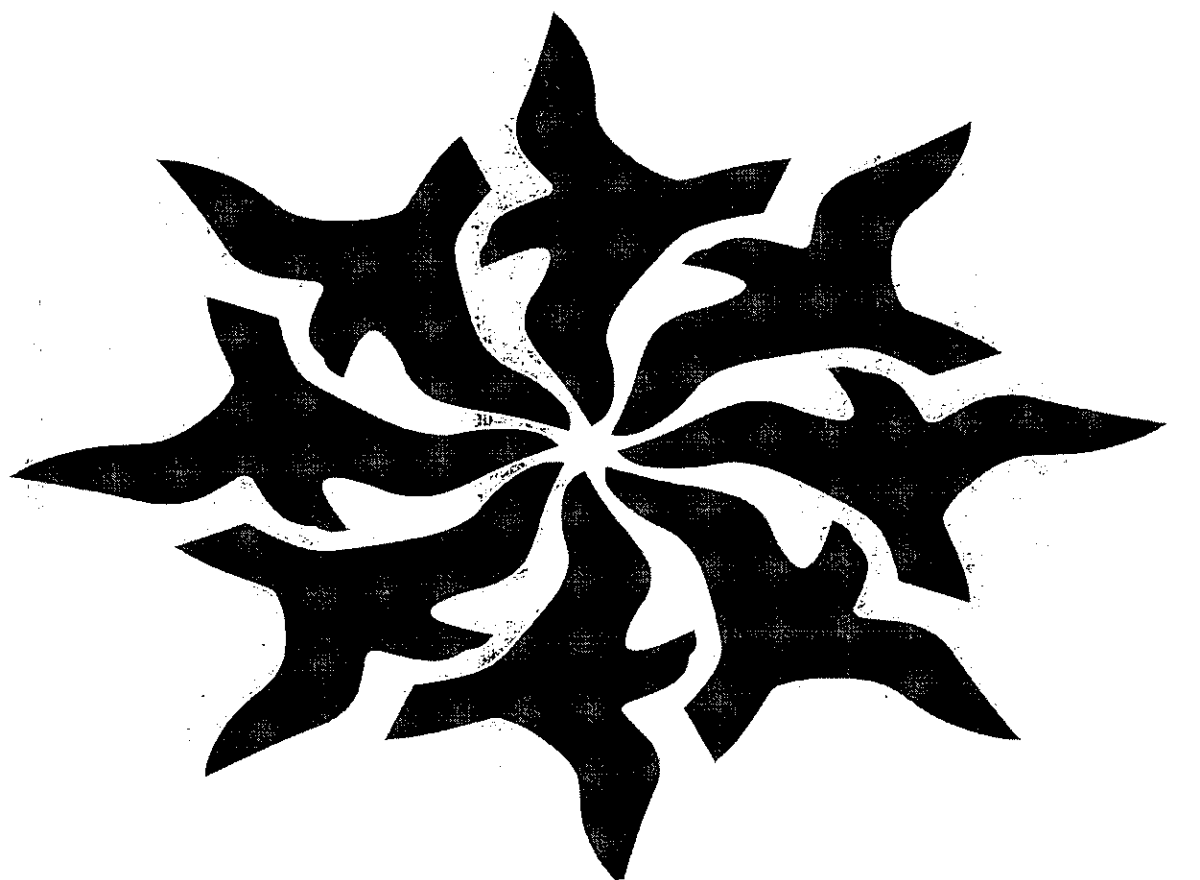


**БИЗНЕС – ПРОГРАМА
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД
2022г. – 2025г.**

АКТУАЛИЗИРАНА
С ПОЛИТИКАТА ЗА УЧАСТИЕ НА ДЪРЖАВАТА В
ПУБЛИЧНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ОДОБРЕНА С РЕШЕНИЕ № 776 ОТ 12.10.2022Г. НА
МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ



СЛЪНЧЕВ БРЯГ

12-ти декември 2022г.

Съдържание:

I. ОПИСАТЕЛНА ЧАСТ

1. Правен статут
2. Обща информация за предприятието
3. Обосновка за собствеността на държавата в „Слънчев бряг” АД
4. Търговска дейност и технологични процеси
5. Стратегия
6. Мисия на „Слънчев бряг” АД
7. Бизнес – философия
8. Визия
9. Стратегически цели
10. Състояние на предприятието
 - 10.1. Общо състояние
 - 10.2. Финансово - икономическо състояние
 - 10.3. Приходи от дейността
 - 10.4. Разходи за дейността
 - 10.5. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им
 - 10.6. Резултати от дейността
11. Основни видове предоставяни услуги
12. Основни пазари и приходи по видове дейности
13. Организационна структура
 - 13.1. Функции и задължения на Съвета на директорите
 - 13.2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите
 - 13.3. Структура и компетентност
 - 13.4. Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите
 - 13.5. Структура на администрацията
 - 13.6. Допълнителни щатни длъжности за сезон лято

II. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1. Анализ на финансова автономност
2. Анализ на ефективността от дейността
3. Финансов резултат
4. Анализ на настоящата ситуация и на тенденциите в социално-икономическото развитие в сектор туризъм за региона
5. Анализ на перспективите за развитие.
6. Анализ на настоящата ситуация и на тенденциите в социално – икономическото развитие в сектор туризъм за региона
7. Допускания за развитие на икономическата среда
8. Перспективи за развитие на предприятието
9. Анализ на основните рискове
10. Изводи за състоянието на предприятието

III. ПРОГНОЗНА ЧАСТ

1. Изпълнение на на стратегическите цели
2. Оперативни действия за реализиране на стратегическите цели
3. Изпълнение на средносрочни стратегически цели
4. Изпълнение на краткосрочни цели
5. Изпълнение на нефинансови цели
6. План за развитие
7. Пазарни цели и задачи
8. Финансови цели и задачи
 - 8.1. Финансово осигуряване дейността на дружеството
 - 8.2. Показатели за изпълнение на нефинансови цели
 - 8.3. Допускания , които ще се отразят положително върху финансовото състояние
9. Прогнозни отчети
10. Технологични и технически планове и задачи за постигане целите
11. Краткосрочни очаквания за парични източници
12. Конкретни мерки
13. Очаквани приходоизточници
14. Разходи и задължения за плащане
15. Прогноза за структурата и административния капацитет
16. Ремонтна програма

I. ОПИСАТЕЛНА ЧАСТ

1. Правен статут.

С ПМС № 120 от 30.06.1958 г. се поставя началото на курортния комплекс „Слънчев бряг”. Дружеството „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД достига до настоящия статут на смесено дружество с преобладаващо участие в капитала на Държавата (75%), след редица промени и правоприемства.

Земята, на която е разположена територията на к.к. „Слънчев бряг – изток” с площ от 2150 дка, е предоставена на комплекса „Слънчев бряг”, с Решение № 238 на Бюрото на Министерския съвет от 20.11.1973г. за отчуждаване и предоставяне на земи за държавни и обществени нужди и промени в Държавния горски фонд. Със Заповед № 3890 от 1973г. на Министъра на горите и опазване на околната среда, са изключени безвъзмездно от държавния горски фонд 2150 (две хиляди сто и петдесет) дка залесена и незалесена горска площ, при граници: на север – южните части на ръба на отводнителния канал, до пресичане на същия с новия панорамен път, на запад – по стария път от Варна за Бургас до разклона за гр. Несебър, на юг – по пътя за гр. Несебър, до входа на северния плаж до заустването на отводнителния канал и на изток плажната ивица край морето в м. „Адата”, „Пионерски лагер”, р. „Баба”, „Северен плаж”, част от горското стопанство в гр. Несебър, подробно описани в протоколи, списък и скица в М 1:10000, която се предава на Комитета за отдих и туризъм за нуждите на курортния комплекс „Слънчев бряг”.

С решение № 13 от 24.04.1990г. на Председателя на Комитета по туризма и на основание чл.11, ал.3, б.а” от Указ №56 за Стопанската дейност и чл.3 от ПМС №35 от 10.04.1990г. за развитие на туризма като приоритетен отрасъл на националната икономика, начина от 24.04.1990г. се образува Държавна фирма „Слънчев бряг” със статут на юридическо лице и с предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, външно-икономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки срещу лева и валута, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и др. видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм.

Фирмата е регистрирана с решение на Бургаския окръжен съд от 28.04.1990г. по ф.д. №1270 от 1991г. с основна сфера на дейност в отрасъл „Туризъм” и с предоставен уставен фонд в размер на 122 000 хиляди лева държавно имущество.

„Слънчев бряг” АД е образувано с Разпореждане № 134/28.12.1992г. на МС на Република България чрез сливане на „Спорт – Слънчев бряг” ООД, „Туристгур – Слънчев бряг” ООД, „Поморие – Слънчев бряг” ООД, „Сатурн – Слънчев бряг” ООД, „Бургас – Слънчев бряг” ООД, „Кубан – Слънчев бряг” ООД, „Гларус – Слънчев бряг” ООД, „Диамант – Слънчев бряг” ООД, „Черно море – Слънчев бряг” ООД, „Глобус – Слънчев бряг” ООД, „Ресторанти – Слънчев бряг” ООД, „Хотели – Слънчев бряг” ООД, „Автотранспорт – Слънчев бряг” ООД, „Слънчев бряг – Консорциум” ООД.

Всички активи на дружествата с ограничена отговорност, включително и инженерната инфраструктура (ВиК мрежа, транспортна инфраструктура), са преминали в активите на новообразуваното Слънчев бряг АД с консолидирането на баланса към 30.11.1992г.

С решение от 17.02.1993г. по ф.д. № 838 от същата година, в Търговския регистър на БОС, въз основа на Разпореждане №134 от 28.12.1992г. и Решение №19 от 16.02.1993г. на Председателя на Комитета по туризъм при Министерския съвет, се вписва едноличното акционерно дружество с държавно имущество с уставен капитал 1 697 282 хиляди лева, разпределен на 1 697 282 поименни акции с номинална стойност 1000 лева.

Цялата територия по АДС №2600/1995г., както и всички други активи, предмет на актовете за държавна собственост, с предоставени права на стопанисване и управление на ДСП „Балкантурист” – гр. Несебър, респ. ДФ „Слънчев бряг“, са включени в капитала на „Слънчев бряг” АД по силата на чл. 1, ал.1 от ПМС 201/25.10.93г., уреждащ изрично придобиването на правото на собственост върху недвижимите имоти и другото имущество, което е било предоставено от държавата на предприятията за стопанисване и управление при преобразуването и приватизацията на държавни предприятия в еднолични търговски дружества с държавно имущество, респ. по силата на чл. 17а от ЗППДОП (отм).

Със Заповед №237/30.09.1996г., се изменя Решение №19 от 16.02.1993г. на Председателя на Комитета по туризъм при Министерския съвет, съгласно която капитала на Дружеството става 1 429 309 000 лв. (един милиард, четиристотин двадесет и девет милиона, триста и девет хиляди), разпределен в 1 429 309 акции по 1000 лв. всяка една.

Със Заповед № 256/21.10.1996г. на основание чл.221, т.2 и чл.192 от Търговския закон, чл.10 от Правилника за реда за упражняване правата на собственост на държавта в предприятията, приет с ПМС №7/25.01.1994 год. И чл.29 от Закона за счетоводството, Председателят на Комитета по туризъм при Министерски съвет, увеличава капитала на „Слънчев бряг” ЕАД на 1 957 808 000 лева, разпределен в 1 957 808 акции по 1000 лева всяка една, чрез издаване на нови акции. Увеличаването на капитала е в резултат на изпълнение на ПМС № 179/13.09.1991 год. За оценка на имуществото на държавни и общински предприятия и включването в капитала на правото на собственост върху земята.

Регистрираният капитал на емитента и към м.12.2022г. е в размер на 1 957 808 (един милион деветстотин петдесет и седем хиляди осемстотин и осем) лева, разпределени в 1 957 808 акции. Те са обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и дават следните права на техните притежатели:

- Право на 1 глас в Общото събрание на акционерите за всяка една притежавана акция;
 - Право на дивидент, пропорционално на общия брой издадени акции на дружеството;
 - Право на ликвидационен дял
- Дружеството е издавало само един клас акции.

Към 13.09.2022г., акционерите на дружеството са общо 4 242, от които 22 юридически лица (ЮЛ) с общ брой притежавани акции 1 800 777 и 4 220 физически лица с общ брой притежавани акции 154 331. Към 13.09.2022г. в книгата на акционерите са отразени следните лица, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на дружеството:

1. Държавата, чрез Министерството на туризма на Република България

Брой акции: 1 468 356

Дял от капитала: 75.00%

2. „Слънчев бряг холдинг“ АД, ЕИК 102184240

Брой акции: 196 142

Дял от капитала: 10.02%

„Слънчев бряг“ АД има статут на публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват на неофициалния пазар на Българската фондова борса. От 01.08.2018г. акциите на дружеството се търгуват на БФБ – Алтернативен пазар BaSE, Сегмент Акции.

По смисъла на Закона за публичните предприятия (ЗПП), „Слънчев бряг“ АД е публично предприятие и съответно прилага в дейността си ЗПП и Правилника за прилагане на ЗПП.

„Слънчев бряг” АД е малко предприятие по смисъла на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводството и по чл.3 от Закона за малките и средните предприятия.

Съгласно Политиката, „Слънчев бряг” АД попада в група А1 и е към Министерство на туризма.

2. Обща информация за предприятието

Към края на деветмесечието на 2022 г., цената на акциите на „Слънчев бряг” – АД на БФБ – София – АД е 2.500 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода – 2.286 лв. за една акция.

„Слънчев бряг” АД е собственик на неотворени за обществено ползване пътища, алейна мрежа и други открити пространства в к.к. Слънчев бряг – изток. Курортният комплекс Слънчев бряг е селищно образование с национално значение, обявено с Решение на Министерски съвет от 25 януари 2005г. Притежаваната от „Слънчев бряг” АД техническа инфраструктура е съсредоточена основно в Зона „Изток“. В Зона запад, дружеството притежава няколко имота „земя и сгради“ с площ около 55 000 кв.м., заедно със сгради за складови, ремонтни или производствени дейности, в т.ч. и оранжерия.

Собствеността на „Слънчев бряг“ АД върху неотворените за обществено ползване пътища и алейна мрежа в Зона изток е съдебно установена. Налице са съдебни решения в полза на дружеството, с които се признава правото му на собственост върху транспортната и техническата инфраструктура. С влязло в сила решение (гр.дело № 752/2012г. по описа на НРС, въззивно гр.д.№ 1794/2013г. БОС и касационно гр.д.№ 4034/2014г., 2-ро гр. Отделение, ВКС), съдът е отхвърлил исковата претенция за собственост на Община Несебър и е решен окончателно спорът между Община Несебър и „Слънчев бряг” АД за материалното право върху улиците в курортния комплекс. Макар и предмет на предявения от общината установителен иск за собственост да е бил една конкретна улица, това решение има принципно значение поради констатацията, че липсва придобивен способ, по силата на който правото на собственост е възникнало в патримониума на общината.

Относителната структура между отделните елементи на заведената в баланса „земя – източна част“ общо 644 640,43 кв.м. е следната: улици с площ около 227 000 кв.м.; тротоари с приблизителна площ около 147 700 кв.м.; паркинги с площ около 14 150 кв.м.; велоалеи с приблизителна площ от 18 000 кв.м., зелени площи около 42 000 кв.м.; поземлени имоти и улици с приблизителна площ от 110 000 кв.м. и др.

Дружеството не притежава туристически обекти – хотели, заведения и други подобни обекти и не извършва туроператорска дейност.

Основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг – изток. Тази дейност се състои в:

- управление и поддържане на улици и алеи, паркинги и Синя зона;
- управление и поддържане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения;
- осигуряване на алеино осветление – консумация, поддържане и нови линии;
- озеленяване и паркоподдържане, санитарна дезинфекционна дейност - създаване и поддържане на цветни градини и зелени площи и обезпаразитяване;
- допълнително почистване и оборудване на пешеходни алеи;
- оптична свързаност – поддържане на видео наблюдение и на система за контрол на достъпа;
- осигуряване на охрана, ред и сигурност;
- осигуряване на превози с бавнодвижещ се транспорт (автоvlakче) по одобрени маршрути;
- рекламни дейности.

