УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
„СЛАВЯНСКИ ДОМ 3“ ЕООД
ЕИК 202423502

Днес, 06.07.2026 год., в гр.Варна, търговско дружество „8Д“ ООД, вписано в Търговския регистър, воден при Агенцията по вписванията с ЕИК 205219834, със седалище и адрес на управление в гр.Варна, р-н Одесос, ул. Славянска №30, чрез представляващия го управител Николай Калчев Николов, ЕГН хххххххххх, с постоянен адрес в гр.хххххх, на основание на взети решения на едноличния собственик на капитала на „СЛАВЯНСКИ ДОМ 3“ ЕООД от 206.07.2026год. и на основание чл. 114, ал. 3 от Търговския закон прие и чрез управителят си подписа следния актуален учредителен акт на еднолично търговско дружество с търговска фирма „СЛАВЯНСКИ ДОМ 3“ЕООД.

„СЛАВЯНСКИ ДОМ 3“ ЕООД е самостоятелно българско юридическо лице, наричано по-долу „дружеството“, което е създадено за извършване на самостоятелна търговска дейност.

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
I. ФИРМА.

Чл. 1. (1) Фирмата на моето еднолично дружество с ограничена отговорност е „СЛАВЯНСКИ ДОМ 3“ ЕООД.

(2) Наименованието на дружеството на латиница е SLAVYANSKI DOM 3.

II. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ.

Чл. 2. (1) Седалището на дружеството е в Република България, гр.Варна.

(2) Адресът на управлението на дружеството е в Република България, гр.Варна, р-н Одесос, ул.Славянска № 30

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3. (1) Дружеството има следният предмет на дейност: Консултантски услуги; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; комисионна, спедиционна, складова, лизингова, дейност на търговско представителство и посредничество; превозна, хотелиерска, туристическа, рекламна, информационна и импресарска дейност; сделки с интелектуална собственост; производство на филми, видео и звукозаписи; издателска и печатарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

(2) Дружеството може да участва по решение на едноличния си собственик в съществуващи дружества или в дружества, които ще се образуват в бъдеще в страната и в чужбина, независимо от техния предмет на дейност. Дружеството може да извършва по законен начин в страната или в чужбина сделки от всякакъв вид, включително и да придобива и отчуждава в съответствие със закона и с този учредителен акт недвижими и движими вещи, вещни права, ценни книги, права върху интелектуална собственост, да придобива права от всякакъв вид и да се задължава по всякакъв начин, да извършва всякаква друга работа, която има цел улесняването, напредъка или разширяването на стопанската му дейност.

(3) При осъществяването на своята стопанска дейност, дружеството се съобразява със разпоредбите, съдържащи се в действащото българско законодателство и с международните конвенции в областта на стопанската дейност.

IV. СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.

Чл. 4. Дружеството е създадено за неопределен срок.

Глава втора

ИМУЩЕСТВО И КАПИТАЛ

V. КАПИТАЛ.

Чл. 5. (1) Капиталът на дружеството се определя в левове и е в размер на 72 700.00 (седемдесет и две хиляди и седемстотин) лева.

(3) Капиталът на дружеството е разпределен във 72 700 (седемдесет и две хиляди и седемстотин) дяла всеки един с номинална стойност от по 1.00(един) лев и е формиран изцяло от апортна вноска, направена от учредителя ВАСИЛ ГЕОРГИЕВ ДИМИТРОВ, ЕГН хххххххххх, с постоянен адрес в гр.хххххх, на следните недвижими имоти:

ОГРАНИЧЕНО ВЕЩНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ОБЕКТИ в дворно място, с идентификатор 10135.1508.285 (едно, нула, едно, три, пет, точка, едно, пет, нула, осем, точка, две, осем, пет), находящо се в гр.Варна, община Варна, област Варна, район „Одесос“, с административен адрес: ул."Славянска" № 30 /тридесет/, с площ по скица на СГКК 463 (четиристотин шестдесет и три) кв.м., а по документ за собственост – 459 (четиристотин петдесет и девет) кв.м., стар идентификатор: 10135.1508.255; 10135.1508.256; номер по предходен план: 10135.1508.255, 10135.1508.256, квартал: 721, парцел: IV-13, при съседи: 10135.1508.253, 10135.1508.254, 10135.1508.257, 10135.1508.259, 10135.1508.258, 10135.1508.225, а именно:

А) ЖИЛИЩЕ – АПАРТАМЕНТ № 6 /шест/, находящ се на четвъртия етаж (кота + 9.30 м по архитектурен проект), с обща площ от 130.60 кв.м. /сто и тридесет цяло и шестдесет стотни квадратни метра/, от които жилищна площ 60.43 кв.м. /шестдесет цяло и четиридесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от: дневна, спалня, баня-тоалет, покрив тераса, при граници: ул."Славянска", апартамент № 4, стълбищна клетка, апартамент № 5 и вътрешен двор, ведно с прилежащото избено помещение № 6 /шест/, находящо се на сутерена (кота - 2.42/-2.75/-3.15 м по архитектурен проект), с площ от 2.26 кв.м. /две цяло и двадесет и шест стотни квадратни метра/, при граници: избен коридор, склад № 5, стълбищна клетка, както и 8.8396 % ид.ч. /осем цяло и осем хиляди триста деветдесет и шест десетохилядни идеални части/, съответстващи на 24.57 кв.м. ид.ч. /двадесет и четири цяло и петдесет и седем стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж и таванско складово помещение № 5 и 6 /пет и шест/, находящо се на петия етаж (кота + 12.10 м по архитектурен проект), с площ от 12.00 кв.м. /двадесет квадратни метра/, състоящо се от две помещения и покрив-тераса с площ от 26.65 кв.м. /двадесет и шест цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра/, при граници: вътрешен двор, ул."Славянска", стълбищна площадка и таванско складово помещение № 3 и 4, ведно с 1.6858 % ид.ч. /едно цяло и шест хиляди осемстотин петдесет и осем десетохилядни процента идеални части/, съответстващи на 4.69 кв.м. ид.ч.

/четири цяло и шестдесет и девет стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Жилище - Апартамент №6 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **39 820** /тридесет и девет хиляди осемстотин и двадесет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

Б) СКЛАД № 4 /четири/, находящ се на първия (междинен) етаж (мецанин 1 /едно/ на кота + 1.42 м по архитектурен проект), състоящ се от едно помещение и санитарен възел, с обща площ от 17.32 кв.м. /седемнадесет цяло и тридесет и две стотни квадратни метра/, от които складова площ 14.03 кв.м. /четиринадесет цяло и три стотни квадратни метра/, при граници: коридор, от две страни – вътрешен двор и склад № 5, ведно с 1.1826 % ид.ч. /едно цяло и хиляда осемстотин двадесет и шест десетохилядни процента идеални части/, съответстващи на 3.29 кв.м. ид.ч. /три цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Склад №4 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **4690** /четири хиляди шестстотин и деветдесет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

В) СКЛАД № 5 /пет/, находящ се на първия (междинен) етаж (мецанин 1 /едно/ на кота + 1.42 м по архитектурен проект), състоящ се от едно помещение и санитарен възел, с обща площ от 32.22 кв.м. /тридесет и две цяло и двадесет и две стотни квадратни метра/, от които складова площ 26.10 кв.м. /двадесет и шест цяло и десет стотни квадратни метра/, при граници: коридор, склад № 4, от две страни – вътрешен двор, ведно с 2.2000 % ид.ч. /две цяло и две хиляди процента идеални части/, съответстващи на 6.12 кв.м. ид.ч. /шест цяло и дванадесет стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Склад №5 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **8730** /осем хиляди седемстотин и тридесет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

Г) СКЛАД № 6 /шест/, находящ се на втория етаж (мецанин 2 /две/ на кота + 3.30 м/ + 4.05 м по архитектурен проект), състоящ се от едно помещение и санитарен възел, с обща площ от 17.32 кв.м. /седемнадесет цяло и тридесет и

две стотни квадратни метра/, от които складова площ 14.03 кв.м. /четиринадесет цяло и три стотни квадратни метра/, при граници: коридор, от две страни – вътрешен двор и склад № 7, ведно с 1.1826 % ид.ч. /едно цяло и хиляда осемстотин двадесет и шест десетохилядни процента идеални части/, съответстващи на 3.29 кв.м. ид.ч. /три цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Склад №6 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **4690** /четири хиляди шестстотин и деветдесет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

Д) СКЛАД № 7 /седем/, находящ се на втория етаж (мецанин 2 /две/ на кота + 3.30 м/ + 4.05 м по архитектурен проект), състоящ се от едно помещение и санитарен възел, с обща площ от 32.88 кв.м. /тридесет и две цяло и осемдесет и осем стотни квадратни метра/, от които складова площ 26.64 кв.м. /двадесет и шест цяло и шестдесет и четири стотни квадратни метра/, при граници: коридор, склад № 6, и от две страни – вътрешен двор, ведно с 2.2455 % ид.ч. /две цяло и две хиляди четиристотин петдесет и пет десетохилядни процента идеални части/, съответстващи на 6.24 кв.м. ид.ч. /шест цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Склад №7 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **8910** /осем хиляди деветстотин и десет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

Е) ПОКРИТО ПАРКОМЯСТО № 4 /четири/, находящо се на първия етаж (кота + 0.00 м по архитектурен проект), с обща площ от 24.33 кв.м. /двадесет и четири цяло и тридесет и три стотни квадратни метра/, от които площ на мястото 17.50 кв.м. /седемнадесет цяло и петдесет стотни квадратни метра/, при граници: покрито паркомясто № 3, от две страни – вътрешен двор, ведно с 2.4585 % ид.ч. /две цяло и четири хиляди петстотин осемдесет и пет десетохилядни процента идеални части/, съответстващи на 6.83 кв.м. ид.ч. /шест цяло и осемдесет и три стотни квадратни метра идеални части/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе.

Оценката на ограниченото вещно право на строеж за Паркомясто №4 съгласно оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20121205165741/06.12.2012г. е в размер на **5770** /пет хиляди седемстотин и седемдесет/ лева.

Основание на правото на вносителя: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 135, том I, рег. № 3202, дело 127/2012г. по описа на нотариус Яньо Несторов с № 011 на НК;

(4) Едноличният собственик на капитала на дружеството може да се разпорежда свободно със своите дялове съобразно настоящия акт и действащите нормативни актове.

(5) Едноличният собственик не може да получава лихви за своите дялове в капитала на дружеството.

VI. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА.

Чл. 6. (1) **Увеличаването на капитала** на дружеството се извършва с решение на едноличният собственик по начините, допустими от закона.

(2) Решението за увеличаване на капитала на дружеството се вписва в търговския регистър на съда.

Чл. 7. (1) **Намаляването на капитала** се извършва с решение на едноличният собственик по начините, допустими от закона.

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде намален под законово установения минимум за дружество с ограничена отговорност.

(3) В решението за намаляване на капитала задължително се отразяват обстоятелствата, предвидени от закона.

Глава трета

ЧЛЕНСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

VII. ЧЛЕНСТВО.

Чл. 8. Съдружник в дружеството се приема по ред, определен от едноличния собственик. В този случай се изготвя **дружествен договор** и настоящия учредителен акт преустановява своето действие.

Чл. 9. Преди приемането им, новите членове се запознават с икономическото състояние на дружеството.

VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 10. (1) Органи на управление на дружеството са **едноличния собственик** и **управителят (управителите)**.

(2) Контрольорът на дружеството, ако такъв бъде избран, осъществява контрол върху спазването от страна на управителя на този учредителен акт.

(3) Проверителите (одиторите) проверяват годишния счетоводен отчет на дружеството.

IX. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 11. (1) Едноличният собственик на капитала на дружеството е търговско дружество **„8Д“ ООД**, вписано в Търговския регистър, воден при Агенцията по вписванията с **ЕИК 205219834**, със седалище и адрес на управление в гр.Варна, р-н Одесос, ул. Славянска №30.

(2) Едноличният собственик на капитала на дружеството изпълнява функциите по ТЗ на Общото събрание на съдружниците на дружествата с ограничена отговорност. За взетите решения по ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 на чл.137 от ТЗ не се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

(3) Управителят на дружеството има **съвещателен глас** при вземането на решения от страна на едноличния собственик в качеството му на общо събрание на дружеството.

(4) **Представителят на наетите лица на работа в дружеството** се избира при предпоставките, посочени в ТЗ, на тяхно общо събрание или от ръководствата на синдикалните им организации и има съвещателен глас при вземането на решения от страна на едноличния собственик по отношение на дружеството.

Чл. 12. Едноличният собственик на капитала взема **решения** за управлението на дружеството когато и както счете за нужно.

Чл. 13. Едноличният собственик на дружеството при изпълнението на функциите по ТЗ на Общото събрание на съдружниците на дружествата с ограничена отговорност, има следните права:

1. изменя и допълва учредителния акт;
2. взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за реорганизация или прекратяване на дружеството;
5. взема решение за откриване или закриване на структурни поделения, представителства, клонове и за участие или за прекратяване на участието в дружества в страната и в чужбина;
6. взема решение за придобиване и отчуждаване на дълготрайни активи на дружеството и вещни права върху тях, както и за извършване на други сделки на разпореждане с тях, за ползуване на кредити и заеми, а също и за даване на гаранции и предоставяне на обезпечения;
7. взема решение за предявяване на искове срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процесите;
8. избира управителя и неговите заместници в определените от този учредителен акт случаи, освобождава ги от отговорност и определя възнаграждението им;
9. избира контрольор(и) и проверители;
10. определя стратегията, приема програми и планове за дейността на дружеството;
11. одобрява вътрешните документи, организационната и управленска структура на дружеството;
12. взема решения за трайна съществена промяна в предмета на дейност;
13. взема решения за придобиване и предоставяне на лицензии, ноу-хау, участие в търгове и панаири;
14. отменя незаконните или неправилни актове на управителя на дружеството или на неговите заместници;
15. решава други въпроси, свързани с дейността на дружеството и отнесени към компетентността на общите събрания на дружествата с ограничена отговорност от действащите нормативни актове и от този учредителен акт.

Чл. 14. Едноличният собственик на капитала взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на дружеството.

Х. УПРАВИТЕЛ.

Чл. 15. (1) Управителят на дружеството ръководи цялата стопанска дейност на дружеството. Той решава всички въпроси, които са свързани с

осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или по разпоредбите на настоящия учредителен акт са възложени за решаване изключително от едноличния собственик.

(2) Управителят се определя с решение на едноличния собственик за неопределен срок. Той може да реши управителят да бъде избран и за определен срок, както и да се постави срок на мандата на вече избран безсрочно управител.

(3) При воденето на работите на дружеството, управителят е длъжен да действа с грижата на добър търговец в рамките на закона, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик.

(4) Едноличният собственик може да избере и повече от един управител.

(5) Изборът на управител се вписва в търговския регистър и се обнародва в "Държавен вестник", ако законът изисква това.

(6) Правата и задълженията на управителя, ако той е различен от едноличния собственик, се уточняват в мениджърския му договор, който се подписва след избирането му от него и от едноличния собственик.

Чл. 16. Управителят на дружеството:

1. организира, ръководи и контролира дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
2. представлява и управлява дружеството;
3. сключва трудовите договори със служителите на дружеството, изменя и прекратява трудовите правоотношения с тях, налага им дисциплинарни наказания за извършените нарушения, дава им поощрения, има правата и задълженията на работодател спрямо наетите от дружеството лица;
4. отчита се при поискване от едноличния собственик;
5. урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет;
6. определя и контролира разходите и приходите на дружеството;
7. извършва всякакви законни действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик;
8. прави в средствата за масово осведомяване необходимите публикации, свързани с дейността на дружеството;
9. изпълнява други задачи, поставени от нормативните актове, този учредителен акт и решенията на едноличния собственик.

Чл. 17. (1) Управителят може да възлага упражняването на функциите си на друго лице, като определя и конкретно задачите, които то следва да осъществява.

(2) В случаите, когато управителят ще трябва да бъде заместен от друго лице за повече от два месеца, едноличният собственик определя кой да бъде този заместник.

Чл. 18. (1) В случай на смърт, на поставяне под запрещение или на внезапно преустановяване от страна на управителя на изпълнението на неговите функции, едноличният собственик следва в едноседмичен срок да назначи временно нов управител.

(2) До избирането на нов управител на дружеството, функциите на управител на дружеството се осъществяват временно от неговия заместник, освен ако едноличният собственик не реши друго.

Чл. 19. (1) Управителят отговаря **имуществено** за виновно причинените вреди на дружеството.

(2) Без съгласие на едноличния собственик управителят на дружеството няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(3) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато другото дружество извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

(4) При нарушаване на задълженията по ал. 2 на този член, менажерския контракт с управителя може да бъде прекратен без предизвестие.

Чл. 20. Управителят отговаря за редовното водене и съхраняване на необходимите според Закона за счетоводството и Търговския закон търговски книги.

Глава четвърта

СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

XII ФИНАНСИ И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ.

Чл. 20. Дружеството заделя средства за развитие и техническо обновяване, социално-битови и културни мероприятия, стопански риск и други нужди, съгласно решения на общото събрание и действащите нормативни актове.

Чл. 21. Финансовата година на дружеството съвпада с календарната. В годината на регистрация на дружеството, финансовата година започва от датата на регистрацията и завършва на 31 декември.

Чл. 27. (1) В края на всяка стопанска година се съставя:

1. подробен **опис** на материалните активи в имуществото на дружеството;
2. **баланс**, от който да се вижда действителното стопанско състояние на дружеството.

(2) Документите по предходната алинея се представят за обсъждане на едноличния собственик, придружени с **отчетен доклад на управителя и доклад на контрольора**, ако такъв е бил избран за съответната отчетна година.

Чл. 22. Учредителният акт не ограничава дружеството в избора на правни форми за извършване на търговска дейност.

Чл. 23. Дружеството осъществява предмета на дейността си в условията на стопанска сметка и самоиздръжка.

Чл.24. (1) Средствата за работна заплата и индивидуалните заплати се определят в съответствие с вътрешните правила за организация на работната заплата в дружеството и действащата нормативна база.

(2) Максималният размер на индивидуалните работни заплати не се ограничава.

Чл.25 (1) Чистата печалба на дружеството се разпределя по решение на едноличния собственик.

(2) Загубите на дружеството се покриват по начин, определен от едноличния собственик.

Глава пета

ДРУГИ УГОВОРКИ

XII ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Чл. 26. Дейността на дружеството се **прекратява** в предвидените от закона случаи.

XIII. ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл.27. (1) **Ликвидационното производство** се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

(2) След приключване на ликвидацията, остатъкът от имуществото се предава на едноличния собственик.

(3) Ако законът не предвижда друго и ако не е решено друго от едноличния собственик, ликвидатор на дружеството е неговия управител.

XIV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

§ 1. За неуредените с този учредителен акт въпроси, се прилага съответно действащото българско законодателство.

§ 2. Този учредителен акт влиза в сила след регистрацията му от съда.

Този учредителен акт се състави и подписа в **три еднообразни екземпляра**, по един за дружеството, за едноличния собственик и за съда.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:.....

„8Д" ООД, чрез управителя Николай Калчев Николов