

У С Т А В
НА
ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
„СТУДИЯ ВИТОША“ ЕАД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
ПРАВЕН СТАТУТ, ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл.1 (1) „СТУДИЯ ВИТОША“ ЕАД е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон (ТЗ), наричано по-долу в настоящия устав за краткост “Дружество”.

(2) Акционерното дружество е юридическо лице, отделно от акционерите.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на акционерите. Дружеството отговаря за задълженията си към кредиторите си със своето имущество.

Чл. 2. (1) Акционерното дружество осъществява дейността си под фирма „СТУДИЯ ВИТОША“ ЕАД. Наименованието може да се изписва и на латиница.

(2) Седалището на дружеството е в гр. София, район СТУДЕНТСКИ, п.к.1700.

(3) Адресът на управление е град София, п.к.1700, район Студентски, бул.“Симеоновско шосе“ № 85, буква „з“, вход „А“, етаж 4, офис 7.

(4) Наименованието, седалището, заедно с указание за адреса на управление, номерът на регистрацията задължително се посочват в търговската кореспонденция на дружеството.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3. Предметът на дейност на дружеството е:

Отдаване под наем, наемане и преотдаване под наем на недвижими имоти, Ремонт на самостоятелни обекти и сгради, Продажба на недвижими имоти - офиси и жилища, както и всички други дейности незабранени от закона.

-

СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 4. (1) Дружеството е учредено без срок.

(2) Дружеството може да прекрати съществуването си в съответствие с разпоредбите на закона и на този устав.

КАПИТАЛ И АКЦИИ
КАПИТАЛ

Чл. 5. (1) Капиталът на дружеството е в размер на 3 707 800 (три милиона седемстотин и седем хиляди и осемстотин) лева.

Чл. 6. (1) Капиталът на Дружеството е разпределен в 3 707 800 (три милиона седемстотин и седем хиляди и осемстотин) броя обикновени поименни акции с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев за акция.

(2) Акции са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

(3) Всяка акция, в която не са вписани ограничения, дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

(4) Дружеството може да издава привилегировани акции с или без право на глас, осигуряващи гарантиран или допълнителен дивидент или дял в дружественото имущество и други права, определени от Общото събрание.

(5) Прехвърлянето на акциите на Дружеството се извършва по предвидения от закона и другите нормативни актове ред.

(6) Дружеството може да изкупува обратно собствените си акции при спазване изискванията на действащото законодателство.

(7) Ако дружеството е придобило собствени акции в нарушение на чл. 187а до чл. 187в от ТЗ, те трябва да бъдат прехвърлени в едногодишен срок от придобиването им. В противен случай акциите се обезсилват и се прилага чл. 200, т. 2 от ТЗ.

ВНОСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ВНОСКИ

Чл. 7. (1) Срещу записаните акции акционерите са длъжни да направят вноски.

(2) Капиталът на дружеството е образуван от непарична вноска внесена от едноличния собственик на капитала **“ГЕО АДВАЙЗЪРС” ЕООД**, ЕИК 131364800, както следва:

- недвижими имоти находящи се в град **София, Столична община, район „Лозенец“, на булевард „Черни връх“ 47 /четиридесет и седем/, в сградата на блок „Б“ /бивш „ПАМУЧЕН КОРПУС“** на завод „Витоша“, в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XVIII /осемнадесети/ - За шивашка промишленост**, квартал № 1 /първи/, по устройствения план на София, местност „НПЗ „Хладилника-Витоша“, с площ 30101 кв.м. /тридесет хиляди и сто и един квадратни метра/, при граници/съседи: УПИ I /първи/ за специални нужди, УПИ II /втори/ за озеленяване и паркинг, УПИ III /трети/ за специални нужди, УПИ IV /четвърти/ за специални нужди, УПИ V /пети/ за специални нужди, УПИ XVII /седемнадесети/ за озеленяване и КОО и УПИ XIX-1611 /деветнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда шестстотин и единадесет/, улица-тупик и алея, а именно:

А/ СТУДИО, на втория етаж, със застроена площ 1493 кв.м. /хиляда четиристотин деветдесет и три квадратни метра/, на две полунива, свързани с вътрешна стълба, състоящо се от новинарска зала, малко студио, голямо студио, фойе за гости, блок за управление, обслужващи технически помещения и сервизни помещения, при граници/съседи: от изток – източното стълбище, фойе и урегулиран поземлен имот № XVIII /осемнадесети/, от юг и от север - урегулиран поземлен имот № XVIII /осемнадесети/, от запад – администрация, отгоре – трети етаж, отдолу – първи етаж, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, което студио, съгласно Удостоверение за идентичност от 27.11.2023г. на „Гео 2000“ ООД, е идентично със **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.5965.9.17** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка седемнадесет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, Столична община, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК и съгласно Схема № 15-1241683 от 22.11.2023г. на СГКК-град София, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-13054 от 21.11.2023г. на Началник на СГКК-София, с адрес на имота: град София, район „Лозенец“, булевард „Черни връх“ № 47 /четиридесет и седем/, етаж 2 /две/, обект Студио, в

промишлена сграда с идентификатор 68134.903.5965.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.903.5965 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет/, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 2 /две/, с посочена в документа площ: 1493,00 кв.м. /хиляда четиристотин деветдесет и три квадратни метра/, при съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори на ниво 1 /едно/: на същия етаж: 68134.903.5965.9.16 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка шестнадесет/, под обекта: няма, над обекта: няма и при съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори на ниво 2 /две/: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма, **стар идентификатор: 68134.903.5965.9.2** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка две/, и

Б/ ОФИС-АДМИНИСТРАЦИЯ, на втори етаж, разположен на две полунива: **първо полуниво ниво**, със застроена площ 512 кв.м. /петстотин и дванадесет квадратни метра/, състоящо се от рецепция, канцеларии, кафе, тоалетни, главно ел. табло, „ОиВ“ помещение и **второ полуниво ниво**, със застроена площ 450 кв.м. /четиристотин и петдесет квадратни метра/, състоящо се от директорски кабинети, счетоводство, канцеларии, стая за почивка, тоалетни, при граници/съседни: от изток – студио, от юг – сграда на „Витоша Турист“ АД и „Иглика Фешън“ АД, от запад и от север - сграда на „Иглика Фешън“ АД, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, който офис-администрация, съгласно Удостоверение за идентичност от 27.11.2023г. на „Гео 2000“ ООД, е идентичен със **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.903.5965.9.16** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка шестнадесет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, Столична община, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК и съгласно Схема № 15-1241712 от 22.11.2023г. на СГКК-град София, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-13054 от 21.11.2023г. на Началник на СГКК-София, с адрес на имота: град София, район „Лозенец“, булевард „Черни връх“ № 47 /четиридесет и седем/, етаж 2 /две/, обект Администрация, в промишлена сграда с идентификатор 68134.903.5965.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.903.5965 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет/, с предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта: 2 /две/, с посочени в документа площи: 512,00 кв.м. /петстотин и дванадесет квадратни метра/, 450,00 кв.м. /четиристотин и петдесет квадратни метра/, при съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори на ниво 1 /едно/: на същия етаж: 68134.903.5965.9.17 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка седемнадесет/, под обекта: 68134.903.5965.9.5 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка пет/, над обекта: няма и при съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори на ниво 2 /две/: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма, **стар идентификатор: 68134.903.5965.9.2** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка пет хиляди деветстотин шестдесет и пет точка девет точка две/.

Собствеността на описаните имоти се установява от: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 125, том I, рег. № 722 от 02.04.2007г., дело № 110 от 2007г. на Нотариус с рег. № 50 на НК, акта вписан в СВн с вх. рег. № 19227, акт № 109, том XLVI, дело № 12366; Удостоверение за идентичност от 27.11.2023г. на „Гео 2000“ ООД; Схема № 15-1241683 от 22.11.2023г. на СГКК-град София; Схема № 15-1241712 от 22.11.2023г. на СГКК-град София;

За тези имоти има определена оценка, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20231204113046-5 / 15.04.2024г. на Агенцията по вписванията в размер на 3 707 800 (три милиона седемстотин и седем хиляди и осемстотин) лева.

(3) Капиталът е внесен изцяло.

