



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Комисия за енергийно
и водно регулиране



РЕШЕНИЕ
№ Р-517
от 10.07.2024 г.

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание, проведено на 10.07.2024 г., като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-79 от 21.06.2024 г., подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, установи следното:

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-79 от 21.06.2024 г., от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 21, ал. 1 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № З-Е-173 от 25.06.2024 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи. Дружеството е предоставило допълнителна информация и документи с писмо с вх. № Е-13-146-7 от 04.07.2024 г.

След обсъждане и анализ на всички събрани в хода на административното производство данни и доказателства, Комисията приема за установено следното:

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Заявителят „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ „Априлци“) с обща инсталирана мощност 150,00 MW_p, в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и

00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик, за срок от 25 (двадесет и пет) години. С Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. по т. 1, Комисията е изменила лицензията, като е определила условия и срок за изграждане на разширение на „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с обща инсталирана мощност до 300 MW (АС мощност), както и срок за започване на лицензионната дейност чрез енергийния обект, по т. 2 е одобрила актуализирано Приложение № 1 „График със сроковете на строителството на енергийния обект“, а по т. 3 е одобрила актуализирано Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“. С Решение № И2-Л-543 от 13.10.2023 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С Решение № И3-Л-543 от 08.05.2024 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност).

Комисията е разрешила на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД започване осъществяването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни обекти към съответния етап и подетап на изграждане на ФЕЦ „Априлци“ по реда на чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от НЛДЕ, а именно след подписване на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, образец 15 (Обр. 15), съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството със следните решения: № Р-348 от 16.09.2021 г.; № Р-365 от 09.12.2021 г.; № Р-385 от 24.02.2022 г.; № Р-398 от 14.06.2022 г.; № Р-401 от 12.07.2022 г.; № Р-439 от 01.02.2023 г.; № Р-449 от 30.03.2023 г.; № Р-456 от 11.04.2023 г., № Р-457 от 11.04.2023 г., № Р-476 от 13.10.2023 г., № Р-477 от 13.10.2023 г., № Р-485 от 28.11.2023 г., № Р-486 от 05.12.2023 г. и Р-513 от 20.06.2024 г.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, преди започване на осъществяването на лицензионната дейност чрез енергийния обект, за който е издадена лицензия, лицензиантът е длъжен да представи пред комисията: документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ); данни за техническите и експлоатационните характеристики на изградения обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект; документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обекта (обектите), чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици; доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, съгласно Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), Закона за защитените територии (ЗЗТ) и закон за водите (ЗВ); доказателства за назначения персонал и неговата квалификация, данни за управленската и организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност и актуализирани бизнес план и финансов модел.

Със заявлението дружеството е поискало разрешаване започване осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ **чрез изграденото 1 (едно) фотоволтаично поле**, а именно: енергиен обект с инсталирана постояннотокова мощност 1.801 MW_p, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.64.31 по КККР, в землището на с. Сбор, на местност „Нейкови дъбици“, община Пазарджик, област Пазарджик, който е част от проекта на изградения енергиен обект: „ФЕЦ „Априлци“ с обща инсталирана (АС) мощност 300 MW (400 MW_p)“.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 1 от НЛДЕ, а именно документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на ЗУТ, дружеството е представило заверено копие на Разрешение за ползване № ДК-07-ПЗ-72 от 19.06.2024 г. относно въвеждане в експлоатация на строеж: ФЕЦ Априлци (поле №23.2) с обща максимална мощност 1,801 MW_p, и Ажурна ограда, находящ се в ПИ 65468.64.31, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик.

Представен е също и Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 04.06.2024 г. относно строеж: ФЕЦ Априлци (поле № 23.2) с обща максимална мощност 1,801 MW_p и ажурна ограда.

Видно от описания по-горе констативен акт, приемателната комисия е приела, че съответния строеж е изпълнен съгласно одобрения инвестиционен проект, заверената ексекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 2 от Закона за устройство на територията, условията на договора за строителство и съответните анекси към него и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 2 от НЛДЕ, а именно данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизградения обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект, дружеството е представило такава информация за една фотоволтаична електрическа централа, която е част от енергийния обект – ФЕЦ „Априлци“, за които се иска разрешение на Комисията, както следва:

Описание на обекта с техните технически и технологични характеристики:

1.) ФЕЦ – Поле № 23.2, находяща се в ПИ 65468.64.31, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик

Описание на централата:

- **Местоположение:** ПИ 65468.64.31, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;
- **Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата** – 1,801 MW_p

Технически характеристики:

Фотоволтаични модули: Huasun HS-B144DS Series

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви HJT;
- Брой модули – 3822 бр., от които 2886 бр. Huasun HS-B144DS470W и 936 бр. Huasun HSB144DS475W;
- Номинална мощност – 470-475 W_p;
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;
- Обща инсталирана мощност – 1,801 MW_p

Инвертори:

- Тип: PVS980-58-4565KVA – сериен № 2316600043;
- Тип: PVS980-58-2000KVA – сериен № 2316600007.

Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“

КРУ:

- Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202313683500001;
- Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202213472680004.

Силови електрически трансформатори:

- Повишаващ трансформатор 5000 kVA 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0055033
- Повишаващ трансформатор 2400 kVA 33000V/660V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0055021

Общата инсталирана постояннотокова мощност на фотоволтаичното поле, описано по-горе, за което се иска разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е 1,801 MW_p.

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 3 от НЛДЕ**, а именно документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обекта (обектите), чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заявителят е предоставил документи, както следва:

1) За ФЕЦ Поле № 23.2, находяща се в ПИ 65468.64.31, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик

- Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по давност № 3, том III, рег. № 5068, дело № 342 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 10406 от 16.11.2022 г., акт № 64, Том 37;
- Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по давност № 31, том III, рег. № 5381, дело № 370 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 11277 от 08.12.2022 г., акт № 72, том 40;
- Нотариален акт за покупко-продажба № 192, том II, рег. № 4884, дело № 332 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 10106 от 08.11.2022 г., акт № 58, том 36;
- Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 35, том III, рег. № 5399, дело № 374 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 11320 от 09.12.2022 г.; акт № 102, том 40;
- Нотариален акт за покупко-продажба № 101, том II, рег. № 3390, дело № 246 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 7614 от 31.08.2022 г., акт № 186, том 26;
- Нотариален акт за покупко-продажба № 117, том I, рег. № 1205, дело № 78 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 3045 от 19.04.2022 г., акт № 194, том 10;
- Нотариален акт за покупко-продажба № 137, том I, рег. № 1497, дело № 95 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 3585 от 05.05.2022 г., акт № 175, том 12;
- Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по давност № 149, том I, рег. № 1608, дело № 105 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 3932 от 16.05.2022 г., акт № 46, том 14;

• Нотариален акт за покупко-продажба № 119, том II, рег. № 4137, дело № 260 от 2022 г., издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 8249 от 20.09.2022 г., акт № 45, том 29.

За поземления имот, в който са построени гореописаните обекти, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило и скица за имота, издаден от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. Пазарджик. От където е видно, че трайното предназначение на териториите е „урбанизирани“, а начинът на трайно ползване е „за електроенергийно производство“. Площ на имота 30 597 m².

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 4 от НЛДЕ**, а именно доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, когато това се изисква съгласно ЗООС, ЗБР, ЗЗТ и ЗВ, заявителят е представил заверени копия на:

- Писмо с изх. № ПД-02-23-(3) от 21.04.2023 г. на РИОСВ-Пазарджик, относно: Проект на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на поземлени имоти (ПИ) с идентификатор 65468.59.17, м. Кел тепе по КК на с. Сбор, общ. Пазарджик; Проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ II-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), (идентичен с 65468.59.22) и промяна на предназначението на ПИ с идентификатори 65468.59.16, 65468.59.18 и 65468.59.19, м. Кел тепе по КК на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик; Проекти на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на поземлени имоти; Проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ и за промяна предназначението на поземлени имоти. Преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 5 от НЛДЕ**, а именно доказателства за назначения персонал и неговата квалификация, данни за управленската и организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност, са предоставени следните документи и информация:

От представената управленска и административна структура и органиграма на работния процес на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е видно, че към настоящия момент дружеството се състои от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството, като съответно управителят следи за правилната работа и заедно с административния персонал подпомагат и координират възложените дейности на външни фирми. Също така управителят осъществява връзка с регулаторните и административни органи по отношение на дейността на дружеството, свързана с производството на електрическа енергия, ръководи поддържането и развитието на дейността на дружеството. Посочва се, че при необходимост, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД ще привлече допълнителни човешки ресурси с подходяща автобиография и професионален опит.

Дейностите по поддръжката и експлоатацията на ФЕЦ, както и подаването на почасови графици за електрическа енергия и прогнозиране на производството от централите ще се извършва от „Инерком“ ЕООД, по силата на сключен договор между двете дружества. „Инерком“ ЕООД разполага с квалифициран персонал, съгласно изискванията на Закона за енергията от възобновяеми източници за извършване на поддръжка и експлоатация на централи от възобновяеми източници.

Чрез изградена система за контрол и мониторинг ще се осъществява наблюдение, контрол и мониторинг на ФЕЦ. Тази система за мониторинг има възможност за следните операции: запис на данни в неограничено време; състояние на инверторите; докладване за грешки; мониторинг на събирателни табла и инвертори; статистически данни в табличен вид; наблюдение и контрол на всички съставки на променливия ток; дистанционно управление и мониторинг на инверторите; дневна производителност; месечна производителност; общо производителност; мощностна характеристика в реално време и връзка с локална мрежа.

За предпазване на обслужващия персонал от опасни допирни напрежения са изпълнени заземителни инсталации. Също така е изградена и мълниезащита с поставени мълниеприемници с изпреварващо действие 60 μ s.

Съоръженията на фотоволтаичните централи са защитени с всички необходими защиты, съгласно действащото законодателство.

С оглед на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 6 от НЛДЕ, а именно заявителят да представи актуализирани бизнес план и финансов модел, в подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-79 от 21.06.2024 г. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е декларирало, че в бизнес плана и финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от изменение на бизнес плана, одобрен с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР и актуализиран за периода 2023 г. – 2025 г. с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР, поради което към заявлението дружеството не е представило бизнес план и финансов модел.

Финансови възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта ФЕЦ „Априлци“:

Съгласно чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, изискванията за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, са свързани с доказване на наличието на финансови възможности на заявителя и способността му да осигури необходимите средства и обезпечения. При издаване на лицензията за „производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник преди изграждане на енергийния обект“ структурата на финансиране е XXX% собствени средства и XXX% привлечени средства. Видно от решението за издаване на лицензия, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило необходимата информация, съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2, т. 4 и т. 5 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години.

В тази връзка в производството по издаване на лицензия и при изпълнението на отделните части и етапи дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект, а именно: общо инвестиционните разходи за енергиен обект с мощност до 400 MW_p са в размер на XXX хил. лв., като източниците на финансиране са XXX% собствени парични средства в размер на XXX хил. лв. и XXX% привлечени средства в размер на XXX хил. лв., от които за 2023 г. за изграждането на планирано разширение с увеличаване на генериращата инсталирана мощност на ФЕЦ „Априлци“ с мощност 250 MW_p са в размер на XXX хил. лв. (в т. ч. собствени и привлечени средства).

В подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-79 от 21.06.2024 г., „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е декларирало, че в одобрения с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., актуализиран с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР за периода 2023 г. – 2025 г., както и във финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от актуализиране на одобрения бизнес план и финансов модел на дружеството.

Следва да се има предвид, че при изграждането на енергийния обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400

MW_p“, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е доказало наличие на достатъчно по размер средства и придружаващите ги обезпечения, които да послужат като гаранция при реализирането на инвестицията, в т.ч. и на изграждането на два енергийни обекта с обща инсталирана постояннотокова мощност 1,801 MW_p, които са част от проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“.

В тази връзка при доказано осигурено финансиране на проекта и при заложените параметри и допускания от дружеството в изработените финансови модели, при които в прогнозния паричен поток са включени и плащанията на главница и лихви за периода на обслужване на привлечените средства по сключени договори за заеми с кредитни институции, е установено че нетните парични потоци са положителни стойности във всички години.

В тази връзка, може да се направи извода, че дружеството ще има финансови възможности да осъществява дейността по лицензията, при изпълнение на заложените параметри и допускания в одобрения от Комисията бизнес план и финансов модел, като обслужва и задълженията си по сключените договори с финансиращи институции.

Предвид гореизложеното, може да се направи извода, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е изпълнило изискванията на чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ и притежава технически възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността по лицензията чрез изградения и описан по-горе енергиен обект с обща инсталирана постояннотокова мощност 1,801 MW_p, който е част от планираното разширение на изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MW_p“. За енергийния обект, за който се иска разрешение са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката, чл. 21, ал. 2, т. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

Р Е Ш И:

1. Разрешава на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, с ЕИК 112633304, 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, започване осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект чрез изграденото 1 (едно) фотоволтаично поле с инсталирана постояннотокова мощност 1.801 MW_p, находящо се в поземлен имот с идентификатор 65468.64.31, в землището на село Сбор, местност „Нейкови дъбици“, община Пазарджик, област Пазарджик, което е

част от изграждания енергиен обект: фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с обща инсталирана (АС) мощност 300 MW (400 MW_p)“.

2. Одобрява Приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, представляващо приложение и към решението.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София – град.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

РОСИЦА ТОТКОВА