

**УСТАВ**  
**(Учредителен акт)**

**на**

**„ИМОБИЛИАРИЯ” ЕАД**

## **Глава Първа**

### **Общи положения**

#### **Статут**

Чл. 1. Акционерното дружество „ИМОБИЛИАРИЯ“ ЕАД е еднолично акционерно търговско дружество по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 4 във вр. чл. 158 и сл. от ТЗ; то е самостоятелно юридическо лице, отделно от акционера; учредено е с подписването на настоящия устав и другите необходими документи от акционера - учредител на „ИМОБИЛИАРИЯ“ ЕАД без откриване на подписка за набиране на капитала.

#### **Акционер**

Чл. 2. Акционер в Дружеството може да бъде всяко местно и чуждестранно физическо или юридическо лице при условията, предвидени в този устав и според императивните норми на българския закон.

#### **Учредител, привилегии на учредителя**

Чл. 3. Учредител на Дружеството е лицето, което е подписали настоящия устав и е изпълнило поетите с него задължения, както и предвидените от закона задължения на учредителя.

Чл. 4. Разходите, извършени от учредителя във връзка с регистрирането на Дружеството преди възникването му като юридическо лице, преминават за Дружеството след възникването му като юридическо лице.

## **Глава Втора**

### **Срок, фирма, седалище и адрес на управление**

Чл. 5. Съществуването на дружеството не е предварително ограничено със срок.

Чл. 6. Фирмата на дружеството е „ИМОБИЛИАРИЯ“ ЕАД, което може да се изписва и на латиница.

Чл. 7 (1) Дружеството може да регистрира своя търговска марка, както и да употребява свой печат, фирмени знаци и бланки.

(2) (изм. с Решение на ЕС на капитала от 29.06.2017 г.) Седалището и адресът на управление на дружеството е: Република България, гр. София 1700, район „Лозенец“, ул. „Константин Петканов“ 21, ап. В7.

## **Глава Трета**

### **Предмет на дейност**

Чл. 8 (1) Предмет на дейност: консултантска дейност; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външна и вътрешна търговия, търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всякаква друга дейност, незабранено от действащото законодателство в страната.

(2) В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването на съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.

## Глава Четвърта Имущество и фондове на дружеството

### **Имущество**

Чл. 9. Имуществото на Дружеството се състои от всички негови права и задължения. Дружеството може да придобива всякакви права и да поема всякакви задължения по реда, предвиден в настоящия устав, включително и от учредителя за сметка на Дружеството. Дружеството придобива собствеността и върху евентуални вещни апорти в капитала, извършени по съответния ред.

### **Фондове**

Чл. 10 (1) Дружеството образува фондове по решение на Общото събрание на акционерите. С решението за образуване се определят размера, начина на попълване и изразходване на средствата по фонда.

(2) Дружеството образува Фонд „Резервен“ с решение на Общото събрание.

(3) Фонд „Резервен“ се образува в минималния размер, предвиден от Търговския закон, освен ако Общото събрание не определи по-голям размер. Този фонд се изразходва по предписания в същия закон начин. В него се отнасят и всички постъпления от обезсилени акции и реализирана отговорност за управлението на Съвета на директорите.

### **Правоспособност**

Чл. 11. Дружеството може да бъде страна по спорове пред съдебни, арбитражни или други органи.

### **Отговорности**

Чл. 12. (1) За задълженията си Дружеството отговаря с имуществото си.

(2) Дружеството не отговаря за лични задължения на акционера си или други кредитори на Дружеството.

(3) Акционерът отговарят за задължения на Дружеството до размера на невнесената стойност на записаните от него акции от капитала на Дружеството.

## Глава Пета Уставен капитал и акции

### **Капитал и акции**

Чл. 13. (1) Дружеството се регистрира с капитал в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева.

(2) При регистрирането на Дружеството е записан целият уставен капитал. Внесени са 25% (двадесет и пет процента) от капитала на същото или 12 500 (дванадесет хиляди и петстотин) лева. Остатъкът от 75% (седемдесет и пет процента) или сумата от 37 500 (тридесет и седем хиляди и петстотин) лева ще бъде внесен в

сметка на дружеството в срок до 2 години от вписване на дружеството в Търговския регистър.

(3) Капиталът е разпределен в 5 000 (пет хиляди) акции на приносител, издадени индивидуално и номерирани от А 0001 до А 5000.

(4) Всяка акция е с номинална стойност 10 (десет) лева и дава право на глас, право на дивидент и на ликвидационен дял от имуществото на Дружеството.

(5) Акции на приносител могат да бъдат заменяни с поименни акции и обратно по искане на акционера след пълното изплащане на тяхната стойност. Замяната на един вид акции с друг става по решение на Съвета на директорите.

(6) При учредяването акциите се записват от учредителя Тодор Вълев Тодоров, с ЕГН 6012256242 - 5 000 (пет хиляди) акции на приносител по 10 (десет) лева всяка една от тях, на обща стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева, представляващи 100% (сто процента) от капитала на дружеството. Тодор Вълев Тодоров, с ЕГН 6012256242 е едноличен собственик на капитала на дружеството.