Начинът на осъществяване на тези дейности и качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на туристическите обекти,

намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

До края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддържане на общата инфраструктура на територията на к. К. Слънчев бряг съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на комплекса, които са били сключвани в изпълнение на приватизационните им договори. Цената за предоставяната от „Слънчев бряг“ АД услуга е била заплащана от приватизаторите на база РЗП на съответния обект. Тази практика е преустановена към 2009 г. и към момента собствениците на хотели и други обекти не заплащат такса за поддържане на инфраструктурата в курорта.

В действащия Закон за приватизация и следприватизационен контрол от 2002 г. държавното участие в капитала на всички търговски дружества се счита за обявено за приватизация, с изключение на включените в списъка – Приложение № 1 към този закон, т.нар. „забранителен списък“, в който „Слънчев бряг“ АД не фигурира. Според одобрената с РМС № 776 от 12.10.2022г. Политика за участие на държавата в публичните предприятия (наричана по-нататък Политиката), остатъчният ресурс за приватизация е силно ограничен и процесът по приватизация на цели предприятия на практика е приключил. Това предпоставя необходимостта от засилване функцията на държавата като собственик и прилагане на стандартите за добро корпоративно управление, с оглед повишаване ефективността на дейността на публичните предприятия.

1. Обосновка на собствеността на държавата в „Слънчев бряг“ АД

Участието на държавата в собствеността на „Слънчев бряг“ АД датира още от създаването на бившето Държавно стопанско предприятие “Балкантурист” – гр. Несебър. Преди 62 години, което е имало за цел да поддържа и развива туризма в к.к. Слънчев бряг.

Осъществена от страна на държавата в края на 90-те години на миналия век и в началото на 21 в. Приватизация на целия сграден фонд в комплекса (хотели, заведения за хранене и др. туристически обекти) води до минимализиране активите на дружеството, като понастоящем капиталът му се формира преобладаващо от транспортната и техническата инфраструктура и от няколко имота в западната част на комплекса – с предназначение за ремонтни и складови/производствени функции.

Без участието на държавата, респ. на държавните органи няма как да се разреши основният проблем за събиране на приходи от поддържането на инфраструктурата, т.нар. инфраструктурни такси. Извършената приватизация на сградния фонд, както и извършената през 2007 г. продажба на активите, свързани с електроразпределителната дейност (друг значим източник на оперативни приходи), предпоставят необходимост да бъдат извършени последващи действия от страна на държавните органи, чрез които да се разреши проблемът по осигуряване на приходи от поддържаната инфраструктура. От 2009г., дружеството не реализира приходи от изпълняваните услуги, тъй като собствениците на туристическите обекти отказват да заплащат за поддържането на инфраструктурата с аргумента, че след приватизацията са закупили прилежащите терени като урегулирани поземлени имоти (УПИ), както и поради факта, че заплащат местни данъци и ТБО в Община Несебър.

„Слънчев бряг“ АД продължава да извършва услугите по поддържане на техническата инфраструктура, тъй като това е основната му дейност. Мнението на ръководството на дружеството е, че обликът и състоянието на инфраструктурата имат важно значение за качеството на предлагания туристически продукт, както и за поддържане имиджа на комплекса като предпочитана туристическа дестинация. Проведената от държавата приватизационна политика и сключените от органите й приватизационни договори съдържат клаузи за сключване на ежегодни споразумения между новите собственици и „Слънчев бряг“ АД, с които да се уреждат отношенията за

заплащане на инфраструктурни такси. Самите органи за приватизация са въвели условия за годишно заплащане на извършваните от „Слънчев бряг“ АД дейности по поддържане на общата инфраструктура и са предвидили сключване на ежегодни споразумения. През 2009г. между дружеството, новите собственици на обекти в к.к. „Слънчев бряг“ и Община Несебър, възниква конфликт, добил широко обществено достояние. От тогава не са сключвани нови споразумения за инфраструктурни такси. Протести и стачки срещу заплащане на таксата за поддръжка на комплекса са организирани и през 2011г. Впоследствие, от страна на „Слънчев бряг“ АД ежегодно се изпраща на Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса информация за план – сметката за разходите по поддържане на инфраструктурата, въпреки това, липсват сключени споразумения за уреждане отношенията по повод осъществяваната услуга.

Смисълът на участието на държавата в собствеността на „Слънчев бряг“ АД е в създаването на механизми за разрешаването на този проблем, в т.ч. и законодателни изменения за евентуално преуреждане на отношенията за инфраструктурното поддържане. 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.

Причините, поради които държавата поддържа собственост върху публичното предприятие „Слънчев бряг“ АД, съгласно Политиката, са защита на националните икономически и стратегически интереси чрез специфични политики и изисквания към публичните предприятия, поддържащи или управляващи активи и по-конкретно: стимулиране на икономическата активност, чрез изграждане и управление на инфраструктура, обслужваща туризма.

2. Търговска дейност и технологични процеси

Транспортната инфраструктура на „Слънчев бряг“ АД се състои от улици, алеи и други части от пътната инфраструктура, както и други терени – собственост на дружеството (паркинги и пр.). Транспортната инфраструктура в к.к.Слънчев бряг – изток е със статут на частни пътища, неотворени за обществен достъп.

„Слънчев бряг“ АД като собственик на транспортната инфраструктура в к.к.Слънчев бряг – изток управлява собствените си пътища и е въвело Правила за движение, оповестени в Общите условия на търговските сделки на „Слънчев бряг“ АД и регламент за организацията и ползването на инфраструктурата на к.к.Слънчев бряг – изток. Дружеството регламентира достъпа и ползването на уличната и алейната инфраструктура и съответно сключва търговски сделки за права и услуги, срещу определени цени. Определя часовете за зареждане, зоните за почасово платено паркиране „Синя зона“, зоните с режим на локално платено паркиране, предоставя права за достъп и ползване на инфраструктурата от таксиметрови автомобили, файтони, триколки, велорикши, тротинетки, велосипеди и др., извършва оперативни действия по използването и прилагането на техническо средство тип „скоба“, по принудително преместване на неправилно паркирани ППС и др.

Ползването на инфраструктурата на „Слънчев бряг“ АД е възмездно, когато същото се извършва от трети лица – търговци – във връзка с упражняваните от тях дейности, с които набавят за себе си или за друго облага.

Гражданите и туристите имат свободен и безвъзмезден достъп до транспортната инфраструктура.

Паркирането на МПС се извършва на обособените за целта места (Синя зона и паркинги) и е платено.

Движението на леки автомобили е свободно и безвъзмездно.

Сделките за достъп и ползване на инфраструктурата са двустранни и същите имат за предмет осъществяване на търговски мероприятия и дейности, извършвани по търговски

начин, срещу заплащане на цена/обезщетение. Договарянето със заинтересованите лица – търговци или други правни субекти е индивидуално, въз основа на подадено заявление и утвърдени от „Слънчев бряг“ АД цени, като за някои от предоставяните услуги и права, касаещи временно възмездно ползване на реално определена част от терен от инфраструктурата, може да се проведе търг или конкурс, съгласно разпоредбата на чл. 29, ал.2 от ППЗПП.

„Слънчев бряг“ АД разполага с активи, които пряко не се използват за функциониране на дружеството. Свободни помещения, сгради и терени, намиращи се основно в к.к.Слънчев бряг – запад, се отдават под наем, чрез тръжни или конкурсни процедури. Наемните цени се формират въз основа на пазарни наемни цени, определени от независими оценители, сертифицирани от Камарата на независимите оценители в България. Намеренията са и в бъдеще да продължи тази дейност по отдаване под наем на имущество на дружеството. Търговете и конкурсите се провеждат по реда на Правилата за провеждане на търг и конкурс и за сключване на договори за продажба и наем с работници и служители съгласно приложение № 1 към Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия (ППЗПП), приет с ПМС № 85 от 5.05.2020 г., обн., ДВ, бр. 40 от 5.05.2020г. Търгът или конкурсът се открива след определяне на първоначалната наемна цена от съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, с решение на изпълнителния директор, което се оповестява на интернет страницата на „Слънчев бряг“ АД: www.sunnybeachbg.net, както и се обявява в сайта на Агенцията за публичните предприятия и контрол, най-малко 14 дни преди датата на търга/конкурса.

„Слънчев бряг“ АД прилага и предвидената в чл. 30, ал.1, т.8 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, възможност, сключването на договори за наем на дълготрайни активи да се извърши чрез пряко договаряне, като началната цена се определя от независим оценител, когато отдаването под наем представлява краткотрайно (до една година) ползване на търговски площи, части от обекти или от инфраструктурата, когато това не са самостоятелни обекти или обособени части, и сключването на сделките се извършва въз основа на публично оповестени условия. За сключване на договори, по силата на които се предоставят права и услуги за сезонни дейности, може да не се провежда търг или конкурс, за което е дадено разрешение на Общото събрание на акционерите (ОСА), съгласно протоколно решение по т.13 от дневния ред на проведеното на 30.07.2020г. заседание.

Предоставяните от „Слънчев бряг“ АД видове услуги и права за сезон, за които се сключват договори чрез пряко договаряне, са както следва:

1. За ползване на местостоянка от таксиметров автомобил;
2. За ползване на местостоянка от файтон;
3. За ползване на база за триколки, мотори, АТВ и голф-колички;
4. За предоставяне на правото да се извършва рекламно-информационна дейност чрез разполагане на РИЕ – табели по стълбовете и в земята, пилони с рекламна площ до 1 кв.м., ракети и др. РИЕ с рекламна площ до 1 кв.м. или до 1,5 кв.м.;
5. Ежедневно ползване на открити площи за провеждане на забавни, музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито през сезона;
6. Ежедневно ползване на открити площи за разполагане на несвързани с терена съоръжения за детски забавни игри, атракционни и спортни съоръжения за търговски цели за зона Крайбрежна алея и Централна алея (атрактивни локации) и за Зона Вътрешни алеи и пространства в комплекса, в т.ч. и паркинг Фрегата (неатрактивни локации);
7. Сезонно ползване на открити площи от художници или приложници и за разполагане на стативи и тенти при допустимата площ до 2 кв. м.;
8. Сезонно ползване на открити площи от фотографи за заснемане с или без реквизити;

9. Сезонно ползване за разполагане на съоръжения за търговия с промишлени стоки, аксесоари и др. Подобни;

10. Сезонно ползване за разполагане на витрини и фризери за сладолед;

Не се провеждат търгове или конкурси и за останалите, предоставяни от „Слънчев бряг” АД услуги и права за сезонни дейности, свързани с достъп и ползване на инфраструктурата: за таксиметрови автомобили, за доставчици за зареждане на търговски обекти, за ППС – велорикши, АТВ, мотори, голф- колички, триколки (тротинетки), велосипеди, автомобили и автобуси, обслужващи туроператорски и туристически агенции, файтони, за местата за паркиране, за тротоарни права към собственици или наематели на съществуващи търговски обекти, за обиколни турове, за краткосрочно ползване на открити площи за провеждане на музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито, в т.ч. и с поставяне на сцена, за краткосрочно ползване на открити площи за заснемане на филмови продукции, клипове, реклами, за провеждане на фирмени мероприятия и събития, презентации, турнета, и други подобни, за краткосрочно ползване на открити площи за провеждане на държавни, общински, благотворителни мероприятия и такива, организирани по Закона за събранията, митингите и манифестации, за рекламно-промоутърска дейност, за прибираеми реклами и всякакви други краткосрочни дейности и такива, които не са свързани с ползване на търговски площи, части от обекти или от инфраструктурата, когато това не са самостоятелни обекти или обособени части. В тези и подобни на тях случаи, договарянето със заинтересованите лица – търговци или други правни субекти е индивидуално, чрез пряко договаряне, въз основа на подадено заявление и утвърдени от „Слънчев бряг” АД цени.

Дружеството притежава в комплекса фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия, която се изкупува от електроразпределителното дружество „ЕВН България електроснабдяване” АД, съгласно Договор, сключен на 16 февруари 2010 г., със срок на действие 25 години. Дружеството ще продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от тази фотоволтаична централа, като ще продължи да инвестира средства за подмяна на повредени/ аварирани панели, с цел повишаване ефективността на производство.

На територията на Слънчев бряг – изток има изградени три водопроводни мрежи, чийто собственик е Слънчев бряг АД. Това са ВиК мрежа за питейна вода, ВиК за промишлена вода и канализационна мрежа. Към момента дружеството не притежава лиценз за оператор за продажба на питейна вода и „ВиК” ЕАД, гр. Бургас изцяло експлоатира същата. Дружеството регулярно изпраща нотариални покани за заплащане на обезщетение за ползване на ВиК мрежата и съоръженията от „ВиК” ЕАД – Бургас, след което завежд съдебни дела срещу „Водоснабдяване и Канализация” ЕАД, гр. Бургас за обезщетение за ползване на водопроводна и канализационна мрежа с обща претенция – главница и натрупана мораторна лихва в размер около 850 000 лв. за година.

С Решение № 1.7.2021 от 01.07.2021г. по Протокол № 7/2021г. На Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД са допълнени Общите условия на търговските сделки на „Слънчев бряг” АД и Регламент за организацията и ползването на инфраструктурата на к.к. „Слънчев бряг – изток”, одобрени с решение на редовно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” по т.13 от заседание на 30.07.2020г. и допълнително с решение на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” с Протоколно решение по т.1 от заседание на 30.09.2020г. Спазването на регламентите на ЕС, правото на ЕС и принципа на достъпност и постигане на целта за гарантиране пълноценното и равноправно упражняване на правата и свободите на хората с увреждания, заложен в Закона за хората с уврежданията, обоснова допълването на Общите условия в раздел „VI. ПАРКИРАНЕ И СПИРАНЕ”, с Регламент за престой и паркиране на превозни средства управлявани или превозващи лица с увреждания на територията на к.к.Слънчев бряг – изток (приет с Решение № 1.7.2021 от 01.07.2021г. на СД). Регламента се прилага на

цялата територия на к.к.Слънчев бряг – изток и по отношение на всички обозначени места за паркиране от хора с увреждания, в пътната инфраструктура и терените, собственост на „Слънчев бряг“ АД. Местата за престой и паркиране на превозни средства обслужващи хора с увреждания се обозначават с пътен знак Д21 „Инвалид” в съответствие с Наредба № 18 от 2001 г. За сигнализация на пътищата с пътни знаци и/или с хоризонтална маркировка – пътна маркировка с международния символ за достъпност. Броят на местата за паркиране на превозни средства обслужващи хора с увреждания общо на територията на к.к.Слънчев бряг – изток е 60. Право да престояват и паркират на определените и обозначени места, имат превозните средства, които към момента при и по време на паркирането обслужват персонално лицето, с валидна карта издадена на негово име от съответната община по местоживеее (по постоянен или по настоящ адрес). Това право се осъществява по следния начин: безплатно за време до 4 часа на специално определените и сигнализираните за тази цел места в „Синя зона” на превозни средства, обозначени с хоризонтална маркировка и/или с пътен знак, които към момента при и по време на паркирането, пряко, непосредствено, индивидуално, конкретно и лично обслужват хора с увреждания.

Отделно от това, през 2021г. се увеличи и броят на местата за паркиране в Синя зона, предвид нарасналите нужди от места за паркиране, произтичащ от факта, че COVID мерките промениха начинът на придвижване на туристите до курорта и същите масово пристигат с автомобили. Тенденцията за увеличаване броя на пракоместа в Синя зона ще продължи и през програмния период.

Регулярно се извършва профилактиране и поддържане в изправност на изградените високотехнологични системи за видеонаблюдение с оптична свързаност. Това осигурява по-голяма сигурност и спокойствие както за туристите, така и за всички собственици, наематели и търговци, извършващи дейност. Тези системи подпомагат работата на контролните органи и полицията и включват денонощен видео контрол и запис от повечето възлови точки и кръстовища в комплекса, контролно пропускателни пунктове и контрол на преминаването.

