха обичайния брой и обем договори за сезонни права и услуги, които принципно до сега бяха основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на пандемията 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. През м.01.2022г. е изпратено искане до банката с което се иска удължаване 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.

1. Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата, за сезон 2022 г.

2. 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.

2.1. Извършване на продажба на активи – части от поземлени имоти във връзка с частични изменения на ПУП – ПР, като притежаваните от „Слънчев бряг“ АД имоти (маломерни 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 напомня за наличието на 3 преписки, които бяха внесени на заседание на редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 19.06.2021г., но по искане на МТ разглеждането и решаването на тези преписки беше отложено. Преписките са както следва:

1. Инвестиционно предложение вх. № В94-00В-22/16.08.2018 г. от „Транстурист“ ООД, ЕИК 102122363, представлявано от Пламен Димитров Петков за процедуране 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.;

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. Инвестиционно предложение вх. № В94-00-06/10.04.2020 г. от „Енергия Техноинвест“ ЕООД, за процедуране 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.;

2.2. Евентуална 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“.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД**


Златко Димитров

*21 януари 2022 г.
к. к. „Слънчев бряг“*