### **Купони**

Чл. 14. Купоните към акциите се издават за двадесет години.

### **Временни удостоверения**

Чл. 15. Разпоредбите на този устав за акциите се отнасят и за временните удостоверения. При липса на друго искане временното удостоверение е едно за цялата внесена от акционера стойност. Замяната на временните удостоверения с акции става по решение на Съвета на директорите.

### **Форма на капиталовите ценни книжа**

Чл. 16. Всички капиталови ценни книжа на Дружеството носят подписите на две лица, които могат да задължават Дружеството и се подпечатват с печата на Дружеството. За валиден подпис върху акцията се смята и отпечатаният подпис.

### **Дубликати от ценните книжа**

Чл. 17. Дубликати от изгубени или унищожени ценни книжа на Дружеството се издават след изпълнение на процедурите по ГПК по правила, утвърдени от Съвета на директорите.

### **Облигации**

Чл. 18. Облигациите на Дружеството могат да се издават съобразно режима, установен с българското търговско законодателство.

### **Изменение на капитала**

Чл. 19 (1) Изменението на капитала на Дружеството се извършва по решение на едноличния собственик на капитала. Условието за увеличаване на капитала се определят в решението на едноличния собственик на капитала.

(2) Съветът на директорите може да увеличи капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции до 1 000 000 (един милион) лева в продължение на пет години от възникване на Дружеството.

#### **Внасяне на стойността на записаните акции**

Чл. 20. Непаричните вноски се извършват по реда на ТЗ.

#### **Книга на акционерите**

Чл. 21 (1) Дружеството води книга на акционерите, в която се записват името (съответно фирмата и представителя за дружествата) адрес за съобщения, номиналната и емисионната стойност, времето на придобиване и вноските по изплащане, броят и данните на акциите на всеки поименен акционер.

### **Глава Шеста** **Органи на управление**

#### **Органи**

Чл.22. Органи на управление на Дружеството са:

- а/ Едноличен собственик на капитала с правомощия на Общо събрание на акционерите;
- б/ Съвет на директорите.

#### **Едноличен собственик на капитала**

Чл. 23. Едноличен собственик на капитала на дружеството е това физическо или юридическо лице, което притежава всички акции от капитала на дружеството и е вписано като такова в Търговския регистър по реда на чл. 174, ал. 2 от ТЗ. Едноличният собственик на капитала упражнява правата и изпълнява задълженията си към Дружеството – лично или чрез пълномощник.

#### **Компетентност на едноличния собственик на капитала**

Чл.24. По реда на чл. 219, ал. 2 от ТЗ едноличният собственик на капитала решава въпросите, включени в компетентността на общото събрание на акционерите по смисъла на раздел IX от ТЗ, а именно:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. взема решения за увеличаване и намаляване капитала на Дружеството;
3. взема решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството;
4. избира, освобождава и освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията за управлението им;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
6. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител;
7. назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;
8. решава условията по издаването на облигации;

9. решава и други въпроси, поставени в негова компетентност от закона или настоящия устав.

### **Решения на едноличния собственик на капитала**

Чл. 25 (1) За решенията на едноличния собственик на капитала се съставя протокол в писмена форма. Писмената форма е предпоставка за действителността на решенията. В протокола следва да се посочат:

1. Мястото и времето на вземане на решението.
  2. Името, респ. фирмата на едноличния собственик на капитала;
  3. Присъствието на членовете на СД, както и на лица при вземането на решенията;
  4. Фактически и правни основания за вземане на решението;
  5. Съдържание на решението.
- (2) Протоколът се подписва от едноличния собственик на капитала.
- (3) Към протокола се прилагат документите, свързани с вземане на решението.
- (4) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 години.
- (5) Решенията на едноличния собственик на капитала за изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Увеличаването и намаляването на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

(6) Само по решение на едноличния собственик на капитала могат да се сключват следните сделки:

1. прехвърляне и предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
2. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

### **Съвет на директорите**

Чл. 26 (1) Съветът на директорите отговаря пред едноличния собственик на капитала за управлението на дружеството. Той заседава в зависимост от необходимостта, но не по-рядко от веднъж месечно.

(2) Съветът на директорите се състои от 3 (три) лица, избрани от едноличния собственик на капитала на Дружеството за срок от три години. Те могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за три години.

(3) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат лица, които отговарят на предвидените в ТЗ изисквания.

(4) Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание при тяхното избиране.

### **Компетентност на Съвета на директорите**

Чл. 27. Съветът на директорите:

1. организира, ръководи и контролира цялостната дейност на Дружеството;
2. приема планове за развитие на Дружеството;
3. осъществява инвестиционната политика на Дружеството и взема решения относно придобиването на собственост и други права върху недвижими имоти;
4. определя структурата на Дружеството, структурата на управление и организацията на Дружеството;
5. решава закриването или прехвърлянето на предприятия на Дружеството или значителни (над 20%) части от тях, създава и закрива клонове и представителства на Дружеството, взема решения относно съществени промени в дейността на Дружеството;
6. установява и прекратява дългосрочни (над 360 календарни дни) сътрудничества, които са от съществено значение за Дружеството;
7. решава въпросите, свързани с движението на капиталовите ценни книжа на Дружеството, които не са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите;
8. назначава търговски представители (прокуристи) на Дружеството;
9. решава ползването на кредити, даването на обезпечения, гаранции, обременяване на имущества и по друг начин задължава Дружеството за общо повече от 20% от балансовата стойност на имуществото на Дружеството към съответен момент;
10. решава всички други въпроси, които не са от изключителна компетентност на едноличния собственик на капитала според закона или този устав, или са му възложени с решение на едноличния собственик на капитала.

#### **Председател, Заместник-председател и Изпълнителен директор**

Чл. 28. На първото си заседание Съветът на директорите избира един от членовете за Председател, един за Заместник-председател и един или повече от един за Изпълнителни членове. Председателят на Съвета на директорите ръководи и организира работата на Съвета. При невъзможност да изпълнява задълженията си, те се поемат от Заместник – председателя. Всеки член на Съвета на Дружеството може да поиска от Председателя свикване на заседание на Съвета. Заместник-председателската функция може да се изпълнява и от изпълнителен член.

Чл. 29. (1) Председателят на Съвета на директорите и изпълнителните членове представляват дружеството заедно и поотделно.

(2) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в Търговския регистър и се обнародват.

#### **Заседания на Съвета на директорите**

Чл. 30. Съветът на директорите провежда заседанията си в седалището и адреса на управление на Дружеството, освен ако не вземе решение за провеждането им на друго място. Поканата до членовете се отправя от Председателя най-малко седем дни преди датата на заседанието, освен ако такова е било насрочено на предишно заседание и всички членове са уведомени.

## **Решения на Съвета**

Чл. 31. (1) Съветът на директорите може да взема валидни решения, когато присъстват или са представени всичките му членове. Член на Съвета на директорите може да бъде представляван на заседание само от друг член на Съвета. Упълномощаването е в писмена форма и се прилага към документите от заседанието. Когато то не съдържа указание за гласуването, представителят гласува с два гласа, но всеки от членовете отговаря лично за решението.

(2) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решенията. Съгласието може да бъде валидно дадено и посредством подписано преди изпращането му или по друг установен между членовете на Съвета начин с идентифицирано телефаксно съобщение.

(3) Решенията се вземат с единодушие на членовете на Съвета.

## **Компетенции на Изпълнителния директор на Съвета**

Чл. 32. (1) Изпълнителният директор може сам да извършва действия и сключва сделки, свързани с дейността на Дружеството.

(2) Изпълнителният директор организира дейността на Дружеството в съответствие със закона, настоящия устав и решенията на Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Той поема оперативното ръководство на дейността на Дружеството, сключва и прекратява трудовите и други договори на служителите и сътрудниците на Дружеството, наказва ги и ги поощрява, отговаря за воденето на отчетността и архивите на Дружеството.

## **Прокурист**

Чл. 33. Съветът на директорите може да назначава по и условията на Търговския закон.

## **Глава Седма**

### **Разпределение на печалбата**

Чл. 34. (1) Проектът за размера на дивидентите се подготвя от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя пропорционално на броя на акциите.

(2) Когато Дружеството е издало акции с привилегирован дивидент, вземанията за тях се изплащат преди тези по обикновените акции.

## **Изплащане на дивиденти**

Чл. 35. Дивидентите се изплащат срещу представяне на купоните за съответната година по ред, установен с правилник от Съвета на директорите. Дружеството изплаща дивидентите в срок не по-късно от един месец след вземане на решение от едноличния собственик на капитала. В случай, че решението на едноличния собственик на капитала за разпределяне на дивидента е оспорено пред съда, срокът за изплащане започва да тече след влизане на решението на съда в сила. Сумата за изплащане на дивидентите се заделя по депозитна сметка и при изплащането им Дружеството начислява пропорционално и депозитната лихва върху вземанията от дивидентите.

**Глава Осма**  
**Прекратяване и ликвидация**

**Реорганизация и преобразуване**

Чл. 36. Реорганизация на Дружеството или преобразуването му в друг вид Дружество, става по реда, предвиден в ТЗ.

**Прекратяване на Дружеството**

Чл. 37. Дружеството се прекратява в следните случаи:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. по решение на съда в предвидените от закона случаи;
3. когато капиталът му спадне под законно изискуемия минимум в продължение на една година.

**Ликвидатори**

Чл. 38. Когато прекратяването не се извършва по решение на съд, ликвидаторите се назначават от едноличния собственик на капитала. Ликвидацията се извършва по действащото в момента българско законодателство.

**Приложим закон**

Чл. 39. За неуредените с този устав случаи относно дейността на Дружеството ще се прилагат разпоредбите на българското търговско законодателство.

**§1. Настоящият Устав (учредителен акт) е приет от учредителя – акционер - едноличен собственик на капитала на Учредителното събрание, проведено на 27.04.2017 г., като последните изменения са приети от едноличния собственик на капитала на Дружеството на 29.06.2017 г.**

**Едноличен собственик,**

**За „ИМОБИЛИАРИЯ” ЕАД,**

**Тодор Вълев Тодоров: .....**

