



## **ПРОТОКОЛ**

**№ 185**

**София, 08.06.2023 година**

Днес, 08.06.2023 г. от 10:08 ч. се проведе закрито заседание на Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) в пълен състав, ръководено от председателя доц. д-р Иван Н. Иванов.

На заседанието присъстваха членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова и главният секретар Росица Тоткова (без право на глас).

На заседанието присъстваха Е. Маринова – директор на дирекция „Правна“, М. Димитров - директор на дирекция „Природен газ“, Б. Балабанов – началник на отдел „Контрол и решаване на спорове в електроенергетиката и топлоенергетиката“, Б. Паунов - началник на отдел „Цени и лицензии: електропроизводство, ВКП на електрическа и топлинна енергия“, Р. Тодорова – началник на отдел „Контрол и решаване на спорове – природен газ“ и експерти на КЕВР.

Председателят установи, че няма възражения по проекта за дневен ред и няма други предложения, както и няма правни пречки за провеждане на заседанието, което протече при следния

### **ДНЕВЕН РЕД:**

1. Доклад с вх. № Е-Дк-709 от 06.06.2023 г. относно заявление за одобряване на изменение и допълнение на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“, подадено от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД).

Работна група по Заповед: Пламен Младеновски, Елена Маринова, Благовест Балабанов, Мария Ценкова, Даниела Митрова, Петър Друмев, Красимир Николов, Силвия Петрова, Радостина Методиева, Радослав Райков.

2. Доклад с вх. № Е-Дк-707 от 06.06.2023 г. относно извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД по писмо от кмета на Община Девня.

Работна група: Милен Димитров, Росица Тодорова, Мариана Сиркова, Пламен Кованджиев

3. Доклад с вх. № Е-Дк-711 от 07.06.2023 г. и проект на решение относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки,

които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотeka върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД.

Работна група: Пламен Младеновски, Елена Маринова, Боян Паунов, Ана Иванова, Радостина Методиева и Теодор Хиков.

**По т.1.** Комисията разгледа доклад с вх. № Е-Дк-709 от 06.06.2023 г. относно заявление за одобряване на изменение и допълнение на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“, подадено от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД).

На основание чл. 21, ал. 1, т. 4 и т. 5, чл. 38в, чл. 38д и чл. 95а, ал. 2 от Закона за енергетиката (ЗЕ) и чл. 126, ал. 1 и ал. 2, т. 4 и чл. 129, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ) със заявление с вх. № № Е-13-47-5 от 27.01.2022 г. от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД) е отправило до Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) искане за одобряване на общи условия на доставчик от последна инстанция. Към това заявление дружеството е представило проекти на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“ (проект на ОУ) и на „Правила за работа с потребители на енергийни услуги на доставчика от последна инстанция „ЧЕЗ Електро България“ АД“ (проект на правила).

Със Заповед № 3-Е-32 от 07.02.2022 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за разглеждане на представените със заявлението проекти.

В чл. 21, ал. 1, т. 4, във връзка с чл. 95а, ал. 2 от ЗЕ е регламентирано правомощието на КЕВР да одобрява общите условия на договорите, включително общите условия, при които крайните клиенти се снабдяват с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция (ДПИ).

Съгласно на чл. 126, ал. 2, т. 5 от НЛДЕ публично известните ОУ се изготвят и прилагат от ДПИ. Според разпоредбите на чл. 123, ал. 2 и чл. 127, ал. 1 от НЛДЕ общите условия на ДПИ следва задължително да включват: данни за енергийното предприятие, включително адрес; предлаганите услуги и условията и реда за тяхното предоставяне; средствата, чрез които може да се получи актуална информация за всички приложими цени на предлаганите услуги; условията и реда за прихващане и възстановяване на суми при неспазване на изискванията за качество на договорените услуги, включително неточно или забавено фактуриране; правата на потребители на енергийни услуги, включително информация относно процедурата по разглеждането и произнасянето по жалби; други условия съгласно предвиденото в ЗЕ; правата и задълженията на енергийното предприятие и на потребителите на енергийни услуги; условия за качеството на снабдяването; информацията, която се предоставя от енергийното предприятие съгласно чл. 123, ал. 3 от НЛДЕ; условията за прекратяване или прекъсване на снабдяването с електрическа енергия; реда за заплащане на електрическа енергия; прозрачни и достъпни процедури за разглеждане на претенции на клиенти, както и процедури за връщане на недължимо платена сума и за обезщетяване за претърпени вреди; съдържанието на издаваните от енергийните предприятия фактури или сметки, които отразяват действителната консумация и съдържат конкретни данни за номера на измервателния уред, консумацията на електрическа енергия за отчетния период, дължимия данък върху добавената стойност (ДДС) и разбивка на цената по компоненти,

ако такива са утвърдени; уведомяване на крайните клиенти за изменения на общите условия в срок не по-кратък от един месец преди внасянето им за одобряване в комисията; публично оповестяване на адрес и/или телефон за контакт за предоставяне на информация; предоставяне на информация; съхраняване за определен срок на данните, необходими за разплащанията. Освен това по силата на ЗЕ енергийните предприятия, страни по договори с потребители на енергийни услуги следва да предоставят на потребителите и информация по чл. 38б от ЗЕ.

Съгласно чл. 128, ал. 1 от НЛДЕ проекта на ОУ се оповестява от енергийното предприятие на крайните клиенти по подходящ начин и се обявява в центровете за работа с крайните клиенти най-малко 30 дни преди представянето им за одобряването от КЕВР, като за публичното обсъждане се води писмен протокол (чл. 128, ал. 2 от НЛДЕ). Според чл. 129, ал. 1 от НЛДЕ към заявлението за одобряване на ОУ се прилагат: становищата и бележките по проекта, получени в хода на публичното обсъждане на ОУ, както и протоколът от публичното обсъждане; становище на енергийното предприятие по получените коментари и бележки в хода на публичното обсъждане на проекта на ОУ; решение на управителните органи на енергийното предприятие за приемане на ОУ.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 5 от ЗЕ КЕВР одобрява и правила за работа с потребителите на енергийни услуги, които по аргумент от чл. 38в, ал. 3 от ЗЕ са част от ОУ. По силата на чл. 38в, ал. 1 от ЗЕ енергийните предприятия, страни по договорите с потребители на енергийни услуги, представят за одобрение от Комисията правила за работа с техните потребители на енергийни услуги. В тази връзка следва да се вземе предвид, регламентираната в § 1, т. 41б от Допълнителните разпоредби на ЗЕ легалната дефиниция на понятието „потребител на енергийни услуги“, съгласно която такъв е и крайния клиент, който купува енергия. Според чл. 38в, ал. 2 от ЗЕ правилата за работа с потребители уреждат реда и сроковете за получаване, разглеждане, проверка и отговор на подадените жалби, сигнали и предложения, формата на данните за потреблението и процедурата, по която доставчиците и потребителите на енергийни услуги получават достъп до тях.

По силата на чл. 129, ал. 2 от НЛДЕ при разглеждане на проектите на ОУ и на Правила КЕВР може да дава задължителни указания и срок за изменение и допълнение на проектите, с оглед привеждането им в съответствие с изискванията на закона и за осигуряване на равнопоставеност.

В процедурата по одобряване на ОУ и на проект на Правила следва да се вземе предвид и чл. 148, ал. 2 от Закона за защита на потребителите. Според посочената разпоредба когато в нормативен акт е предвидено държавен орган да одобрява общите условия на договорите с потребители, те се изпращат на Комисията за защита на потребителите (КЗП) за становище за наличието на неравноправни клаузи и държавният орган одобрява общите условия на договорите с потребители само ако КЗП одобри, предоставените ѝ общи условия и след като прецени, че те не съдържат неравноправни клаузи.

В изпълнение разпоредбите на чл. 128 и чл. 129 от НЛДЕ към разглежданото заявление са приложени изискуемите документи съгласно действащата нормативна уредба, а именно:

- копие на извлечение от Протокол № 26 от 29.11.2021 г., по т. 6 от заседание на Управителния съвет на „ЧЕЗ Електро България“ АД, според което управителният орган на дружеството е взел решение за инициране на процедура по НЛДЕ за одобряване на ОУ и е одобрил проекти на ОУ и Правила;

- копие от публикация на проекта на ОУ във вестник „24 часа“, бр. 296 от 15.12.2021 г.;

- уведомителни писма - покани за насрочено на 14.01.2022 г. от 10:00 ч. публично обсъждане на изготвения проект на ОУ, изпратени от дружеството до Федерацията на

потребителите в България, Съюз за стопанска инициатива, Омбудсман на Република България, Независим съюз на потребителите, Комисия за защита на потребителите, Европейски потребителски център, Българска търговско-промишлена палата, Българска стопанска камара, Българска национална асоциация „Активни потребители“, Българска асоциация на стопанските потребители на електрическа енергия, Българска асоциация на малките и средни предприятия, Асоциация свободен енергиен пазар и Асоциация на индустриалния капитал;

- копия на обратни разписки на изпратените 13 бр. покани до потребителските и браншови организации;

- снимков материал от центрове за обслужване на клиенти в градовете София, Перник и Разлог, от които е видно обявлението на проекта на ОУ;

- писмен протокол от проведеното на 14.01.2022 г. дистанционно публично обсъждане на проекта на ОУ, съдържащ и списък на участниците, присъствали онлайн;

- документ за внесена такса за разглеждане на заявлението.

Съгласно предоставения писмен протокол от проведеното на 14.01.2022 г. публично обсъждане на проекта на ОУ не са представени писмени становища по повод процедурата и съдържанието на публикувания проект на ОУ. В допълнение, заявителят е уточнил, че не е изготвял становище след проведеното публично обсъждане, тъй като по обсъждания проект не са постъпили становища и бележки.

С писмо от 29.04.2022 г. електроснабдителното дружество е уведомило КЕВР, че на 18.04.2022 г. е проведено заседание на извънредното Общо събрание на дружеството, на което е взето решение за промяна на наименованието на дружеството от „ЧЕЗ Електро България“ АД на „Електрохолд Продажби“ ЕАД. Посоченото обстоятелство е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 28.04.2022 г., което се удостоверява и с приложено към писмото удостоверение, издадено от Търговския регистър при Агенция по вписванията. В тази връзка дружеството е приложило актуализирани с новото наименование проекти на ОУ и на Правила.

След анализ на представените от „Електрохолд Продажби“ ЕАД с писмо с вх. № Е-12-00-246 от 29.04.2022 г. проекти на ОУ и Правила е изготвен доклад с вх. № Е-Дк-423 от 30.03.2023 г., който е разгледан и обсъден от КЕВР на закрито заседание, проведено на 04.04.2023 г. В тази връзка, с решение по Протокол № 116 от 04.04.2023 г., т. 2 доклад с вх. № Е-Дк-423 от 30.03.2023 г. е приет от КЕВР и е публикуван на интернет страницата на Комисията.

В съответствие с чл. 13, ал. 5 от ЗЕ на 12.04.2023 г. е проведено открито заседание за разглеждане на подадените от „Електрохолд Продажби“ ЕАД проекти на ОУ и на Правила, в което са участвали представители на заявителя. Последните са изложили устно своите коментари по констатациите в доклад с вх. № Е-Дк-423 от 30.03.2023 г. След проведеното открито заседание с писмо вх. № Е-13-47-5 от 26.04.2023 г. „Електрохолд Продажби“ ЕАД е представило писменото си становище и коригирани проекти на ОУ и на Правила.

В резултат от извършения преглед на представените с писмо с вх. № Е-13-47-5 от 26.04.2023 г. проекти на ОУ и на Правила се установи, че дружеството е коригирало отделни текстове от този проект съгласно съответните части от приетия от КЕВР с решение по т. 2 от Протокол № 116 от 04.04.2023 г. доклад с вх. Е-Дк-423 от 30.03.2023 г. На основание чл. 129, ал. 2 от НЛДЕ, КЕВР е постановила Решение № ОУ-4 от 11.05.2023 г., с което е дала задължителни указания на „Електрохолд Продажби“ ЕАД и е определила срок за изпълнението им до 26.05.2023 г., в който срок „Електрохолд Продажби“ ЕАД да представи в Комисията съобразени с Решение № ОУ-4 от 11.05.2023 г. проекти на ОУ и на Правила с оглед продължаване на административното производство по заявление с вх. № Е-13-47-5 от 27.01.2022 г.

С писмо с вх. № Е-13-47-19 от 25.05.2023 г. „Електрохолд Продажби“ ЕАД е представило коригирани проекти на ОУ и Правила, които са изцяло съобразени със задължителните указания по Решение № ОУ-4 от 11.05.2023 г. на КЕВР.

Изказвания по т.1.:

Докладва Б. Балабанов. В продължение на административното производство по заявлението на дружеството, подадено на 27.01.2022 г., с писмо от 25.05.2023 г. „Електрохолд Продажби“ ЕАД е предоставило коригирани проекти на Общи условия и Правила, които са изцяло съобразени със задължителните указания, дадени от Комисията с Решение № ОУ-4 от 11.05.2023 г. Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 4 и т. 5, чл. 38в, чл. 38д и чл. 95а, ал. 2 от Закона за енергетиката и чл. 148, ал. 2 от Закона за защита на потребителите, работната група предлага на Комисията за енергийно и водно регулиране да обсъди следните решения:

1. Да приеме настоящия доклад;

2. Да изпрати представените от „Електрохолд Продажби“ ЕАД с писмо с вх. № Е-13-47-19 от 25.05.2023 г. проекти на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“ и на „Правила за работа с потребители на енергийни услуги на доставчика от последна инстанция „Електрохолд Продажби“ ЕАД“ в Комисията за защита на потребителите за становище за наличието на неравноправни клаузи.

И. Иванов обобщил, че дружеството заявител се е съобразило с направените забележки и в тази дълга процедура Общите условия отново трябва да бъдат изпратени до КЗП, след което отново ще бъдат върнати на Комисията. Сега работната група предлага Общите условия да бъдат изпратени на КЗП, след извършеното съгласуване с дружеството.

От страна на членовете на Комисията нямаше други въпроси и коментари по доклада.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 4 и т. 5, чл. 38в, чл. 38д и чл. 95а, ал. 2 от Закона за енергетиката и чл. 148, ал. 2 от Закона за защита на потребителите,

## КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

### РЕШИ:

1. Приема доклад с вх. № Е-Дк-709 от 06.06.2023 г. относно заявление за одобряване на изменение и допълнение на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“, подадено от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД).

2. Да изпрати представените от „Електрохолд Продажби“ ЕАД с писмо с вх. № Е-13-47-19 от 25.05.2023 г. проекти на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“ и на „Правила за работа с потребители на енергийни услуги на доставчика от последна инстанция „Електрохолд Продажби“ ЕАД“ в Комисията за защита на потребителите за становище за наличието на неравноправни клаузи.

В заседанието по **точка първа** участват председателят доц. д-р Иван Н. Иванов и членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова.

Решението е взето с **четири гласа „за“** (доц. д-р Иван Н. Иванов - за, Благой

Голубарев - за, Димитър Кочков - за и Пенка Трендафилова – за), от които **един глас** (Благой Голубарев) на член на Комисията със стаж в енергетиката.

**По т.2.** Комисията разгледа доклад с вх. № Е-Дк-707 от 06.06.2023 г. относно **извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД по писмо от кмета на Община Девня.**

Със Заповед № 3-Е-35 от 08.02.2022 г. на председателя на Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) е възложено на работна група да извърши проверка по документи на „Аресгаз“ ЕАД на основание чл. 21, ал. 1, т. 44, чл. 75, ал. 2, т. 1, чл. 77, ал. 2, чл. 78 и чл. 80 от Закона за енергетиката (ЗЕ), по изпълнение на условията на лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за обособена територия „Добруджа“, във връзка с писмо с вх. № Е-07-00-3 от 18.01.2022 г. от кмета на община Девня. В писмото се посочва, че по предложение на лицензианта, с решение № 102 по Протокол № 13 от 27.09.2004 г., Общинският съвет (ОС) на гр. Девня е приел Генерална схема за газификация на града. Предложената схема за газификация е била разработена от „Черноморска технологична компания“ АД през 2002 г. и включена в предложението на дружеството за участие в тръжната процедура пред Комисията за избор на инвеститор за изграждане на газоразпределителна мрежа (ГРМ) на регион „Добруджа“. Приетата от ОС Генерална схема за газификация включва етапност на газификацията и строителен план-график, като през първата година - 2005 г. е трябвало да започне изграждането на ГРМ в кв. Повеляново, гр. Девня. В писмото се твърди, че след одобряването през 2004 г. на Генералната схема обаче, дружеството лицензиант не само не е предприело действия, свързани с разрешаване на строителството, изграждане на елементи от ГРМ или присъединяване на клиенти в съответствие с изискванията на действащото законодателство, но дори е отказало присъединяване на редица общински обекти, сред които училища и детски градини. Посочва се още, че поради значителното забавяне на газификацията на общината, през 2010 г. Община Девня неколккратно е информирала „Аресгаз“ ЕАД за неизпълнението на задължението за изграждане и развитие на ГРМ на територията на общината, както за и снабдяването на потребителите с природен газ. В писмото се посочва, че „Аресгаз“ ЕАД е изработило проект за Специализирана план-схема на ГРМ към ПУП-ПР за кв. „Река Девня“, кв. „Девня“ и кв. „Повеляново“ на гр. Девня и е предприело действия тяхното процедиране и одобряване. План схемата за газификация на гр. Девня е приета с Решение № 171 по Протокол № 12 от 28.11.2016 г. на ОС гр. Девня, влязло в сила на 03.03.2017 г. Независимо от наличието на одобрените план-схеми на ГРМ към ПУП ПР за кв. „Девня“, кв. „Река Девня“ и кв. „Повеляново“ изграждането на ГРМ на територията на община Девня не е започвало и към настоящия момент няма изградена ГРМ и присъединени потребители на природен газ независимо от заявеното намерение от страна на лицензната да изгради 20 км ГРМ, както е посочено в писмо вх. № 3800-5 от 11.02.2013 г.

Община Девня счита, че „Аресгаз“ ЕАД е в съществено неизпълнение на основните задължения, които са му вменени като лицензиант за дейността по разпределение на природен газ и като краен снабдител, а именно: да изгради ГРМ на територията на лицензията в съответствие с одобрения график за изграждане по години; да експлоатира и поддържа съществуващата мрежа, да изгражда нови елементи от мрежата с цел нейното развитие за осигуряване непрекъснато и ефективно транспортиране на природен газ до потребителите в съответствие с одобрения бизнес план; да присъединява към мрежата потребители и добивни предприятия на природен газ, разположени на територията на лицензията и да ги снабдява с природен газ.

В писмото е посочено, че на територията на общината, потенциалните потребители на „Аресгаз“ ЕАД могат да бъдат групирани по следния начин: населението в общината;

промишлените потребители; небитовите потребители, сред които са множество малки и средни предприятия от областта на търговията с хранителни и нехранителни стоки и ресторантьорството, три земеделски кооперации, арендатори и частни стопани, животновъдни обекти и кооперации; общинските сгради, обекти и заведения, като в тази група са включени обекти с различен профил и предназначение, а именно: учебни заведения; читалища и други културни обекти; здравни заведения; социални дейности и услуги; общинска фирма; общинска администрация.

В писмото на Община Девня се твърди, че липсата на своевременни и адекватни действия от страна „Аресгаз“ ЕАД за изграждане на ГРМ на територията на общината представлява не само сериозно нарушение на изискванията на действащото законодателство и на условията на издадените лицензи, но създава значителна тежест и нанася вреди, както за икономиката на общината, така и за нейното население и за нейната администрация.

Община Девня, счита че „Аресгаз“ АД извършва злоупотреба с предоставените му изключителни права по двете лицензи и твърди, че дружеството лицензиант целенасочено възпрепятства небитовите клиенти да се присъединят директно към газопреносната мрежа, съгласно чл. 197, ал. 2 от ЗЕ, като необосновано атакува актове на ОС гр. Девня относно съгласуване и одобряване на проекти на ПУП-ПП за изграждане на присъединителни газопроводи на небитовите клиенти, независимо, че няма правен интерес да обжалва подобни актове и че не е изградило ГРМ, към която да се присъединяват потребителите. Като пример е посочено, че едно от най-големите промишлени предприятия на територията на общината - завода за полипропиленово фолио на „Пластхим-Т“ АД, вече няколко години не може да осъществи инвестиционните си намерения за присъединяване към газопреносната мрежа.

Според Община Девня, гореизложеното предполага извършване на обследване на изпълнението на условията по предоставените на „Аресгаз“ ЕАД лицензи за разпределение и снабдяване с природен газ от краен снабдител, освобождаване на лицензионната територия, в която не се осъществява дейност и предоставянето ѝ на нов лицензиант, при стриктно съблюдаване на срокове и условия в бизнес плановете за газификация с оглед постигане на заложените в закона цели.

Предвид горното и на основание чл. 59, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от ЗЕ, Община Девня отправя искане към КЕВР да бъдат отнети от „Аресгаз“ ЕАД лицензиите за разпределение на природен газ и за снабдяване с природен газ от краен снабдител за територията на Община Девня, както и да бъде наложена на дружеството лицензиант административна санкция за нарушаване на разпоредбите на ЗЕ и на условията на издадените му лицензи.

Със заповед З-Е-35 от 08.02.2022 г. на Председателя на КЕВР е сформирана работна група, която да извърши проверка по документи на „Аресгаз“ ЕАД по изпълнение на условията на лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за обособена територия „Добруджа“ във връзка с писмо с вх. № Е-07-00-3 от 18.01.2022 г. от кмета на Община Девня.