Въз основа на изградената оптична инфраструктура от страна на Слънчев бряг АД се осигурява възможността на всички собственици с прилежащи обекти на територията на комплекса да получават сигурни и качествени комуникационни услуги.

През активния летен сезон, служители на дружеството извършват ежедневна санитарна дезинфекция на Крайбрежна и Централна, чрез обливане всички пейки и други елементи и пространства с дезинфектант срещу разпространението на COVID и други вируси и бактерии.

Целогодишно се извършва поддържане на зелените площи, ремонтират се настилки, правят се отводнявания, поддържа се осветлението и пр.

В ежегодно изготвяните План-сметки, се обобщават необходимите производствени разходи за подготовка на предстоящ сезон Лято, като дейностите по видове са следните:

1. Поддръжка и стопанисване на ВиК мрежа и съоръжения;
2. Поддръжка улици, алеи, тротоари;
3. Поддръжка алеино осветление;
4. Озеленяване и паркоподдържане;
5. Санитарна дезинфекционна дейност;
6. Поддръжка видеонаблюдение;
7. Поддръжка на система за контрол на достъпа;
8. Разходи за осигуряване на ред и сигурност;
9. Други разходи - за поддръжка на фотоволтаична централа, помпена станция и разходи за управленска дейност на дружеството;

По видове източници, в Прогнозните парични потоци за съответната година се залагат постъпления на парични средства от:

1. Клиенти наеми и други подобни /право на прокарване на отклонения, приходи от автовлакчета, постъпления от рекламни дейности, наеми и тротоарно право, приходи от мостик/;

2. Клиенти транспортна инфраструктура /фаетони и таксите, паркоместа и пропуски, приходи от СМС паркиране, приходи от паркинги и автокран, други от пропускателен режим/;

3. Постъпления от продажба на ел.енергия /фотоволтаична централа/

4. Постъпления от продажба на ДМА;

5. Приходи от обезщетения по съдебни спорове с „ВиК“ЕАД;

6. Приходи от др. продажби /такси, оценки и др./;

7. Други приходи /застраховка „живот“/;

8. Приходи от продажба на промишлена вода.

3. Стратегия

„Слънчев бряг” АД има разработена Стратегия 2020 -- 2022г. и предстои одобряването на средносрочна Стратегия за 2023 – 2026г. В краткосрочен аспект, Годишните цели за 2022г. представляват програма на предприятието, с която са определени целите и задачите за едногодишен период, а настоящата Бизнес-програма е средносрочния стратегически документ на дружеството, която има за цел да гарантира гъвкавост на стратегията на предприятието, като актуализирането ѝ всяка година дава възможност за адаптиране на планираните резултати към промените на пазара.

Тази Бизнес-програма е изготвена в съответствие с изискванията на чл. 57 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия (ППЗПП), а нейното съдържание е в съответствие с чл. 58 от същия.

4. Мисия на „Слънчев бряг” АД

Мисията на „Слънчев бряг“ АД (дружеството) е да бъде надежден, сигурен, ефективен и отговорен партньор към своите клиенти като откликва висококвалифицирано и професионално на техните потребности.

Едновременно с това, мисията на дружеството е да реализира стабилен растеж на доходността на своите акционери в дългосрочен план, ангажирайки се с отговорност към своите клиенти, служители, партньори и към обществото като цяло. Мисия на дружеството е създаване на благоприятна благоустройствена и бизнес среда за развитие на устойчив туризъм и успешно позициониране на националния курорт на световния туристически пазар.

Дружеството залага на изключително високия професионализъм, етичност и коректност към своите партньори за постигането на амбициозните корпоративни цели. Управлението на „Слънчев бряг“ АД се ръководи от стремежа към високо качество.

5. Бизнес философия

Бизнес философията на „Слънчев бряг“ АД е развитието на дружеството като значима публична компания, да осигури достъп и ползване на техническата инфраструктура на собствениците на туристически обекти на територията на к.к.Слънчев бряг – изток, както и свободното ѝ и безвъзмездно ползване от гражданите и туристите. Използването на инструментите на облигационния пазар, прилагането на стандарти, съвместно с използването на комуникационни решения, са гаранция за акционерите, че са собственици на компания с потенциал за развитие.

6. Визия

Така, както мисията определя настоящият фокус на предприятието, така визията определя неговото желано бъдещо състояние, затова можем да формулираме визията

съобразно Политиката за участие на държавата в публичните предприятия, поддържащи или управляващи активи, по начин за стимулиране на икономическата активност, чрез изграждане и управление на инфраструктура, обслужваща туризма: надграждане благоустройствената и бизнес среда за развитие на устойчив туризъм и успешно позициониране на националния курорт „Слънчев бряг“ на световния туристически пазар, както и реализиране на стабилен растеж на доходността на своите акционери в дългосрочен план.

Мисията на „Слънчев бряг“ АД ще продължава да остава същата в годините, а визията вероятно ще се промени. Тъй като тази промяна винаги е дългосрочна, за нуждите на времеви период на Бизнес-програмата, а вероятно и в следващите пет години, тази мисия и визия ще бъдат постоянни.

7. Стратегически цели

Основната стратегическа цел на Дружеството е да запази и развие своята позиция на инфраструктурно дружество на територията на националния курорт Слънчев бряг. За постигане на тази стратегическа цел, съветът на директорите е възприел дългосрочна **стратегия**, включваща пет основни елемента:

1. Рационализиране и повишаване ефективността от използване на активите;
2. Разширяване на клиентелата и утвърждаване дружеството като надежден партньор;
3. Разширяване на продуктовата гама;
4. Инвестиране в постоянно развитие и подобряване на активите;
5. Увеличаване на приходите и изплащане на дивиденди на акционерите.

8. Състояние на предприятието

10.1. Общо състояние

В последните 10 години, поради липсата на приходи от инфраструктурни такси, дружеството функционира в условията на непрекъснат дефицит и ограничен финансов ресурс за експлоатация и поддържане, което не позволява планиране на развитие и/или модернизация, извън ресурса от наеми, от сезонни дейности и съдебно признати обезщетения за ползването на ВиК мрежата. Това води до изоставане в качеството на инфраструктурата и състоянието на имотите/ активите. Тази небалансирана тенденция показва, че реализираните приходи не могат да компенсират липсата на приходи от инфраструктурни такси, въпреки, че е увеличен обема на извършените услуги и единичната стойност на предоставяните права за сезонно ползване.

Именно поради факта, че не се събират инфраструктурни такси, традиционно не се отчита печалба от дейността, въпреки, че предназначението на дружеството е да печели от дейността си. Принципно, размерът на инфраструктурните такси трябва да покрива общите разходи за дейността на „Слънчев бряг“ АД по поддържане на общата инфраструктура.

Цените за достъп и ползване на инфраструктурата и изобщо за предоставяне на права за сезонни дейности, както и отдаването под наем на активи на дружеството, се определят на база на пазарни оценки, изготвени от независими оценители.

За отбелязване е, че ежегодно в периода от около 5 години назад, дружеството намали съществено размера на счетоводната си загуба, като вече преди разходите за амортизации, се отчита печалба. Успешно се погасяват вноските по усвоения през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв., като към момента задължението е 150 000 лева, с падеж месец юни-юли 2023 година.

За разлика от отчетните 2020 и 2021 година, ситуацията през 2022 г. е следната:

Към 31 август 2022 година с близо 570 000 лв. са отчетени в повече приходи. В сравнение със същия период на миналата 2021 година. През летен туристически сезон 2022 и до момента, дружеството реализира постъпления от 1 625 411 лв. В сравнение за периода януари-август 2021 г. тази цифра е била 1 056 796 лв. „За първите 8 месеца на 2022 г. успяхме да надвишим приходите от наеми и ползване на транспортна инфраструктура, които имахме за цялата минала финансова година с над 330 000 лв.“. Това се дължи главно на привличане на повече бизнес оператори в комплекса към наемане на площи или за по-голям обем дейности, увеличаване размера на приходи от пропускателен режим, както и на повишените цени в следствие на инфлацията.

Приходите от тротоарно право са се повишили над 2 пъти, при положение, че средното увеличение на цената е едва около 20%. Приходите от пропускателен режим също са се увеличили с над 60%.

Същевременно разходите за поддържане на техническата инфраструктура растат.

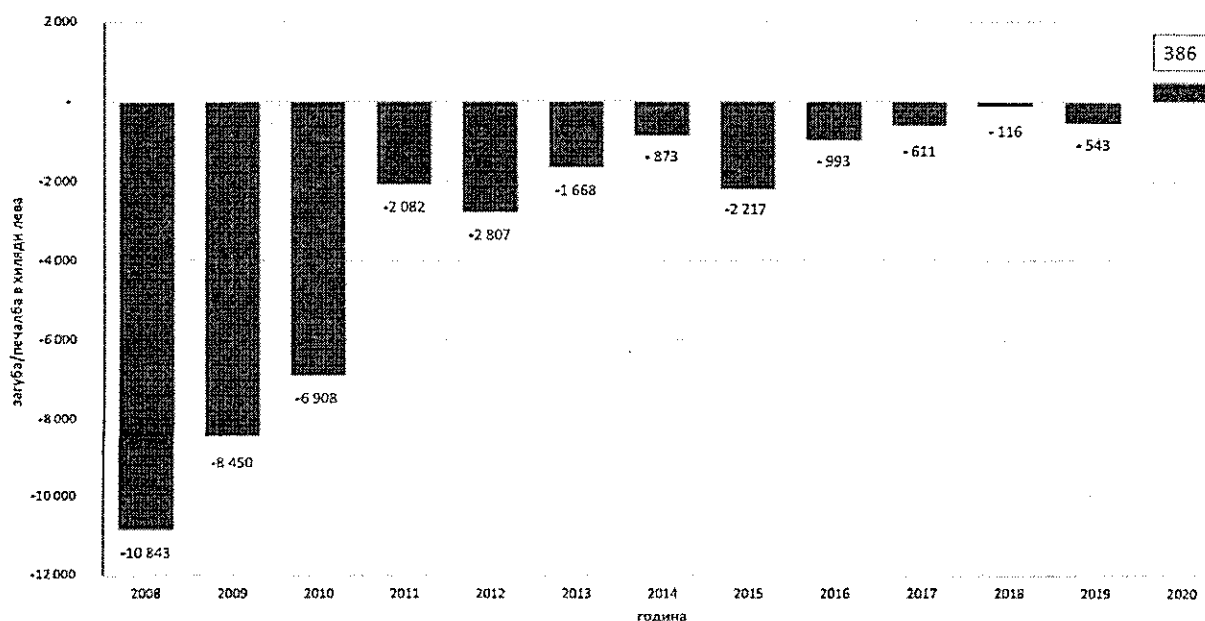
С цел оптимизация на бизнес процесите, през 2022 г. беше извършено частично реструктуриране, като се аутсортсва дейността по охрана на няколко обекта, сключване на договор с външна фирма за охрана – намаление на 4 бр. Пазачи.

Извърши се и увеличение на паркоместата в Синя зона с още около 20 броя, както и се предоставиха под наем терени за паркинги.

10.2. Финансово – икономическо състояние

Финансовият резултат през 2008г. е бил загуба в размер 10 843 хил. лв., 2009г. – 8 450 хил. лв., 2010г. – 6 908 хил. лв., 2011г. – 2 082 хил. лв., 2012 г. – 2 807 хил. лв., 2013 г. – 1 668 хил. лв., 2014 г. – 873 хил. лв., 2015 г. – 2 217 хил. лв., 2016г. – 993 хил. лв., 2017 г. – 611 хил. лв., 2018 г. 116 хил. лв. и 2019г. – 543 хил.лв. За 2020г. „Слънчев бряг“ АД реализира печалба в размер на 386 хил.лв. За 2021г. финансовият резултат отново е загуба в размер на 707 хил. лв.

От тези данни е видно, че загубата драстично е намаляла от 10 843 хил. лв. през 2008г. до 116 хил. лв. през 2018 година, съответно 543 хил.лв. за 2019г., за 2020г. – печалба в размер на 386 хил.лв. и за 2021г. – загуба 707 хил.лв. Резултатът за 2021 г. е в следствие на усложнената обстановка в сектор Туризм, причинена от COVID кризата.



Гореизложеното показва, че управителният орган на дружеството, съвместно с Министерство на туризма, са успели в периода 2010-2022 година да подобрят съществено

финансовото състояние на „Слънчев бряг” АД, въпреки че дружеството не може да събира приходи от инфраструктурни такси, така както е било замислено в процеса на приватизацията на обособените части, проведен от Агенцията за приватизация или Министерство на икономиката в края на 90-те години на миналия век и началото на 21 век.

10.3. Приходи от дейността

„Слънчев бряг” АД е единственото предприятие, което поддържа улици, алеи и други открити площи, срещу което поддържане не получава приходи. В името на конкурентоспособността, се налага Държавата да се намеси като регламентира чрез приемане на допълнения в Закона за туризма, уреждащи благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества), както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от ЗТ наредба за националните курорти.

През деветмесечieto на 2022 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг” АД (дружеството) са с общ размер 2,250 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2022 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2021 хил. лв.
Предоставени услуги	1,820	1,167
Продадена ел. Енергия	97	65
Приходи от продажба на пром. Вода	179	95
Други приходи	154	575
Всичко приходи от дейността	2,250	1,902

Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през деветмесечieto на 2022 г. са с общ размер 1,820 хил. лв. и са се увеличили с 653 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2021 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2022 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2021 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	868	594
Приходи от достъп на транспортна инфраструктура	887	573
Приходи от други продажби	65	-
Общо приходи от предоставени услуги	1,820	1,167

10.4. Разходи за дейността

Извършените разходи през деветмесечието на 2022 г. са с общ размер 3,154 хил. лв. и са се намалени нетно със 103 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2021 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2022 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2021 хил. лв.
Разходи за материали	336	190
Разходи за външни услуги	1,126	1,240
Разходи за амортизации	637	736
Разходи за възнаграждения на персонала	563	539
Разходи за социално осигуряване	95	93
Други разходи	397	175
Всичко разходи:	<u>3,154</u>	<u>2,973</u>

10.5. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Към 30 септември 2022 г. размера на текущите пасиви е по-голям в сравнение с този на текущите активи, като разликата е в размер на 338 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството към 30 септември 2022 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 1,663 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателна величина в общ размер на 48 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 14 хил. лв.

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, тъй като са получени 997 х.лв. обезщетение от „ВиК” ЕАД за ползването на ВиК мрежата, която сума обаче е отчетена в разчет като други задължения, до приключване окончателно на съдебния спор пред ВКС. 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, така извършения паричен превод води до увеличаване 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.

Дружеството разполага със следните източници за генериране на ликвидност:

- Парични потоци, генерирани от продажба на фотоволтаична електрическа енергия.
- Парични потоци, генерирани от наеми и достъп транспортна инфраструктура.
- Парични потоци, генерирани от продажба на активи на дружеството.

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 обращаемост, 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.

Стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за периода 2011-2015г. са:

Показатели	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.11
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,51	0,59	0,54	0,45	0,76
Бърза ликвидност	0,51	0,59	0,53	0,45	0,71
Абсолютна ликвидност	0,13	0,16	0,13	0,12	0,30

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

10.6. Резултати от дейността

Показатели	Деветте месеца на 2022	Деветте месеца на 2021	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	В сума	В процент
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
EBITDA	(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

11. 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.

„Слънчев бряг” АД е вид монополист на пазара за предлагане на достъп до инфраструктурата в к.к.Слънчев бряг – изток, но поради липсата на приходи от поддържането на инфраструктурата, не може да се направи обективен и достоверен анализ. Цените трябва освен да покриват пълните разходи и разумната печалба, да бъдат конкурентни на пазара на подобен вид услуги, предлагани от други правни субекти, например Община Несебър за гр.Несебър.

12. Основни пазари и приходи по видове дейности.

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

Структура и динамика на продажбите	Деветте месеца на 2022	Деветте месеца на 2021	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
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

13. Организационна структура.

Съгласно чл.13 от Устава, Органи за управление на дружеството са:

1. Общо събрание на акционерите;
2. Съветът на директорите;

Общото събрание на акционерите (ОСА) е върховен орган и решава всички въпроси, предоставени в негова компетентност от законодателството и от Устава.

13.1. Функции и задължения на Съвета на директорите

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите на „Слънчев бряг“ АД управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените цели и стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите, също така:

- следи за резултатите от дейността на Дружеството и при необходимост инициира промени в управлението;
- третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец;
- осигурява и контролира функционирането на системите за счетоводство и финансова отчетност;
- осигурява и контролира изграждането и функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол;

- дава насоките, одобрява цени за наемни сделки, за сезонни права, за продажби, както и за сделки от съществен характер и други дейности, извършвани от Дружеството;
- се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като изготвя годишен доклад за дейността си и го предоставя за приемане пред ОСА.

13.2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, съобразно закона и Устава на Дружеството. Всички членове отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността си.

13.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите по принцип е петима, като в Устава на Дружеството също са определени до 5 члена. Към м.12.2022г. членовете на Съвета на директорите са четирима, поради подаване на оставка на един член през м.10.2022г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Настоящите членове на съвета на директорите упражняват последователни мандати и това всъщност осигурява ефективна работа на Дружеството и задълбочено познаване и спазване на специалните законови изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

13.4. Политика за възнагражденията

Прилага се Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на «Слънчев бряг» АД, одобрена с решение на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ с Протоколно решение по т.1 от заседание на 30.09.2020г.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се формират по реда на чл. 56 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули. Информация за възнагражденията на членовете на СД се представя в годишния финансов отчет, в Доклада за прилагане на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите и се публикува на интернет страницата.

13.5. Структура на администрацията

С Решение № 8.13.2021 година на Съвета на директорите по Протокол № 13/22.12.2021 г. е одобрено длъжностно щатно разписание, според което броят на заетия персонал е общо 30 човека, а длъжностите са както следва:

„Слънчев бряг“ АД	
НАИМЕНОВАНИЕ ДЛЪЖНОСТ	БРОЙ
ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО ОБСЛУЖВАНЕ И ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ“	
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ	1
ЕКСПЕРТ ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ	1
ЮРИСКОНСУЛТ	2

ОТДЕЛ ФИНАНСОВО – СЧЕТОВОДЕН	
ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ	1
ЗАМ. ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ	1
СЧЕТОВОДИТЕЛ, ТРЗ, ЛИЧЕН СЪСТАВ	1
КАСИЕР	1
АРХИВИСТ	3
ОТДЕЛ КОНТРОЛЕН БЛОК И ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ	
РЪКОВОДИТЕЛ ПАРКИНГИ И КОНТРОЛЕН БЛОК	1
СПЕЦИАЛИСТ ПАРКИНГИ И КОНТРОЛЕН БЛОК	1
ОТЧЕТНИК	1
СПЕЦКОМПЮТЪРНИ МРЕЖИ И СИСТЕМИ	1
ШОФЬОР ЛЕК АВТОМОБИЛ	1
ДИРЕКЦИЯ „СТОПАНИСВАНЕ И КОНТРОЛ НА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА”	
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ	1
ТЕХНИЧЕСКИ РЪКОВОДИТЕЛ ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	1
СПЕЦИАЛИСТ ТЕХНИЧЕСКА ПОДДРЪЖКА	4
ДЕЗИНФЕКТОР	1
ПОМПИЕР	1
ДОМАКИН И ОБТ	1
ДОМАКИН	1
ЧИСТАЧ	1
ПОРТИЕР	1
ОБЩ РАБОТНИК	1
ОБЩИ СЛУЖБИ	
ТЕХНИЧЕСКИ СЕКРЕТАР + ДЕЛОВОДИТЕЛ	1
ОБЩ БРОЙ ПЕРСОНАЛ	
	30

По възрастов белег, разпределението на персонала е следното:

- от 30 до 39 години - 3 броя
- от 40 до 49 години - 6 броя
- от 50 до 59 години - 7 броя
- над 60 години - 6 броя

Класификацията на списъчния персонал на дружеството към 31.12.2021г. според придобитото образование е:

- основно - 0 броя
- средно и средно-специално - 11 броя
- полувисше и висше - 11 броя

Структура на персонала към 31.12.2021г.

- ръководен персонал - 4 броя
- административен персонал - 10 броя
- спомагателен персонал - 3 броя
- производствен персонал - 5 броя

Лицата, които имат функции по планиране, подготовка, изпълнение, управление и контрол на активите, по финансовото управление – заети пряко и непряко са почти изцяло хора с висше образование.

13.6. Допълнителни щатни длъжности за сезон лято

Ежегодно, постоянният състав с длъжности се допълва с длъжности за сезонни

дейности с численост около 38 сезонни длъжности, както следва:

Длъжност	Отдел	Бройки
помпиер	Дирекция „Стопанисване и контрол на техническата инфраструктура”	1
дезинфектатор	Дирекция „Стопанисване и контрол на техническата инфраструктура”	1
Шофьор на автокран	Отдел „Паркинги, контролен блок и информационно обслужване”	4
Оператор на автокран	Отдел „Паркинги, контролен блок и информационно обслужване”	4
Контрольор в контролен блок	Отдел „Паркинги, контролен блок и информационно обслужване”	16
Работник на паркинг	Отдел „Паркинги, контролен блок и информационно обслужване”	6
Оператор Синя зона	Отдел „Паркинги, контролен блок и информационно обслужване”	6
Общо бройки		38

II. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1. 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.

	<u>2021г.</u>	<u>2022г.</u>	<u>2023г.</u>	<u>2024г.</u>	<u>2025</u>
Капитал	41597	40311	39070	38494	38033
Задлъжнялост	2479	2506	2326	2042	2050
Коефициент на обща задлъжнялост	0,06	0,062	0,06	0,05	0,054

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 предходните годишни отчетни периода.

Основните приходи са приходи от предоставени услуги и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и предоставяни права за достъп до инфраструктура.

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.

2. 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 периода 2011-2015г., както и разходите които извършва са посочени в следната таблица:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Приходи от продажби	1 328	1 291	1 420	1 057	1 757
Други приходи от дейността	519	2 559	1 469	134	1 139
Общо приходи от дейността	1 847	3 850	2 889	1 191	2 896
Всичко разходи по икономически елементи	3 949	4 744	4 214	4 082	5 017
в т. Ч. Разходи без разходи за амортизации	2 401	2 819	2 323	2 048	2 952
в т. Ч. Разходи за амортизации	1 548	1 925	1 891	2 034	2 065
Печалба/Загуба преди разходи за амортизации	-554	1 031	566	-857	-56
Всичко финансови приходи/(разходи)	-115	21	-343	84	39
Загуба за годината преди облагане с данъци	(2 217)	(873)	(1 668)	(2 807)	(2 082)

3. Финансов резултат

От всичко изложено по-горе, е видно, че от собствената си дейност дружеството не може да реализира положителен финансов резултат. Само разходите за амортизации, които се отчитат са близо 1 000 хил. лева в годишен аспект.

За да реализира печалба ”Слънчев бряг” АД, следва да има приходи от поддържаната инфраструктура, както и разпоредителни сделки с имоти, които значително са намалели през годините. Друго положително влияние, което би рефлектирало е осигурено получаване на регулярни обезщетения за ползване на ВиК мрежата от „ВиК“ ЕАД, гр. Бургас.

4. Анализ на настоящата ситуация и на тенденциите в социално – икономическото развитие

Реализираните от дружеството дейности по управление и поддържане на транспортната и техническа инфраструктура е свързано със значителни разходи, срещу които не постъпват приходи и именно в разрешаването на този проблем се състои несъответствието на пазара, което да бъде компенсирано чрез предприемане на действия и ясно дефиниране ролите и отговорностите на държавните органи в тази връзка. Проведената през 90-те години на миналия век приватизационна политика с клаузи за ежегодни споразумения за заплащане на инфраструктурни такси обосновава понастоящем причините държавата да поддържа собственост в инфраструктурното дружество, за да се преодолее пазарното несъответствие по отношение на разходите за инфраструктурата,

както и относно вида на активите, с които дружеството е оставено да оперира – улична и ВиК мрежа, т.е. активи, с които не могат да се предоставят услуги, в т.ч. и по водоснабдяване и отвеждане на отпадни води, тъй като дружеството не е ВиК оператор. 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 дружеството да генерира положителни парични потоци от основната си дейност. Освен това, рамката на корпоративното управление следва да обезпечава равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, които имат право да получават плодове от притежаваните от тях акции. Овен държавата, притежатели на акции са още 4 220 физически лица и 21 юридически лица. Очакванията на всички акционери са да се възобнови генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддържането на общата инфраструктура на територията на к. К. Слънчев бряг-изток и този вид приходи отново да бъдат основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството.

Отделно и едновременно с това, през всички предходни години, „Слънчев бряг“ АД е успяло да поддържа свободна достъпност до комплекса за всички леки автомобили и пешеходци, които ползват уличната и алейната мрежа напълно безплатно. Всички туристи и автобусни превозвачи също не заплащат цени за достъпа и ползването на инфраструктурата. Това е още една причина за смисълът от съществуването на дружеството като публично предприятие, което поддържа и управлява инфраструктурата в националния курорт и за подкрепата на националните и стратегически интереси в туризма.

5. 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 дружеството е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

6. Анализ на настоящата ситуация и на тенденциите в социално-икономическото развитие в сектор туризъм за региона

През 2020г. секторът на настаняването и туризма са най-силно засегнатите от кризата COVID – 19 сектори в индустрията не само в България, но и в целия ЕС. Възстановявайки се от много ниските нива на обороти, през 2022 г. е регистриран ръст спрямо 2021г., но не са достигнати нивата от 2019г.

Ускорените и мащабни застроявания по Черноморското крайбрежие с нова хотелска база, ваканционни селища и курортни зони довеждат до свръхнатовареност на комунално-битовата инфраструктура, инженерните съоръжения, транспортната и екологичната инфраструктура и оттук до забавяне на темпа на развитие на съвременен вътрешен и международен туризъм с по-високи приходи и рентабилност за регионалната и местните икономики.

Високото ниво на настаняване предполага и високи възможности за развитие на туризма – необходима е добра маркетингова и рекламна стратегия за развитие на регионалния туристически продукт.

Гореизложените данни оказват влияние съответно и при формирането на цените на предоставените права и услуги за ползване от притежаваната от „Слънчев бряг” АД инфраструктура, както и при сключването на сделки с хотелиерите и други фирми от туристическият бранш.

7. Допускания за развитие на икономическата среда

Актуалните данни показват известно възстановяване на икономическата активност в сферата на туризма през последните месеци, при продължаваща несигурност по отношение разпространението на вируса и войната в Украйна. Шок върху икономиката на ЕС и в глобален план е отчетената инфлация, цените на ел.енергията и горивата и растежа на лихвите. Дали са достигнати кризисните нива все още не може да се прогнозира.

8. Перспективи за развитие на предприятието

Предвид различните сценарий на икономическата среда и специфичните допускания, пред „Слънчев бряг” АД се очертават три перспективи за развитие, както следва:

Описание на допусканията в перспективите за развитие на предприятието

Базова перспектива	Оптимистична перспектива	Песимистична перспектива
При тази перспектива икономическата среда се развива, според базовите прогнози и се постигат заложените финансови и не финансови показатели за този сценарий.	При тази перспектива икономическата среда се развива, според алтернативните оптимистични прогнози и заложените финансови и не финансови показатели за базовия сценарий се повишават.	При тази перспектива икономическата среда се развива, според алтернативните песимистични прогнози и не могат да се постигнат заложените финансови и не финансови показатели за базовия сценарий.

Договорените параметри по договорите с доставчици и кредитори са изпълнени.	Освен Договорените параметри по договорите на дружеството, са постъпили допълнителни средства.	Договорените параметри по договори на дружеството не са изпълнени с повече от 10%.
Финансовия ресурс за реализиране на ремонти е осигурен.	Финансовия ресурс за реализиране на ремонти е осигурен.	Финансовия ресурс за реализиране на ремонти не е осигурен напълно и някой от тях остават за финансиране през следващия програмен период.
Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2023-2025 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са обявени електронни търгове	Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2023-2025 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са проведени електронни търгове, на които са се явили участници и цените са заплатени	Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2023-2025 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са обявени електронни търгове, но не са се явили участници и цените не са заплатени

Базова перспектива	Оптимистична перспектива	Песимистична перспектива
Правят се нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД, водещи до постъпване на приходи от инфраструктурни такси.	Правят се нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД, водещи до постъпване на приходи от инфраструктурни такси.	Не се правят нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД и не постъпват приходи от инфраструктурни такси.
Социалната среда е дружелюбна, без социално напрежение и натиск.	Социалната среда е дружелюбна, без социално напрежение и натиск.	Възниква социално напрежение за повишаване на доходите и социалните придобивки.

Няма намаление на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми с повече от (-2,6%) средногодишно за първите две години и с повече от (-1,5%) за последните три години.	Намалението на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми е не повече от (-1,2%) средногодишно за първата година и не повече от (-1,0%) за последните три години.	Намалението на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми е повече от (-2,8%) средногодишно за първите две години и е повече от (-1,8%) за последните три години.
Има слаб ръст от 2% на постъпленията от Синя зона за първите две години и ръст с 2,5% за последните три години на прогнозата.	Има ръст на постъпленията от Синя зона за целия период на прогнозата от 4%.	Намалението в ръста на постъпленията от Синя зона за първите две години до 1,0% и до 2,0% за последните три години.
Средствата за работна заплата се запазват в абсолютен размер и ръста на доходите е в резултат на оптимизацията на персонала.	След втората година средствата за работна заплата растат с темпа на ръста на средните доходи на лицата за страната.	Средствата за работна заплата се запазват в абсолютен размер и ръста на доходите е в резултат на оптимизацията на персонала.

9. Анализ на основните рискове

Основните рискове за развитието на дружеството могат да бъдат групирани по следния начин:

Политически рискове, които са свързани основно с политиката на Правителството за необходимата регулация на правния статут и управлението на националните курорти, с която да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти, чрез което ще стане възможно събиране на приходи от предоставяните услуги по поддържане общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг - изток“.

Чрез политическите си цели, програми и законодателни инициативи, Правителството може да ускори или забави развитието на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества).

Конкретното измерение на тези рискове се изразява в осигуряването на *достатъчен финансов ресурс за покриване на разходите за експлоатация и поддръжка на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти.*

Неосигуряването на този ресурс може да има значително негативни последици върху състоянието на инфраструктурата в к.к.Слънчев бряг - изток, защото ръководството на дружеството е изправено пред невъзможния избор да решава кои активи ще поддържа съгласно техническите стандарти и за кои да заделя минимален ресурс за поддръжка. Този избор неизбежно води до следните резултати:

□ Влошаване на състоянието на активите и повишаване броя на инцидентите по причина на недобро състояние, което от своя страна води до разходи за отстраняване на аварии и обезщетения към пострадали лица.

□ Като дългосрочен ефект е влошаване на състоянието на някои настилки или техническа инфраструктура до степен да трябва да се осигуряват средства за тяхното

възстановяване, а не за ремонт или рехабилитация, което е огромен ресурс на фона на разходите за годишна поддръжка.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска

Кандидатстване и стриктно усвояване на средствата и по Плана за възстановяване и устойчивост, е първата коригираща мярка.

Втората коригираща мярка е постигането на извънсъдебно споразумение с „Водоснабдяване и канализация” ЕАД за заплащане на годишно обезщетение за ползването на ВиК мрежата. В преговорния процес следва да участват Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на туризма. В този процес трябва да бъдат вложени усилия от страна на „Слънчев бряг” АД да докаже оптималния размер на обезщетението и да убеди твърдо ресорните министри в наложителността за таково споразумение.

Пазарните рискове са свързани с *размера на цените и услугите за сезонни дейности и размера на наемните цени при обявяване на търгове и конкурси и платежоспособността на клиентите*. На пръв поглед няма връзка между двата фактора, но често намаляването на размера е продиктувано не от обективния размер на преките разходи на дружеството, а от възможностите на клиентите да заплащат цени в определен обем. При подобна ситуация не се увеличават цените за потребителите и не се печелят нови клиенти. Опасностите, до които водят тези пазарни рискове са следните:

□ Хроничен недостиг на средства от сезонни дейности и наеми, което от своя страна рефлектира върху забавяне на планираните ремонти, поддръжка и подобрения.

□ Загуба на ползватели на активи и спад в потреблението на услугите, което се отразява на преките разходи и съответно увеличава сумата, необходима за покриване на общите разходи на дружеството.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: За съжаление мерките от страна на дружеството са силно ограничени, но една редовна комуникация със съответните потребители би довела до намиране на конкретни решения и ограничаване на този риск. Предприемането на правни действия срещу нередовните платци, също би могло да има дисциплиниращ ефект и ускоряване събирането на вземанията.

Вътрешните рискове са свързани основно с човешкия ресурс в дружеството. Задържането на квалифицирани кадри е жизнено важно за осигуряването на дейността, а ниските възнаграждения са проблем. Без предприемане на коригиращи мерки, съществува риск от: неосигуряване на достатъчно квалифициран персонал за дейността на дружеството.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: Част от коригиращите мерки, вече са започнали, но подходящите условия на работа, свързани със социални придобивки и конкурентно заплащане, в сравнение с аналогични работодатели са непрекъснат процес, който трябва да бъде финансово осигурен в дългосрочен план. Дейността на ключовите ръководители следва да се заплаща по различни критерии от останалия, редови персонал. Друго, което може да се предприеме за намаляване на този риск до съвсем приемливи нива, е привличане на млади хора, чрез представяне на дружеството пред средни училища, ВУЗ и всякакви образователни институции, както и гаранцията за тяхното професионално израстване по вертикала и хоризонтала.

Рискове, свързани с пандемията от COVID-19

След разпространението на COVID-19 и въведените в и извън страната противоепидемични мерки през 2020г., ръководството на дружеството направи анализ на влиянието на ситуацията върху дейността на дружеството. Няма основание да се очаква съществено влияние на кризата върху функционирането на дружеството. Преустановени с

някои постъпленията от отдаване под наем на активи и от сезонни дейности, въпреки многократното обявяване на търгове или конкурси за наем.

Предвид горните обстоятелства, във финансовите отчети на „Слънчев бряг“ АД към 30 септември 2022г., ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некorigиращо събитие.

Ръководството е направило анализ и счита, че на този етап не се налага преизчисляване на приблизителните счетоводни оценки и справедливи стойности, в това число не се изисква преразглеждане на допускания и параметри в модели за обезценка и оценка по справедлива стойност, тестове за възстановимост на вземания, дълготрайни активи, материални запаси, отсрочени данъчни активи и др.

Не се налага промяна в класификация на активите и пасивите след 30.09.2022г. При тази оценка е взето предвид като важно съображение при оценката на принципа-предположение за действащо предприятие, покриване на времеви хоризонт от минимум две и повече години от съставяне на отчета за 9-месечието.

10. Изводи за състоянието на предприятието

На база анализът за съществуващото положение, могат да бъдат направени следните заключения:

1. Налице е недостатъчно (според нашите виждания) обновяване и модернизиране на инфраструктурата и активите като цяло, поради липса на приходи от поддържането на инфраструктурата;

2. Техническата инфраструктура е изградена при други икономически и демографски реалности – капацитетите са недостатъчни за нарастналите икономически потребности на обществото и поради презастрояването в корорта. Остарелите елементи на инфраструктурата изискват значителни средства за поддържане и реновиране, което в съчетание с липсата на приходи от ползването на инфраструктурата, поставя под въпрос икономическата ефективност на вложените разходи за експлоатацията и поддържане.

III. ПРОГНОЗНА ЧАСТ

1. Изпълнение на стратегически цели

Основната стратегическа цел на Дружеството е да запази и развие своята позиция на инфраструктурно дружество на територията на националния курорт Слънчев бряг. За постигане на тази стратегическа цел, съветът на директорите е възприел дългосрочна стратегия, включваща пет основни елемента:

2. Рационализиране и повишаване ефективността от използване на активите;
3. Разширяване на клиентелата и утвърждаване дружеството като надежден партньор;
4. Разширяване на продуктовата гама;
5. Инвестиране в постоянно развитие и подобряване на активите;
6. Увеличаване на приходите и изплащане на дивиденди на акционерите.

Рационализиране и повишаване ефективността от използване на активите – дружеството планира да продължи започната политика за оптимизиране на бизнеса, включваща освобождаване от активите, които не се използват в основната дейност, съкращаване на излишните капацитети и повишаване на производителността. Генериране на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура и други сходни услуги на територията на к. к. „Слънчев бряг“ - този вид приходи да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството в бъдеще, в случай че бъде

разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка на инфраструктурата, възникнал през 2009 г. между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказват да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата.

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. От значение за осъществяване на тази стратегическа цел ще бъде и регламентът за управление на националните курорти, който подлежи на нормативна уредба.

Дружеството планира да продължи започнатата политика за оптимизиране на бизнеса, включваща възлагане на дейности – контролни и/или по управление на активи, с цел съкращаване на разходи и повишаване на производителността, чрез предоставянето им на трети лица – аутсорсинг. Планира да се продължи възлагането на инвеститорски контрол върху дейностите по поддържане на инфраструктурата, озеленяване и ремонт на активите, както и управлението и контрола на Крайбрежна улея – северен и южен участък, на външни компании, както и започнатото проучване за възможността за отдаване експлоатацията и управлението на терени или под наем за производство на ел. енергия, за изграждане на електрозарядни станции за зареждане на превозни средства с електрически двигатели и пр.

Дружеството планира да увеличи своите сделки и пазарния си дял, чрез увеличаване на клиентите с още до 50 субекта за програмния период до 2025г. Ръководството планира да осъществи тази цел, както чрез предоставянето на нови услуги, за които има очаквания, че ще привлекат търговски обороти, така и чрез привличане на нови (допълнителни) клиенти за предлаганите услуги. Увеличаване на клиентите и утвърждаване дружеството като надежден партньор за предоставяне на услуги, чрез непрекъснато усъвършенстване на процесите, подобряване качеството на предлаганите услуги, осигуряване на конфиденциалност, наличност и пълнота на информацията и поддържане непрекъснатост на бизнеса и сигурността на информацията, са все дейности и задачи, които трябва се изпълняват за постигане на тази цел.

В счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията, поради което е започнато проучване на възможностите за регистриране на дружеството като ВиК оператор. Дългосрочна стратегическа цел на дружеството е и увеличаване на приходоизточниците си и това може да се случи чрез осигуряване на постоянни и сигурни приходи от ВиК мрежата на дружеството, която цел може да се постигне при сключване на споразумение/ договор с „ВиК” ЕАД за доброволно уреждане на отношенията или при евентуална регистрация на „Слънчев бряг” АД като ВиК оператор, ако има законови условия за това и решение на ОСА.

Разширяване на продуктовата гама: **идейни намерения за проучвания за построяване върху терен на дружеството на нови обекти:**

- „Конгресен център”, който да служи за регулярно и целогодишно провеждане на събития (форуми, конференции и др.). Реализирането на подобен обект е инвестиция на висока стойност и за осъществяването ѝ ще са необходими привлечени средства, като не се изключва участие на външни партньори за финансиране на строителството – публично-частно партньорство или друга правно-организационна форма.

- „Къмпинг за туристи” в имот на дружеството в зона запад на комплекса - също да се правят проучвания за пазарните нагласи и за техническите условия, начина на финансиране, реализиране на строителството, формата на експлоатация – от дружеството или чрез отдаване терена под наем и пр.

- „Туристически информационен център” - проучвания за пазарното търсене и перспективи, за формата и начина на стопанисване и пр.

„Слънчев бряг“ АД планира допълнително да увеличи сделките посредством инвестиране в модернизация на своите терени, включващо разкриване на зарядни станции за електроавтомобили, както и подновяване и разширяване на свободните площи, които биха могли да се наемат за търговски дейности.

2. Оперативни действия за реализиране на стратегическите цели

Ръководството на „Слънчев бряг“ АД се ангажира да реализира горепосочените стратегически цели за гарантиране на развитието на туризма и осигуряване на качество, посредством следните оперативни действия:

Поддържане непрекъсната способност за предоставяне на услуги, отговарящи на клиентските и относимите законови изисквания, като осигурява необходимите за това ресурси;

Осъществяване на ефективен контрол за правилното приложение, поддържане и непрекъснато усъвършенстване на въведените Общи условия и правила за достъп и ползване на инфраструктурата;

Изграждане и поддържане на отношения с клиентите и партньорите, основаващи се на доверие, коректност, лоялност и взаимна изгода, както и предлагане на персонализирани решения;

Поддържане на непрекъснат контакт с клиентите и усъвършенстване, разширяване и подобряване на услугите, в съответствие с техните нужди и очаквания;

Осигуряване на необходимите ресурси и условия за непрекъснато повишаване на квалификацията на всички служители в Дружеството;

Поддържане на добра репутация на дружеството, което винаги доставя качествени услуги и решения и в срок.

Информирание на клиентите и заинтересованите страни за изискванията на дружеството по отношение на сигурността на информацията;

Запознаване на партньорите с изискванията за достъп и ползване на инфраструктурата и другите активи на дружеството и насърчаване за съдействие към адекватното ѝ поддържане;

Усъвършенстване и гарантиране конфиденциалността, цялостността и пълноценния достъп до всички информационни активи и ресурси на дружеството, чрез планиране, подбор, внедряване и поддържане на адекватни организационни и технически мерки за защитата им, въз основа на системно извършван анализ на риска;

Проследяване за нововъзникнали рискове и заплахи за бизнеса и информационната сигурност и прилагане адекватни механизми и контроли за управлението им;

Ангажиране всички служители в процесите на поддържане и усъвършенстване на дейността на дружеството;

Планиране и предприемане на подходящи действия за осигуряване на непрекъсваемост на бизнеса, чрез създаване, поддържане и проверка на планове за действие при възникване на извънредни ситуации.

Политиката по управление и стратегическите цели са разгласени, осъзнати и се прилагат от всички служители на дружеството. Те се преглеждат ежегодно за адекватност от ръководството.

3. Изпълнение на средносрочни стратегически цели

- Защита на финансовите интереси на акционерите чрез извършване на текущ и последващ контрол за изпълнението на възложените дейности по поддържане и ремонт на транспортната инфраструктура.

- Развитие на предоставяните услуги, повишаване събираемостта от ползването на активи и създаване на благоприятна среда за развитие на устойчив туризъм.

- Удовлетвореност на туристите от качеството на транспортната инфраструктура в комплекса като цяло и по елементи – пътна инфраструктура.

- Увеличена сигурност на туристите на територията на комплекса;

- Финансово осигуряване дейността на дружеството;

- По – голяма защита на данните и подобряване информираността на потребителите, с функционалност за данни за борсови стойности на акциите на дружеството

- Съхранение на активите на дружеството, чрез осигуряване на адекватна поддръжка в съответствие със състоянието на активите.

- Оптимизиране на капацитета и ефективността на съществуващата инфраструктура.

- Провеждане на активна технологична и търговска политика за задоволяване на потребностите на клиентите от качествено обслужване – сигурност, надеждност, целогодишност и екологичност на предоставяните услуги.

- Поддържане на активна инвестиционна политика по отношение на привличане на различни източници на финансиране.

Дейностите, чрез които ще се постигнат горепосочените цели са:

1. Привличане на частни инвестиции.
2. Въвеждане на иновативни техники и технологии за функциониране на дружеството.
3. Въвеждане на нови услуги и дейности.
4. Въвеждане на енергоефективни технологии и използване на възобновяеми енергийни източници.
5. Привличане и задържане на висококвалифицирани човешки ресурси.
6. Провеждане на гъвкава ценова политика.
7. Кандидатстване за успешно и ефективно ползване на средствата от Оперативните програми, финансирани от Европейските структурни инвестиционни фондове (ЕСИФ), евентуално и по Националния план за възстановяване и устойчивост.

4. Изпълнение на краткосрочни цели

С Решение № 3.3.2022 от 18.02.2022г. на Съвета на директорите по Протокол №3/2022 са одобрени следните Стратегически цели на „Слънчев бряг“ АД за 2022 г.:

1. Подобряване финансовото състояние на дружеството;
2. Дигитализация на услугите;
3. Подобряване на услугите и състоянието на техническата инфраструктура;

Със същото решение са одобрени и Годишни цели за 2022г., част от които предвиждат проучвания за инвестиционни намерения за изграждане и експлоатиране на Туристически информационен център, на Къмпинг върху терен на дружеството (имота бивша Оранжерия) или на Конгресен център, с привлечени средства, за подготовка и кандидатстване с проектно предложение за безвъзмездно финансиране от налични програми, в които „Слънчев бряг“ АД може да участва и пр. Целта е ефективно използване на активите и предоставянето на нови услуги, повишаване привлекателността на националния курорт, в т.ч. и през неактивния туристически сезон. Инвестиционни намерения има и за изработване и въвеждане на нова интернет страница на дружеството, която да позволява заявяване на услуги и подписване на договори по електронен път (с

електронен подпис), след извършване на обстоен анализ за потребностите на клиентите и акционерите.

5. Изпълнение на нефинансови цели

В Стратегическите и оперативни цели в областта на финансовото управление и контрол в „Слънчев бряг“ АД за 2020-2022г., одобрени с Решение № 1.3.2020 по Протокол № 3/2020 от 24-25.02.2020г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, са заложили следните нефинансови цели:

- 1) Цел – подобряване на чистотата на околната среда в Слънчев бряг чрез:
 - определяне на 1 екозона от територията на зона изток в комплекса, в която ще се ограничава достъпа на автомобилите от лошите екологични категории 1 и 2, в края на 2025г.;
 - разкриване на по 1 зарядна станция за електроавтомобили годишно, през бъдещ 3 годишен период – пряко от дружеството или чрез отдаване терен под наем;
- 2) Цел - предприемане на мерки, свързани с борбата с корупцията: за постигане на най-добрите стандарти за прозрачност и ефективна комуникация с гражданите, както и за предоставяне на бърз и улеснен достъп до услуги за гражданите и бизнеса: структуриране на съдържанието на интернет сайта на дружеството;
- 3) въвеждане на онлайн услуги за гражданите и бизнеса; осигуряване на възможности за онлайн достъп, гарантиращ обратна връзка на потребителите за движението по преписки, подадени, искани документи и т.н.

Ръководството на дружеството съблюдава и Регламент (ЕС) 2020/852 (Регламентът за таксономията), публикуван в Официален вестник на Европейския съюз на 22 юни 2020 г., в сила от 12 юли 2020 г. и в тази връзка счита, че дейностите на дружеството са екологично устойчиви и че икономическата му дейност е допустима за таксономията.

6. План за развитие

„Слънчев бряг“ АД е предприятие осъществяващо предимно търговска дейност (участва на конкурентен, свободен пазар за привличане на клиенти), финансира се от собствените си приходи, а в бъдеще може да търси финансиране и от средства, привлечени на финансовите пазари.

Основната стратегическа цел на Дружеството съобразно Политиката за участие на държавата в публичните предприятия, е да запази и развие своята позиция на инфраструктурно дружество на територията на националния курорт Слънчев бряг. За постигане на тази стратегическа цел, е възприета дългосрочна стратегия, включваща няколко основни елемента:

1. Подобряване финансовото състояние на дружеството;
2. Дигитализация на услугите;
3. Подобряване на услугите и състоянието на техническата инфраструктура;
4. Повишаване ефективността от използване на активите;
5. Разширяване на клиентелата и утвърждаване като надежден партньор;
6. Разширяване на продуктовата гама;
7. Инвестиране в постоянно развитие на активите;
8. Увеличаване на приходите и изплащане на дивиденди на акционерите.

Показател за подобряване финансовото състояние на дружеството са данните в ГФО за отчетната година.

Показател за дигитализиране на услугите – осигуряване на възможност за дистанционно подаване и получаване на документи или участие в състезателни

процедури, предоставяне на бланки образци на заявления на интернет страницата на дружеството и технологична карта за предоставяне/ получаване на услугата.

Показател за подобряване на услугите – количествен критерий за изпълнение 3 броя нови образци заявления за услуги и технологични карти, които се предоставят на клиентите. Друг количествен критерий е въвеждане на срокове за обработка на исканията и за отговор.

Показател за подобряване на състоянието на техническата инфраструктура – количествен критерий е отчетени по-големи площи на изпълнено и поддържано озеленяване, асфалтови настилки, линейни кабели и пр.

Повишаване ефективността от използване на активите – дружеството планира да продължи започнатата политика за оптимизиране на бизнеса, включваща освобождаване от активите, които не се използват в основната дейност, съкращаване на излишните капацитети и повишаване на производителността. Генериране на приходи от предоставяне на услуги по поддържането на общата инфраструктура и други сходни услуги на територията на к. К. „Слънчев бряг“ - този вид приходи да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството в бъдеще, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка на инфраструктурата. От значение за осъществяване на тази стратегическа цел ще бъде промяна на закони, както и регламентът за управление на националните курорти, който подлежи на нормативна уредба.

Дружеството планира да увеличи своите сделки и пазарният си дял, чрез разширяване на своята клиентела с още до 50 субекта за 5-годишен период или по 10 годишно. Ръководството планира да осъществи тази цел чрез предоставянето на нови услуги, за които има очаквания, че ще привлекат търговски обороти. Увеличаване на клиентите и утвърждаване като надежден партньор за предоставяне на услуги, чрез непрекъснато усъвършенстване на процесите, подобряване качеството на предлаганите услуги, осигуряване на конфиденциалност, наличност и пълнота на информацията и поддържане непрекъснатост на бизнеса и сигурността на информацията.

Разширяване на продуктова гама посредством стартиране на проучване на нагласите на пазара за функциониране на обект Къмпинг, на обект „Конгресен център” за регулярно и целогодишно провеждане на събития (форуми, конференции и др.), или на обект „Фотоволтаичен парк” на територията на комплекса – евентуално в имота Оранжерия или в друг имот в зона Запад. За подобни обекти инвестицията е значителна и следва да се търси външно финансиране, а може би и привличане на външен партньор за финансиране на строителството – публично-частно партньорство или друга правно-организационна форма, поради което процесът на проучване, подготовка и реализиране на подобно инвестиционно намерение е сложен и дълъг и включва волеизявление и на Общото събрание на акционерите, както и съблюдаване на технически изисквания. За прогнозния 3 годишен период е възможно провеждане на етапите: проучване и евентуално подготвяне на процедурата. Самата реализация е за дългосрочен период.

Стратегическа цел на дружеството е увеличаване на приходоизточниците си и осигуряване на постоянни приходи от ВиК мрежата на дружеството.

„Слънчев бряг” АД планира допълнително да увеличи сделките посредством инвестиране в модернизация на своите терени, включващо разкриване на поне 1 зарядна станция за електроавтомобили годишно или отдаване на терени под наем за ползване с това предназначение, както и подновяване и разширяване на предлаганите за отдаване под наем открити терени, които биха могли да се наемат за търговски дейности. За 2023г. – 2025г. е предвидено разкриването на още 1 паркинг през 2023г., а до 2025г на още 1.

Развитие на дружеството като важна публична компания, да осигури достъп и ползване на техническата инфраструктура на собствениците на туристически обекти на територията на к.к.Слънчев бряг – изток, както и свободното ѝ и безвъзмездно ползване от

гражданите и туристите. Използването на инструментите на облигационния пазар, прилагането на стандарти, съвместно с използването на комуникационни решения, са гаранция за акционерите, че са собственици на компания с потенциал за развитие;

Запазване и развитие на своята позиция на инфраструктурно дружество на територията на националния курорт Слънчев бряг. Повишаване ефективността от използване на активите. Увеличаване и запазване на имуществото, модернизиране на материалната база за нормалното протичане на туристическия сезон;

Защита на финансовите интереси на акционерите чрез извършване на текущ и последващ контрол за изпълнението на възложените дейности по поддържане и ремонт на транспортната инфраструктура;

Развитие на предоставяните услуги, повишаване събираемостта от ползването на активи и създаване на благоприятна среда за развитие на устойчив туризъм;

Удовлетвореност на туристите от качеството на транспортната инфраструктура в комплекса като цяло и по елементи – пътна инфраструктура;

Увеличена сигурност на туристите на територията на комплекса;

Финансово осигуряване дейността на дружеството;

Разширяване на продуктовата гама;

По – голяма защита на данните и подобряване информираността на потребителите, с функционалност за данни за борсови стойности на акциите на дружеството;

Индикаторите за изпълнение на целите ще са съгласно прогнозния (програмния) бюджет на дружеството и текущи проверки и инвеститорски контрол, превантивен, текущ и последващ контрол на изпълняваните дейности, приет отчет за дейността на дружеството от редовно Общо събрание на акционерите за предходна година, проведени съвместни мероприятия и дейности, съгласно сключени споразумения, ефективна бюджетна политика на дружеството и реализиране на приходи, при нормално протичане на активен летен сезон – по-високи приходи от предходна година за активите и свързаните с тях дейности;

Основен и определящ фактор за постигане на целите на „Слънчев бряг” АД е оптимизирането на разходите за инфраструктура и увеличаване на приходите от ползването на техническата инфраструктура, както и приходите от достъпа до транспортна инфраструктура и всички приходи, най-вече – отдаване под наем на недвижими активи, приходи от услугите по поддържане на инфраструктурата, както и разпоредителни сделки с имоти.

7. Пазарни цели и задачи

1. Пазарните цели пред „Слънчев бряг АД са:
2. Създаване на условия за привличане на нови клиенти, които да използват подобреното качество на инфраструктурата.
3. Предоставяне на нови услуги, за увеличение на приходите от допълнителни и спомагателни услуги и/или предоставяне на съществуващите услуги на нови клиенти.
4. Оптимизиране на разходите и приходите.
5. Изплащане на дивиденди;
6. Увеличаване на приходите от акции;

В изпълнение на пазарните си цели „Слънчев бряг АД ще изпълнява следните задачи:

Повишаване на качеството и ефективността на предоставяните услуги, чрез периодично извършване на проверки за състоянието на инфраструктурата и на дейността по изпълнение на възложени ремонти и поддържане.

Модернизиране на площите за привличане на повече туристи и осигуряване на достъп на лицата с намалена подвижност.

Сътрудничество с други инфраструктурни дружества или ръководства на туристически комплекси, както и с техните потребители, за да се увеличат ефектите от дейността по управление на инфраструктурата на база „добри практики“.

Постоянен контрол върху техническото състояние на инфраструктурата съоръженията и планиране на ремонтите.

Увеличаване на приходоизточниците и осигуряване на постоянни приходи от ВиК мрежата на дружеството посредством сключване на извънсъдебно или съдебно споразумение;

Увеличаване броя на пракоместа в Синя зона;

Продължаване процесът на профилактиране и поддържане в изправност на изградените високотехнологични системи за видеонаблюдение с оптична свързаност, с цел осигуряване на по-голяма сигурност и спокойствие както на туристите, посещаващи комплекса, така също и на всички собственици, наематели и търговци извършващи дейност.

Продължаване дейността по ежедневна санитарна дезинфекция на Крайбрежна и Централна през активния летен сезон, срещу разпространението на вируси и бактерии.

8. Финансови цели и задачи

8.1. Финансово осигуряване дейността на дружеството и оптимизиране на бизнеса.

В тази връзка, ръководството поддържа отправеното пред Министъра на туризма и АПК, предложение 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. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет. За всички акционери на „Слънчев бряг” АД (над 4 000 лица), е необходимо да се реши въпросът за заплащане (събиране на инфраструктурна такса) на извършваните от дружеството услуги по поддържане на общата инфраструктура в к.к.Слънчев бряг – изток.

Проведената от държавата приватизационна политика и сключените от органите й (Агенция за приватизация и Министерство на икономиката) приватизационни договори съдържат клаузи за сключване на ежегодни споразумения между приватизаторите и „Слънчев бряг“ АД, с които да се уреждат отношенията за заплащане на инфраструктурни такси. Самите органи за приватизация са въвели условия за годишно заплащане на извършваните от „Слънчев бряг“ АД дейности по поддържане на общата инфраструктура и са предвидили сключване на ежегодни споразумения. Общеизвестно е че, от 2009г. такива споразумения не са сключвани. Основен аргумент против плащането на таксата хотелиерите изтъкват, че след влизане в сила през 2001г. на ПУП – ПР за зона изток в к.к.Слънчев бряг, същите са закупили през периода 2001г. – 2009г. урегулирани поземлени имоти (УПИ) и това обстоятелство 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, хотелиерите понастоящем възразяват, че плащат достатъчно високи местни данъци, такса битови отпадъци и туристически данък, поради което категорично не са съгласни за други плащания за инфраструктурата към „Слънчев бряг“ АД. Също така от значение е и факта, че вече има нови/ последващи собственици на туристически обекти, които са придобили чрез последващи сделки – покупко-продажби, постановления за възлагане на недвижими имоти и пр. И съответно при тези вторични продажби същите нямат вменено задължение

за заплащане на инфраструктурна такса към „Слънчев бряг” АД, каквито клаузи има само в приватизационните договори. Освен това, вече има и множество новопостроени обекти, които също не са обременени с приватизационни клаузи за заплащане на инфраструктурни такси.

От страна на ръководството на дружеството многократно е настоявано пред МТ и АППК да се предприемат действия преуреждане на приватизационните задължения в частта разходи за поддържане на общата инфраструктура и изобщо създаване на законен механизъм за възмездно потребление на услугите по поддържане на инфраструктурата от всички търговци на територията на националния курорт Слънчев бряг. Предложено е въпросът да намери място и в Политиката за участието на държавата в публичните предприятия, респ. в годишния доклад. Самата държава, чрез органите си за приватизация, в приватизационните договори е поставила условия новите собственици да заплащат в бъдеще инфраструктурни такси на „Слънчев бряг” АД, посредством които приходи ще се поддържа и развива инфраструктурата в националния курорт Слънчев бряг. Отново, самата държава е осъществила приватизацията на целия сграден фонд в к.к.Слънчев бряг – изток и оставила в капитала на дружеството само инфраструктурата.

По принцип, сега действащите норми в българското законодателство уреждат инвестирането, благоустрояването и устойчиво развитие на свободно достъпни територии, само по отношение на публичната общинска и публичната държавна собственост. Изключение прави единствено Закона за движение по пътищата, който допуска администрация и стопанин на пътищата, различни от държавните и общинските. Норми от този специален закон се прилагат и за пътищата, които не са отворени за обществено ползване, освен ако с други правни разпоредби или от собственика или администрацията, управляваща пътя, е определено друго. Нормата на чл.11, ал.2, т. 9 от ЗТ (нова – дв, бр. 17 от 2020 г.) урежда благоустрояване, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, когато на територията на общината има такива. Извън обхвата обаче остава благоустрояването и поддържането на инфраструктурата, принадлежаща на частно-правни субекти, какъвто е „Слънчев бряг” АД. Уточняваме, че т. Нар. „пътища, които не са отворени за обществено ползване“ всъщност до тях има достъп, установен в Общите условия на „Слънчев бряг” АД за ползване на инфраструктурата, който се извършва по определени правила. Достъпът до тях от страна на туристи и гости на комплекса е свободен и безпрепятствен.

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 частно-правни субекти (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 и услуги. Евентуално 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.

Действие за постигане на финансовата цел за финансово осигуряване и оптимизиране на бизнеса е въвеждане на възмезден достъп и ползване на инфраструктурата и за други търговски субекти, които до сега не заплащат – леки автомобили на търговци, извършващи допълнителни и спомагателни услуги, ремонтни услуги и пр. Прогнозата е повишаване на приходите с над 6 %;

Намаляване на загубата от дейността чрез ограничаване на разходите за поддържане и ремонти;

Намаляване периода за събиране на вземанията от клиенти и техния размер.

Намаляване на текущите задължения към доставчици и клиенти.

Увеличаване на производителността на труда.

Усъвършенстване на планирането на финансовите средства – прозрачност и по-добро финансово управление, чрез стриктно прилагане на въвежданата Система за финансово управление и контрол на дейността.

Ръст на другите приходи от дейността, вкл. продажба на неоперативни дълготрайни материални активи (ДМА).

8.2. Показатели за изпълнение на нефинансови цели

Предложението ни за определяне на нефинансови цели и съответните показатели за изпълнението, е следното:

- Модернизиране на материалната база за осигуряване нормалното протичане на туристическия сезон: всяка година да се подновява по 1 кръг от уличното осветление с енергоспестяващи лампи;

- Увеличаване сделките на дружеството и пазарния му дял, чрез разширяване на своята клиентела с още до 50 субекта за 5 – годишен период или с 10 субекта годишно;

- Разкриване на по 1 зарядна станция за електроавтомобили годишно, през бъдещ 3 годишен период;

- Разширяване на предлаганите за отдаване под наем открити терени, които биха могли да се наемат за търговски дейности – минимум 1 нов имот годишно, за който да се предлага за ползване под наем чрез тръжна/ конкурсна процедура;

- Мерки по опазване на околната среда – определяне на 1 екозона от територията на зона изток в комплекса, в която ще се ограничава достъпа на автомобилите от лошите екологични категории 1 и 2;

- Организиране на социални дейности и политики, свързани със служителите – предоставяне на ваучери за храна 2 пъти годишно, поемане разходи за транспорт от и до работното място;

- Предприемане на мерки, относно предотвратяването на нарушения на правата на човека: за бъдещ 3 годишен период увеличаване с по 2 места годишно за безплатно паркиране в Синя зона на превозни средства, управлявани или превозващи лица с увреждания на територията на к.к.Слънчев бряг – изток. Броят на такива места към 2022г. е 60.

- Предприемане на мерки, свързани с борбата с корупцията: за постигане на най-добрите стандарти за прозрачност и ефективна комуникация с гражданите, както и за предоставяне на бърз и улеснен достъп до услуги за гражданите и бизнеса: структуриране на съдържанието на интернет сайта на дружеството; въвеждане на онлайн услуги за гражданите и бизнеса; осигуряване на възможности за подаване и получаване на документи по електронен път и т.н.

8.3. Допускания , които ще се отразят положително върху финансовото състояние

1. Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддържане на инфраструктурата, за 2023 г. – 2025г.;

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.

3. 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.

3.1. Преписка 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, оценени съгласно доклад за пазарна оценка вх.№B53-00-18/16.05.2022г. от независимия оценител Стамен Стамов в размер на 241 000лв. без ДДС;

3.2. Преписка с „Транстурист” ООД във връзка с инвестиционно предложение вх. № B94-00B-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. №B53-00-13/12.05.2022г. 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.№B94-00-106/16.04.2021 от „Транстурист” ООД за продължаване на процедурата;

3.3. Преписка с „Дерамко файненшълс – България” ЕООД, по инвестиционно предложение вх.№B94-00-66/03.08.2018г., 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.№B53-00-17/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС» ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков за 19 800 лева без ДДС за 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311;

3.4. Преписка по инвестиционно предложение вх. № B94-00-06/10.04.2020 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. № B53-00-55/25.11.2020 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.№B53-00-15/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС» ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков, съгласно която пазарната стойност на разликата от 122 кв.м. възлиза на 64 700 лв. без ДДС;

3.5. Преписка 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.№B53-00-14/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС» ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков на стойност 38 700 лв. Без ДДС;

3.6. Продажба във връзка с инвестиционно предложение вх.№ B94-00-59/11.03.2022 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 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

общешитие 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 КKKP 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.№B53-00-16/16.05.2022г. 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 КKKP, гр. Несебър, с площ 1 904 кв. М.

Общото събрание на акционерите, състояло се 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.

4. 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., част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КKKP на гр. Несебър, във връзка с одобрено ЧИ на ПУП в частта за УПИ II (поземлен имот 51500.505.42) и част от ПИ 51500.505.297, в кв.8, с начална цена 109 140 лв. без ДДС.

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“;

9. Прогнозни отчети

В изпълнение на указанията на Министерството на финансите за подготовка и предоставяне на проектобюджети на първостепенните разпоредители с бюджет, публичните дружества ежегодно изготвят за период от 3 години прогнозни отчети за приходите и разходите, баланса, размера на задължения по кредити и лизингови договори, както и извършените по тях разходи. Съответната информация се изпраща до Министерството на туризма, във връзка с подготовката и представяне на проектобюджетите на първостепенните разпоредители с бюджет за 2023г. и на актуализираните им бюджетни прогнози за 2024г и 2025г.

По приложение № 6а – Прогноза за намерения за поемане на задължения чрез договори за финансов лизинг и други форми на дълг за периода 2023 – 2026г., дружеството не залага стойности.

По приложение № 6б – Прогноза за нов дълг и финансиране чрез заеми на база действащи договори и намерения за поемане на задължения по нови заеми за периода 2023 – 2025г., дългът на дружеството към края на годината е 150 000лв., а прогнозата е през 2023г. дългът да бъде погасен. За 2023г.- 2025г. не са заложени заеми.

По приложение № 6в – Справка за разходите на начислена основа за лихви по обслужване на заемите на база действащи договори за заеми и намерения за поемане на задължения по нови договори за заеми за периода 2023 – 2025г., дружеството не залага стойности

По приложение № 10а – Прогноза за приходите и разходите на нефинансовите предприятия за периода 2023 – 2025г. и за активите и пасивите им към 31 декември на съответната година, прогнозите са следните:

Стойност на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за периода 2023, 2024 и 2025 година

<u>Показател</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Обща ликвидност	0,91	1,05	1,22
Бърза ликвидност	0,91	1,05	1,22
Абсолютна ликвидност	0,11	0,15	0,24

Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите пасиви.

Финансови цели и показатели за изпълнение			
Финансови показатели	2021	2023	2026
	базова	междинна	целева
Ефективност на разходите	0,73	0,66	0,87
Рентабилност на собствения капитал	-0,02	-0,03	-0,01
Задлъжнялост	0,060	0,060	0,054
Обща ликвидност	1,00	0,91	1,22

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.

10. Технологични и технически планове и задачи за тяхното постигане

Липсата на приходи от осъществяваните услуги по поддържане на общата инфраструктура в комплекса, води до трудности за поддържане високи нива, сравнено с

други летни курорти в света и тенденциите за развитие. Съществуващото ниво на активите не дава възможност за амбициозни промени в средносрочен план.

В по-дългосрочен план дружеството ще се стреми:

- да бъде технически ефективно в поддържането и експлоатацията на инфраструктурата, чрез планови ремонти и текуща поддръжка, извършвани с нови модерни технологии;
- да постигне високо ниво на безопасност на пешеходци и на движение на ППС, чрез модернизация на пътните съоръжения и маркировки, осветлението и пр.;
- да възстанови проектните параметри на фотоволтаичната електрическа централа, като продължи процеса по подновяване на панели, както и извършване на ремонти в проблемни участъци.
- Модернизация и рехабилитация на настилки, съоръжения, елементи на градското обзавеждане и устройства на осигурителна техника.

11. Краткосрочни очаквания за парични източници

Както и в последните няколко години, през краткосрочния период 2023г. – 2024г., 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 в прогнозния бюджет за периода.

12. Конкретни мерки

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на продължаващи икономически последици от ковид кризата, войната в Украйна, инфлацията и състоянието на туризма като цяло, през периода 2023г.- 2025г.:

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. 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., вече са изплатени 150 х. лв. и за 2023г. остатъкът е 150 х.лв.

13. Очаквани приходиизточници

1. Приходи от сделки за права и услуги със сезонен характер:

2. Определените форми и цени за услуги и права, предоставяни от Слънчев бряг АД, за сезон, включващ периода от 1 юни до 30 септември на съответната година са както следва:

2.1 За ползване на инфраструктура от таксиметрови автомобили - 363.00 лева с ДДС за всяко МПС за сезон;

2.2 За ползване на инфраструктура от доставчици за зареждане на търговски обекти – 430.00 лева с ДДС за всяко ППС (МПС) за сезон;

1.3. За достъп и ползване на Крайбрежната алея за зареждане на търговски обекти по протежението на алеята, за 1 бр. автомобили до 1,5 тона – 212.00 лева с ДДС за 1 брой МПС на сезон;

1.4. За ползване на инфраструктура от 1 брой велорикша, АТВ, Мотори и Голф колички – 430.00 лева с ДДС за всяко ППС за сезон;

1.5. За ползване на инфраструктура от 1 брой триколки (тротинетки) – 499.00 лева с ДДС за сезон;

1.6. За ползване на инфраструктура от 1 брой велосипед – 57.00 лева с ДДС за сезон;

1.7. За ползване на инфраструктура за автомобил или автобус, обслужващ туроператорски и туристически агенции фирми:

1.7.1. до 5 броя автомобили на 1 брой МПС – 86.00 лева с ДДС за сезон;

1.7.2. над 5 броя автомобили по 113.00 лева с ДДС за сезон за 1 брой;

1.7.3. превозно средство тип Автобус с туристи 31.00 лева с ДДС за сезон за 1 брой автобус, като същите се освобождават от заплащане услугата „Разглеждане и сключване на договор“;

1.8. За ползване на инфраструктура за услуги с 1 брой файтон – 3650.00 лева с ДДС за сезон;

1.9. За ползване на местостоянка от 1 брой таксиметров автомобил:

1.9.1. Местостоянка находяща се на атрактивна позиция в „Слънчев бряг – изток”- 699.00 лева за МПС с ДДС за сезон.

1.9.2. Местостоянка находяща се на ул. Първа в „Слънчев бряг – изток”- 429.00 лева с ДДС за сезон.

1.9.3. Местостоянка находяща се на останалата територия в „Слънчев бряг – изток”- 409.00 лева с ДДС за сезон.

1.10. За ползване на местостоянка от 1 файтон – 922.00 лева с ДДС за всеки файтон за сезон;

1.11. За ползване на база за триколки, мотори, АТВ и Голф Колички – 999.00 лева с ДДС за сезон;

1.12. За извършване на реклама, чрез използване на **автомобил със звуков сигнал** се заплаща за 1 брой МПС (ППС) – **830.00 лева с ДДС за месец**;

3. **Определените** цени за ползване на **места за паркиране** са както следва:

2.1. При ползване на паркомъсто на **паркинг „Фрегата“** или други паркинги, **експлоатирани от „Слънчев бряг“ АД** да се заплащат следните цени **с ДДС**, според времетраенето на ползваната услуга:

2.1.1. За леки автомобили

за 1 час	- 2.50 лева с ДДС;
за 1 денонощие	- 15.00 лева с ДДС;
за 1 седмица	- 80.00 лева с ДДС;
за 1 месец	- 160.00 лева с ДДС;
за 4 месеца	- 465.00 лева с ДДС;

2.1.2. За микробуси и автобуси

за 1 час	- 3.50 лева с ДДС;
за 1 денонощие	- 19.00 лева с ДДС;
за 1 седмица	- 123.00 лева с ДДС;
за 1 месец	- 240.00 лева с ДДС;
за 4 месеца	- 700.00 лева с ДДС;

2.2. За предоставяне на **паркоместа в обособени зони за паркиране в к.к. Слънчев бряг – изток** се заплаща абонаментна такса в размер **756.00 лева/място с ДДС за сезон**.

4. Размер на такси, дължими от собствениците или водачи с **незаплатено паркиране**:

1.1. 3.1. Такса „заскобяване” - **35.00 лева с ДДС**;

3.2 Такса "репатриране" - **75.00 лева с ДДС**

3.3. Такса „наказателен паркинг” - **3.50 лева с ДДС** на започнат час.

Заплащането на паркоместата в зоните за почасово паркиране чрез изпращане на електронно съобщение „SMS“ с номер на автомобила на кратък номер „135544“ за всички мобилни оператори – **2.50 лева** (два лева и петдесет стотинки) на започнат час **с ДДС**.

4. **За ползване на инфраструктурата за разполагане на маси, столове, щендери, витрини и друго оборудване пред обекти (тротоарно право) от страна на собственици или наематели на обекти**, за обслужване на гостите на комплекса:

4.1. До 1 кв.м. – **642.00 лева с ДДС за сезон**;

4.2. От 1 до 10 кв.м. – **642.00 лева с ДДС** за кв.м. заета площ до 5 кв.м., плюс по **390.00 лева с ДДС** за кв.м. за горницата над 5 кв.м. **за сезон**;

4.3. От 10 до 100 кв.м. – **510.00 лева с ДДС** за кв.м. заета площ до 10 кв.м., плюс по **318.00 лева с ДДС** за кв.м. за горницата над 10 кв.м. **за сезон**;

4.4. Повече от 100 кв. м. – **258.00 лева с ДДС** за кв.м. заета площ до 100 кв.м., плюс по **132.00 лева с ДДС** за кв.м. за площта над 100 кв.м. **за сезон**;

5. Цена за предоставяне на услуга за провеждане на мероприятие „**ОБИКОЛЕН ТУР В К.К. СЛЪНЧЕВ БРЯГ - ИЗТОК**“:

5.1. За 1 брой мероприятие до 100 човека – **166.00 лева с ДДС**;

5.2. За 1 брой мероприятие над 100 до 200 човека – **252.00 лева с ДДС**;

6. Цени за краткосрочно ползване на открити площи за **провеждане на музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито**, дължими от организаторите на мероприятията:

6.1. Музикални, артистични и други културни прояви на открито – **140.00 лева на м² с ДДС за сезон**;

6.2. Културни мероприятия с поставяне на сцена до **50 м²** - **205.00 лева с ДДС на ден**;

6.3. Културни мероприятия с поставяне на сцена над 50 до 100 м² - 405.00 лева с ДДС на ден;

7. Цени за краткосрочно ползване на открити площи за заснемане на филмови продукции, клипове, реклами, за провеждане на фирмени мероприятия и събития, презентации, турнета и други подобни:

7.1. за терени до 500 кв.м.:

7.1.1. до 4 часа – 345.00 лева с ДДС;

7.1.2. от 4 часа до 24 часа – 676.00 лева с ДДС;

7.1.3. от 1 до 3 дни – 1677.00 лева с ДДС;

7.1.4. над 3 дни – за всеки ден по 676.00 лева с ДДС;

• при монтиране на сцена, презентационни тенти, шатри и др. подобни, освен горните цените според времетраенето, допълнително се заплаща - 180.00 лева с ДДС на ден;

7.2. за терени над 500 кв.м.:

7.2.1. до 4 часа – 675.00 лева с ДДС;

7.2.2. от 4 часа до 24 часа – 1350.00 лева с ДДС;

7.2.3. от 1 до 3 дни – 3300.00 лева с ДДС;

7.2.4. над 3 дни – за всеки ден по 1325.00 лева с ДДС;

• при монтиране на сцена, презентационни тенти, шатри и др. подобни, освен горните цените според времетраенето, допълнително се заплаща - 180.00 лева с ДДС на ден;

8. За краткосрочно ползване на открити площи за провеждане на държавни, общински, благотворителни и организирани по Закона за събранията, митингите и манифестации – **мероприятията са безплатни;**

9. **Рекламно-промоутърска дейност:**

9.1. Краткотрайно раздаване на флаери, рекламни брошури, дигляни, каталози, проспекти, стокови мостри и др. с рекламна цел, от ръка на ръка - за ден, за 1 човек – 84 лв. с ДДС;

9.2. Краткотрайно използване на маси, от които се раздават рекламни материали - 30 лв. с ДДС на кв.м за един ден. Отделно се заплаща за дейността по т.9.1.;

10. **Сезонно** ползване на открити площи за **рекламно-промоутърска дейност:**

10.1. До 1 кв.м. – 682.00 лева с ДДС за сезон;

10.2. От 1 до 10 кв.м. – 682.00 лева с ДДС за кв.м. заета площ до 5 кв.м., плюс по 417.00 лева с ДДС за кв.м. за горницата над 5 кв.м. за сезон;

10.3. Почасово - за терени до 1 кв.м.:

10.3.1 до 4 часа – 172.00 лева с ДДС;

10.3.2. от 4 часа до 24 часа – 340.00 лева с ДДС;

10.3.3. от 1 до 3 дни – 820.00 лева с ДДС;

10.3.4. над 3 дни – за всеки ден по 340.00 лева с ДДС;

10.4. Почасово - за терени от 1 до 10 кв.м.:

10.4.1. до 4 часа – 340.00 лева с ДДС;

10.4.2. от 4 часа до 24 часа – 663.00 лева с ДДС;

10.4.3. от 1 до 3 дни – 1650.00 лева с ДДС;

10.4.4. над 3 дни – за всеки ден по 665.00 лева с ДДС;

11. За услугата **разглеждане и сключване на договори за предоставяне на права или услуги** за ползване на инфраструктурата по т.1, т.2, т.5, т.6, т.7, т.9 и т.10 се заплаща цена в размер на 62.00 лева с ДДС. За услугата **разглеждане и сключване на договор за наем и тротоарно право по т.4** се заплащат 240.00 лева с ДДС, освен ако в изрично решение не е посочена друга стойност.;

12. Отдаване под наем на активи на „Слънчев бряг” АД за срок по-дълъг от 1 сезон – обекти или други вещи - по пазарни наемни цени, определени от независим оценител, като наемателите заплащат и разходите за изготвяне на доклади за пазарни наемни цени, която базова цена е в размер на 288лв. с ДДС за актив/обект. При оценяване на повече от 1 актив, се определя цена за конкретния случай.

II. Рекламно – информационни елементи за сезонни дейности:

За предоставяне на правото да се извършва рекламно-информационна дейност чрез разполагане на РИЕ - табели по стълбовете и в земята, пилони, ракети и пр. и за прибираеми реклами с потенциално заинтересовани лица, подали искания:

1. За 1 брой РИЕ, тип Пилон, с рекламна площ до 1 кв.м. – 135 лева с ДДС на месец с ДДС;

2. За 1 брой РИЕ с рекламна площ до 1 кв.м в първа и втора зона - 195 лева на месец с ДДС;

3. За 1 брой РИЕ с рекламна площ до 1 кв.м в трета зона – 185 лева на месец с ДДС;

4. За 1 брой РИЕ (големи –1,5 кв.м.), независимо от зоната - 265.00 лева на месец с ДДС;

5. За 1 брой прибираем рекламно-информационен елемент с максимален размер 1 кв.м. 135.00 лева с ДДС/на месец и съответно 195.00 лева/на месец с ДДС за 1 брой прибираем рекламно-информационен елемент с максимален размер 1,5 кв.м., като преди и в началото на сезона се събира цената за целия сезон Лято от 4 месеца: 540.00 лева с ДДС за 1 кв.м. и 780.00 лева с ДДС за 1,5 кв.м., а при по-късно разполагане на РИЕ или подаване на искане – за оставащото от сезона време;

6. За предоставяне на правото да се извършва рекламно-информационна дейност чрез разполагане на други видове РИЕ - табели по стълбовете и в земята, пилони, както и за предоставяне по т.1 – т.4, за покриване на разходите по подготовка и сключване на договори да се заплаща цена на услугата „Разглеждане и сключване на договор“ в размер на 240.00 лева с ДДС, а за прибираемите РИЕ по т.5 - цена на услугата „Подготовка и сключване на договор“ в размер на 86.00 лева с ДДС на договор. При предоставянето на права едновременно за прибираеми РИЕ и за други видове РИЕ, се заплаща еднократно по-високата цена – 240.00 лева с ДДС.

III. Ежедневно (през целия сезон) ползване на открити площи за културни прояви, атракционни, спортни съоръжения, художници, фотографи, сладолед и промишлени стоки

1. Ежедневно ползване на открити площи за провеждане на забавни, музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито за периода 01.06. – 30.09. съответната година цена на 1 кв. м. – 1070.00 лева с ДДС /кв. м. за сезона;

2. Ежедневно ползване на открити площи за разполагане на несвързани с терена съоръжения за детски забавни игри, атракционни и спортни съоръжения за търговски цели за ЗОНА КРАЙБРЕЖНА АЛЕЯ и ЦЕНТРАЛНА АЛЕЯ (атрактивни локации) цени за следните подгрупи за периода 01.06. – 30.09.:

2.1. За съоръжения от 1 кв.м. – 1159.00 лева с ДДС/кв. м.;

2.2. За съоръжения от 2 до 5 кв.м. – 1341.00 лева с ДДС /кв. м. заета площ от 1 кв. м. плюс 500.00 лева с ДДС /кв.м. за горницата над 1 кв. м.;

2.3. За съоръжения от 6 кв.м. до 10 кв.м. – 1872.00 лева с ДДС /кв.м. заета площ от 1 кв. м. плюс 343.00 лева с ДДС /кв.м. за горницата над 1 кв. м.;

2.4. За съоръжения над 10 кв.м. – 4992.00 лева с ДДС /кв. м. заета площ за 1 кв. м. плюс 98.00 лева с ДДС /кв. м. за горницата над 1 кв. м.;

3. Ежедневно ползване на открити площи за разполагане на несвързани с терена съоръжения за детски забавни игри, атракционни и спортни съоръжения за търговски цели, за периода от 1 юни до 30 септември, за ЗОНА ВЪТРЕШНИ АЛЕИ И ПРОСТРАНСТВА в комплекса (неатрактивни локации):

3.1. За съоръжения от 1 кв.м. – 579.00 лева с ДДС/кв.м.;

3.2. За съоръжения от 2 до 5 кв.м. – 655.00 лева с ДДС/кв.м. за заета площ плюс 250.00 лева с ДДС/кв. м. за горницата над 1 кв. м.;

3.3. За съоръжения от 6 кв.м. до 10 кв.м. – 920.00 лева с ДДС/кв.м. за заета площ от 1 кв.м. плюс 187.00 лева с ДДС/кв.м. за горницата над 1 кв. м.;

3.4. За съоръжения над 10кв.м. – 2605.00 лева с ДДС/кв.м. за заета площ от 1 кв.м. плюс 55.00 лева с ДДС /кв.м. за горницата над 1 кв. м.;

4. Сезонно ползване на открити площи от художници или приложници и за разполагане на стативи и тенти за 1 кв. м. (при допустимата площ до 2 кв. м.) – цена 1680.00 лева с ДДС /кв. м.;

5. Сезонно ползване на открити площи от **фотографи** за заснемане с или без реквизити за 1 кв. - цена 1680.00 лева с ДДС /кв. м.;

6. Сезонно ползване за разполагане на съоръжения за **търговия с промишлени стоки, аксесоари** и др. подобни за кв.м. за периода от 1 юни до 30 септември на кв.м.:

6.1. Зона на Крайбрежна и Централна алея (атрактивни локации) – 1870.00 лева с ДДС/кв.м.;

6.2. Зона вътрешността на комплекса – 1500.00 лева с ДДС/кв.м.;

7. Сезонно ползване за разполагане на витрини и фризери за сладолед

7.1. Зона на Крайбрежна и Централна алея (атрактивни локации) – 1920.00 лева с ДДС на кв. м.;

7.2. Зона вътрешността на комплекса – 1500.00 лева с ДДС/кв.м.;

8. По този раздел III за услугата „разглеждане и сключване на договори“ за краткосрочно (от 1 до 30 дена) ползване на инфраструктурата се заплаща цена в размер на 62.00 лева с ДДС, а за договори за целия сезон - 240.00 лева с ДДС. За сезонни договори по т.6 и т.7 се заплащат и разходи за изготвяне на доклади за пазарни цени в размер на 288лв. с ДДС за договор.

Да се има предвид, че ежегодно през прогнозния период горепосочените цени ще се актуализират чрез изготвяне на пазарни оценки от независими оценители. Но заключението, което може да се направи е, че поне тези единични стойности ще се запазят, както и че ще им се отрази инфлацията.

2. Приходи от сделки за отдаване под наем

„Слънчев бряг“ АД разполага с активи, които пряко не се използват за функциониране на дружеството. Наличието на свободни помещения, сгради и терени, обосновава сключването на сделки за отдаване под наем. Наемните цени се формират въз основа на пазарни наемни цени, определени от независими оценители, сертифицирани от Камарата на независимите оценители в България. Намеренията са и в бъдеще да продължи тази дейност по отдаване под наем на имущество на дружеството. Провеждат се търгове и конкурси, по реда и условията на ППЗПП.

3. Приходи от продажба на ненужни активи

Мярка, която по-рано е била предприета, но от няколко години, поради промени в законодателството е била преустановена, но за която считаме, че прилагането ѝ в бъдеще ще доведе до подобряване и стабилизиране на финансовото състояние на дружеството. Касае се за непотребни за дейността на дружество активи – терени, които не се използват или са застроени със сгради на трети лица.

3. Приходи от реклами

Съгласно Актуализирана схема за разполагане на рекламни и информационни елементи на територията на к.к.Слънчев бряг-изток, приета с Протокол № 11/06.11.2013г. на ОБЕСУТ – Несебър са утвърдени позиции за разполагане на рекламno-информационни елементи - билбордове, и други рекламни съоръжения. Провеждат се търгове за отдаване на позициите под наем или на съоръженията. Възнамеряваме да продължи дейността по предоставяне на права извършване на рекламno-информационна дейност чрез разполагане на други видове РИЕ - табели по стълбовете и в земята, пилони и прибираеми реклами

5. Приходи от обезщетения от „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД - Бургас за ползваната техническа инфраструктура;

Поради липса на доброволно уреждане на отношенията, ежегодно от страна на „Слънчев бряг“ АД се предприемат действия за събиране по съдебен ред на обезщетение за ползваната от „ВиК“ ЕАД - Бургас ВиК мрежа на „Слънчев бряг“ АД на територията на к.к.Слънчев бряг. Средно годишно претендираното обезщетение е в размер 725 000лв., като се претендират и лихви върху в главницата, с ориентировъчен размер около 100 х.лв. за 2020г. и 45 х.лв. за 2021г. Предстои завеждането на съдебно дело за 2022г. Като се има предвид досегашните положителни за „Слънчев бряг“ АД решения на съда, очакванията са тази тенденция да продължи и в бъдеще и да се присъдят сумите за ползването на водопроводната и канализационната мрежа на „Слънчев бряг“ АД за периода до 2021г. вкл.

14. Разходи и задължения за плащане

Основен проблем за „Слънчев бряг“ АД е неустойчивото състояние на дружеството във финансов аспект. „Слънчев бряг“ АД често приключва счетоводно дейността си с отрицателен финансов резултат. Към настоящия момент дружеството е натрупало приблизително 650 х.лв. задължения към доставчици по договори, сключени от предходни години, както и задължения за данъци към бюджета. В същото време за дружеството възникват нови задължения, свързани с поддръжката на инфраструктурата.

Част от мерките, които сме посочили и които считаме, че ще доведат до подобряване и стабилизиране на финансовото състояние на дружеството, са насочени към повишаване на събираемостта на вземанията от клиенти. Работа в две направления – повишаване на текущата събираемост и повишаване на събираемостта на просрочените задължения. Друг подход, на който залагаме и който ще продължим да доразвиваме в бъдеще, е по-гъвкавото и ефективно управление на неизползвани площи и имоти на дружеството. Също така прилагаме индивидуален подход спрямо доставчиците, като предлагаме разсрочване на задълженията за определен срок и подписваме погасителни споразумения.

Бюджетът на дружеството, въпреки че е добре структуриран по отношение на приходната част (чрез договорени наемни вноски с падежи и през зимните месеци), натрупаните в миналото задължения към доставчици и бюджет надхвърлят стойностите, необходими за поддържане на нормален режим на работа в предприятието. Следва да се реализират приходи, с които освен да се покриват ежегодните разходи свързани с поддръжката на инфраструктурата, да се погасят вноските по банковия кредит, които за

2023г. останали 150 000 лв., е важно да се реализират приходи за инвестиционна програма и модернизиране на активите. Разрешаването на държавно ниво на посоченият проблем за инфраструктурните такси, е от съществено значение за дейностите на дружеството и би осигурило преобладаващо покриване на основните разходи, които „Слънчев бряг” АД прави за поддържането и ремонтите на инфраструктурата. Именно реализирането на този вид приходи ще подобри финансовото състояние на дружеството и своевременно издължаване на всички текущи разходи за поддръжка на инфраструктурата на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток.

„Слънчев бряг” АД ще продължи да изпълнява в най-висока степен приложимите стандарти за корпоративно управление и оповестяване. Дружеството представя в срок и пълен обем всички отчети и информация, изискуеми по Закона за публично предлагане на ценни книжа, ЗСч, ЗКПДО и Наредба №2 на КФН. Всичката информация, относно подлежащите на разкриване обстоятелства, регламентирани в ЗППЦК и свързани с промени в правния и икономическия статут на дружеството емитент, е изпращана до регулирания пазар на който се търгуват акциите на компанията – „Българската фондова борса” АД, до регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (КФН), до „Централния депозитар”, до Министерство на туризма, както и представяна пред обществеността. Информация е обявявана периодично и своевременно чрез платформата на системата X3 news на адрес www.X3news.com, на сайта на БФБ – София АД и на сайта на дружеството. Дружеството стриктно прилага Закона за публичните предприятия от 01.01.2020г., с който е разширен кръгът на лицата, на които по силата на закона се изпраща регулирана информация, като тримесечните и годишни финансови отчети, анализи и доклади се предоставят не само на органа, упражняващ правата на държавата (Министерство на туризма), така и на Агенцията за публичните предприятия и контрол, по ред, формат, съдържание и срокове, определени в Правилника за прилагане на закона. Дейностите по оповестяване са обезпечени с абонаментни договори със съответната медия и институции.

„Слънчев бряг” АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл.100н, ал.7, т.1 във връзка с ал.8, т.1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение №461 – ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник – председателят на КФН. Дружеството ще продължи да осъществява своята дейност, като се стреми да прилага най-добрите практики за добро корпоративно управление и с поддържането на високи стандарти в административната дейност и прозрачност.

15. Прогноза за структурата и административния капацитет

По отношение на административния капацитет, през предстоящия 5-годишен период не се предвиждат промени в структурата и длъжностите, освен ако се предприемат действия по обособяването на Зона изток от к.к.Слънчев бряг като затворен комплекс. В този случай, следва да се предвиди и обезпечи пропускателния режим и да се обособи звено, което да извършва и контролира достъпа и сигурността в комплекса.

От съществено значение е наетият персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията на дружеството. Важна предпоставка за икономическото развитие на дружеството е кадровото обезпечение с високо квалифициран персонал, поради което в стратегическите и оперативни цели за 2022г. – 2025г. е заложена нефинансова цел: организиране на социални дейности и политики, свързани със служителите – предоставяне на ваучери за храна 2 пъти годишно, поемане разходи за транспорт от и до работното място;

Стажанти

При наличие на подходящи програми, залагаме и възможността „Слънчев бряг“ АД да кандидатства пред Агенция по заетостта към МТСП или към други бенефициенти, по програми и проекти, предназначени за насърчаване на предприемачеството. Тенденция за развитие на дружеството ще бъде стартиране на Стажантска програма за активния туристически сезон. Основната цел на тази Стажантска програма е да осигури възможности за професионално и личностно развитие на младите хора, като теоретично подготвени студенти да се запознават с практическата специфика и особеностите от дейността на „Слънчев бряг“ АД, като по този начин дружеството ще им предостави успешен старт за кариерно развитие. Чрез предоставянето на работни места и инвестиране в развитието на млади специалисти, публичното дружество „Слънчев бряг“ АД ще осъществява част от обществения си ангажимент, свързан с политиката по управление на човешките ресурси. До сега „Слънчев бряг“ АД има само отделни случаи за работа на стажанти в компанията, но се обмисля в бъдеще да се предлагат стажантски програми и да се предоставя възможност за изява на младите хора. Въвеждането на стажантска програма ще бъде израз на принципите на ръководството на дружеството за създаване на споделена стойност и ангажираност към обществено-значими инициативи в подкрепа на младите хора, както и за предоставяне на възможност за плавно навлизане в професионална среда. Стажантските програми в днешно време са израз на престиж за всяка работеща компания и перспектива за нейното развитие. Стажантите ще имат възможност не само да се запознаят с функционирането на дружеството отблизо, но и ще са въведени в реални казуси и задължения. Така те ще придобиват знания и опит, които ще ги подготвят за тяхната успешна кариера и да бъде даден шанс на талантиливи и млади професионалисти да започнат своята кариера в сферата на туризма.

16. Ремонтна програма

В случай на авария, се реагира своевременно, не по-късно от 24 часа, като е изградена система за уведомяване на длъжностните лица по мобилна връзка. Те локализируют аварията, изолират района и обезопасяват работната площадка. За разкопаване на настилка, разкриване на кабели и тръбопровод или други съоръжения, извозване на изкопаните земни маси и за последващото засипване дружеството не винаги разполага с необходимата транспортна техника и строителни, заваръчни машини, помпи и пр. Мерките и технологията за отстраняване на аварии включват възлагане отстраняването на аварията на съответната поддържаща фирма. Възстановителните и ремонтни работи ако не изискват специализирана техника се извършват от работници на дружество – специалисти „Техническа поддръжка“. Чрез точния избор на най-добра техника за възстановяване и ремонт се постига най-добър икономически ефект от рехабилитацията.

За прогнознния период е заложено да се извършва ремонт на пропаднали участъци от тротоари и асфалтови настилки, аварии канализационни шахти и частично преасфалтиране.

Прогнозни стойности на показателите по Ремонтната програма

Показател	Мярка годишно	Стойност в края на периода
Ремонт на асфалтови настилки	150м2	15000
Ремонт на тротоарни настилки Юг	500м2	45000
Ремонт на тротоарни настилки Север	500м2	45000
Ремонт на ел.кабелни трасета, стълбове на улично осветление, нови освет. тела и т.н.	30бр.	15000
Ремонти по помпена станция за пром. вода	1бр.	3000

Ремонти по Фотоволтаична централа	1бр.	3000
Отводняване – направа на дъждовна канализация	2бр.	15000
Ремонт на съществуваща дъждовна канализация	20бр.	2000
Ремонти на канализационни шахти	3бр.	3000
Ремонти по сградния фонд	3бр.	25000
Подновяване на пътни знаци	бр. 20/ годишно	5000

Настоящата Бизнес – програма е одобрена с Решение № 11.15.2022 по Протокол № 15 от 12.12.2022г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД;

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД

Златко Димитров



Финансови цели и показатели за изпълнение			
Финансови показатели	2021	2023	2026
	базова	междинна	целева
Ефективност на разходите	0,73	0,66	0,87
Рентабилност на собствения капитал	-0,02	-0,03	-0,01
Задлъжнялост	0,060	0,060	0,054
Обща ликвидност	1,00	0,91	1,22
Нефинансови цели и показатели за изпълнение			
1. Цели, произтичащи от стратегическата цел		Показатели	
1) Цел – подобряване на чистотата на околната среда в Слънчев бряг		разкриване на по 1 зарядна станция за електроавтомобили годишно, през бъдещ 3 годишен период – пряко от дружеството или чрез отдаване терен под наем;	
2) дигитализиране на услугите – осигуряване на възможност за дистанционно подаване и получаване на документи или за участие в състезателни процедури		3 броя нови образци заявления за услуги и технологични карти, които се предоставят на клиентите.	
3) Модернизиране на материалната база за осигуряване нормалното протичане на туристическия сезон:		всяка година да се подновява по 1 кръг от уличното осветление с енергоспестяващи лампи;	
4) Разширяване на предлаганите за отдаване под наем открити терени, които биха могли да се наемат за търговски дейности–		минимум 1 нов имот годишно, който да се предлага за ползване под наем чрез тръжна/ конкурсна процедура -1 обявена тръжна/ конкурсна процедура	
5) Предприемане на мерки, относно предотвратяването на нарушения на правата на човека:		увеличаване с по 2 места годишно за безплатно паркиране в Синя зона на превозни средства, управлявани или превозващи лица с увреждания на територията на к.к.Слънчев бряг – изток. Броят на такива места към 2022г. е 60.	

Запознати на 12.12.2022

1. Алевкс Димитров

2. Валентин Ганев

3. Георги Георгиев

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the person who recorded the list.