ПОСЛЕДИЦИ ОТ ЗАБАВА НА ВНОСКИ

Чл. 8. Акционерите, които не направят уговорените вноски в срок, дължат лихви, в размер на мораторната лихва. При забава на вноската може да се търси обезщетение за действителните вреди.

ЛИХВИ

Чл. 9. (1) На акционерите не могат да се изплащат лихви за направените вноски освен в случаите, посочени в устава.

(2) Когато акционерите са направили частнични вноски в различно съотношение, върху разликата в повече се дължат лихви, ако е предвидено в устава. Лихвите се изплащат от печалбата преди дивидентите съгласно чл. 247а от ТЗ, независимо от решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на печалбата.

(3) Плодовете от направените вноски до възникване на дружеството са в негова полза освен ако в устава не е уговорено друго.

ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

Чл. 10. За невнесената част акционерите представят обезпечение.

КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 11. (1) Книгата на акционерите на дружеството се води от управителните органи.

(2) Дружеството води и всички предвидени в закона книги.

УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 12. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен чрез:

1. Издаване на нови акции;
2. Увеличаване номиналната стойност на вече издадените акции;
3. Превръщане на облигации в акции, при спазване изискванията на ТЗ.

(2) Емисионната цена на акциите, както и преференциите за досегашните акционери, се определят с Решението за увеличаването.

(3) Увеличението на капитала е допустимо, само след като определеният в Устава размер е напълно внесен.

Чл. 13. (1) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

(2) Това право се погасява в срок, определен в Решението за увеличаване, но не по-малък от предписания в ТЗ.

(3) За неизкупените акции се прилага редът, предвиден в Закона.

Чл. 14. Капиталът може да бъде увеличен и под условие, че акциите се закупят от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 15. (1) Капиталът на дружеството може да бъде намален до минимално допустимия чрез:

1. Намаляване номиналната стойност на акциите;
2. Обезсилване на акции.

(2) Акциите могат да се обезсилят принудително или след придобиването им от Дружеството, като се спазват изискванията на ТЗ.

Чл. 16. (1) Номиналната стойност на всяка акция се намалява с припадащата ѝ се част от общото намаляване на капитала на Дружеството.

(2) Номиналната стойност на една акция не може да се намалява под 1 (един) лев.

Чл. 17. При принудителното обезсилване се спазва следната процедура:

- (1) Определяне на броя на акциите, които следва да се обезсилят принудително.
- (2) Акциите, които трябва да се обезсилят, се разпределят пропорционално на притежаваните от акционерите акции.

(3) По отношение на акционерите притежаващи недостатъчен брой акции, за да бъде обезсилена една от тях, Общото събрание, при вземане на решение, определя размера на паричната вноска, която се дължи на Дружеството за всяка акция. Тези вноски служат за обезщетяване на акционерите, на които са обезсилени принудително по-вече акции от припадащите им се по реда на предходната алинея.

ОБЛИГАЦИИ

Чл. 18. (1) Дружеството може да издава облигации по реда и условия съгласно разпоредбите на ТЗ.

(2) Превръщането на облигации в акции се урежда с решението за издаване на облигации.

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19. Органите на управление на Дружеството са:

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

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 20. Решенията на едноличния собственик на капитала заместват по компетентност решенията на Общото събрание на акционерите.

КОМПЕТЕНТНОСТ

Чл. 21. Едноличния собственик на капитала:

1. Изменя и допълва Устава на Дружеството;
2. Увеличава и намалява капитала;
3. Преобразува и прекратява Дружеството;
4. Избира, определя броя и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им;
5. Назначава и освобождава дипломиран експерт-счетоводител;
6. Одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, както и предложението за разпределението на печалбата на Дружеството;
7. Взема решение за издаване на облигации;
8. Назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
9. Решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или Устава.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл. 22. Решенията на едноличния собственик на капитала заместват по компетентност решенията на Общото събрание на акционерите.

СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл. 23. Едноличния собственик на капитала взема решения по всяко време без да е необходимо свикване на Общо събрание на акционерите.

РЕШЕНИЯ

Чл. 24. (1) Решенията на едноличния собственик на капитала заместват по компетентност решенията на Общото събрание на акционерите. Решенията влизат в сила незабавно, освен ако действието им не бъде отложено по решение на същия орган.