С писмо с изх. № 07-00-3 от 18.04.2022 г. КЕВР е изисквала от „Аресгаз“ ЕАД становище по изложеното в писмото на Община Девня, както и информация и доказателства за направеното от дружеството по отношение на газификацията на Община Девня от издаване на лицензиите от Комисията до момента, информация в табличен вид за изпълнение на одобрения от КЕВР на „Аресгаз“ ЕАД бизнес план с Решение № БП-22 от 09.12.2020 г. по отношение на предвидената за изграждане газоразпределителна мрежа, брой съоръжения, инвестиции, консумация на природен газ по групи клиенти и брой потенциални клиенти по групи с натрупване за 2021 г. за обособена територия „Добруджа“ и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг, включително обяснение за неизпълнение на бизнес плана.

„Аресгаз“ ЕАД с писмо с вх. № Е-15-60-1012 от 09.05.2022 г. е представило в КЕВР следното становище по изложеното от община Девня в писмо с вх. № Е-07-00-3 от 18.01.2022 г.:

Дружеството счита за невярно твърдението, че е през 2004 г. е одобрена Генерална схема за газификация на урбанизираната територия на гр. Девня и лицензиантът не е предприел действия за разрешаване на строителство и изграждане на ГРМ. С Решение № 102 от Протокол №13, т. 4 от 27.09.2004 г. на Общински съвет гр. Девня е приета подобна схема, но от проведената двустранна кореспонденция с общинската администрация става ясно, че така приетата схема не е достатъчно основание за разрешаване на строителство. Това от своя страна е наложило „Черноморска технологична компания“ АД да стартира изцяло нова процедура, следвайки стриктно разпоредбите на ЗУТ и неговото прилагане от правоимащите представители на общинската администрация. По този начин приемането на актуална Специализирана план-схема за кв. Река Девня, кв. Девня и кв. Повеляново е осъществено през 2016 г. Според „Аресгаз“ ЕАД наличието на одобрена план-схема не създава задължение за лицензианта да изгради мрежата, описана в нея. План-схемата е необходима с оглед реализирането на бъдещи проекти за газификация, като е предпоставка за започване изобщо на работа по такива проекти. Въпреки това, дружеството има възможност да изгради колкото мрежа е необходима за присъединяването на всички потенциални потребители на природен газ на територията на общината при спазване изискванията на ЗЕ и подзаконовите нормативни актове чрез доказана икономическа целесъобразност на проектите. Дружеството обръща внимание, че е извършило присъединяване на стопански обекти и реално осъществява доставка на природен газ към (...) стопански обекта на територията на град Девня, посредством предоставено право на ползване на газопровод, собственост на (...).

„Аресгаз“ ЕАД отбелязва, че промишлените потребители, споменати в писмото на Община Девня, са или пряко присъединени към газопреосната мрежа („Агрополихим“ АД, „Девня цимент“ АД, „Девен“ АД, „Солвей Соди“ АД) или са в ход на процедура по пряко присъединяване („Пластхим-Т“ АД и „Полимери“ АД - нов собственик „Хъс“ ООД, „Индустриална зона Варна Запад“ ЕООД) и не са депозирали заявления за газификация в „Аресгаз“ ЕАД, поради което същите не представляват потенциални промишлени клиенти на дружеството, или не развиват дейност към момента, нямат финансова и техническа възможност за газификация.

В писмото на „Аресгаз“ ЕАД се твърди, че небитовите потребители, споменати в писмото от Общината, нямат интерес към използването на природен газ, предвид че няма депозирани нито едно заявление за тези обекти.

По отношение на присъединяването на общински сгради, обекти и заведения, социални дейности и услуги, изброени от Община Девня, дружеството отбелязва, че са разположени в различни зони на гр. Девня, а също така в някои от селата в обхвата на общината. От всички изброени обекти, заявления са депозирани през 2005 г. за (...) броя, като за (...) от тях са подновени през 2019 г. За същите са проведени техническо и финансово-икономическо проучвания, като е установено, че за обектите, липсва икономическа целесъобразност за присъединяване по смисъла на ЗЕ, както е било и през 2005 г. До момента няма други депозирани заявления за присъединяване, нито е проявен интерес чрез телефонно обаждане, посещение в офиса или заявяване на консултация.

Дружеството счита, че е предприело всички възможни действия, за да се реализира проект за газификация на територията на община Девня. Проведени са редица технически, финансово - икономически, маркетингови проучвания, посещения на място, информационно осигуряване, но до момента от страна на населението и бизнеса не е проявен интерес към газификацията на тази община, а за общинските обекти, е установена липса на икономическа целесъобразност, поради обстоятелството, че обектите са сравнително малки, с неголямо прогнозно потребление на природен газ, като в същото



време са разположени на значителни разстояния един от друг, което води до необходимост от изграждане на дълги линейни участъци ГРМ.

Дружеството заявява, че има готовност да изпълни проект за газификация на територията на община Девня при наличие на заявен интерес, депозирани заявления за присъединяване, доказана икономическа целесъобразност, техническа възможност и поети договорености от страните.

По отношение на изисканата информация за изпълнение на одобрения от КЕВР на „Аресгаз“ ЕАД бизнес план с Решение № БП-22 от 09.12.2020 г. за 2021 г. за обособена територия „Добруджа” и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг, дружеството е предоставило следното:

Параметър	Мярка	Бизнес план	Отчет	Разлика	Изпълнени е%
Изградена ГРМ	л.м.	(...)	(...)	(...)	(...)
Направени инвестиции	хил. лв.	(...)	(...)	(...)	(...)
Разпределени и снабдени количества природен газ	MWh	(...)	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)	(...)
Брой нови потребители	бр.	(...)	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)	(...)
Общ брой потребители	бр.	(...)	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)	(...)

„Аресгаз“ ЕАД посочва, че в одобрения бизнес план на дружеството за обособена територия „Добруджа” и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг за 2021 г. не са включени дейности по отношение газификацията на община Девня.

Дружеството заявява също, че за 2021 г. не са депозирани заявления за присъединяване от територията на община Девня и съответно не са издавани становища за присъединяване и откази за присъединяване.

Към писмото са представени и съответните документи относно предприетите действия от дружеството по отношение на газификацията на Община Девня.

С писмо с изх. № 15-60-1012 от 01.06.2022 г. КЕВР е изисквала допълнителна информация от „Аресгаз“ ЕАД за територията на община Девня, за периода от издаване на лицензиите на дружеството до момента, по отношение на изградена газоразпределителна мрежа; брой съоръжения; направени инвестиции; брой клиенти и консумация на природен газ от клиенти,

С писмо с вх. № 15-60-1012 от 07.06.2022 г. „Аресгаз“ ЕАД е представило следната информация за периода 26.02.2004 г. – 31.05.2022 г.:

Параметър	Мярка	Отчет
изградената газоразпределителна мрежа	л.м.	(...)
съоръжения	брой	(...)
направени инвестиции	хил. лв.	(...)
клиенти	брой	(...)
консумация на природен газ от клиенти	МВч	(...)

С писмо с изх. № 15-60-1012 от 23.11.2022 г. КЕВР е изисквала допълнително от „Аресгаз“ ЕАД да представи копия на подадените през 2005 г. (...) бр. заявления за присъединяване на общински обекти, доказателства за изпълнение на разпоредбата на чл. 34, ал. 2 от Наредба № 7 от 9 юни 2004 г. за присъединяване към газопреносната и газоразпределителните мрежи (отм. ДВ. бр.105 от 6 декември 2013 г.) за всички подадени заявления за присъединяване в периода 2005 г. – 2013 г., както и доказателства за изпълнение на разпоредбата на чл. 34, ал. 2 от Наредба № 4 от 05 ноември 2013 г. за присъединяване към газопреносните и газоразпределителните мрежи (изм. и доп. ДВ. бр.77 от 4 октомври 2016 г.) по подадените от Община Девня заявления за присъединяване през 2019 г. Изисканата информация и заверени копия на заявления от Община Девня за (...) общински обекти са предоставени от „Аресгаз“ ЕАД с писмо с вх. № Е-15-60-1012 от 29.11.2022 г. В писмото дружеството посочва, че по отношение на подадените през 2005 г. заявления, заявителят е уведомен лично, съгласно разпоредбата на чл. 34, ал. 2 от Наредба №7 от 09.06.2004 г. Относно искането за предоставяне на доказателства за изпълнение на разпоредбата на чл. 34, ал. 2 от Наредба №4 от 05.11.2013 г., по отношение на преразгледаните през 2019 г., заявления за общинските обекти, „Аресгаз“ ЕАД е приложило свое писмо, с изх. № 994 от 16.06.2019 г., до Община Девня, с което уведомява, че обектите не са включени в плана за развитие за 2019 г., поради икономическа нецелесъобразност. „Аресгаз“ ЕАД е приложило писмо, изх. № 416 от 21.06.2010 г., с което е информирало Община Девня за наличието на одобрена инвестиционна програма за 2010 г. и готов работен проект за запазване с природен газ на (...) бр. общински обекти като за тези обекти е предложено сключването на договори за присъединяване чрез доставка на компресиран природен газ до индивидуални за обектите декомпресиращи станции. Въпреки отправеното предложение, в дружеството не са депозирани договори за присъединяване за въпросните общински обекти.

В тази връзка с писмо с изх. № 07-00-3 от 23.11.2022 г. КЕВР е изисквала от Община Девня да представи информацията относно причините, поради които общината не е попълнила, подписала и изпратила на дружеството предложените договори за присъединяване за посочените в писмо с вх. № Е-15-60-1012 от 29.11.2022 г. от „Аресгаз“ ЕАД (...) бр. общински обекти. С писмо с вх. № 07-00-3 от 02.12.2022 г. Община Девня информира КЕВР, че с писмо от 08.04.2019 г. е изпратила заявления за присъединяване на НЧ „Просвета 1900“, ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“, СУ „Васил Левски“, СУ „Васил Левски“ - филиал, ДГ „Незабравка“, ДГ „Детелина“ и ДГ „Здравец“ към ГРМ, но не е получила отговор от „Аресгаз“ ЕАД.

С писмо с изх. № 07-00-3 от 06.01.2023 г. е изисквана от Община Девня информацията за конкретни общински обекти и съответните срокове, в които тези обекти могат да започнат да използват природен газ, както и информацията кога общината ще се произнесе по заявлението на дружеството от 06.12.2022 г. за разрешаване изработването на ПУП за запазващ газопровод, ПУП и План-схема за разпределителен газопровод в промишлена зона „ЮГ“.

С писмо с вх. № Е-07-00-3 от 16.01.2023 г. на КЕВР, Община Девня е предоставила списък на обектите, които е предвидено да използват природен газ, а именно: МБАЛ Девня (кв. „Река Девня“), НЧ „Просвета 1900“ (кв. „Девня“), ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ - филиал (кв. „Девня“), ДГ „Незабравка“ - филиал „Здравец“ (кв. „Повеляново“). В писмото е посочено, че от изброените обекти МБАЛ Девня може да започне да използва природен газ незабавно, а останалите обекти - през 2024 г.

Във връзка с предоставената от Община Девня информацията за присъединяване на 6 общински обекта, с писмо с изх. № Е-07-00-3 от 25.01.2023 г. КЕВР е поискала информацията за сроковете, в които „Аресгаз“ ЕАД ще газифицира горепосочените обекти в гр. Девня.

С писмо с вх. № Е-07-00-3 от 02.02.2023 г. на КЕВР, „Аресгаз“ ЕАД информира, че обектите са шест на брой, разположени в различните квартали на града: един в кв. „Река Девня“, четири - в кв. „Девня“ и един в кв. „Повеляново“. Дружеството отбелязва, че трите квартала са със значителна отдалеченост, с наличие на урбанизирани и извън урбанизирани зони, като за газификацията на кварталите са предвидени различни технически решения. Газификацията на квартал „Повеляново“ е предвидена, посредством изграждане на газопровод за присъединяване на обект на (...), който ще премине през квартала и от който ще бъдат изградени линейни участъци и отклонения за присъединяване на други обекти в квартала. За ДГ „Незабравка“ (филиал „Здравец“), линейният участък и отклонение са с прогнозна дължина (...) м. Газификацията на квартал „Река Девня“ е предвидена, чрез врязване в газопровод, собственост на (...), изграждане на разпределителен газопровод, с прогнозна дължина (...) м., извън урбанизираната територия, за достигане до границите на урбанизираната територия и изграждане на линейни участъци и отклонения за присъединяване на обекти в квартала. „Аресгаз“ ЕАД твърди, че за МБАЛ Девня, линейният участък и отклонение са с прогнозна дължина (...) м., но до момента Община Девня не е депозирала заявление за присъединяване, въпреки че в писмото си до КЕВР е обявила възможност за „незабавно“ започване използването на природен газ. „Аресгаз“ ЕАД посочва, че Община Девня следва да депозира заявление за газификация, в което да бъдат надлежно попълнени техническите параметри, свързани с прогнозното потребление на природен газ и режима на потребление на обекта. Относно газификацията на квартал „Девня“, който е разположен в западна посока от кв. „Река Девня“, дружеството заявява, че тя ще се осъществи, след извършване на дейностите по врязване и изграждане на разпределителен газопровод с прогнозна дължина (...) м. извън урбанизираната територия в кв. „Река Девня“, след което е необходимо да се изгради разпределителен газопровод в урбанизираната територия на кв. „Река Девня“, с прогнозна дължина (...) м., разпределителен газопровод извън урбанизираната територия на кв. „Девня“, с прогнозна дължина (...) м., за достигане до границите на урбанизираната територия и изграждане на линейни участъци и отклонения за присъединяване на обекти в квартала. За НЧ „Просвета 1900“, ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“, СУ „Васил Левски“ и СУ „Васил Левски“ - филиал е необходимо да бъдат изградени линейни участъци и отклонения с обща прогнозна дължина (...) м. При така описаните начини за газификация на трите квартала и дължината на газопроводите за присъединяване на обектите, за които Община Девня предвижда да използват природен газ, както и сравнително ниското прогнозно потребление на природен газ на тези обекти, към настоящия момент „Аресгаз“ ЕАД счита, че е налице ясно изразена икономическа нецелесъобразност на присъединяването към газоразпределителната мрежа. Газификацията на обект ДГ „Незабравка“ (филиал „Здравец“) може да бъде извършена, след получаване на съответните разрешения за изграждане на газопровода към обект на (...) и след подписване на окончателен договор за присъединяване, в който ще бъдат определени и конкретните срокове за осъществяване на инвестиционните намерения на страните. Според „Аресгаз“ ЕАД газификацията на останалите обекти ще бъде възможна, след достигане на икономическа целесъобразност на проектите, в съответствие със заявено желание за газификация от страна на потенциални потребители. Дружеството обръща внимание, че към момента всички обекти могат да използват природен газ чрез локални доставки на компресиран природен газ. В случай, че Община Девня проявява интерес, дружеството е готово да предостави условия за доставка за всеки един от обектите, включително за МБАЛ Девня, след депозиране на заявление за газификация за обекта. В писмото се посочва, че с писмо изх. № УТ-514-(1) от 11.01.2023 г. Община Девня е отказала да издаде ново Решение за изработване на план - схема за газоснабдяване към ПУП - план за улична регулация (ПУР) на Промислена зона - Юг, гр. Девня и ПУП - парцеларен план (ПП) за газоснабдяване от Автоматична газорегулираща станция Девня (АГРС), гр. Девня до (...)

по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Девня, което е поискано от страна на „Аресгаз“ ЕАД, с цел ускоряване процедирането на устройствените планове и одобряването на инвестиционните проекти. „Аресгаз“ ЕАД заявява, че становището на Община Девня е да бъдат продължени процедурите, в съответствие с вече издаденото Решение № 116 от 26.06.2020 г. и изискванията в писмо № УТ-222-(1) от 15.06.2022 г. Във връзка с горното, „Аресгаз“ ЕАД посочва, че продължава с изпълнението на процедурите, като междувременно е провело работна среща през м. януари 2023 г. със специалисти на Общината, с оглед съгласуване на детайли, предшестващи официалното депозирание и гарантиране на успешното одобряване на устройствените планове и инвестиционните проекти за захранващ разпределителен газопровод до кв. „Повеляново“ от АГРС Девня, газоразпределителна мрежа в урбанизираната територия на кв. „Повеляново“ и разпределителен газопровод в Промислена зона - Юг, гр. Девня до (...) по КККР на гр. Девня. „Аресгаз“ ЕАД е в процес на финализиране изработването на ПУП - ПП на захранващ разпределителен газопровод за кв. „Повеляново“ от АГРС Девня. Изготвеният ПУП - ПП следва да бъде съгласуван с експлоатационните дружества и внесен за обявяване и одобряване от общинската администрация на гр. Девня. След неговото одобряване ще се започнат и дейностите по изработване на инвестиционен проект за трасето на газопровода. „Аресгаз“ ЕАД информира, че се предвижда да се съгласува и депозира за одобряване и инвестиционен проект за ГРМ Повеляново Етап 1, в рамките на урбанизираната територия. За изработването и съгласуването на план - схема за газоснабдяване към ПУП - ПУР на Промислена зона - Юг, гр. Девня до (...), поради пресичане от страна на разпределителния газопровод на път от републиканската пътна мрежа и инфраструктура на Държавно предприятие „Национална компания железопътна инфраструктура“ (ДП НКЖИ), е необходимо получаване на становища от Агенция „Пътна инфраструктура“ и ДП НКЖИ. Поради тази причина се предвижда внасянето на устройствения план за обявяване и одобряване от общинската администрация на гр. Девня да бъде извършено след 30 април 2023 г. „Аресгаз“ ЕАД отбелязва, че след приключване на гореописаните процедури, ще се изработи и процедира ПУП - ПП и инвестиционен проект за захранващ, разпределителен газопровод с прогнозна дължина (...) м. извън урбанизираната територия за кв. „Река Девня“, както и ПУП - ПП и инвестиционен проект за разпределителен газопровод извън урбанизираната територия с прогнозна дължина (...) м. за кв. „Девня“.

С писмо с изх. № Е-07-00-3 от 28.02.2023 г. на КЕВР от „Аресгаз“ ЕАД е изискано да представи в Комисията конкретни срокове, в които дружеството ще газифицира следните обекти: МБАЛ Девня (кв. „Река Девня“), НЧ „Просвета 1900“ (кв. „Девня“), ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ - филиал (кв. „Девня“), ДГ „Незабравка“ - филиал „Здравец“ (кв. „Повеляново“).

В писмо с вх. № Е-07-00-3 от 10.03.2023 г. на КЕВР „Аресгаз“ ЕАД е посочило, че газификацията на общинските обекти на територията на кв. Повеляново - ДГ „Незабравка“ (филиал „Здравец“), Общински младежки дом и ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“ (за последните два обекта Община Девня все още не е депозирала заявления за присъединяване, за което е информирана от „Аресгаз“ ЕАД), може да бъде извършена, след получаване на съответните разрешения за изграждане на газопровода към обект на (...) и след подписване на окончателен договор за присъединяване. „Аресгаз“ ЕАД отбелязва, че предвиденият срок за газификация на общинските обекти е до 4 месеца след получаване на разрешение за строеж. Газификацията на останалите обекти ще бъде възможна след достигане на икономическа целесъобразност на проектите, в съответствие със заявено желание за газификация от страна на потенциални потребители. Същевременно дружеството ще финализира проектите до тези обекти, както и ще бъдат стартирани съответните процедури по получаване на разрешение за строеж. По този начин

дружеството ще има готовност във всеки един момент да стартира строителството и да извърши присъединяване на обекти в максимално кратки срокове.

С писмо с изх. № Е-07-00-3 от 22.03.2023 г. на КЕВР от „Аресгаз“ ЕАД е изискана актуална информация, в табличен вид, за изпълнение на одобрения с Решение № БП-22 от 09.12.2020 г. на Комисията бизнес план на „Аресгаз“ ЕАД по отношение на предвидената за изграждане газоразпределителна мрежа, брой съоръжения, инвестиции, консумация на природен газ по групи клиенти и брой потенциални клиенти по групи с натрупване за 2022 г. за обособена територия „Добруджа” и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг, като в случай, че е налице неизпълнение на бизнес плана, да бъдат посочени конкретните причини, довели до неизпълнението. Във връзка с представена от дружеството технико-икономическа информация за община Девня за периода 26.02.2004 г. – 31.05.2022 г. е изискано също да бъде предоставена информация за предприети и извършени действия от „Аресгаз“ ЕАД след 31.05.2022 г. до момента.

С писмо с вх. № Е-07-00-3 от 27.03.2023 г. на КЕВР „Аресгаз“ ЕАД е предоставило информация за изпълнението на одобрения с Решение № БП-22 от 09.12.2020 г. на КЕВР бизнес план на „Аресгаз“ ЕАД за обособена територия „Добруджа“ и общини Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг за 2022 г., както и информация за действията на „Аресгаз“ ЕАД, свързани с газификацията на община Девня, извършени след 31.05.2022 г. и информация относно потенциални клиенти и маркетинговата дейност на дружеството в община Девня.

Параметър	Мярка	Бизнес план	Отчет	Изпълнени е%
Изградена ГРМ	л.м.	(...)	(...)	(...)
Направени инвестиции	хил. лв.	(...)	(...)	(...)
Разпределени и снабдени количества природен газ	MWh	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)
Общ брой потребители	бр.	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)

С писмо с вх. № Е-15-60-16 от 26.04.2023 г. на КЕВР „Аресгаз“ ЕАД информира Комисията, че през м. април 2023 г. дружеството е закупило газопровод, собственост на (...), представляващ газопроводно отклонение, находящо се в (...) в землището на гр. Девня, с начало (...), обща дължина (...) м., заедно с прилежащите му съоръжения. Към газопровода са присъединени (...) стопански обекта – (...).

Според дружеството чрез закупения газопровод ще се осигури възможност за присъединяване и на желаещите обекти от стопанския и битов сектор, находящи се в кв. Девня.

С писмо с вх. № Е-15-60-18 от 12.05.2023 г. на КЕВР „Аресгаз“ ЕАД информира Комисията, че към 04.04.2023 г. са финализирани и изпратени за съгласуване ПУП-ПП на Разпределителен газопровод от АГРС Девня до кв. Повеляново, както и инвестиционен проект на гр. Девня, кв. Повеляново Етап 1. Дружеството посочва, че след съгласуване проектите ще бъдат внесени в общинската администрация за одобряване съгласно процедурите на ЗУТ.

С възлагателно писмо с изх. № АГ-02-0225 от 20.04.2023 г. „Аресгаз“ ЕАД е посочило, че е възложило на (...) да изготви следните устройствени планове и инвестиционни проекти с цел реализиране газификацията на кв. „Река Девня“ и кв. „Девня“, както следва:

- Инвестиционен технически проект (ИП) на Разпределителен газопровод с дължина (...) м. в кв. Девня;

- ПУП -ПП и ИП на Разпределителен газопровод връзка между ГРМ кв. Река Девня и кв. Девня;

- ИП на ГРМ за захранване на потребители - МБАЛ, Община Девня, Музей на мозайките, РДВР - РПУ Девня;

- ПУП и ИП на Разпределителен газопровод от газопровод на (...) до ГРМ кв. Река Девня;

- Преустройство и геодезическо заснемане на съществуващ стоманен газопровод на (...), с цел осигуряване на захранване с природен газ на ГРМ Девня.

„Аресгаз“ ЕАД заявява, че Община Девня е депозирала заявление за присъединяване с вх. (...) на МБАЛ Девня към ГРМ на „Аресгаз“ ЕАД. С писмо с изх. № АГ-02-0221 от 19.04.2023 г. „Аресгаз“ ЕАД е информирало Община Девня, че обектите на МБАЛ Девня и сградата на общинската администрация в кв. Река Девня са включени в инвестиционната програма на дружеството за 2023 г. като са предложени договори за присъединяване и доставка на природен газ.

В писмото е посочено още, че закупеният газопровод от страна на „Аресгаз“ ЕАД на територията на община Девня притежава удостоверение за въвеждане в експлоатация № (...), както и че за територията на община Девня до 31.12.2022 г. са извършени инвестиции в размер на (...) лв. За 2023 г. до този момент са инвестирани нови (...) лв., с което инвестициите възлизат на (...) лв.

**Предвид изложеното, от фактическа страна е установено следното:**

„Аресгаз“ ЕАД е титуляр на лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и на лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за обособена територия „Добруджа“ и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг със срок до 26.02.2039 г. Община Девня е част от обособена територия „Добруджа“.

С Решение № ТПрГ – 10 от 26.02.2004 г. Комисията е издала на „Черноморска технологична компания“ АД („ЧТК“ АД, ново наименование „Аресгаз“ ЕАД) лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за осъществяване на дейността „разпределение на природен газ“ и лицензия № Л-132-12 от 26.02.2004 г. за осъществяване на дейността „обществено снабдяване с природен газ“ на обособена територия „Добруджа“. В обособена територия „Добруджа“ са включени общините Аксаково, Белослав, Ветрино, Вълчи дол, Девня, Дългопол, Провадия, Суворово, Велики Преслав, Венец, Каолиново и Каспичан. Съгласно т. 2 от Решение № И1-Л-132 от 27.10.2008 г. на Комисията към обособена територия „Добруджа“ са добавени териториите на общините Добрич и Тервел. С Решение № И2-Л-132 от 27.04.2009 г. Комисията е прекратила лицензия № Л-132-12 от 26.02.2004 г., издадена на „ЧТК“ АД за дейността „обществено снабдяване с природен газ“ и е издала лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“. Съгласно Решение № И3-Л-132 от 27.05.2013 г. Комисията е изменила лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“, като към обособена територия „Добруджа“ е присъединила териториите на община Търговище и община Омуртаг.

С Решение № Л-462 от 18.03.2016 г. КЕВР е дала разрешение за преобразуване на лицензиант чрез вливане на дружеството „Рила газ“ ЕАД в дружеството „ЧТК“ АД, ново наименование „Аресгаз“ АД.

С Решение № ТПрГ – 10 от 26.02.2004 г. „ЧТК“ АД е спечелило търга и е определено за инвеститор, който да изгражда ГРМ на територията на регион „Добруджа“. В таблицата по-долу са посочени параметрите, които „ЧТК“ АД е предложило в конкурса за избор на лицензиант за регион „Добруджа“ и изпълнението на същите показатели до 2022 г.

параметър	ТПрГ- 10 от 26. 02. 2004 г.	от датата на получаване на лицензия до края на 2022 г. (с натрупване)	Изпълнение %
Направени инвестиции /хил.лв./	(...)	(...)	(...)
Изградена мрежа /л.м./	(...)	(...)	(...)
брой клиенти	(...)	(...)	(...)

Последният одобрен на дружеството бизнес план за обособена територия „Добруджа“ и общини Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг, по който е налице пълен отчетен период е одобрен с Решение № БП-22 от 09.12.2020 г. на КЕВР и включва периода 2021 г. - 2022 г. „Аресгаз“ ЕАД е изпълнило показателите на одобрения бизнес план, както следва:

Параметър	Мярка	Бизнес план		Отчет		Разлика (отчет- бизнес план)		Изпълнение %	
		2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.
Изградена ГРМ	л.м.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Направени инвестиции	хил. лв.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Разпределени и снабдени количества природен газ	MWh/г.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
стопански	MWh/г.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
битови	MWh/г.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Общ брой потребители (с натрупване)	бр.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
стопански		(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
битови		(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

В одобрения бизнес план на дружеството за обособена територия „Добруджа“ и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг не са включени дейности по отношение газификацията на община Девня.

Налице е преизпълнение по отношение на всички параметри на бизнес плана с изключение на „разпределени и снабдени количества природен газ“ (за небитови и битови

потребители) през 2022 г. „Аресгаз“ ЕАД заявява, че неизпълнението е изцяло негативно за дружеството и се дължи на систематични фактори (цена на природния газ, липсата на компенсации за потребителите на природен газ, микро и макроикономическа обстановка), в резултат на които се е достигнало до съществено намаление на броя на заявленията за присъединяване, както и намаляване и ограничаване на потреблението на природен газ от всички групи потребители.

През 2021 г. и 2022 г. в „Аресгаз“ ЕАД не са депозирани заявления за присъединяване на клиенти на територията на община Девня, както и не са издавани становища за присъединяване и откази за присъединяване.

Подадени заявления за присъединяване в „Аресгаз“ ЕАД от стопански клиенти на територията на община Девня:

1. Заявления от община Девня за общински обекти - (...) бр. през 2005 г, като през 2019 г. (...) бр. от същите заявления са подновени, а през 2023 г., с писмо с вх. № АГ-М-01-0453 от 04.04.2023 г. на „Аресгаз“ ЕАД Община Девня е депозирала заявление (...) г. за присъединяване на МБАЛ Девня към ГРМ на „Аресгаз“ ЕАД.

В резултат на проведените през 2005 г. техническо и икономическо проучване, проектите за присъединяване на тези обекти са класифицирани като „икономически нецелесъобразни за изпълнение“. През 2019 г. отново е проведено техническо проучване на заявленията, депозирани през тази година, като в резултат на това проучване е потвърдено, че за присъединяването на тези обекти липсва икономическа целесъобразност по смисъла на §1, т. 26 от Допълнителните разпоредби на ЗЕ.

Общинските обекти, които Община Девня е предвидила да използват природен газ са: МБАЛ Девня (кв. „Река Девня“), НЧ „Просвета 1900“ (кв. „Девня“), ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ - филиал (кв. „Девня“), ДГ „Незабравка“ - филиал „Здравец“ (кв. „Повеляново“).

Газификацията на общинските обекти на територията на кв. Повеляново: ДГ „Незабравка“ (филиал „Здравец“), Общински младежки дом и ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“ (за последните два обекта Община Девня не е депозирала заявления за присъединяване), може да бъде извършена, след получаване на съответните разрешения за изграждане на газопровода към обект на (...) и след подписване на окончателен договор за присъединяване. Предвиденият срок за газификация на общинските обекти е до 4 месеца след получаване на разрешение за строеж.

Газификацията на НЧ „Просвета 1900“ (кв. „Девня“), ДЦПЛУ „Доц. Д-р Дичко Коларов“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ (кв. „Девня“), СУ „Васил Левски“ - филиал (кв. „Девня“) ще бъде възможна след достигане на икономическа целесъобразност на проектите, в съответствие със заявено желание за газификация от страна на потенциални потребители.

Обектите на МБАЛ Девня и сградата на общинската администрация в кв. Река Девня са включени в инвестиционната програма на дружеството за 2023 г. като са предложени договори за присъединяване и доставка на природен газ. Газификацията на кв. Река Девня ще се осъществи чрез връзване в газопровод, собственост на (...) и изграждане на ГРМ (линейни участъци и газопроводни отклонения).

2. Заявление с вх. (...) г. и с вх. (...) г. от (...) за газификация на (...). Към настоящия момент обектът няма финансова и техническа възможност да използва природен газ.

3. Заявление вх. (...) г. от (...). Към настоящия момент за обекта е иницирана процедура от собственика за присъединяване към газопреносната мрежа.

4. Заявления с вх. (...) г. и с вх. (...) г. от (...). За да се гарантира икономическа целесъобразност е необходимо годишно потребление на природен газ в определен размер, което към момента не може да бъде потвърдено от страна на клиента.

5. Заявления с вх. (...) г. от (...). Присъединяването на обекта е икономически нецелесъобразно за дружеството, предвид очакваната консумация.



6. Заявление вх. (...) г. от (...). На клиента е предложено захранване посредством доставки на компресиран природен газ, като към днешна дата дружеството използва компресиран природен газ.

7. Заявление вх. (...) г. (...), представляващи (...). Обектът е присъединен на (...) г., с протокол за присъединяване (...) и ползва природен газ. Присъединяването е на база предоставено право на достъп до газопровод, собственост на (...), съгласно договор (...).

8. Заявление с вх. (...) от (...). Към настоящия момент проектът на трасето на газопровода към обекта на (...) и подробния устройствен план за него се финализират. Предстои съгласуване с експлоатационните дружества, след което ще бъдат депозирани в община Девня за обявяване и стартиране на процедура по одобряване.

На територията на община Девня „Аресгаз“ ЕАД не е изградило газоразпределителна мрежа, направени са инвестиции в размер на (...) лв. до края на 2022 г. За 2023 г. до този момент са инвестирани нови (...) лв., с което инвестициите общо възлизат на (...) лв. На територията на община Девня има (...), (...) чрез предоставено право на достъп до газопровод, собственост на (...).

През м. април 2023 г. „Аресгаз“ ЕАД е закупило газопровод с дължина (...) м., притежаващ удостоверение за въвеждане в експлоатация (...) г., чрез който ще се осигури възможност за присъединяване на обекти от стопанския и битов сектор, които се намират в един от кварталите на гр. Девня – кв. „Девня“.

Съгласно чл. 59, ал. 1, т. 2 от ЗЕ Комисията, след писмено предупреждение с определен срок, отнема лицензията, когато лицензиантът не изпълнява или нарушава задълженията си по издадената лицензия.

Съгласно чл. 59, ал. 3 от ЗЕ Комисията може да отнеме лицензия за разпределение на природен газ, издадена след конкурс, ако в определения с лицензията срок лицензиантът не изгради съответната газоразпределителна мрежа, посочена в предложението му по конкурса. В този случай за освободената територия се провежда нов конкурс по реда на този закон.

Съгласно т. 3.1.1. от издадената на дружеството лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ лицензиантът е длъжен да изгради газоразпределителната мрежата в съответствие с елементите на мрежа и местата на присъединяване към преносната мрежа посочени в приложение № 1 и в съответствие с условията и сроковете за изграждане на мрежата посочени в одобрения от комисията бизнес план, представляващ приложение № 3 към тази лицензия.

Съгласно т. 2.2. от издадената на дружеството лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ на лицензианта е наложено задължението при условията на всеобщо предлагана услуга съгласно ЗЕ да снабдява с природен газ с определено качество, регулирана цена и договорени други условия битови потребители и предприятия, съгласно чл. 178а от ЗЕ, които не са се възползвали от правото си да избират лицето, от което закупуват природен газ, което не може да бъде отказвано по причини, непосочени в закона.

#### **Предвид фактическата обстановка могат да се направят следните изводи:**

Във връзка искането на Община Девня, на основание чл. 59, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от ЗЕ да бъдат отнети на „Аресгаз“ АД лицензиите за „разпределение на природен газ“ и за „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на Община Девня следва да се има предвид, че съгласно чл. 43, ал. 2, т. 1 и т. 2а от ЗЕ за една обособена територия се издава само една лицензия за „разпределение на природен газ“ и една лицензия за „снабдяване с природен газ от краен снабдител“. В издадените от Комисията на „Аресгаз“ ЕАД лицензии за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за обособена територия „Добруджа“ са включени общините Аксаково, Белослав, Ветрино, Вълчи дол, Девня, Дългопол, Провадия, Суворово, Велики

Преслав, Венец, Каолиново и Каспичан и са присъединени териториите на общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг. Т.е. териториалният обхват на посочените лицензии е 16 общини, а не е една община в случая Девня. Следва да се отбележи, че издадени на дружество лицензии за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“, които включват няколко общини се отнемат в своята цялост, т.е. лицензиите се отнемат за цялата обособена територия, а не за една община, която е част от цялата територия. Същото следва да се отбележи и за възможността да бъде наложена на дружеството лицензиант административна санкция за нарушаване на разпоредбите на ЗЕ и на условията на издадените му лицензии.

В проведения търг за определяне на инвеститор за изграждане на газоразпределителна мрежа на територията на регион „Добруджа“, дружеството е посочило конкретните стойности които ще реализира по отношение на инвестиции, изграждане на мрежа и брой клиенти общо за целия регион „Добруджа“, съгласно Решение № ТПрГ – 10 от 26.02.2004 г., като не е предвидило конкретни стойности за всяка отделна община от регион „Добруджа“. На същия принцип се одобряват и бизнес плановете на дружеството.

„ЧТК“ АД, с ново наименование „Аресгаз“ ЕАД, е предложило в конкурса за избор на лицензиант да направи инвестиции в размер на (...) хил. лв., а към края на 2022 г. дружеството е отчетло направени инвестиции в размер на (...) хил. лв., което представлява (...) % изпълнение; предвидено е изграждането на мрежа в размер на (...) л.м., а към края на 2022 г. дружеството е отчетло изградена мрежа в размер на (...) л.м. или изпълнението представлява (...) %; предвидено е да се присъединят (...) броя клиенти, а към края на 2022 г. дружеството е отчетло присъединени (...) броя клиенти или изпълнението е (...) %. Следва да се има предвид, че към момента на издаване на Решение № ТПрГ – 10 от 26.02.2004 г. на „ЧТК“ АД, регион „Добруджа“ е обхващал 16 общини, а към настоящия момент в териториалния обхват на лицензия № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и лицензия № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ са включени обособена територия „Добруджа“ (16 общини) и общините Добрич, Тервел, Търговище и Омуртаг. От момента на издаване на посочените лицензии са изтекли 19 години, а задължението на дружеството е да достигне 100% изпълнение до края на срока на лицензиите, т.е. до 26.02.2039 г. Следователно „Аресгаз“ ЕАД изгражда съответната газоразпределителна мрежа, посочена в предложението му по конкурса и не са налице предвидените в чл. 59, ал. 3 от ЗЕ предпоставки Комисията да отнеме издадените на дружеството лицензии за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

По отношение на бизнес плана за периода 2021 г. - 2022 г. е налице преизпълнение по отношение на всички параметри с изключение на „Разпределени и снабдени количества природен газ“ (за небитови и битови клиенти) през 2022 г. „Аресгаз“ ЕАД заявява, че неизпълнението е изцяло негативно за дружеството и се дължи на систематични фактори (цена на природния газ, липсата на компенсации за клиентите на природен газ, микро и макроикономическа обстановка), в резултат на които се е достигнало до съществено намаление на броя на заявленията за присъединяване, както и намаляване и ограничаване на потреблението на природен газ от всички групи клиенти.

По отношение изпълнение на задължението на „Аресгаз“ ЕАД по т. 3.1.1. от издадената на дружеството лицензия за дейността „разпределение на природен газ“, съобразно което лицензиантът е длъжен да изгради ГРМ в съответствие с условията и сроковете за изграждане на мрежата, посочени в одобрения от Комисията бизнес план за периода 2021 г. - 2022 г., от представената информация е видно, че дружеството е изпълнило предвидената за изграждане ГРМ, съответно за 2021 г. - (...) % и за 2022 г. - (...) % . Следователно не е налице неизпълнение или нарушаване задълженията на „Аресгаз“ ЕАД по издадената лицензия за дейността „разпределение на природен газ“.

По отношение изпълнение на задължението на „Аресгаз“ ЕАД по т. 2.2. от издадената на дружеството лицензия за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“, във връзка с одобрения бизнес план за периода 2021 г. - 2022 г., дружеството е изпълнило предвидените разпределени и снабдени количества природен газ, съответно за 2021 г. - (...)% , и за 2022 г. - (...)% както и предвидените общ брой клиенти, съответно за 2021 г. - (...)% , и за 2022 г. - (...)% . Следователно не е налице неизпълнение или нарушаване задълженията на „Аресгаз“ ЕАД по издадената лицензия за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

През 2023 г. дружеството е извършило конкретни дейности по отношение на газификацията на община Девня, като е закупило газопровод с дължина (...) м., чрез който ще се осигури възможност за присъединяване на обекти от стопанския и битов сектор, които се намират в един от кварталите на гр. Девня – кв. „Девня“. В ход са процедури по отношение одобряване на ПУП-ПП. Обектите на МБАЛ Девня и сградата на общинската администрация в кв. „Река Девня“ са включени в инвестиционната програма на дружеството за 2023 г. като са предложени договори за присъединяване и договори за доставка на природен газ.

В хода на проверката е установено, че „Аресгаз“ ЕАД изпълнява условията на издадените му лицензии № Л-132-08 от 26.02.2004 г. за дейността „разпределение на природен газ“ и № Л-132-12 от 27.04.2009 г. за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

С оглед изложеното направените в писмо с вх. № Е-07-00-3 от 18.01.2022 г. на кмета на община Девня искания на основание чл. 59, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от ЗЕ Комисията да отнеме от „Аресгаз“ ЕАД лицензиите за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на Община Девня, както и да бъде наложена на дружеството лицензиант административна санкция за нарушаване на разпоредбите на ЗЕ и на условията на издадените му лицензии **са неоснователни**.

Изказвания по т.2.:

Докладва М. Димитров. Докладът е във връзка с писмо от кмета на община Девня, по което е извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД относно изпълнение на условията на лицензиите, издадени на дружеството за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на регион „Добруджа“. В писмото се твърди, че след одобряване през 2004 г. на Генерална схема за газификация, дружеството лицензиант не само не е предприело действия, свързани с разрешаване на строителството и изграждане на мрежи или присъединяване на клиенти в съответствие с изискванията на законодателството, но дори е отказало присъединяване на редица общински обекти, сред които училища и детски градини. Община Девня счита, че „Аресгаз“ ЕАД е в съществено неизпълнение на лицензиите по отношение на изграждането на мрежа, както и експлоатация и поддръжката на съществуващата мрежа и присъединяването на клиенти към газоразпределителната мрежа. Община Девня счита, че липсата на своевременни и адекватни действия от страна на дружеството да изгради мрежа на територията на общината представлява не само сериозно нарушение на изискванията на законодателството и на условията на издадените лицензии, но създава значителна тежест и нанася вреди – както за икономиката на общината, така и за нейното население и за нейната администрация. На основание чл. 59, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за енергетиката, община Девня отправя молба към КЕВР да бъдат отнети на „Аресгаз“ ЕАД лицензиите за „разпределение на природен газ“ и за „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на община Девня, както и да бъде наложена на дружеството лицензиант административна санкция за нарушаване на разпоредбите на Закона за енергетиката и на условията на лицензиите.

Изискано е становище по случая от „Аресгаз“ ЕАД относно изложеното в писмото

от община Девня, както и информация и доказателства за направеното от дружеството по отношение на газификацията на общината, като Комисията е изисквала информация и от самата община Девня. „Аресгаз“ ЕАД и община Девня са представили в Комисията изискваната информация. От проверката е установено, че с решение от 2004 г. на Комисията на „Черноморска технологична компания“ АД, с ново наименование „Аресгаз“ ЕАД, е издадена лицензия за осъществяване на дейността „разпределение на природен газ“ и лицензия за осъществяване на дейността „обществено снабдяване с природен газ“ на обособена територия „Добруджа“.

М. Димитров отбеляза, че в изброяването на общините в регион „Добруджа“ е допуснат пропуск и в доклада не са изброени четири от общините, като отправи молба към Комисията в доклада, преди неговото публикуване, да се добави целият обхват на територията на регион „Добруджа“ с всички общини. На стр. 10 и на стр. 13 пълният обхват на територия „Добруджа“ включва следните общини: Аксаково, Белослав, Ветрино, Вълчи дол, Девня, Дългопол, Провадия, Суворово, Велики Преслав, Венец, Каолиново, Каспичан, Никола Козлево, Смядово, Хитрино и Шумен.

С решение на Комисията към тази територия са добавени и териториите на общини Добрич и Тервел. С друго решение на Комисията са добавени териториите на общини Търговище и община Омуртаг. Комисията е дала разрешение за вливане на дружеството „Рила газ“ ЕАД в дружеството „ЧТК“ АД, като „Черноморска технологична компания“ АД („ЧТК“ АД) е променило наименованието си на „Аресгаз“ ЕАД. Сега дружеството се казва „Аресгаз“ ЕАД, лицензиант за дейностите разпределение и снабдяване с природен газ. В доклада са представени подробно подадените заявления за присъединяване от периода на издаване на лицензия на дружеството на територията на община Девня, като дружеството е спазило процедурите по подадените заявления, които са предвидени в Наредба № 7 в периода ѝ на действие към газопреносните и газоразпределителните мрежи и Наредба № 4 за присъединяване към газопреносните и газоразпределителните мрежи.

„Аресгаз“ ЕАД не е изградило газоразпределителна мрежа на територията на община Девня. Направени са инвестиции в размер на (...) лв. до края на 2022 г. До този момент за 2023 г. са инвестирани нови (...) лв., с което инвестициите възлизат на общо (...) лв. На територията на община Девня има (...) стопански клиент, присъединен чрез предоставено право на достъп на газопровод, собственост на (...), клиент на „Аресгаз“ ЕАД. През м. април 2023 г. дружеството е закупило нов газопровод с дължина (...) м., притежаващо удостоверение за въвеждане в експлоатация, чрез който ще се осигури възможност за присъединяване на обекти от стопанския и битовия сектор, които се намират в един от кварталите на гр. Девня. Това е кв. Девня.

Според относимата нормативна уредба по случая, съгласно чл. 59, ал. 1, т. 2 от Закона за енергетиката, Комисията (след писмено предупреждение с определен срок) отнема лицензиите, когато лицензиантът не изпълнява или нарушава задълженията си по издадените лицензии. Съгласно чл. 59, ал. 3 от Закона за енергетиката, Комисията може да отнеме лицензията за разпределение на природен газ, издадена след конкурс, какъвто е настоящият случай, ако в определения в лицензията срок лицензиантът не изгради съответната газоразпределителна мрежа, посочена в предложението му в конкурса.

М. Димитров уточни, че в доклада са дадени точно тези данни по отношение на предвиденото от дружеството в конкурсната документация. Издадената на дружеството лицензия за разпределение на природен газ задължава лицензианта да изгражда газоразпределителна мрежа в лицензионната си територия. Лицензията за снабдяване с природен газ задължава лицензианта да снабдява присъединените към газоразпределителната мрежа клиенти с природен газ. Във връзка с искането на община Девня и на основание чл. 59, ал. 1, т.2 и ал. 3 от Закона за енергетиката да бъдат отнети на дружеството лицензиите за „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на община Девня, следва да се има предвид, че

съгласно чл. 43, ал. 2, т. 1 и т. 2а от Закона за една обособена територия се издава само една лицензия за „разпределение на природен газ“ и една лицензия за „снабдяване с природен газ“. М. Димитров отбеляза, че издадена лицензия се отнема в своята цялост, за цялата територия. Не може да се отнеме лицензия само за една община.

В проведения търг за определяне на инвеститор за изграждане на газоразпределителна мрежа на територията на регион „Добруджа“, дружеството е посочило конкретните стойности, които ще реализира по отношение на инвестиции, изграждане на мрежа и брой клиенти, общо за целия регион „Добруджа“, което е отразено в решение на Комисията от 2004 г., като „Аресгаз“ ЕАД не е предвидило конкретни стойности за всяка отделна община в регион „Добруджа“, включително не са предвидени конкретни стойности за община Девня. На същия принцип се одобряват и бизнес плановете на дружеството.

Дружеството е предложило в конкурса за избор на лицензиант да направи инвестиции в размер на (...) хил. лв., а към края на 2022 г. дружеството е отчело направени инвестиции в размер на (...) хил. лв., което представлява (...) % от заложеното в конкурсната документация, с която е спечелил конкурса.

По отношение предвидената за изграждане мрежа в конкурсната документация: предвидени са (...) л.м. газоразпределителна мрежа, а към края на 2022 г. дружеството е отчело изградена мрежа в размер на (...) л.м., което представлява изпълнение (...) %.

По отношение предвидените за присъединяване клиенти: предвидени са (...) броя клиенти, а към края на 2022 г. дружеството е отчело присъединени (...) броя клиенти или изпълнението е (...) %. От момента на издаване на посочените лицензии са изтекли 19 години, а задължението на дружеството е да достигне (...) % изпълнение до края на срока на лицензиите, т.е. до 26.02.2039 г., като дотогава са и действащите лицензии на дружеството. Дружеството изгражда съответната газоразпределителна мрежа, посочена в предложението му при участие в конкурса за избор на инвеститор за изграждане на газоразпределителна мрежа, като не са налице предвидените в чл. 59, ал. 3 от Закона предпоставки Комисията да отнеме издадените на дружеството лицензии за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

По отношение на бизнес плана за периода 2021 г. - 2022 г., това е последният одобрен бизнес план, за който има отчетени години. Към момента има нов одобрен бизнес план в края на 2022 г., който е за периода 2023 г. – 2024 г. Налице е преизпълнение по отношение на всички параметри, с изключение на „Разпределени и снабдени количества“, предвидените за доставка количества през 2022 г., като дружеството заявява, че това се дължи основно на влошената икономическа обстановка в страната.

По отношение на бизнес плана за периода 2021 г. - 2022 г., конкретните стойности и изпълнението им за изграждане на газоразпределителна мрежа за 2021 г.: изпълнението е (...) %, а за 2022 г. изпълнението е (...) % и следователно не е налице неизпълнение или нарушаване задълженията на издадената на дружеството лицензия за „разпределение на природен газ“, тъй като е налице преизпълнение на бизнес плана по отношение на газоразпределителна мрежа.

По отношение изпълнение на задължението на дружеството да доставя количества до клиенти на лицензионната територия, дружеството е изпълнило предвидените разпределени и снабдени количества природен газ и съответно за 2021 г. - (...) %, и за 2022 г. - (...) % както и предвидените общ брой клиенти, съответно за 2021 г. изпълнението е (...) %, а за 2022 г. - (...) % спрямо одобрените бизнес плановете. Не е налице неизпълнение или нарушаване задълженията на „Аресгаз“ ЕАД по отношение на издадената лицензия за дейността „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

В хода на проверката е установено, че през 2023 г. дружеството е извършило конкретни дейности по отношение на газификацията на община Девня. Закупило е газопровод с дължина (...) м., чрез който ще се осигури възможност за присъединяване на

обекти на стопанския и битови клиенти, които се намират в един от кварталите на гр. Девня (кв. „Девня“). В ход са процедури по одобряване на ПУП-ПП с община Девня. Обектите на МБАЛ Девня и сградата на общинската администрация в кв. „Река Девня“ са включени в инвестиционната програма на дружеството за 2023 г., като дружеството е предложило договори за присъединяване и договори за доставка на природен газ, като тези обекти е предвидено през 2023 г. да бъдат присъединени към газоразпределителната мрежа.

В хода на проверката е установено, че дружеството изпълнява условията на издадените му лицензии за дейността „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“.

Направените в писмото на кмета на община Девня искания Комисията да отнеме на „Аресгаз“ ЕАД лицензиите за дейностите „разпределение на природен газ“ и „снабдяване с природен газ от краен снабдител“ за територията на Община Девня, както и да бъде наложена на дружеството лицензиант административна санкция за нарушаване на разпоредбите на Закона за енергетиката и на условията на издадените му лицензии са неоснователни. Подписан е констативен протокол от страна на дружеството от извършената проверка.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 10, ал. 1 и чл. 11 от Методиката за осъществяване на контролните правомощия на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране по Закона за енергетиката и Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационни услуги, работната група предлага на Комисията да вземе решение, с което да приеме доклада на работната група относно проверка, извършена съгласно Заповед № 3-Е-35 от 08.02.2022 г. на Председателя на КЕВР.

Б. Голубарев припомни, че е проведена среща с „Аресгаз“ ЕАД по този повод. Искането на община Девня е малко пресилено. Явно са имали предвид само община Девня, но е невъзможно да бъде отделена само тя в искането. Това, което прави впечатление е, че процесът е обърнат обратно. Обикновено дружеството лицензиант е инициатор на развитие на своя мрежа, а тук е общината. Прави впечатление, че доста дълго време от страна на „Аресгаз“ ЕАД е тупкана топката, На стр. 2 от доклада е даден пример как са възпрепятствани други клиенти. Явно това е провокирало общината да вземе това решение и да сезира КЕВР. Б. Голубарев допълни, че не вижда хвалебствията, които са изказани от проверката за „Аресгаз“ ЕАД. Те са за други територии, но не и тази, която е подала сигнала и която е изложила своето искане. Б. Голубарев допълни, че е обнадежден от факта, че вече има развитие и благодарение на това искане през 2023 г. вече се предвижда да бъдат газифицирани обекти на община Девня. Това вече е стъпка в правилната посока. Разбира се, едно от смекчаващи вината обстоятелства е газовата криза през 2021 г. – 2022 г., която се е отразила много негативно на всички дружества. Б. Голубарев подчерта, че ролята на разпределителните дружества е да бъдат инициатори на тези дейности, а не обратното. Б. Голубарев каза, че е видял примери как се вменява вина на общината, че тя не била подала заявление и т.н. Според Б. Голубарев по-квалифицираният участник в този процес е лицензиантът, а не клиентът. Явно тази проверка, предизвикана от писмото, е свършила работа, защото процесът е започнал. Б. Голубарев допълни, че е оптимист, че няма как процесът да бъде спряен, след като е започнал.

И. Н. Иванов каза, че „Аресгаз“ ЕАД е имал един клиент преди.

М. Димитров потвърди казаното от И. Н. Иванов.

И. Н. Иванов запита дали се знае откъде е закупено количеството.

М. Димитров отговори, че е (...) м.

И. Н. Иванов каза, че това е около (...) и сигурно е бил индустриално използван газопровод.

М. Димитров потвърди казаното от М. Димитров.

И. Н. Иванов каза, че в Девня има химически заводи, които и в момента са химически заводи и дружеството е закупило въпросният газопровод.

М. Димитров поясни, че е представена информация, а дружеството се казва (...), което е продало газопровода.

И. Н. Иванов каза, че към 2023 г. ще бъдат присъединени болницата и сградата на общинската администрация.

М. Димитров каза, че на предишния клиент, посочен от И. Н. Иванов, дружеството е доставяло природен газ благодарение на правото на достъп до чужд газопровод, но сега вече има собствен.

От страна на членовете на Комисията нямаше други въпроси и коментари по доклада.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 10, ал. 1 и чл. 11 от Методиката за осъществяване на контролните правомощия на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране по Закона за енергетиката и Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационни услуги,

## КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

### РЕШИ:

Приема доклад с вх. № Е-Дк-707 от 06.06.2023 г. относно извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД по писмо от кмета на Община Девня.

В заседанието по **точка втора** участват председателят доц. д-р Иван Н. Иванов и членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова.

Решението е взето с **четири гласа „за“** (доц. д-р Иван Н. Иванов - за, Благой Голубарев - за, Димитър Кочков - за и Пенка Трендафилова – за), от които **един глас** (Благой Голубарев) на член на Комисията със стаж в енергетиката.

**По т.3.** Комисията, след като разгледа **заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД,** установи следното:

В Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) са постъпили: заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването, вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД, на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 5 от Закона за енергетиката, и чл. 92, ал. 1 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). За проучване на обстоятелствата в заявленията и приложенията към тях е сформирана работна група със Заповед № 3-Е-154 от 04.05.2023 г. и Заповед № 3-Е-162 от 11.05.2023 г. на председателя на КЕВР. С писма с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 22.05.2023 г. и с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. „Риал Стейтс“ ЕООД е представило допълнителна

информация.

**Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и направеното проучване са установени следните факти и са направени следните изводи:**

„Риал Стейтс“ ЕООД, с ЕИК 112633304 е със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А и с предмет на дейност: организация, покупка на терени, проектиране, строеж, управление и експлоатация на технологии и енергийни обекти от възобновяеми и алтернативни източници - слънчеви, вятърни и др. електроцентрали, услуги в областта на алтернативните енергии, производство, пренос, разпределение и продажба на електрическа енергия от възобновяеми и алтернативни енергийни източници, както и всяка друга незабранена от закона дейност. Едноличен собственик на капитала е „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, с ЕИК 201743158. Капиталът на дружеството е в размер на 60 000 000 лева. „Риал Стейтс“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител.

„Риал Стейтс“ ЕООД е притежател на лицензия № Л-543-01 от 23.02.2023 г. за извършване на дейността „производство на електрическа енергия“ за срок от 25 (двадесет и пет) години с условие за изграждане на енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MW<sub>p</sub>“, изменена с Решение №И1-Л-543 от 23.02.2023 г. на КЕВР във връзка с увеличаване на инсталираната мощност на 400 MW<sub>p</sub> (до 300 MW AC към преносната електрическа мрежа). С Решение № Р-348 от 16.09.2021 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез първа част с инсталирана мощност 8 MW<sub>p</sub>, от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-365 от 09.12.2021 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 12,41448 MW<sub>p</sub> и трета част с инсталирана мощност 12,9168 MW<sub>p</sub> от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-385 от 24.02.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 22,64028 MW<sub>p</sub>, от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-398 от 14.06.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез първа част с инсталирана мощност 8,39163 MW<sub>p</sub>, от етап II на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-401 от 12.07.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 14,50683 MW<sub>p</sub>, от етап II на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-439 от 01.02.2023 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез трета част от етап II с инсталирана мощност 27,825 MW<sub>p</sub> на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 150 MW<sub>p</sub>“. С Решение № Р-449 от 30.03.2023 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез етап III с инсталирана мощност 65,936 MW<sub>p</sub>, на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 400 MW<sub>p</sub>“. С Решение № Р-456 от 11.04.2023 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез 26 543,9 MW<sub>p</sub>, които са част от планираното разширение на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 400 MW<sub>p</sub>“. С Решение № Р-457



от 11.04.2023 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез 8 212,75 kW<sub>p</sub>, които са част от планираното разширение на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 400 MW<sub>p</sub>“.

С подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД е поискало разрешение за сключване на договор за банков кредит с „XXX“ АД. В тази връзка към заявлението е приложен проект на договор за банков кредит, обосновка и погасителен план.

Със заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД е поискало разрешение за учредяване в полза на „XXX“ АД на обезпечения по договора за банков инвестиционен кредит, а именно: договорна ипотека върху ФЕЦ и съответните имоти, залог върху машини и съоръжения (които са част от проекта, предмет на финансиране със средства по договора за банков инвестиционен кредит), представляващи имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, както и залог върху вземания по застраховки, вземания по договори, залог на търговско предприятие, залог на акции (и дивиденди), финансово обезпечение чрез залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху вземания по сметки и на сметките, по които постъпват вземанията, учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права, учредяване на сервитутни права и договор за наем.

Като основание за сключване на горните сделки, дружеството е посочило, че предвижда да сключи с „XXX“ АД договор за предоставяне на банков инвестиционен кредит до XXX хил. лв. (XXX хил. евро), за частично рефинансиране на извършени инвестиции във ФЕЦ с мощност от 42,4884 MW<sub>p</sub> (Проекта), инвестиции в проекти, сходни с Проекта и оборотни средства - етап трети от изграждането на енергиен обект: Фотоволтаична централа Априлци“, с мощност 42,4884 MW<sub>p</sub> (65,936 MVA). Третият етап се състои от 6 (шест) броя ФЕЦ, а именно:

1) ФЕЦ с мощност от 12,3 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 находящ се в м. Кел Тепе, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик;

2) ФЕЦ с мощност от 24,825 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 находящ се в м. Кел Тепе, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик;

3) ФЕЦ с мощност от 2,4 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 находящ се в м. Кел Тепе, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик;

4) ФЕЦ с мощност от 4,7 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.59.23 находящ се в м. Кел Тепе, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик;

5) ФЕЦ с мощност от 9,8 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.59.22 находящ се в м. Кел Тепе, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик;

6) ФЕЦ с мощност от 11,911 MVA, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.104.26 находящ се в м. Еленка, землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик.

**1. Проект на договор за банков инвестиционен кредит между „XXX“ АД, в качеството на кредитор и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на кредитополучател, „Риал Солар“ ЕАД (солидарен длъжник) и „Риал Стейтс“ ЕООД (Обезпечител по смисъла на ЗДФО).**

Основни параметри:

1. Размер на кредита – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);

2. Цел на кредита - частично рефинансиране на извършени инвестиции в Проекта, инвестиции в проекти, сходни с Проекта и оборотни средства - етап трети от изграждането на енергиен обект: Фотоволтаична централа Априлци, който трети етап се състои от 6 броя нови фотоволтаични електроцентрали с мощност 42,4884 MWp (65,936 MVA), върху собствени на кредитополучателя поземлени имоти находящи се в землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик.

3. Условия за усвояване и погасяване на кредита:

3.1. Срок на усвояване – XXX месеца от датата на договора за кредит;

3.2. Краен срок на издължаване: XXX г.;

3.3. Начин на погасяване на главницата - XXX (XXX) тримесечни погасителни вноски, съгласно погасителен план, неразделна част от договора за кредит.

4. Лихви, такси и комисионни по кредита:

4.1. Годишна лихва – XXX -месечен EURIBOR, плюс договорна надбавка в размер на XXX % (XXX) процентни пункта, но не по-малко от XXX %;

4.2. Годишен лихвен процент при просрочие – XXX % (два процентни пункта) над редовната лихва по т.3.4.;

4.3. Такса при неусвояване на кредита XXX хил. лв. (XXX хил. евро);

4.4. Такса за предсрочно погасяване: при погасяване на кредита със собствени средства на кредитополучателя в размер на XXX % върху предсрочно погасената сума със собствени средства на кредитополучателя или чрез рефинансиране от друга банка или финансова институция през първите три години след датата на усвояване кредита и XXX 1% върху предсрочно изплатената сума на кредита за всяко предплащане, което се извърши след настъпване на четвъртата година от датата на подписване на настоящия договор, независимо от източника на средствата за предплащане;

4.5. Годишна комисионна – XXX % върху неиздължената сума на кредита по всяко време;

4.6. Такса ангажимент – XXX % върху неусвоената сума на кредита;

5. Обезпечения - за обезпечаване на всички вземания на „XXX“ АД (главница, лихви, такси, комисионни и други разноски) по договора за банков инвестиционен кредит, в полза на банката се учредяват следните обезпечения (посочени подробно в т. 3.8. от проекта на договор за банков инвестиционен кредит):

5.1. Договорна ипотека върху ФЕЦ и имоти, съгласно документи за собственост и описание в приложение 6 от проекта на договор за банков инвестиционен кредит, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД;

5.2. Договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) - описание на заложените машини и съоръжения в опис, представляващ неразделна част от договора;

5.3. Договор за особен залог на вземания по застраховки по реда на ЗОЗ - описание на заложените застраховки в опис, представляващ неразделна част от договора;

5.4. Договор за особен залог на вземания по договори по реда на ЗОЗ - описание на заложените вземания в опис, представляващ неразделна част от договора;

5.5. Договор за залог на търговско предприятие по реда на ЗОЗ - описание на заложеното имущество в опис, представляващ неразделна част от договора;

5.6. Договор за залог на акции (и дивиденди) по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО, по отношение на акциите) и ЗОЗ (по отношение на вземанията за дивиденди от заложените акции) - залог на сто (100) % от акциите на „Риал Солар“ ЕАД;

5.7. Залог по реда на ЗДФО съгласно разпоредбите на проекта на договор по отношение на банкови сметки на кредитополучателя и на солидарния длъжник - финансово обезпечение под формата на залог върху всички вземания, настоящи и бъдещи,

на кредитополучателя и на солидарния длъжник, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които са титуляри при банката.

„Риал Стейтс“ ЕООД е посочило, че в допълнение към обезпеченията, за гарантиране на интересите на банката, ще бъдат извършени и следните сделки:

- Учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права от „Риал Стейтс“ ЕООД (кредитополучател и обезпечител по смисъла на ЗДФО), в полза на „Риал Солар“ ЕАД (проектно дружество 100% собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД), което е солидарен длъжник и акциите, на което са заложили в полза на банката;

- Предварителен договор за учредяване на сервитутни права от „Риал Стейтс“ ЕООД (кредитополучател и обезпечител по смисъла на ЗДФО), в полза на „Риал Солар“ ЕАД (проектно дружество 100% собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД), което е солидарен длъжник и акциите, на което са заложили в полза на банката;

- Договор за наем, по който „Риал Стейтс“ ЕООД (кредитополучател и обезпечител по смисъла на ЗДФО) е наемодател, а „Риал Солар“ ЕАД (проектно дружество 100% собственост „Риал Стейтс“ ЕООД), което е солидарен длъжник и акциите на което са заложили в полза на банката е наемател.

## **2. Проект на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху ФЕЦ и имотите между „XXX“ АД, в качеството на ипотекарен кредитор и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на ипотекарен длъжник**

Съгласно представения проект на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, за обезпечаване на всички вземания на „XXX“ АД, произтичащи от договор за предоставяне на банков инвестиционен кредит в общ размер до XXX евро, „Риал Стейтс“ ЕООД - ипотекарен длъжник, учредява в полза на „XXX“ АД договорна ипотека върху следните недвижими имоти и енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от Допълнителните разпоредби на ЗЕ и останалите разпоредби на ЗЕ, които съставляват Проекта по договора за кредит:

- поземлен имот с идентификатор 65468.59.22 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел тепе“, с площ: 92 031 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 059009, 059010, 059011, 059012, 059020, парцел II - за производство на електрическа енергия, при съседи: 65468.59.21, 65468.102.40, 65468.59.23, 65468.60.24, 65468.58.23, 65468.58.33, 65468.59.6, 65468.59.19, съгласно скица № 15-1264882-31.10.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот е отреден за УПИ II - За производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП – ПРЗ № 134/22.06.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, е образуван от реални части от поземлени имоти с идентификатори 65468.59.10, 65468.59.11, 65468.59.12 и 65468.59.20, към които е присъединен целия поземлен имот с идентификатор 65468.59.9, ведно с построения и трайно прикрепен върху така описания поземлен имот енергиен обект, представляващ „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 9,8 MVA - поле 6.1, кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, като така описаната фотоволтаична централа е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 282 от 09.12.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 15.12.2022г., изменено със заповед № 22 от 06.03.2023 г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване, както и ведно с всички други подобрения и

приращения в така описания поземлен имот и към така описания енергиен обект на основание чл. 92 от Закона за собствеността;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 4,7 MVA – поле 6.2; кабелна линия 33 kv; ажурна ограда“, трайно прикрепена към и находяща се в поземлен имот с идентификатор 65468.59.23 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел тепе“, с площ: 52 082 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 059013, 059014, парцел III - за производство на електрическа енергия, при съседи: 65468.102.40, 65468.60.31, 65468.60.24, 65468.59.22, съгласно скица № 15-1264888-31.10.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот е отреден за УПИ III - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП – ПРЗ № 134 от 22.06.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, е образуван от обединяването на ПИ с идентификатор 65468.59.13 и ПИ с идентификатор 65468.59.14, като така описаната фотоволтаична централа представлява „площадков енергиен обект“ по смисъла на § 1, т. 41 от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката, за чието построяване съгласно чл. 62, ал. 4 от Закона за енергетиката е учредено вещно право на строеж върху имот – собственост на трето лице, като така описаната фотоволтаична централа е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 252 от 09.11.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 18.11.2022 г., изменено със заповед № 21 от 06.03.2023 г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване, ведно с всички подобрения и приращения на/към фотоволтаичната централа на основание чл. 92 от Закона за собствеността;

- поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел тепе“, с площ: 468 574 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: парцел IV - за производство на електрическа енергия, при съседи: 65468.61.18, 65468.102.40, 65468.60.32, 65468.60.18, 65468.60.33, 65468.60.27, 65468.60.34, 65468.60.3, 65468.62.24, 65468.62.17, 65468.62.16, 65468.62.15, 65468.62.5, 65468.62.4, 65468.60.1, 65468.61.11, 65468.60.25, 65468.60.24, 65468.61.4, 65468.61.10, 65468.59.23, съгласно Скица № 15-1264922-31.10.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот е отреден за УПИ IV - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП – ПРЗ № 134/ 22.06.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, е образуван от обединяването на поземлени имоти с идентификатори 65468.59.15, 65468.60.2, 65468.60.4, 65468.60.5, 65468.60.6, 65468.60.7, 65468.60.8, 65468.60.9, 65468.60.10, 65468.60.11, 65468.60.12, 65468.60.13, 65468.60.14, 65468.60.15, 65468.60.16, 65468.60.17, 65468.60.19, 65468.60.20, 65468.60.21, 65468.60.22, 65468.60.28, 65468.60.29, 65468.60.30, 65468.61.1, 65468.61.2, 65468.61.3, 65468.61.7, 65468.61.8, 65468.61.9, 65468.61.12, 65468.61.13, 65468.61.14, 65468.61.15, 65468.61.16, 65468.61.17, 65468.61.18, 65468.61.19, 65468.61.20, 65468.61.21, 65468.61.22 и 65468.61.23, ведно с построените и трайно прикрепени върху така описания поземлен имот енергийни обекти, представляващи: „ФЕЦ за производство на

електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 12,3 MVA – поле 7.1; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, изградена въз основа на Разрешение за строеж № 253 от 09.11.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 17.11.2022г., изменено със заповед № 20 / 06.03.2023г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване; „ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 2,4 MVA – поле 7.2; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, изградена въз основа на Разрешение за строеж № 254 от 09.11.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 18.11.2022 г., изменено със заповед № 19 от 06.03.2023 г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване и „ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 24,825 MVA – поле 8; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, изградена въз основа на Разрешение за строеж № 281 от 09.12.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 15.12.2022г., изменено със заповед № 18 от 06.03.2023 г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване, както и ведно с всички други подобрения и приращения в така описания поземлен имот и към така описаните енергийни обекти на основание чл. 92 от Закона за собствеността;

- поземлен имот с идентификатор 65468.104.26 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Еленка“, с площ: 165 807 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 65468.104.21, 65468.104.20, 65468.104.19, 65468.104.18, 65468.104.17, 65468.104.16, 65468.104.15, 65468.104.14, 65468.104.13, 65468.104.12, 65468.104.11, 65468.104.10, 65468.104.9, 65468.104.8, 65468.104.7, 65468.104.6, 65468.104.5, 65468.104.4, 65468.104.3, 65468.104.2, номер по предходен план: 104002, 104003, 104004, 104005, 104006, 104007, 104008, 104009, 104010, 104011, 104012, 104013, 104014, 104015, 104016, 104017, 104018, 104019, 104020, 104021, парцел II-за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), при съседни: 65468.104.24, 65468.104.27, 65468.103.13, 65468.103.15, 65468.104.22, 65468.104.29, 65468.104.23, 65468.104.30, 65468.104.25, съгласно скица № 15-1400582-01.12.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот е отреден за УПИ II - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед № 113/23.05.2022 г. на кмета на община Пазарджик, изменена (чрез поправка на явна фактическа грешка) със заповед № 238/28.10.2022 г. на кмета на община Пазарджик, за одобряване на ПУП – ПРЗ имотът е образуван от обединяването на поземлени имоти с идентификатори 65468.104.2, 65468.104.3, 65468.104.4, 65468.104.5, 65468.104.6, 65468.104.7, 65468.104.8, 65468.104.9, 65468.104.10, 65468.104.11, 65468.104.12, 65468.104.13, 65468.104.14, 65468.104.15, 65468.104.16, 65468.104.17, 65468.104.18, 65468.104.19, 65468.104.20 и 65468.104.21, ведно с построения и трайно прикрепен върху така описания поземлен имот енергиен обект, представляващ: „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 11,911 MVA; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, изградена въз основа на Разрешение за строеж № 297 от 22.12.2022 г. на главния архитект на община Пазарджик, влязло в сила на 11.01.2023 г., изменено със заповед № 10 от 22.02.2023 г. на главния архитект на община Пазарджик във връзка с промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ, и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване, както и

ведно с всички други подобрения и приращения в така описания поземлен имот и към така описания енергиен обект на основание чл. 92 от Закона за собствеността.

В проекта на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека е посочено, че описаните имоти служат като обезпечение заедно с цялата си прилежаща линейна техническа инфраструктура, както и с всички свои бъдещи или настоящи принадлежности, подобрения, приращения, права и разрешения към тях, в това число сервитутни права, които служат за тяхното обслужване, ползване и/или свързване с електропреносната мрежа, като – но не само: сервитутни права, учредени съгласно Нотариален акт за учредяване право на строеж и сервитутни права № 65, том II, рег. № 2957, дело № 211 от 10.08.2022 г. от регистъра на нотариус Милена Минкова, рег. № 571 на Нотариалната камара, вписан в СВ – гр. Пазарджик под вх. рег. № 6754 /10.08.2022 г., дв. вх. рег. № 6784, акт № 159, том 23, дело № 3841; сервитутни права (право на прокарване през общински имоти), учредени съгласно заповед № 2314/09.11.2022 г. на кмета на община Пазарджик, заповед № 615/22.03.2023 г. на кмета на община Пазарджик, заповед № 618/22.03.2023г. на кмета на община Пазарджик, заповед № 619/22.03.2023 г. на кмета на община Пазарджик, заповед № 621/22.03.2023г. на кмета на община Пазарджик и заповед № 622/22.03.2023г. на кмета на община Пазарджик, и други. В случай на принудително изпълнение на настоящата ипотека, имотите се прехвърлят заедно с всички бъдещи и настоящи принадлежности, подобрения, приращения, права и разрешения към тях, в това число с всички настоящи и бъдещи сервитутни права, учредени за целите на тяхното обслужване, ползване и/или свързване с електропреносната мрежа. Промяната на собствеността, на който и да е от имотите и на линейните енергийни обекти към тях (в това число кабелни трасета) не прекратява действието на сервитутите.

В проекта на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека е предвидено, че в случай на принудително изпълнение, всеки един имот от ипотекираното имущество ще бъде продаван само в неговата цялост като енергиен обект след предварително разрешение на КЕВР.

С оглед горното, следва да се има предвид, че от всеки от посочените по-горе ФЕЦ технологично може да бъде експлоатиран независимо от останалите части на енергийния обект.

### **3. Проект на договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения между „XXX“ АД, в качеството на обезпечена страна и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател**

Съгласно проекта на договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения, с цел да обезпечи пълното изплащане на всички настоящи и бъдещи задължения и отговорности, произтичащи от договора за кредит с максимален размер от XXX евро, договора за наем, предварителния договор за учредяване на сервитути или договора за учредяване на право на ползване, залогодателят следва да учреди в полза на обезпечената страна особен залог съгласно ЗОЗ върху машините и съоръженията, без предаване на тяхното владение. Съгласно раздел I „Дефиниции и тълкуване“ от проекта на договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения, „Машини и съоръжения“ означава: цялата съвкупността от машини и съоръжения, собственост на залогодателя към всеки един момент, както и машините и съоръженията, описани в Приложение № 1 неразделна част от проекта на договор, които се намират или съхраняват на територията на поземлен имот с идентификатор 65468.59.22 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел Тепе“, с площ: 92 031 кв. м., трайно

предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 059009, 059010, 059011, 059011, 059012, 059020, парцел II - за производство на електрическа енергия, при съседни: 65468.59.21, 65468.102.40, 65468.59.23, 65468.60.24, 65468.58.23, 65468.58.33, 65468.59.6, 65468.59.19, съгласно скица № 15-1264882-31.10.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява УПИ II - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП № 134 от 22.06.2022 г., издадена от кмета на общ. Пазарджик, е образуван от част от поземлени имоти с идентификатори 65468.59.10, 65468.59.11, 65468.59.12, 65468.59.20, към които е присъединен 65468.59.9; поземлен имот с идентификатор 65468.59.23 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел Тепе“, с площ: 52 082 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 059013, 059014, парцел III - за производство на електрическа енергия, при съседни: 65468.102.40, 65468.60.31, 65468.60.24, 65468.59.22, съгласно скица № 15-1264888-31.10.2022 г., издадена от СГКК -Пазарджик, който имот представлява УПИ III (три римско) - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП № 134/ 22.06.2022 г., издадена от кмета на общ. Пазарджик, е образуван от обединяването на ПИ с идентификатор 65468.59.13 и ПИ с идентификатор 65468.59.14; поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Кел Тепе“, с площ: 468 574 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: парцел IV- за производство на електрическа енергия, при съседни: 65468.61.18, 65468.102.40, 65468.60.32, 65468.60.18, 65468.60.33, 65468.60.27, 65468.60.34, 65468.60.3, 65468.60.24, 65468.62.17, 65468.62.16, 65468.62.15, 65468.62.5, 65468.62.4, 65468.60.1, 65468.61.11, 65468.60.25, 65468.62.24, 65468.61.4, 65468.61.10, 65468.59.23, съгласно скица № 15-1264922-31.10.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява УПИ IV - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП № 134 от 22.06.2022 г., издадена от кмета на общ. Пазарджик, е образуван от обединяването на ПИ с идентификатори 65468.59.15, 65468.60.2, 65468.60.4, 65468.60.5, 65468.60.6, 65468.60.7, 65468.60.8, 65468.60.9, 65468.60.10, 65468.60.11, 65468.60.12, 65468.60.13, 65468.60.14, 65468.60.15, 65468.60.16, 65468.60.17, 65468.60.19, 65468.60.20, 65468.60.21, 65468.60.22, 65468.60.28, 65468.60.29, 65468.60.30, 65468.61.1, 65468.61.2, 65468.61.3, 65468.61.7, 65468.61.8, 65468.61.9, 65468.61.12, 65468.61.13, 65468.61.14, 65468.61.15, 65468.61.16, 65468.61.17, 65468.61.18, 65468.61.19, 65468.61.20, 65468.61.21, 65468.61.22 и 65468.61.2; поземлен имот с идентификатор 65468.104.26 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Еленка“, с площ: 165 807 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор:

65468.104.21, 65468.104.20, 65468.104.19, 65468.104.18, 65468.104.17, 65468.104.16, 65468.104.15, 65468.104.14, 65468.104.13, 65468.104.12, 65468.104.11, 65468.104.10, 65468.104.9, 65468.104.8, 65468.104.7, 65468.104.6, 65468.104.5, 65468.104.4, 65468.104.3, 65468.104.2, номер по предходен план: 104002, 104003, 104004, 104005, 104006, 104007, 104008, 104009, 104010, 104011, 104012, 104013, 104014, 104015, 104016, 104017, 104018, 104019, 104020, 104021, парцел II-за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), при съседи: 65468.104.24, 65468.104.27, 65468.103.13, 65468.103.15, 65468.104.22, 65468.104.29, 65468.104.23, 65468.104.30, 65468.104.25, съгласно скица № 15-1400582-01.12.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява УПИ II (две римско) - за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаични панели/, и съгласно заповед за одобряване на ПУП № 134 от 22.06.2022 г., издадена от кмета на общ. Пазарджик, е образуван от обединяването на ПИ с идентификатори 65468.104.2, 65468.104.3, 65468.104.4, 65468.104.5, 65468.104.6, 65468.104.7, 65468.104.8, 65468.104.9, 65468.104.10, 65468.104.11, 65468.104.12, 65468.104.13, 65468.104.14, 65468.104.15, 65468.104.16, 65468.104.17, 65468.104.18, 65468.104.19, 65468.104.20, 65468.104.21.

Съгласно Приложение № 1 към проекта на договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения, се учредява особен залог върху:

- Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 - Н14 със сериен номер 1VB2051422, към което е присъединено поле № 6 от фотоволтаичните централи от Проекта, Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – Н01 със сериен номер 1VB2051421, към което е присъединено поле № 7 от фотоволтаичните централи от Проекта и Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – Н03 със сериен номер 1VB2046571, към което е присъединено поле № 8 от фотоволтаичните централи от Проекта, всички част от Подстанция 110/33 kV, към която са присъединени фотоволтаичните централи от Проекта, с подобекти (на Подстанцията 110/33 kV): сграда с идентификатор 65468.115.27.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122/30.06.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо сградата; адрес на сградата: с. Сбор, местност „Сакарджа“; със застроена площ на сградата: 166 кв.м.; брой етажи: 1; брой самостоятелни обекти сградата: няма данни; предназначение: Сграда за енергопроизводство; стар идентификатор: 65468.115.1.1; номер по предходен план: няма; собственик по данни от КРНИ: „Риал Стейтс“ ЕООД; представляваща съгласно разрешение за ползване: „Подстанция 110/33 kV за ФвЕЦ „Априлци“ с подобекти: обслужваща сграда; командна сграда; видеонаблюдение; площадкови ВиК; ограда; ОРУ 110 kV; търговско мерене; уредба 33 kV – управление и релейна защита“; разположена в поземлен имот с идентификатор 65468.115.27, адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Сакарджа“; площ от: 6 212 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фото волтаични панели); отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 / 20.10.2021г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фото волтаични панели), която Подстанция е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 174 от 02.11.2020 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в законна сила 25.11.2020 г., въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-635 от 16.08.2021 г. на Началник на ДНСК, както и идеални части от: Подстанция 110/33 kV към която са присъединени фотоволтаичните централи от Проекта, с подобекти (на Подстанцията 110/33 kV): сграда с идентификатор 65468.115.27.1 по КККР на с. Сбор, Община



Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо сградата; адрес на сградата: с. Сбор, местност „Сакарджа“; със застроена площ на сградата: 166 кв.м.; брой етажи: 1; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: Сграда за енергопроизводство; стар идентификатор: 65468.115.1.1; номер по предходен план: няма; собственик по данни от КРНИ: „Риал Стейтс“ ЕООД; представляваща съгласно разрешение за ползване: „Подстанция 110/33 kV за ФВЕЦ „Априлци“ с подобекти: обслужваща сграда; командна сграда; видеонаблюдение; площадкови ВиК; ограда; ОРУ 110 kV; търговско мерене; уредба 33 kV – управление и релейна защита“; разположена в поземлен имот с идентификатор 65468.115.27, адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Сакарджа“; площ от: 6 212 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фото волтаични панели); отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 / 20.10.2021г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), която Подстанция е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 174 от 02.11.2020 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в законна сила 25.11.2020 г., въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-635 от 16.08.2021 г. на Началник на ДНСК.

- Машини и съоръжения, находящи се в ПИ 65468.59.22, местност „Кел Тепе“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 9.8MVA: 12 246 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 1248 броя с мощност 475W, (ii) 3042 броя с мощност 470W, и (iii) 7956 броя с мощност 465W; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600009; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2223600076; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-J със сериен номер 2223600075; Комплексни разпределителни уредби SafePlus 36kV със сериен номер: 202213476510004, 202213480930002, и 202213480920002; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, със сериен № 1LTR0052470; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053680; и Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053679.

- Машини и съоръжения, находящи се в ПИ 65468.59.23, местност „КЕЛ ТЕПЕ“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 4.7MVA: 5 616 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 1794 броя с мощност 475W, (ii) 1326 броя с мощност 470W, и (iii) 2496 броя с мощност 465W; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2223600074; Инвертор тип PVS980-58-1909kVA-J със сериен номер 2223600078; Комплексни разпределителни уредби SafePlus 36kV със сериен номер: (i) 202213438350001, и (ii) 202213476510001; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052477; и Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053686.

- Машини и съоръжения, находящи се в ПИ 65468.60.31, Поле №7.1, местност „Кел Тепе“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 12.3MVA: 24 336 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 8892 броя с мощност 475W, (ii) 8268 броя с мощност 470W, и (iii) 858 броя с мощност 465W; Инвертор тип PVS980-58-1909kVA-J със сериен номер 2223600077; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2246600011; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600007; Комплексни разпределителни уредби SafePlus 36kV със сериен номер:

(i) 202213435700004, (ii) 202213476510005, и (iii) 202213476550002; Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052474; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054464; и Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052469.

- Машини и съоръжения, находящи се в ПИ 65468.60.31, Поле №7.2, местност „Кел Тепе“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 2.4MVA: 3 354 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 546 броя с мощност 475W, (ii) 2028 броя с мощност 470W, и (iii) 780 броя с мощност 465W; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2305600055; Комплексна разпределителна уредба SafePlus 36kV със сериен номер 202213593440001; и Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR00544734;

- Машини и съоръжения, находящи се в ПИ 65468.60.31, Поле №8, местност „Кел Тепе“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 24.825MVA: 26 910 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 390 броя с мощност 475W, (ii) 3276 броя с мощност 470W, и (iii) 23 244 броя с мощност 465W; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2306600043; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2240600044; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600008; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600004; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600003; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2229600002; Комплексни разпределителни уредби SafePlus 36kV със сериен номер: 202213472670003, 202213476510002, 202213476510003, 202213472680003, 202213480930001, и 202213476530003; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054465; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052478; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052467; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052471; Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052466; и Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052472;

- Машини и съоръжения, находящи се в находяща се в ПИ 65468.104.26, местност „Еленка“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик с Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 11.911MVA: 20 436 броя монокристални силициеви двулицеви фотоволтаични модули HJT Huasun HS-B144DS Series, от които: (i) 15 132 броя с мощност 475W, (ii) 4 368 броя с мощност 470W, и (iii) 936 броя с мощност 465W;

Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2211600046; Инвертор тип PVS980-58-2000kVA-K със сериен номер 2211600045; Инвертор тип PVS980-58-1909kVA-J със сериен номер 2240600056; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2306600041; Инвертор тип PVS980-58-4565kVA-J със сериен номер 2306600042;

Комплексни разпределителни уредби SafePlus 36kV със сериен номер: 202213472690004, 202213435690004, (iii) 202213476550001, (iv) 202213480950002, и (v) 202213480930003; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052481; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0052479; Повишаващ трансформатор 2400 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053705;

Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054461; и Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054462.

С оглед горното, следва да се има предвид, че описаните по-горе движими вещи съставляват оборудването на посочените по-горе ФЕЦ, като всеки от последните

технологично може да бъде експлоатиран независимо от останалите части на енергийния обект.

В проекта на договор за особен залог върху съвкупност от машини и съоръжения не е предвидено, че банката, при принудително удовлетворяване на вземането си, има право да продаде заложеното имущество по реда на чл. 53, ал. 1, предл. 2 и ал. 2 от ЗЕ, съгласно който разпореждане с имуществото, с което се осъществява лицензионна дейност, може да се извършва само в неговата цялост след разрешение на Комисията, като в случай на издадена лицензия за „производство на електрическа енергия“, когато дейността се осъществява чрез генериращи мощности, които технологично могат да бъдат експлоатирани независимо една от друга, предмет на разпореждането може да бъде отделна мощност. Предвид това, на заявителя следва да бъде указано в проекта на договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД заложените вещи да бъдат продавани само в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР.

#### **4. Проект на договор за особен залог на вземания по застраховки - вземания по настоящи и бъдещи застрахователни полици между „XXX“ АД, в качеството на обезпечена страна и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател**

Съгласно проекта на договор за особен залог на вземания по застраховки, с цел да обезпечи пълното изплащане на всички настоящи и бъдещи задължения и отговорности, произтичащи от договора за кредит с максимален размер от XXX евро, договора за наем, предварителния договор за учредяване на сервитути или договора за учредяване на право на ползване, залогодателят следва да учреди в полза на обезпечената страна особен залог съгласно ЗОЗ върху заложените вземания. Според раздел I, т.1.01 „Дефиниции“ от проекта на договор за особен залог на вземания по застраховки, „заложен вземания“ означава всички вземания, искове и претенции на залогодателя, възникващи по силата на: застрахователните договори и полици, описани в Приложение № 1 към проекта на договор; всички застрахователни договори и полици, сключени след датата на този договор или поддържани от залогодателя, или по които залогодателят е бенефициер или трета ползваща се страна; съвкупността от всички вземания по всички настоящи и бъдещи договори за застраховки и застрахователни полици, сключени или поддържани от залогодателя или на които залогодателя е бенефициент, с изключение на всички вземания и искове на залогодателя, възникващи по която и да е от застраховките му гражданска отговорност и професионална отговорност.

Съгласно раздел III, т. 3.03. от проекта на договор за особен залог на вземания по застраховки „Владение и контрол върху заложените вземания“, до настъпването на събитие на неизпълнение съгласно клауза 17 от договора за кредит, обезпечената страна се съгласява, че залогодателят има право да оперира със и да използва всички заложен вземания, включително, да получава, оперира със, използва и да се разпорежда със средства, съгласно условията на договора за кредит и на настоящия договор. Залогодателят няма правото да се разпорежда със заложените вземания, освен ако такова разпореждане е изрично разрешено съгласно условията на договора за кредит или с предварително писмено съгласие на обезпечената страна.

Разпоредбата на т. 5.01 от раздел V „Принудително изпълнение“ от проекта на договор за особен залог върху вземания по застраховки, предвижда, че: при настъпването на събитие на неизпълнение обезпечената страна има право да упражни правата си съгласно приложимото право и по този договор и да започне принудително изпълнение спрямо съответните заложен вземания, както и да получи сумите, събрани в резултат от принудителното изпълнение като плащане по обезпечените задължения в съответствие с процедурите, предвидени от българското законодателство.

**5. Проект на договор за особен залог на вземания между „XXX“ АД, в качеството на обезпечена страна и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател**

Съгласно проекта на договор за особен залог на вземания, с цел да обезпечи пълното изплащане на всички настоящи и бъдещи задължения и отговорности, произтичащи от договора за кредит с максимален размер от XXX евро, договора за наем, предварителния договор за учредяване на сервитути или договора за учредяване на право на ползване, залогодателят следва да учреди в полза на обезпечената страна особен залог съгласно ЗОЗ върху заложените вземания. Според раздел I, т. 1.01 „Дефиниции“ от проекта на договор за особен залог на вземания „Заложени вземания“ означава вземания, искове и претенции на залогодателя, възникващи по силата съвкупността от всички вземания по всички настоящи и бъдещи договори.

Съгласно раздел V, т. 5.01 „Право на принудително изпълнение“, от проекта на договор за особен залог на вземания, при настъпването на събитие на неизпълнение обезпечената страна има право да упражни правата си съгласно приложимото право и по този договор и да започне принудително изпълнение спрямо съответните заложен вземания, както и да получи сумите, събрани в резултат от принудителното изпълнение като плащане по обезпечените задължения в съответствие с процедурите, предвидени от българските закони.

**6. Проект на договор за особен залог на търговско предприятие между „XXX“ АД, в качеството на обезпечена страна и „Риал Солар“ ЕАД, в качеството на залогодател**

Съгласно проекта на договор за особен залог на търговско предприятие, с цел да обезпечи пълното изплащане на обезпечените задължения, в качеството си на солидарен длъжник и лице, предоставящо обезпечение за обезпечените задължения на всички длъжници, „Риал Солар“ ЕАД следва да учреди в полза на „XXX“ АД особен залог съгласно ЗОЗ върху търговското предприятие, с отделни активи, посочени в Приложение № 1 към проекта на договор. Предметът на залога включва и всички нови вещи, получени след преработване и присъединяване на вещи на заложеното търговско предприятие, както и подобренията и приращенията във включените в рамките на заложеното търговско предприятие недвижими имоти. Според раздел I, т. 1.01 „Дефиниции“ от проекта на договор за особен залог на търговско предприятие, „Обезпечени задължения“ означава всички настоящи и бъдещи задължения и отговорности, които са дължими по всяко време от всеки Длъжник на Обезпечената страна, произтичащи съответно от Договора за кредит, Договора за наем, Предварителния договор за учредяване на сервитути или Договора за учредяване на право на ползване, както възникнали, така и под условие и независимо дали са възникнали индивидуално или солидарно или като основно задължение или като гаранция или в някакво друго качество, заедно с всички разходи, такси, разноски и комисионни, понесени от Обезпечената страна във връзка със защитата, запазването и принудителното изпълнение на съответните нейни права по Договора за кредит, Договора за наем, Предварителния договор за учредяване на сервитути или Договора за учредяване на право на ползване или каквито и да е други документи доказващи или обезпечаващи такива задължения.

Като отделни активи в Приложение № 1 към проекта на договор за особен залог на търговското предприятие са посочени: 1. Договор за учредяване на право на ползване, сключен във форма на нотариален акт сключен между кредитополучателя („Риал Стейтс“ ЕООД) и солидарния длъжник („Риал Солар“ ЕАД), с който кредитополучателят е учредил ограничено вещно право на ползване в полза на солидарния длъжник върху: 1) идеални части от подстанция 110/33 kV, към която са присъединени фотоволтаичните

централи от Проекта, с подобекти както и върху поземлен имот с идентификатор 65468.115.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имота: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „САКАРДЖА“, с площ: 6 212 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар идентификатор: 65468.115.1, номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27, за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фото волтаични панели), при съседи: 65468.115.26, 65468.115.8, 65468.115.15, 65468.115.25, съгласно Скица № 15-1168741-27.10.2021 г., издадена от СГКК Пазарджик; 2) Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 - H14 със сериен номер 1VB2051422, към което е присъединено поле № 6 от фотоволтаичните централи от Проекта; 3) Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H01 със сериен номер 1VB2051421, към което е присъединено поле №7 от Фотоволтаичните централи от Проекта и 4) Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H03 със сериен номер 1VB2046571, към което е присъединено поле № 8 от Фотоволтаичните централи от Проекта – всички 1,2 и 3 са част от Подстанция 110/33 kV, към която са присъединени Фотоволтаичните централи от Проекта, с подобекти; 2) Договор за наем между „Риал Солар“ ЕАД и кредитополучателя, по силата на който договор „Риал Солар“ ЕАД отдава под наем на кредитополучателя частите от подстанцията, върху които му е учредено право на ползване; 3) Предварителен договор за учредяване/ прехвърляне на сервитутни права между кредитополучателя и „Риал Солар“ ЕАД.

#### **7. Проект на Договор за залог на акции между „XXX“ АД, в качеството на обезпечена страна и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател**

Съгласно проекта на договор за залог на акции, с цел да обезпечи пълното изплащане на всички обезпечени задължения, залогодателят предоставя на обезпечената страна финансово обезпечение върху съществуващите акции чрез учредяване на залог съгласно Закона за договорите за финансово обезпечение и се задължава да го учреди в полза на обезпечената страна, както и предоставя особен залог съгласно ЗОЗ върху дивидентите и се задължава да го учреди и създаде противопоставимост на този залог като първи по ред залог върху дивидентите. В раздел I, т.1.01 от проекта на договор за залог на акции, са дадени следните дефиниции:

- „Акции“ означава поименните, обикновени акции с право на глас на Дружеството с номинална стойност 10 лева всяка, издадени и записани при учредяване на Дружеството, както и във всеки един последващ момент;

- „Бъдещи акции“ означава всички Акции в капитала на Дружеството притежавани, придобити или записани от залогодателя в един или в друг момент след датата на сключване на този договор;

- „Дивиденти“ означава всички настоящи и бъдещи парични вземания на залогодателя спрямо дружеството във връзка със заложените акции, включително но не само, произтичащи от разпределение на печалба, ликвидационни квоти, приходи от обратно изкупуване на акции, намаляване на капитала или други приходи или активи, разпределени от дружеството във връзка със заложените акции;

- „Съществуващите акции“ означава 5 000 (пет хиляди) обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 (десет) лева, съставляващи 100% от капитала на дружеството, описани в Приложение № 1 към проект на договор за залог на акции (и дивиденти);

- „Заложените акции“ означава заедно съществуващите акции и всички бъдещи

акции;

- „Заложени активи“ е всяко от: заложените акции; и дивидентите;

- „Обезпечени задължения“ означава всички настоящи и бъдещи задължения и отговорности, които са дължими по всяко време от всеки Длъжник на Обезпечената страна, произтичащи от Договора за кредит, Договора за наем, Предварителния договор за учредяване на сервитути или Договора за учредяване на право на ползване, както възникнали, така и под условие и независимо дали са възникнали индивидуално или солидарно или като основно задължение или като гаранция или в някакво друго качество, заедно с всички разходи, такси, разноски и комисионни, понесени от Обезпечената страна във връзка със защитата, запазването и принудителното изпълнение на съответните нейни права по Договора за кредит, Договора за наем, Предварителния договор за учредяване на сервитути или Договора за учредяване на право на ползване или каквито и да е други документи доказващи или обезпечаващи такива задължения;

Съгласно раздел V, т. 5.01 от проекта на договор за залог на акции, при настъпването на събитие на неизпълнение по договора за кредит обезпечената страна може да упражни правата си по приложимото право и по финансовите документи и има право да започне принудително изпълнение върху съответните заложени активи и да получи приходи от принудителното изпълнение, като плащане по отношение на обезпечените задължения съгласно производството, предвидено в законите на Р България.

**8. Финансово обезпечение чрез залог върху вземания в полза на „XXX“ АД, в качеството на кредитор, предоставено от „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на кредитополучател и обезпечител по смисъла на ЗДФО и „Риал Солар“ ЕАД (солидарен длъжник)**

Залогът по реда на ЗДФО в полза на банката по отношение на вземанията по банковите сметки на кредитополучателя, се учредява с подписване на договора за кредит. Съгласно разпоредбите на проекта на договор за банков инвестиционен кредит по отношение на банкови сметки на кредитополучателя и на солидарния длъжник се предоставя финансово обезпечение под формата на залог върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на кредитополучателя и на солидарния длъжник, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които са титуляри при банката. Финансовото обезпечение, в зависимост от момента на неговото предоставяне, включва първоначално и допълнително финансово обезпечение. Финансовото обезпечение включва и дохода, създаден от предоставените като обезпечение парични вземания (лихви и всички други плащания и плодове), независимо от момента на предоставянето. Вземанията за всички суми, налични по сметките на кредитополучателя и солидарния длъжник, които са юридически лица – обезпечители на датата на настоящия договор се смятат за предоставено първоначално финансово обезпечение по смисъла на настоящия договор. Вземанията за всички суми, постъпили по сметките на кредитополучателя и солидарния длъжник, които са юридически лица – обезпечители след датата на настоящия договор се смятат за предоставено допълнително финансово обезпечение по смисъла на настоящия договор. Допълнителното финансово обезпечение се смята за предоставено от момента на предоставяне на първоначалното финансово обезпечение и се подчинява на условията на настоящия договор.

Финансовото обезпечение обхваща и паричните вземания по всички открити след датата на сключване на настоящия договор разплащателни, влогови и други банкови сметки с титуляр – който и да е от кредитополучателя и солидарния длъжник, без да е необходимо да се сключва допълнително споразумение към настоящия договор. Вземанията за всички суми, налични по сметка на кредитополучателя и солидарния длъжник, които са юридически лица – обезпечители, открита след датата на сключване на

договор за кредит, на датата на първо заверяване на суми по нея, се смятат за предоставено първоначално финансово обезпечение по смисъла на настоящия договор. Вземанията за всички суми, постъпили по сметката след датата по смисъла на предходното изречение се смятат за предоставено допълнително финансово обезпечение по смисъла на настоящия договор. Допълнителното финансово обезпечение се смята за предоставено от момента на предоставяне на първоначалното финансово обезпечение и се подчинява на условията на настоящия договор.

### **9. Проект на Нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права между „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на учредител и „Риал Солар“ ЕАД в качеството на ползвател**

В проекта на нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права е регламентирано в т. 1, че с Договор за банков инвестиционен кредит между „XXX ” АД, „Риал Стейтс“ ЕООД като кредитополучател и обезпечител по смисъла на ЗДФО и „Риал Солар“ ЕАД като солидарен длъжник, банката предоставя на учредителя кредит в общ размер до XXX XXX) евро, а кредитополучателят „Риал Стейтс“ ЕООД се е задължил: съгласно клауза 3.8, буква „а“ от договора за кредит да учреди първа по ред договорна ипотека върху притежавани от него недвижими имоти и построените върху тях фотоволтаични централи описани в проекта на нотариален акт, за обезпечение на всички вземания на банката, произтичащи от договора за кредит, и съгласно клауза 10, буква „з“ от договора за кредит да учреди в полза на ползвателя вещно право на ползване върху определени части от собствената му действаща електрическа подстанция, към която са присъединени притежаваните от него фотоволтаични централи, за целите на осигуряване на функционална самостоятелност и независима свързаност към електропреносната система на всяка една от притежаваните от него фотоволтаични електрически централи, в случай на принудително изпълнение на договорната ипотека, учредена върху тях и обезпечаваща вземанията на банката по договора за кредит. Тези фотоволтаични централи съставляват следните енергийни обекти:

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 9,8 MVA – поле 6.1; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в и трайно прикрепена към поземлен имот с идентификатор 65468.59.22 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо поземления имот; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Кел тепе“; площ от: 92 031 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 059009, 059010, 059011, 059012, 059020; парцел II – за пр. на ел. ен; съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори №№ 65468.59.21, 65468.102.40, 65468.59.23, 65468.60.24, 65468.58.23, 65468.58.33, 65468.59.6, 65468.59.19; отреден съгласно ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед № 134 от 22.06.2022г. на зам. – кмета на Община Пазарджик, за УПИ II – „За производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели)“; изградена съгласно Разрешение за строеж № 282 от 09.12.2022 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 22 от 06.03.2023 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, и въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 4,7 MVA – поле 6.2; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в и трайно прикрепена към поземлен имот с идентификатор 65468.59.23 по КККР на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР,

засягащо поземления имот; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Кел тепе“; площ от: 52 082 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 059013, 059014; парцел III – за пр. на ел. ен; съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори №№ 65468.102.40, 65468.60.31, 65468.60.24, 65468.59.22; отреден съгласно ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед № 134 от 22.06.2022г. на зам. – кмета на Община Пазарджик, за УПИ III – „За производство на ел. енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели)“; изградена съгласно Разрешение за строеж № 252 от 09.11.2022 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 21 от 06.03.2023г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, и въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 12,3 MVA – поле 7.1; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в и трайно прикрепена към поземлен имот с идентификатор 65468.60.31 по КККР на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо поземления имот; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Кел тепе“; площ от: 468 574 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: парцел IV – за пр. на ел. ен; съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори №№ 65468.61.18, 65468.102.40, 65468.60.32, 65468.60.18, 65468.60.33, 65468.60.27, 65468.60.34, 65468.60.3, 65468.62.24, 65468.62.17, 65468.62.16, 65468.62.15, 65468.62.5, 65468.62.4, 65468.60.1, 65468.61.11, 65468.60.25, 65468.60.24, 65468.61.4, 65468.61.10, 65468.59.23; отреден съгласно ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед № 134 / 22.06.2022г. на зам. – кмета на Община Пазарджик, за УПИ IV – „За производство на ел. енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели)“; изградена съгласно Разрешение за строеж № 253/09.11.2022г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 20 / 06.03.2023г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, и въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 2,4 MVA – поле 7.2; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в гореописания поземлен имот с идентификатор 65468.60.31, изградена съгласно Разрешение за строеж № 254 от 09.11.2022 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 19 от 06.03.2023г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, и въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 24,825 MVA – поле 8; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в гореописания поземлен имот с идентификатор 65468.60.31, изградена съгласно Разрешение за строеж № 281 от 09.12.2022 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 18 от 06.03.2023г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване;

- „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 11,911 MVA; кабелна линия 33 kV; ажурна ограда“, находяща се в поземлен имот с идентификатор 65468.104.26 по КККР на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо поземления имот; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Еленка“; площ от: 165 807 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: 65468.104.21, 65468.104.20, 65468.104.19, 65468.104.18, 65468.104.17, 65468.104.16, 65468.104.15, 65468.104.14, 65468.104.13, 65468.104.12, 65468.104.11, 65468.104.10, 65468.104.9, 65468.104.8,



65468.104.7, 65468.104.6, 65468.104.5, 65468.104.4, 65468.104.3, 65468.104.2; номер по предходен план: 104002, 104003, 104004, 104005, 104006, 104007, 104008, 104009, 104010, 104011, 104012, 104013, 104014, 104015, 104016, 104017, 104018, 104019, 104020, 104021; парцел II – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели); съседни по скица: поземлени имоти с идентификатори №№ 65468.104.24, 65468.104.27, 65468.103.13, 65468.103.15, 65468.104.22, 65468.104.29, 65468.104.23, 65468.104.30, 65468.104.25; отреден съгласно ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед № 113 / 23.05.2022 г. на кмета на Община Пазарджик, поправена със Заповед № 238 от 28.10.2022 г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ II – „За производство на ел. енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели)“; изградена съгласно Разрешение за строеж № 297 от 22.12.2022 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, изменено със Заповед № 10 от 22.02.2023 г. на Главния Архитект на Община Пазарджик, и въведена в експлоатация въз основа на Разрешение за ползване.

Съгласно т. 2 от проекта на нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права, в изпълнение на посочените задължения по т. 1, „Риал Стейтс“ ЕООД, учредява в полза на „Риал Солар“ ЕАД, вещно право на ползване върху следните недвижими имоти, трайно прикрепени към тях вещи и обекти, както следва:

- право на ползване върху 14,2% идеални части от поземлен имот с идентификатор 65468.115.27 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“, с площ: 6 212 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар идентификатор: 65468.115.1, номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27, за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), при съседни: 65468.115.26, 65468.115.8, 65468.115.15, 65468.115.25, съгласно Скица № 15-1168741-27.10.2021 г., издадена от СГКК Пазарджик, отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 от 20.10.2021 г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели);

- право на ползване върху 14,2% идеални части от сграда с идентификатор 65468.115.27.1 по КККР на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 / 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо сградата; адрес на сградата: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“; със застроена площ на сградата: 166 кв.м.; брой етажи: 1; брой самостоятелни обекти сградата: няма данни; предназначение: Сграда за енергопроизводство; стар идентификатор: 65468.115.1.1; номер по предходен план: няма; представляваща съгласно разрешение за ползване: „Подстанция 110/33 kV за ФвЕЦ „Априлци“ с подобекти: обслужваща сграда; командна сграда; видеонаблюдение; площадкови ВиК; ограда; ОРУ 110 kV; търговско мерене; уредба 33 kV – управление и релейна защита“; разположена в гореописания поземлен имот с идентификатор 65468.115.27, адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Сакарджа“; площ от: 6 212 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели); отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 от 20.10.2021 г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), която Подстанция е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 174 от 02.11.2020 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в законна сила 25.11.2020 г., и е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-635 от 16.08.2021 г. на

Началник на ДНСК, и разширена с допълнителна мощност съгласно Разрешение за строеж № 161 от 11.08.2022 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в сила на 25.08.2022 г., и Разрешение за ползване;

- право на ползване върху следните три комплексни разпределителни уредби, находящи се в постройката на Подстанцията 110/33 kV, описана по-горе, които са трайно прикрепени към описаната подстанция и служат за присъединяване на описаните по-горе фотоволтаичните централи към електропреносната мрежа, индивидуализирани в скица – схема, а именно: Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 - H14 със сериен номер 1VB2051422, към която е присъединено поле № 6 (6.1. и 6.2) от фотоволтаичните централи; Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H01 със сериен номер 1VB2051421, към която е присъединено поле № 7 (7.1 и 7.2) от фотоволтаичните централи, и Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H03 със сериен номер 1VB2046571, към която са присъединени поле № 8 от Фотоволтаичните централи от ПРОЕКТА и полето в поземлен имот с идентификатор 65468.104.26.

Съгласно т. 5 от проекта на нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права вещното право на ползване се учредява безсрочно.

В т. 11 от проекта на нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права е регламентирано, че за целите на упражняване на правото на ползване от страна на ползвателя, учредителят учредява в полза на ползвателя сервитут - право на преминаване по реда на чл. 192 от ЗУТ по отношение на поземлен имот с идентификатор 65468.115.27 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имота: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“ с площ: 6 212 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар идентификатор: 65468.115.1, номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27, за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), при съсед: 65468.115.26, 65468.115.8, 65468.115.15, 65468.115.25, съгласно скица № 15-1168741-27.10.2021 г., издадена от СГКК Пазарджик, отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със заповед № 142/20.10.2021 г. на кмета на община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), за целите на преминаване на хора, автомобили и техника от находящия се в съседство общински път до подстанцията и находящите се в нея обекти, по отношение на които в полза на ползвателя е учредено право на ползване с настоящия нотариален акт, съгласно Скица - схема, представляваща неразделна част от настоящия нотариален акт. Учредителят, съответно наети от него трети лица (подизпълнители, обслужващ подстанцията персонал, охрана и други), следва да осигуряват свободен, неограничен и безпрепятствен достъп на ползвателя до имотите и обектите на правото на ползване.

Съгласно раздел III, т. 1 от проекта на нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права, учредителят следва да е получил предварително разрешение от КЕВР за разпореждане с имотите и обектите.

С оглед горното, следва да се има предвид, че недвижимите имоти и прилежащите им обекти – предмет на учредяване на вещно право на ползване в цялост или върху идеални части, са в обхвата на енергийния обект, чрез който към момента „Риал Стейтс“ ЕООД осъществява лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“. Също така, посочените три комплексни разпределителни уредби в „Подстанция 110/33 kV за ФВЕЦ „Априлци““ служат единствено за присъединяване на горните ФЕЦ-цове към електропреносната мрежа. Поради тези причини, сделката за учредяване на вещно право

на ползване и сервитутни права, предвидена с оглед гарантиране на интересите на „XXX” АД като допълнение към обезпеченията, учредявани в полза на банката, следва да поражда действие от момента, в който банката е обявила инвестиционния кредит за предсрочно изискуем, съответно е пристъпила към принудително изпълнение на вземанията си и реализиране на обезпечителните сделки. В тази връзка на заявителя следва да бъде указано в проекта на Нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, на която „XXX” АД обяви предсрочна изискуемост на вземанията си по договора на инвестиционен кредит в размер до XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

#### **10. Проект на договор за наем между „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на наемател и „Риал Солар“ ЕАД в качеството на наемодател**

В т. II от проекта на договор за заем е посочено, че във връзка с изпълнението на договор за банков инвестиционен кредит между „XXX” АД, наемателя като кредитополучател и наемодателя като солидарен длъжник, наемателят е учредил в полза на наемодателя вещно право на ползване върху недвижими имоти, трайно прикрепени към тях вещи и обекти (Обект на право на ползване) за целите на осигуряване на функционална самостоятелност и независима свързаност на шест броя фотоволтаични централи към електропреносната система, съгласно нотариален акт за учредяване на право на ползване, както следва:

- право на ползване върху 14,2% идеални части от поземлен имот с идентификатор 65468.115.27 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-122/30.06.2017г. на Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“, с площ: 6 212 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар идентификатор: 65468.115.1, номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27, за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), при съседни: 65468.115.26, 65468.115.8, 65468.115.15, 65468.115.25, съгласно Скица № 15-1168741-27.10.2021 г., издадена от СГКК Пазарджик, отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 от 20.10.2021 г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели);

- право на ползване върху 14,2% идеални части от сграда с идентификатор 65468.115.27.1 по КККР на с. Сбор, Община Пазарджик, Област Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-122 / 30.06.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последващо изменение на КККР, засягащо сградата; адрес на сградата: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“; със застроена площ на сградата: 166 кв.м.; брой етажи: 1; брой самостоятелни обекти сградата: няма данни; предназначение: Сграда за електропроизводство; стар идентификатор: 65468.115.1.1; номер по предходен план: няма; представляваща съгласно разрешение за ползване: „Подстанция 110/33 kV за ФВЕЦ „Априлци“ с подобекти: обслужваща сграда; командна сграда; видеонаблюдение; площадкови ВиК; ограда; ОРУ 110 kV; търговско мерене; уредба 33 kV – управление и релейна защита“; разположена в гореописания поземлен имот с идентификатор 65468.115.27, адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Сакарджа“; площ от: 6 212 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 115001, парцел III-115.27 – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели); отреден съгласно ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № 142 от 20.10.2021 г. на кмета на Община Пазарджик, за УПИ III-115.27 – за

производство на електрическа енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), която Подстанция е изградена въз основа на Разрешение за строеж № 174 от 02.11.2020 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в законна сила 25.11.2020 г., и е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-635 от 16.08.2021 г. на Началник на ДНСК, и разширена с допълнителна мощност съгласно Разрешение за строеж № 161 от 11.08.2022 г. на Гл. архитект на Община Пазарджик, влязло в сила на 25.08.2022 г., и Разрешение за ползване;

- право на ползване върху следните три комплексни разпределителни уредби, находящи се в постройката на Подстанцията 110/33 kV, описана по-горе, които са трайно прикрепени към описаната подстанция и служат за присъединяване на описаните по-горе фотоволтаичните централи към електропреносната мрежа, индивидуализирани в скица – схема, а именно: Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 - H14 със сериен номер 1VB2051422, към която е присъединено поле № 6 (6.1. и 6.2) от фотоволтаичните централи; Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H01 със сериен номер 1VB2051421, към която е присъединено поле № 7 (7.1 и 7.2) от фотоволтаичните централи, и Комплексна разпределителна уредба 33 kV с газова изолация тип UniGear ZXO. 2 – H03 със сериен номер 1VB2046571, към която са присъединени поле № 8 от Фотоволтаичните централи от ПРОЕКТА и полето в поземлен имот с идентификатор 65468.104.26.

Съгласно раздел I „Предмет, срок и наемна цена на договора“, т. 1, 2 и 3 от проекта на договора за наем, наемодателят отдава под наем на наемателя Обекта на правото на ползване за срок до XXX г. (представляващ крайния срок за издължаване на кредита на банката плюс още 6 месеца). Страните се съгласяват, че в случай на удължаване на срока за издължаване на кредита на банката, наемният срок по настоящия договор ще се удължи автоматично със съответния срок като всяка от тях дава изричното си предварително съгласие за такова автоматично удължаване. Наемателят дължи на наемодателя заплащане на наемна цена в размер на 100 лв. годишно, платима през първия календарен месец на всяка година от сключване на този договор по банкова сметка на наемодателя.

Съгласно раздел IV, т. 11 от проекта на договора за наем, ако договорът за наем бъде прекратен или развален по каквато и да е причина преди изтичане на срока му без спазване на условията предвидени в него, наемодателят и наемателят дължат солидарно на банката неустойка в размер на XXX лв., без ДДС. Освен получаването на посочената неустойка, банката има право да обяви кредита по договора за кредит за предсрочно изискуем и/или да пристъпи към принудително събиране на своите вземания по същия.

Нарушението от страна на наемодателя и/или наемателя, на което и да е задължение и/или която и да е уговорка от настоящия договор, следва да се счита за нарушение и неизпълнение на договора за кредит, като банката има право незабавно и без да дава предизвестие да обяви кредита по договора за кредит за предсрочно изискуем и/или да пристъпи към принудително събиране на своите вземания по същия (раздел IV, т. 11 от проекта на договора за наем).

#### **11. Проект на предварителен договор за учредяване на сервитутни права между „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на учредител и „Риал Солар“ ЕАД в качеството на приемател**

В т. VII от проекта на предварителен договор за учредяване на сервитутни права е регламентирано, че целта на договора, който се сключва в изпълнение на договора за кредит, е осигуряване на: безпрепятствено и несмуцавано преминаване за кабелните трасета, свързващи шест броя фотоволтаични централи с Подстанция 110/33 kV за ФВЕЦ „Априлци“, за целите на непрекъснатата им свързаност с електропреносната мрежа, в случай на промяна на тяхната собственост, и безпрепятствено и несмуцавано ползване и достъп на всеки евентуален бъдещ нов собственик на фотоволтаичните централи до

недвижимите имоти, трайно прикрепени към тях вещи и обекти, върху които наемателят е учредил вещно право на ползване.

В т. VIII от проекта на предварителен договор е предвидено, че всички необходими сервитутни права, предвидени в договора, следва да бъдат учредени, в случай че фотоволтаичните централи, изброени в договора, престанат да бъдат собственост на учредителя и/или вече не са под контрола на групата на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, в следствие на настъпила или предстояща промяна на собствеността на капитала на учредителя или на приемателя и/или на собствеността върху тези фотоволтаични централи.

Съгласно чл. 1 от проекта на предварителен договор, приемателя има право да поиска от учредителя, а учредителят се задължава в двумесечен срок от поканата да учреди/прехвърли с писмен договор с нотариална заверка на подписите в полза на приемателя следните сервитутни права:

1.1. Сервитути (право на прокарване и преминаване) за кабелни трасета: (а) Учредителят се задължава да учреди в полза на приемателя при реда и условията на настоящия Договор и съгласно чл. 192 и чл. 193 от ЗУТ и останалото приложимо българско законодателство: (1) право на преминаване на хора, автомобили и техника; и (2) право на прокарване и преминаване на трасета на кабелните линии, осъществяващи връзка на всеки един ФЕЦ за производство на ел.енергия от ВЕИ, част от Проекта, с Подстанцията, през всички имоти, собственост на учредителя, през които посочените трасета следва да преминават съгласно одобрени инвестиционни проекти, влезли в сила разрешения за строеж и разрешения за ползване и издадени заповеди от кмета на Община Пазарджик за учредяване на сервитути върху общински имоти, подробно описани в преамбюла на договора;

(б) Към настоящия момент, трасетата са описани в заповедите, посочени в точка IV от преамбюла на договора, и най-общо имат следното направление: трасетата започват от Подстанцията, находяща се в ПИ с идентификатор 65468.115.27 - собственост на учредителя, след което пресичат ПИ с идентификатор 65468.115.8 – ведомствен път (общинска собственост), навлизат в ПИ с идентификатор 65468.115.6 - собственост на учредителя, насочват се на югоизток, след което чупят на север и след около 260 м. пресичат ПИ с идентификатор 65468.117.2 – пасище (общинска собственост), след около 120 м. пресичат ПИ с идентификатор 65468.104.24 – ведомствен път (общинска собственост), минават през ПИ с идентификатор 65468.104.27, ПИ с идентификатор 65468.104.26 и ПИ с идентификатор 65468.104.29 – и трите имота собственост на учредителя, пресичат на няколко места ПИ с идентификатор 65468.102.38 – друг вид земеделска земя (общинска собственост), минават през ПИ с идентификатор 65468.102.40 – собственост на учредителя, след това преминават през ПИ 65468.59.31, ПИ 65468.59.23 и ПИ 65468.59.22 – и трите собственост на учредителя;

(в) Видно от описанието на трасетата, възможно е при смяна на собствеността на целия или част от банката, иницирана или одобрена от банката, да възникне необходимост от учредяване на сервитутни права в полза на нов собственик на целия или част от проекта, различен от приемателя, за преминаването на посочените трасета, както и за тяхното реновиране, поддържане или замяна с нови кабели, по отношение на всички имоти – собственост на учредителя, които попадат в техните трасета, в това число – но не само - ПИ 65468.115.27, ПИ 65468.115.6, ПИ 65468.104.27, ПИ 65468.104.26, ПИ 65468.104.29, ПИ 65468.102.40, ПИ 65468.59.31 и ПИ 65468.59.22.

(г) Учредителят декларира и гарантира, че същият е изградил ФЕЦ върху ПИ 65468.59.23 въз основа на учредено в негова полза право на строеж и че притежава следните сервитути: сервитутни права за преминаване на хора и техника и сервитутни права за преминаване и прокарване за линейни енергийни обекти (присъединителни съоръжения), необходими за присъединяване на Фотоволтаичния парк към електрическата

мрежа, съгласно чл. 192 и чл. 193 от ЗУТ, за обслужването на имотите на УЧРЕДИТЕЛЯ, които участват в образуването на ПИ 65468.59.22, а именно: ПИ 65468.59.9, ПИ 65468.59.10, ПИ 65468.59.11, ПИ 65468.59.12 и ПИ 65468.59.20, както и сервитутни права за прокарване за линейни енергийни обекти (присъединителни съоръжения), необходими за присъединяване на Фотоволтаичния парк в самия ПИ 65468.59.23 към електрическата мрежа. Учредителят се задължава да поддържа посочените сервитутни права валидно действащи за целия срок на действие на настоящия Договор и за целия договорен за тях срок съгласно акта им за учредяване (Нотариален акт за учредяване право на строеж и сервитутни права № 65, том II, рег.№ 2957, дело № 211 от 10.08.2022г. от регистъра на нотариус Милена Минкова, рег.№ 571 на Нотариалната камара, вписан в СВ – гр. Пазарджик под вх.рег.№ 6754 / 10.08.2022г., дв.вх.рег.№ 6784, акт № 159, том 23, дело № 3841). Учредителят декларира и гарантира, че така учредените сервитутни права са поземлени и не се погасяват в случай на смяна на собствеността на имотите / енергийните обекти, в чиято полза са учредени. Независимо от предходното, в случай на смяна на собствеността на целия или част от Проекта, УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури валидното действие на посочените сервитути в полза на съответния нов собственик на ПИ 65468.59.22 и ФЕЦ-а в него и/или новия собственик на ФЕЦ-а в ПИ 65468.59.23 за целия им срок на действие съгласно акта им за учредяване.

(д) В случай че Учредителят не учреди което и да е сервитутно право съгласно настоящата точка 1.1., Учредителят се задължава да заплати неустойка в размер на 1 000 лв. (хиляда лева) без ДДС на ден в полза на банката до изпълнение на своето задължение за всеки отделен случай, както и да възстанови всички разходи за осигуряване на необходимото/те сервитутно/и право/а.

(е) В случай че сервитутните права върху ПИ 65468.59.23 бъдат погасени, развалени или прекратени по какъвто и да е начин, в това число чрез отказ от вещно право, преди да изтече техния договорен срок, Учредителят се задължава да заплати неустойка в размер на 100 000 лв. (сто хиляди лева) без ДДС в полза на банката. Също така, Учредителят се задължава да осигури за своя сметка и отговорност учредяването на същите права повторно в своя полза или в полза на нов евентуален собственик на ПИ 65468.59.22, съответно на ПИ 65468.59.23, в срок до 2 (две) седмици от тяхното погасяване/прекратяване/разваляне, а ако УЧРЕДИТЕЛЯТ не изпълни това свое задължение, същият дължи неустойка в размер на 1 000 лв., без ДДС на ден в полза на банката до изпълнение на своето задължение, както и възстановяване на всички разходи, направени от новия собственик за целите на осигуряване на сервитутните права.

1.2. Сервитути (право на преминаване) за транспортен достъп:

(а) Учредителят се задължава да учреди в полза на приемателя при реда и условията на настоящия договор и съгласно чл. 192 от ЗУТ и останалото приложимо българско законодателство: право на преминаване на хора, автомобили и техника през всички негови собствени имоти, попадащи в трасето за транспортно – комуникационна връзка съгласно ПУП – ПП, одобрен с влязло в сила Решение № 138/31.05.2022 г., взето с Протокол № 7 на общински съвет Пазарджик, в това число – но не само - ПИ 65468.104.30, ПИ 65468.102.40, ПИ 65468.104.29, ПИ 65468.102.37, ПИ 65468.103.19, ПИ 65468.60.32, ПИ 65468.60.33, ПИ 65468.60.34, ПИ 65468.104.22, ПИ 65468.104.25 и други.

(б) Учредителят се задължава да не прехвърля който и да е от имотите, притежавани от него, попадащи в одобреното трасе за транспортно – комуникационна връзка, в полза на трети лица, освен в полза на община Пазарджик за целите на реализиране на транспортно – комуникационната връзка и изграждане на предвидените пътища, които следва да станат публична общинска собственост. В случай че Учредителят наруши това свое задължение, същият се задължава да заплати неустойка в размер на 100 000 лв., без ДДС в полза на банката за всеки отделен случай, както и да възстанови всички разходи за осигуряване на необходимия транспортен достъп.

(в) В случай че Учредителят не учреди което и да е сервитутно право съгласно настоящата точка 1.2, Учредителят се задължава да заплати неустойка в размер на 1 000 лв., без ДДС на ден в полза на банката до изпълнение на своето задължение за всеки отделен случай, както и да възстанови всички разходи за осигуряване на необходимото/те сервитутно/и право/а.

При упражняване на сервитутите, учредени въз основа на договора, приемателя ще придобие и следните права: да ползва имотите, през които преминават трасетата на кабелните линии, за преминаване, ползване и експлоатация на съоръженията, които са изградени и съществуват към този момент за целите на присъединяване на Проекта към гореописаната Подстанция; да извършва профилактика, ремонти и подмяна на съществуващите съоръжения на линейната техническа инфраструктура на кабелните трасета; негови представители да влизат и да преминават през засегнатите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на енергийните обекти, включително право на преминаване на техника през засегнатите поземлени имоти във връзка с изграждането и обслужването на подземните кабелни линии и/или наземни съоръжения; да извършва кастрене и рязане на дървета и храсти в сервитутните ивици на линейните енергийни обекти за отстраняване на аварии и препятствия; да извършва профилактика, ремонти и подмяна на настилката, пътните знаци и съоръженията на предвидената транспортно – комуникационна връзка (чл.2 от проекта на предварителния договор).

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 2 от ЗЕ и чл. 92, ал. 1, т. 2, предл. 2 от НЛДЕ КЕВР разрешава извършването на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие, с изключение на сделки на стойност под 20 на сто от активите на лицензианта съгласно последния одитиран годишен финансов отчет, необезпечавани със залог, особен залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 1 т ЗЕ, чл. 53, ал. 5 от ЗЕ и чл. 92, ал. 1, т. 1 от НЛДЕ, КЕВР дава разрешение за учредяване на залог, включително особен залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност.

В конкретния случай, видно от условията на проекта на договор за банков инвестиционен кредит към „XXX“ АД, същият е в размер на XXX хил. лв. и съставлява XXX % от активите „Риал Стейтс“ ЕООД, които са на стойност 125 500 хил. лв., съгласно последния одитиран годишен финансов отчет за 2021 г. и е предвидено да бъде обезпечен чрез учредяване на особен залог и ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност. Следователно, сделката не попада в обхвата на изключението на чл. 92, ал. 1, т. 2, предл. 2 от НЛДЕ, поради което същата следва да бъде разгледана от КЕВР.

Учредяването на договорна ипотека върху недвижими имоти и ФЕЦ, както и учредяването на особен залог върху движими вещи съставляват оборудването на посочените ФЕЦ са сделки, които попадат в приложното поле на чл. 53, ал. 5 от ЗЕ и чл. 92, ал. 1, т. 1 от НЛДЕ, поради което подлежат на разрешаване от КЕВР.

Сделките, чрез които „Риал Стейтс“ ЕООД ще учреди в полза на „XXX“ АД залог на вземания по застраховки, залог на вземания, произтичащи от всички договори на залогодателя, както и предоставянето на финансово обезпечение чрез залог върху вземания по сметки, са сделки, които оказват влияние върху финансовото състояние на дружеството, тъй като до погасяването на всички вземания на банката, обезпечението е на разположение и под контрола на банката, като в случай на неизпълнение дължимите суми се инкасират служебно от банката от сметките на залогодателя. В тази връзка, тези сделки попадат в приложното поле на чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 2 от ЗЕ, поради което подлежат на разрешаване от КЕВР.

Сделката, чрез която „Риал Стейтс“ ЕООД ще учреди в полза на „Риал Солар“ ЕАД вещно право на ползване и сервитутни права върху недвижимите имоти и прилежащите

им обекти, е сделка на разпореждане с имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, която попада в обхвата на чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 1 и чл. 53, ал. 1, предл. 2 от ЗЕ, поради което подлежи на разрешаване от КЕВР.

Учредяването на особен залог на търговското предприятие на „Риал Солар“ ЕАД в полза на „XXX“ АД е сделка, която е извън обхвата на компетентност на КЕВР, тъй като залогът не се учредява от лице - лицензиант по смисъла на ЗЕ. Сделката, чрез която „Риал Стейтс“ ЕООД ще учреди в полза на „XXX“ АД залог върху акциите на „Риал Солар“ ЕАД, е сделка, която е извън обхвата на компетентност на КЕВР, тъй като предмет на залог са акции, както и произтичащите от тях дивиденди, от капитала на лице, което не е лицензиант по смисъла на ЗЕ.

Сключването на договор за наем, както и на предварителен договор за учредяване на сервитутни права, са сделки, които не ограничават правото на собственост на лицензианта, съответно не попадат в обхвата на чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 1 и чл. 53, ал. 1, предл. 2 от ЗЕ.

Предвид гореизложеното, на основание от чл. 92, ал. 1 и ал. 4 от НЛДЕ, КЕВР следва да извърши преценка дали сключването на посочените по-горе сделки води или може да доведе до нарушаване сигурността на снабдяването, вследствие на задължнялост на енергийното предприятие, или до нарушаване на съществени условия за осъществяване на лицензионната дейност, включително принципите по чл. 23 от ЗЕ. Преценката на горните сделки, с оглед тяхното разрешаване или не, е обвързана с финансово-икономически анализ на съвкупното влияние на всички произтичащи от тези сделки задължения върху финансовото състояние на лицензианта. В тази връзка е установено следното:

#### **Финансов анализ и финансови резултати от дейността на „Риал Стейтс“ ЕООД:**

Съгласно представеният предварителен годишен финансов отчет за 2022 г. е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД отчита нетна печалба в размер на XXX хил. лв., която е увеличена спрямо 2021 г., когато е в размер на XXX хил. лв., вследствие на ръста на приходите през 2022 г. с около XXX% в частта на приходите от продажба на услуги в размер на XXX хил. лв., спрямо XXX хил. лв. през 2021 г., при ръст на общите разходи през 2022 г. с XXX% в размер на XXX хил. лв. спрямо XXX хил. лв. за 2021 г.

Във връзка с горното, следва да се анализират и параметрите на инвестиционните намерения на „Риал Стейтс“ ЕООД, с оглед установяването на влиянието на горните сделки върху сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие.

#### **Прогнозен паричен поток за периода до XXX г. :**

Извършеният анализ на данните, заложен от дружеството в представения финансов модел показва, че приходите от продажба на електрическа енергия са прогнозирани при годишно производство на електрическа енергия, което до XXX г. е в общ размер на XXX MWh, или общо за периода до XXX г. е в размер на XXX MWh, при годишната деградация от XXX %.

Дружеството прогнозира да реализира произведената електрическа енергия по пазарна цена, която през XXX г. е в размер на XXX лв./MWh, а през XXX г. е в размер на XXX лв./MWh, при годишен ръст от XXX %.

В допълнение към горното, следва да се има предвид че с Решение № Р-349 от 20.09.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи договор за банков кредит с „XXX“ АД (XXX АД) в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката следните обезпечения: залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност с цел обезпечаване на вземанията на банката, произтичащи от Договор за банков кредит с XXX АД. С Решение № Р-354 от 21.10.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД към сключения договор за инвестиционен



кредит с „XXX“ АД с максимален разрешен размер XXX хил. лв. (XXX хил. евро). да сключи следните анекси: Анекс № 1 към Договор с № 100-3805-2/13.07.2021 г. за учредяване на особен залог върху вземания и Анекс № 1 към Договор с №100-3805-1/13.07.2021 г. за учредяване на особен залог върху движими вещи, за обезпечаване на вземания на банката по Договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-3805/13.07.2021 г. С Решение № Р-366 от 09.12.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД Анекс № 1 към Договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-3805 от 13.07.2021 г. с максимален разрешен размер XXX хил. лв. (XXX хил. евро). С Решение № Р-371 от 22.12.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „Търговска банка Д“ АД договорна ипотека, съгласно сключена кредитна линия в размер на максимум XXX хил. лв. (XXX хил. евро). С Решение № Р-387 от 09.03.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за банков кредит в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения. С Решение № Р-418 от 10.11.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „Юробанк България“ АД договор за инвестиционен кредит в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения. С Решение № Р-423 от 09.12.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за инвестиционен кредит в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения. С Решение № Р-432 от 19.01.2023 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи допълнително споразумение към договор за покупко-продажба на електрическа енергия между „XXX“ ЕООД (купувач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (продавач), с което да се удължи действието на договора до XXX г.. С Решение № Р-440 от 16.02.2023 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека към договор за банков кредит. С Решение № Р-446 от 20.03.2023 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД с „XXX“ АД договор за банков кредит в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения.

В тази връзка и съгласно представените прогнозни парични потоци за периода XXX г. - XXX г. са включени освен плащания на главница и лихви по обслужване на новия банков инвестиционен кредит към „XXX“ АД до XXX г., така и задълженията по съществуващите кредити към XXX АД, към „XXX“ АД и към „XXX“ АД, съгласно съответните погасителни планове.

Общо за периода приходите са в размер на XXX хил. лв., при общ размер на оперативните разходи от XXX хил. лв. и разходи за данъци в размер на XXX хил. лв. Свободният паричен поток преди обслужване на дълга е XXX хил. лв. Плащанията на главница и лихви общо за периода са в размер на XXX хил. лв. (главница XXX хил. лв. и XXX хил. лв. лихва).

Общата стойност на свободния паричен поток след обслужване на дълга е XXX хил. лв.

В тази връзка и според договора за кредит, кредитополучателя трябва да поддържа коефициент не по-малък от XXX по време на периода за погасяване на кредита.

От анализа е видно, че коефициентът за покритие на дълга за периода до XXX г. е средно XXX, изчислен на база прогнозния паричен поток, като съотношение между паричните средства на разположение за обслужване на дълга към определените плащания на главници и лихва по кредита при минимален размер за целия период до XXX г. от XXX и средно за периода в размер на XXX.

Предвид горното и при така заложените параметри и допускания, КЕВР приема, че прогнозният паричен поток за периода на обслужване на кредита до XXX г., както и след това до края на XXX г., е положителен през всичките години и показва, че „Риал Стейтс“ ЕООД ще разполага с необходимия паричен ресурс за обслужване на задълженията по настоящия договор за банков инвестиционен кредит към „XXX“ АД и съществуващите

кредити. Следователно, КЕВР счита, че разглежданите сделки няма да доведат до нарушаване на сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на дружеството, както и няма да наруши условията по осъществяване на лицензионната дейност.

Изказвания по т.3.:

Докладва А. Иванова. Във връзка с подадените заявления „Риал Стейтс“ ЕООД е заявило следните факти и обстоятелства:

Първо, с първото заявление дружеството е поискало разрешаване за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването. В случая дружеството е поискало разрешаване на договор за инвестиционен банков кредит с „XXX“ АД на стойност малко над XXX лв., представляващи XXX евро, със срок на погасяване до XXX г.

По отношение на второто заявление за издаване на разрешение за учредяване на залог и ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност: дружеството е представило 10 бр. проекти на договори – предварителни или за особен залог, предвид характера им по отношение на материята, като обезпечение. А. Иванова каза, че ще ги прочете за протокола, за да няма грешка или повторения:

1. Договорна ипотека върху ФЕЦ и съответните имоти;
2. Залог върху машини и съоръжения, които съставляват част от проекта, предмет на финансиране със средства по договор за банков инвестиционен кредит, представляващ имущество, с което се осъществява лицензионна дейност;
3. Залог върху вземания по застраховки;
4. Вземания по договори;
5. Залог на търговско предприятие;
6. Залог на акции и дивиденди;
7. Финансово обезпечение чрез залог по реда на договорите за финансово обезпечение върху вземания по сметките и на сметките, по които постъпват вземанията;
8. Учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права;
9. Учредяване на сервитутни права;
10. Договор за наем.

А. Иванова заяви, че като основание за сключване на въпросната сделка с „XXX“ АД дружеството „Риал Стейтс“ ЕООД е посочило, че е във връзка с частично рефинансиране на инвестициите във фотоволтаична електрическа централа с мощност малко над 42 MWp. Същото съставлява трета част от инвестиционния проект на дружеството - ФВЕЦ „Априлци“. Третият етап се състои от 6 бр. фотоволтаични електрически централи, посочени в мотивната част на доклада. В доклада на работната група са подробно описани и параметрите по договора за инвестиционен кредит.

По отношение на нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, подробно са посочени имоти, машини, съоръжения и имотите, в които те се помещават. Към договора на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека има и приложения, в които те са описани. Включена е клауза, която гласи, че при възникване на изискуемост от страна на банката същото ще се случи само след разрешение от страна на КЕВР и в цялост.

Обезпечението, касаещо съвкупността от машини и съоръжения също е подробно описано в доклада. В проекта на договор за особен залог върху машини и съоръжения се съдържат клаузи, включващи и определения, в които се посочва кой от залозите, какво представлява и какво означава, като се съдържа и тълкуване. От страна на заявителя обаче не е посочена клауза, в която да се каже, че въпросните съоръжения ще бъдат продавани, ако се стигне до изискуемост от страна на банката само в цялост и след разрешение от страна на Комисията, поради което на заявителя следва да бъде възложено да включи

такава клауза.

В доклада е представена подробна информация относно вземанията по застраховки, вземанията, касаещи вземания по договори, както и частта на акции и дивиденди. В приложения към тях е описано какво съставлява всяко едно от тези вземания. Включена е клауза, която гласи, че *„при настъпване на събитие при неизпълнение обезпечената страна има право да упражни правата си съгласно приложимото право“*.

По отношение на залога на търговското предприятие: включени са съответните клаузи и са описани съответните обезпечения.

По отношение на обезпечението чрез залог върху вземанията, касаещо всички открити и откривани в бъдеще на името на „Риал Стейтс“ ЕООД и „Риал Солар“ ЕАД сметки: включена е изрична клауза, която казва, че за банката възниква възможност за вземане, в случай на неизпълнение от страна на заявителя, като следва да се има предвид, че солидарният длъжник „Риал Солар“ ЕАД е 100% собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД.

Обектите и идеалните части от обекти и съоръжения са подробно описани в мотивната част. А. Иванова каза, че на заявителя следва да бъде указано, че във въпросния проект на договор следва да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, която „XXX“ АД е обявила предсрочна изискуемост на вземанията си по договор за инвестиционен кредит.

По отношение на договора за наем, който е посочен и договор за учредяване на сервитутни права: отново подробно са изброени енергийните обекти, поземлените имоти, идеалните части, които биха послужили като обезпечения със съответните определения. В тази връзка и предвид въпросната сделка и прилежащите обезпечения следва да се извърши анализ дали същите биха повлияли върху лицензионната дейност и финансовото състояние на дружеството. Подробно са изложени правни аргументи кои от тях попадат в обхвата на разрешение от страна на Комисията и кои не. В тази връзка е извършен финансово-икономически анализ на финансовото състояние на дружеството. Дружеството е представило предварителен годишен финансов отчет за 2022 г. От него става ясно, че дружеството реализира нарастваща печалба.

Предвид изискванията в нормативната база да се извърши анализ по отношение на стойността на сделката на база последният одитиран годишен финансов отчет: такъв е извършен на база годишен финансов отчет за 2021 г., тъй като към днешна дата той е и последния одитиран. В резултат на това е установено, че на база стойността на активите и размера на стойността на сделките същите съставляват XXX % от активите, поради което подлежи на разрешение от страна на Комисията. От представения финансов модел е видно, че дружеството реализира положителни финансови резултати всяка година. В частта, касаеща изискванията на договор за банков инвестиционен кредит дружеството да поддържа коефициент за покритие на дълга не по-малко от XXX, е видно, че дружеството покрива и тази клауза, като в периода до XXX г. (който е период на погасяване на задълженията към банката по този кредит) размерът на коефициентът за покритие на дълга е средно до XXX г., при най-ниска стойност от XXX, средно за периода на XXX, което показва, че дружеството ще калкулира достатъчно по размер средства, с които да осигури както разплащанията – лихви, такси, комисионни и текущи разходи към настоящия кредит, който ще бъде разрешен към „XXX“ АД, така и всички съществуващи към момента. В тази връзка може да се направи извод, че разглежданите сделки няма да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването и до задължнялост на енергийното предприятие.

Дружеството е посочило, че всяка предоставена първоначална и допълнителна информация и документи представляват защитена по закон информация, поради което при публикуване или оповестяване на страницата Комисията същата следва да бъде заличена.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 43, ал. 1 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация, чл. 27, ал. 2,

т. 6 от Административнопроцесуалния кодекс, чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 1 и ал. 5 от Закона за енергетиката във връзка с чл. 92, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката, работната група предлага на Комисията за енергийно и водно регулиране да обсъди следните решения:

1. Да приеме настоящия доклад;

2. Да даде разрешение за сключване на сделките, които попадат в обхвата на Закона за енергетиката, съответно да прекрати административните производства във връзка със сделките, които не попадат в обхвата на Закона за енергетиката.

3. Посочената в мотивите на настоящия доклад защитена по закон информация да бъде заличена при публикуването на интернет страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране на документите, попадащи в обхвата на чл. 15, ал. 2 от Закона за енергетиката.

А. Иванова прочете и диспозитива на проекта на решение.

Предвид гореизложеното,

### КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

#### Р Е Ш И:

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от Закона за енергетиката и чл. 92 ал. 1 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката дава разрешение на „Риал Стейтс“ ЕООД:

1. Да сключи с „XXX“ АД договор за банков инвестиционен кредит, с включена клауза за учредяване на залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения, съгласно представения проект с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 09.05.2023 г.;

2. Да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека върху недвижими имоти съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

3. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД, заложените вещи да бъдат продавани в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на вземания по застраховки съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

5. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на вземания съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

6. Да учреди в полза на „Риал Солар“ ЕАД вещно право на ползване и сервитутни права съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, на която „XXX“ АД обяви предсрочна изискуемост на вземанията си по договора на инвестиционен кредит в размер до XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

II. На основание чл. 27, ал. 2, т. 6 от Административнопроцесуалния кодекс във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за енергетиката, прекратява административното

производство по заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., изменено с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, в частите относно:

1. Искането за разрешаване сключването на договор за залог на търговско предприятие между „Риал Солар“ ЕАД и „ХХХ“ АД;

2. Искането за разрешаване учредяване на залог на акции на „Риал Солар“ ЕАД в полза на „ХХХ“ АД;

3. Искането за разрешаване сключването на договор за наем между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД;

4. Искането за разрешаване сключването на предварителен договор за учредяване на сервитутни права между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД.

А. Иванова добави, че в последния абзац на стр. 22, т. 10 от проекта на решение да трябва бъде премахнат: *В тази връзка на заявителя следва да бъде указано в проекта на Нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване и сервитутни права да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, на която „ХХХ ” АД обяви предсрочна изискуемост на вземанията си по договора на инвестиционен кредит в размер до ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро).*

А. Иванова обясни, че това представлява техническа грешка, която се преповтаря от т. 9, като обезпечения за учредяване на сервитутни права и право на ползване от другото обезпечение. Текстът е погрешно копиран и в т. 10, поради което следва да се има предвид, че последният абзац от т. 10 няма да фигурира във финалното решение.

И. Н. Иванов обобщил, че този текст няма да фигурира в т. 10.

А. Иванова потвърди казаното от И. Н. Иванов и заяви, че остава само в т. 9.

И. Н. Иванов поясни, че текстът на т. 9 се запазва във вида, в който е записан.

А. Иванова отново потвърди казаното от И. Н. Иванов.

И. Н. Иванов каза, че приема напълно това уточнение, защото този текст е и завършващият текст в т. 9 и в първия момент е помислил, че отпада по същество този текст. И. Н. Иванов каза, че разгледаният от работната група казус е твърде голям и с позоваване на много нормативни документи, свързани с реализацията на тези соларни паркове. И. Н. Иванов допълни, че искрено вярва, че работната група е изследвала проблемите в дълбочина и цялост, защото Комисията почти всеки месец разглежда някакво заявление от „Риал Стейтс“ ЕООД и трябва изключително да се внимава в този лабиринт от заявления, за да не се окаже след това КЕВР в някаква неприятна ситуация. Убедително звучат както текстът, така и докладването на А. Иванова и не се откриват никакви несъответствия или нещо, което сериозно да разтревожи Комисията.

От страна на членовете на Комисията нямаше въпроси и коментари по доклада и проекта на решение.

Предвид гореизложеното,

## КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

### РЕШИ:

I. Приема доклад с вх. № Е-Дк-711 от 07.06.2023 г. относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от Закона за

енергетиката и чл. 92 ал. 1 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката дава разрешение на „Риал Стейтс“ ЕООД:

1. Да сключи с „XXX“ АД договор за банков инвестиционен кредит, с включена клауза за учредяване на залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения, съгласно представения проект с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 09.05.2023 г.;

2. Да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека върху недвижими имоти съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

3. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД, заложените вещи да бъдат продавани в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на вземания по застраховки съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

5. Да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на вземания съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

6. Да учреди в полза на „Риал Солар“ ЕАД вещно право на ползване и сервитутни права съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, на която „XXX“ АД обяви предсрочна изискуемост на вземанията си по договора за инвестиционен кредит в размер до XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

III. На основание чл. 27, ал. 2, т. 6 от Административнопроцесуалния кодекс във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за енергетиката, прекратява административното производство по заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., изменено с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, в частите относно:

1. Искането за разрешаване сключването на договор за залог на търговско предприятие между „Риал Солар“ ЕАД и „XXX“ АД;

2. Искането за разрешаване учредяване на залог на акции на „Риал Солар“ ЕАД в полза на „XXX“ АД;

3. Искането за разрешаване сключването на договор за наем между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД;

4. Искането за разрешаване сключването на предварителен договор за учредяване на сервитутни права между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД.

IV. Посочената в мотивите на настоящия доклад защитена по закон информация да бъде заличена при публикуването на интернет страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране на документите, попадащи в обхвата на чл. 15, ал. 2 от Закона за енергетиката.

В заседанието по **точка трета** участват председателят доц. д-р Иван Н. Иванов и членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова.

Решението е взето с **четири гласа „за“** (доц. д-р Иван Н. Иванов - за, Благой Голубарев - за, Димитър Кочков - за и Пенка Трендафилова – за), от които **един глас** (Благой Голубарев) на член на Комисията със стаж в енергетиката.

## РЕШЕНИЯ ОТ ЗАСЕДАНИЕТО:

### По т.1. както следва:

1. Приема доклад с вх. № Е-Дк-709 от 06.06.2023 г. относно заявление за одобряване на изменение и допълнение на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“, подадено от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД).

2. Да изпрати представените от „Електрохолд Продажби“ ЕАД с писмо с вх. № Е-13-47-19 от 25.05.2023 г. проекти на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“ и на „Правила за работа с потребители на енергийни услуги на доставчика от последна инстанция „Електрохолд Продажби“ ЕАД“ в Комисията за защита на потребителите за становище за наличието на неравноправни клаузи.

### По т.2. както следва:

Приема доклад с вх. № Е-Дк-707 от 06.06.2023 г. относно извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД по писмо от кмета на Община Девня.

### По т.3. както следва:

I. Приема доклад с вх. № Е-Дк-711 от 07.06.2023 г. относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължениост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от Закона за енергетиката и чл. 92 ал. 1 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката дава разрешение на „Риал Стейтс“ ЕООД:

1. Да сключи с „УниКредит Булбанк“ АД договор за банков инвестиционен кредит, с включена клауза за учредяване на залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения, съгласно представения проект с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 09.05.2023 г.;

2. Да учреди в полза на „УниКредит Булбанк“ АД договорна ипотека върху недвижими имоти съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

3. Да сключи с „УниКредит Булбанк“ АД договор за особен залог на съвкупност от машини и съоръжения съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „УниКредит Булбанк“ АД, заложените вещи да бъдат продавани в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Да сключи с „УниКредит Булбанк“ АД договор за особен залог на вземания по застраховки съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

5. Да сключи с „УниКредит Булбанк“ АД договор за особен залог на вземания съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г.;

6. Да учреди в полза на „Риал Солар“ ЕАД вещно право на ползване и сервитутни права съгласно представения проект на нотариален акт с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., като указва на „Риал Стейтс“ ЕООД в същия да бъде включена клауза, която предвижда, че учредяването на вещно право на ползване и сервитутни права влиза в сила от датата, на която „УниКредит Булбанк“ АД обяви предсрочна изискуемост на вземанията си по договора за инвестиционен кредит в размер до 75 299 хил. лв. (38 500 хил. евро).

III. На основание чл. 27, ал. 2, т. 6 от Административнопроцесуалния кодекс във връзка с

чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за енергетиката, прекратява административното производство по заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г., изменено с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 22.05.2023 г. подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, в частите относно:

1. Искането за разрешаване сключването на договор за залог на търговско предприятие между „Риал Солар“ ЕАД и „УниКредит Булбанк“ АД;
2. Искането за разрешаване учредяване на залог на акции на „Риал Солар“ ЕАД в полза на „УниКредит Булбанк“ АД;
3. Искането за разрешаване сключването на договор за наем между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД;
4. Искането за разрешаване сключването на предварителен договор за учредяване на сервитутни права между „Риал Солар“ ЕАД и „Риал Стейтс“ ЕООД.

IV. Посочената в мотивите на настоящия доклад защитена по закон информация да бъде заличена при публикуването на интернет страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране на документите, попадащи в обхвата на чл. 15, ал. 2 от Закона за енергетиката.

**Приложения:**

1. Доклад с вх. № Е-Дк-709 от 06.06.2023 г. относно заявление за одобряване на изменение и допълнение на „Общи условия на договорите за снабдяване с електрическа енергия от доставчик от последна инстанция“, подадено от „ЧЕЗ Електро България“ АД (с ново наименование „Електрохолд Продажби“ ЕАД).
2. Доклад с вх. № Е-Дк-707 от 06.06.2023 г. относно извършена проверка на „Аресгаз“ ЕАД по писмо от кмета на Община Девня.
3. Доклад с вх. № Е-Дк-711 от 07.06.2023 г. и Решение на КЕВР № Р-463 от 08.06.2023 г. относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-58 от 26.04.2023 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-60 от 09.05.2023 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотeka върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД.

**ЧЛЕНОВЕ НА КЕВР:**

.....  
**Б. Голубарев**

.....  
**Д. Кочков**

.....  
**П. Трендафилова**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**

Протоколирали:

И. Зашева – главен експерт

Н. Косев - главен експерт