(2) Решенията по т. 1, 2, 3, 4 и 8 на чл. 21 се вписват в търговския регистър и влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

(3) За решенията на едноличния собственик на капитала се съставя протокол в писмена форма.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 25. Съветът на директорите е в състав от 3 до 5 члена, които могат да бъдат и юридически лица.

Чл. 26. (1) Дружеството се управлява и се представлява от членовете на Съвета на директорите колективно. Съветът на директорите може да овласти едно или няколко лица от състава си да представляват дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Овластените лица:

1. организират дейността на Дружеството, осъществяват оперативното му ръководство.

2. имат право да извършват всички действия и сделки, които са свързани с дейността на Дружеството.

3. представляват Дружеството.

4. докладват незабавно на Съвета на директорите за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

(2) Съветът на директорите може да взема неприсъствени решения, чрез подписване на протокол от всички членове на Съвета.

(3) Съветът на директорите:

1. Може да поиска от общото събрание да вземе решение по реда, предвиден в закона;

2. Обсъжда и проверява годишния счетоводен отчет, доклада на експерт-счетоводителите и предложението за разпределение на печалбата;

3. Одобрява договорите с инвестиционни посредници, с банки и финансови къщи, консултански и рекламни фирми;

4. Одобрява годишния отчет на Дружеството;

5. Закрива или прехвърля предприятия или значителни части от тях;

6. Осъществява дългосрочно сътрудничество или прекратява такова сътрудничество;

7. Създава и закрива клонове на дружеството;

(4) Заседанието на Съвета на директорите е редовно и същото може да бъде провеждано, само ако на него присъстват 2/3 от членовете на Съвета. Съветът на директорите взема своите решения с мнозинство 2/3 от своите членове.

ОТГОВОРНОСТ

Чл. 27. (1) Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от три месечни брутни възнаграждения. Гаранцията може да се състои и от депозирани акции на дружеството.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че не носи вина за действията си.

ГОДИШНО ФИНАНСОВО ПРИКЛЮЧВАНЕ ОТЧЕТНОСТ И ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 28. (1) Дружеството води отчетност съобразно действащото законодателство.

(2) Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната година.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 29. (1) Разпределението на печалбата се изготвя по предложение на съвета на директорите, одобрено от Общото събрание на акционерите в съответствие с изискванията на закона и настоящия Устав.

(2) 1/10 (една десета) част от печалбата се отделя във фонд "Резервен".

(3) Когато средствата от фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 (една десета) от капитала, поголемият размер може да бъде използван за увеличение на капитала.

Представяващ:

ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ И ЛИХВИ

Чл. 30. (1) Дивиденди и лихви се изплащат само при спазване условията на 247а от ТЗ и срещу представяне на предвидените от закона документи, удостоверяващи правата върху притежаваните акции. Представителите на акционери представят нотариално заверено пълномощно.

(2) Изплащането на дивидентите става в срок, определен от решението на годишното отчетно събрание, на което е взето решение за изплащане на дивидент.

ЗАВЕРКА И ПРИЕМАНЕ НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 31. (1) Годишният счетоводен отчет се проверява от назначения от Общото събрание дипломиран експерт-счетоводител, който е отговорен за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайните на Дружеството. Без проверката годишният счетоводен отчет не може да бъде приет от Общото събрание.

(2) Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията за годишното приключване, съобразно Закона за счетоводството и Устава.

(3) Когато Общото събрание не е избрало експерт-счетоводител, до изтичане на календарната година, по молба на съвета на директорите или на един от акционерите, той се назначава от търговския регистър.

(4) Провереният и приет от Общото събрание годишен счетоводен отчет се представя в търговския регистър.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 32. (1) Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в предвидените от ТЗ случаи.

(2) При прекратяване на Дружеството се извършва ликвидация по реда, предвиден в чл. от ТЗ.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в този Устав въпроси се прилагат разпоредбите на търговския закон.

§ 2. Настоящият устав е приет на 05.06.2024 г. и изменен на 07.08.2024 г.

За Едноличен собственик на капитала:

.....
Илияна Георгиева Иванова

Представяващ:

Представяващ: