

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на еднолично дружество с ограничена отговорност
„Финтек Пропъртис” ЕООД

Днес, 20.07.2026г., „ЕсПей Онлайн” ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1421, р-н Лозенец, Бизнес център Хемус, бул. „Черни връх” № 25А, ет. 4, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 201498901, представлявано от управителя **Таня Светославова Тодорова**, прие и подписа настоящия Учредителен акт, уреждащ статута на еднолично дружество с ограничена отговорност, при следните условия:

I. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 1. Дружеството е с наименование (фирма) „Финтек Пропъртис” ЕООД. В отношенията си с чуждестранни юридически и физически лица Дружеството ще използва фирмата си, изписана на латиница по следния начин: „Fintech Properties” Ltd.

Чл. 2. Дружеството е със седалище град София и адрес на управление: град София, 1421, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” № 25А, Бизнес Център Хемус, ет. 4.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 3. (1) Предметът на дейност на едноличното дружество с ограничена отговорност е: Отдаване под наем на недвижими имоти, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, посредничество и представителство при сделки с недвижими имоти, дейност по управление на недвижими имоти, инвеститорска дейност, представителство на български или чуждестранни физически или юридически лица в страната и чужбина, както и извършване на всички дейности, незабранени от закона, а за тези с разрешителен, лицензионен или регистрационен режим - след снабдяване със съответното разрешение или лиценз и/или след осъществяване на необходимата регистрация.

(2) Дружеството може да придобива всякакви права, необходими за осъществяване предмета на дейността му, както и да извършва всякаква друга дейност, която има за цел улесняването и развитието на собствената му дейност, съобразно приложимото българско законодателство.

Чл. 4. Едноличното дружество с ограничена отговорност е учредено за неопределен срок.

III. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

Чл. 5. (1) Капиталът на едноличното дружество с ограничена отговорност е в размер на **EUR 25 000 (двадесет и пет хиляди евро)**, разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) равни дружествени дяла, всеки един от които е с номинална стойност от по EUR 0,50 (петдесет евро цента), всичките собственост на „ЕсПей Онлайн” ЕООД, с ЕИК 201498901.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло формирано от непарична вноска, извършена от „ИНТЕРНЕСЪНЪЛ КЕПИТЪЛ ТРЕЙДИНГ” ЕАД в капитала на Дружеството и съставляваща правото на собственост върху следните **недвижими имоти, находящи се в град София, Община Столична, Район Лозенец, бул. „Черни връх” № 25А /двадесет и пет буква „А“/** в сграда с обществено-обслужващо предназначение – **Бизнес център „Хемус” М + 5 + ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ**, построена в урегулиран поземлен имот, обозначен по скица като парцел I – За хотел /първи, отреден за хотел/ от квартал 136 /сто тридесет и

шести/ по плана на град София, местността „Лозенец II /втора/ част”, утвърден със Заповед № РД-09-50-739/28.12.1994г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и Решение № 643 по Протокол № 113, т. 14 от 12.07.2007г. на СОС, целият с площ по графични данни от 4 486,00 кв.м. /четири хиляди четиристотин осемдесет и шест квадратни метра/, при граници: от север – ул. „Свети Наум”, от юг – ул. „Йоан Екзарх”, от запад – бул. „Черни връх”, от изток – урегулиран поземлен имот, обозначен по скица като парцел XIV-434, от югоизток – урегулиран поземлен имот, обозначен по скица като парцел III-437 и урегулиран поземлен имот, обозначен по скица като парцел II-438, който имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-1018297-08.11.2019г., издадена от СГКК – гр. София, е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри като **Поземлен имот с идентификатор 68134.901.435** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка четиристотин тридесет и пет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменен със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: **град София, Район Лозенец, бул. „Черни връх” № 25А /двадесет и пет буква „А“**, с посочена в документа площ от 3973,00 кв.м. (три хиляди деветстотин седемдесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предходен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 136 /сто тридесет и шест/, парцел: I /първи/, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.901.1002, 68134.901.438, 68134.901.437, 68134.901.1041, 68134.901.799, 68134.901.1040, а именно:

i. **Офис № Б 4.1, (буква „Б” четири точка едно)**, находящ се в блок „Б” на четвърти надпартерен етаж от гореописаната сграда, на кота +14,50 м. /плюс четиринадесет цяло и петдесет стотни метра/, със застроена площ от 213,08 кв.м. /двеста и тринадесет цяло и осем стотни метра/, състоящ се от: работна зона, кафе - офис, WC – преддверие и WC, при граници/съседи: тераса, офис № Б4.2 /буква „Б” четири точка две/, стълбищна клетка, фойе, стая № А 4.4 / буква „А” четири точка четири/ от блок „А”, камериерски офис от блок „А”, стая № А 4.3 /буква „А” четири точка три/ от блок „А” и булевард „Черни връх”, **заедно** с припадащите се на този офис идеални части от общите части, както следва: 47,60% /четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни процента/, равняващи се на 11,29 кв.м. /единадесет цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра/ от общото за този офис Б 4.1 и офис Б 4.2 фойе с площ от 23,73 кв.м. /двадесет и три цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/, разположено между двата офиса и стълбищната клетка на този етаж; **47,60%** /четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни процента/, равняващи се на 6,69 кв.м. /шест цяло и шестдесет и девет стотни квадратни метра/ от общата за този офис Б 4.1 и офис Б 4.2 **тераса** на кота +14.50 м. /плюс четиринадесет цяло и петдесет стотни метра/, с площ от 14,06 кв.м. /четиринадесет цяло и шест стотни квадратни метра/; на блок Б /офисна част/ - 8,3297% /осем цяло и три хиляди двеста деветдесет и седем десетохилядни процента/, равняващи се на 40,09 кв.м. /четиридесет цяло и девет стотни квадратни метра/; на блок Б /офиси/ и магазини 2,3,4,5 - 6,58% /шест цяло и петдесет и осем стотни процента/, равняващи се на 3,76 кв.м. /три цяло седемдесет и шест квадратни метра/; **заедно** с 3,234 % /три цяло двеста тридесет и четири хилядни процента/ идеални части от общите части на сградата извън гореописаните, равняващи се на 4,99 кв.м. /четири цяло и деветдесет и девет стотни квадратни метра/ и **заедно** с 3,234% /три цяло двеста тридесет и четири хилядни процента/ идеални части от правото на строеж върху мястото, описано по-горе, който имот съгласно Схема № 15-1018301-08.11.2019г. на самостоятелен обект в сграда, издадена от СГКК – гр. София, е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри с

идентификатор 68134.901.435.2.36 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет, точка, две, точка, тридесет и шест/ по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменен със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на имота: гр. София, Район Лозенец, ж. к. Лозенец, бул. „Черни връх“ № 25-А, ет. 5, обект офис Б 4.1, самостоятелният обект се намира на етаж 5 /пет/ в сграда с идентификатор 68134.901.435.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет, точка, две/, брой надземни етажи 7 /седем/, брой подземни етажи 2 /два/, предназначение: Сграда със смесено предназначение, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.901.435 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет/, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, с посочена в документа площ от 213,08 кв.м. /двеста и тринадесет цяло и осем стотни квадратни метра/, с прилежащи части както следва: 47,60% /четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни процента/, равняващи се на 11,29 кв.м /единадесет цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра/ от фойе с площ от 23,73 кв.м /двадесет и три цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра/; 47,90% /четиридесет и седем цяло и деветдесет стотни процента/, равняващи се на 6,69 кв.м /шест цяло и шестдесет и девет стотни квадратни метра/ от тераса с площ от 14,06 кв.м /четиринадесет цяло и шест стотни квадратни метра/; на блок Б/офисна част/ -8,3297% /осем цяло и три хиляди двеста деветдесет и седем десетохилядни процента/, равняващи се на 40,09 кв.м /четиридесет цяло и девет стотни квадратни метра/; на блок Б /офиси/ и магазини 2,3,4,5 - 6,58% /шест цяло и петдесет и осем стотни процента/, равняващи се на 3,76 кв.м /три цяло седемдесет и шест стотни квадратни метра/ идеални части; заедно с 3,234 % /три цяло двеста тридесет и четири хилядни процента/ идеални части равняващи се на 4,99 кв.м /четири цяло и деветдесет и девет стотни квадратни метра/, от общите части на сградата извън гореописаните, Ниво: 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж самостоятелни обекти с идентификатор 68134.901.435.2.37, 68134.901.435.2.31, 68134.901.435.2.32; под обекта: 68134.901.435.2.27, 68134.901.435.2.22; над обекта: 68134.901.435.2.45.

ii. 12,437 % /дванадесет цяло четиристотин тридесет и седем хилядни процента/ идеални части от ПОДЗЕМНИЯ ПАРКИНГ 2 /две/ (С2/буква „С“ две) на кота - 6,50 м. /минус шест цяло и петдесет стотни метра/, целият с площ 815,14 кв.м. /осемстотин и петнадесет цяло и четиринадесет стотни квадратни метра/, състоящ се от 27 /двадесет и седем/ броя паркоместа и подземна улица, ведно с 47,54% /четиридесет и седем цяло и петдесет и четири стотни върху сто/ идеални части от общата за двата подземни паркинга в сградата рампа, при граници на паркинга: от три страни – двор и калкан, с разпределено ползване съгласно одобрен инвестиционен проект и актуално площообразуване за три броя паркоместа, описани в документа за собственост, който подземен паркинг съгласно Схема № 15-1018306-08.11.2019г. издадена от СГКК – гр. София, е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри с идентификатор 68134.901.435.2.50 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет, точка, две, точка, петдесет/ по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на

АГКК, последно изменен със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на имота: гр. София, Район Лозенец, ж. к. Лозенец, бул. „Черни връх“ № 25-А, ет. -2, гараж С2, самостоятелният обект се намира на етаж -2 /минус две/ в сграда с идентификатор 68134.901.435.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет, точка, две/, брой надземни етажи 7 /седем/, брой подземни етажи 2 /два/, предназначение: Сграда със смесено предназначение, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.901.435 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и едно, точка, четиристотин тридесет и пет/, с предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1 /едно/, с посочена в документа площ от 815,14 кв.м. /осемстотин и петнадесет цяло и четиринадесет стотни квадратни метра/, с прилежащи части както следва: 27 /двадесет и седем/ броя паркоместа; 47,54% /четиридесет и седем цяло и петдесет и четири стотни процента/ идеални части от общата за двата паркинга рампа, Ниво: 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 68134.901.435.2.49, стар идентификатор: няма, а именно:

ii.a. ПАРКОМЯСТО № 2.25 (две точка двадесет и пет) с площ от 19,35 кв.м. /деветнадесет цяло и тридесет и пет стотни квадратни метра/, при граници/съседни: паркомясто № 2.26 (две точка двадесет и шест), коридор евакуация, стълбищна клетка, и улица за подземно гариране 2 /две/, заедно с припадащите се на това паркомясто идеални части от общите части, както следва: на подземните паркоместа /C2/ - 4,386% /четири цяло триста осемдесет и шест хилядни процента/, равняващи се на 16,40 кв.м. /шестнадесет цяло и четиридесет стотни квадратни метра/; на подземните паркоместа /C1и C2 – рампа/- 2,08% /две цяло и осем стотни процента/, равняващи се на 3,51 кв.м. /три цяло и петдесет и една стотни квадратни метра/, заедно с 0,462% /нула цяло четиристотин шестдесет и две хилядни процента/ идеални части от общите части на сградата, извън гореописаните, равняващи се на 0,71 кв.м. /нула цяло седемдесет и една стотни квадратни метра/ и заедно 0,462% /нула цяло четиристотин шестдесет и две хилядни процента/ идеални части от правото на строеж върху мястото;

ii.b. ПАРКОМЯСТО № 2.26 (две точка двадесет и шест) с площ от 18,93 кв.м. /осемнадесет цяло и деветдесет и три стотни квадратни метра/, при граници/съседни: паркомясто № 2.25 (две точка двадесет и пет), коридор евакуация и от две страни улица за подземно гариране 2 (две), заедно с припадащите се на това паркомясто идеални части от общите части, както следва: на подземните паркоместа /C2/ - 4,291% /четири цяло двеста деветдесет и една хилядни процента/ равняващи се на 16,05 кв.м. /шестнадесет цяло и пет стотни квадратни метра/; на подземните паркоместа /C1и C2 – рампа/- 2,04% /две цяло и четири стотни процента/, равняващи се на 3,44 кв.м. /три цяло и четиридесет и четири стотни квадратни метра/, заедно с 0,452% /нула цяло четиристотин петдесет и две хилядни процента/ идеални части от общите части на сградата, извън гореописаните, равняващи се на 0,70 кв.м. /нула цяло и седемдесет стотни квадратни метра/ и заедно с 0,452% / нула цяло четиристотин петдесет и две хилядни процента/ идеални части от правото на строеж върху мястото;

ii.c. ПАРКОМЯСТО № 2.27 (две точка двадесет и седем) с площ от 16,59 кв.м. /шестнадесет цяло и петдесет и девет стотни квадратни метра/, при граници/съседни: коридор

евакуация, техническо помещение № С2-03 /буква „С“ две тире нула три/, сутеренна стена и улица за подземно гариране 2 /две/, **заедно с** припадащите се на това паркомясто идеални части от общите части, както следва: на подземните паркоместа /С2/ - 3,760% /три цяло седемстотин и шестдесет хилядни процента/, равняващи се на 14,06 кв.м. /четиринадесет цяло и шест стотни квадратни метра/; на подземните паркоместа /С1и С2 – рампа/- 1,79% /едно цяло седемдесет и девет стотни процента/, равняващи се на 3,01 кв.м. /три цяло и една стотни квадратни метра/, **заедно с** 0,396% /нула цяло триста деветдесет и шест хилядни процента/ идеални части от общите части на сградата, извън гореописаните, равняващи се на 0,61 кв.м. /нула цяло шестдесет и една стотни квадратни метра/ и **заедно с** 0,396% /нула цяло триста деветдесет и шест хилядни процента/ идеални части от правото на строеж върху мястото.

Правото на собственост на вносителя **„ИНТЕРНЕСЪНЪЛ КЕПИТЪЛ ТРЕЙДИНГ“ ЕАД** върху апортираните недвижими имоти се установява със следните документи:

а) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 159, том I, рег. № 9150, дело № 108 от 14.12.2013 год. на Нотариус Стела Даскалова, с район на действие – Районен съд – София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № 358, който нотариален акт е вписан в Служба по вписванията – град София при Агенция по вписванията с вх. рег. № 63944, акт № 178, том CLV, дело № 50312/2013 год.;

б) Схема № 15-1018301-08.11.2019г. на самостоятелен обект в сграда, издадена от СГКК – гр. София;

в) Схема № 15-1018306-08.11.2019г. на самостоятелен обект в сграда, издадена от СГКК – гр. София;

г) Скица на поземлен имот № 15-1018297-08.11.2019г., издадена от СГКК – гр. София;

(3) Непаричната вноска, подробно описана по-горе, е оценена от три независими вещи лица, определени с Акт за назначаване № 20191119104117/20.11.2019г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието. Съгласно изготвения на основание чл. 72 от Търговския закон Експертен оценителски доклад, надлежно обявен в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията под № 20191119104117-3/02.12.2019г., общата пазарна стойност на недвижимите имоти възлиза на 535 600 лева (петстотин тридесет и пет хиляди и шестстотин лева) като **„ИНТЕРНЕСЪНЪЛ КЕПИТЪЛ ТРЕЙДИНГ“ ЕАД** участва в капитала на Дружеството с 50 000 (петдесет хиляди) лева, а остатъкът от стойността на апортираното имущество в размер на 485 600 лева (четиристотин осемдесет и пет хиляди и шестстотин лева) се заделя във фонд „Резервен“.

IV. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 6. (1) Едноличният собственик на Дружеството ще решава **еднолично** всички въпроси, посочени в чл. 137 от Търговския закон.

(2) Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приема, освобождава и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за увеличаване и намаляване на капитала;
5. взема решения за създаване на допълнителни резерви и за направленията на използване на средствата по тях;

6. избира Управител/и на Дружеството, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;

7. взема решения за откриване и закриване на клонове, представителства, както и за участие в други дружества;

8. приема вътрешните актове за управление на Дружеството;

9. взема решения за придобиване право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за тяхното отчуждаване;

10. взема решения за ползване на инвестиционни кредити в страната и чужбина;

11. взема решения за допълнителни парични вноски;

12. взема решения за сливане, вливане, отделяне, разделяне, реорганизация или прекратяване на Дружеството;

13. назначава и освобождава ликвидаторите, когато прекратяването на Дружеството се извършва по решение на Едноличния собственик на капитала;

14. взема решения за предявяване на искове срещу Управителя/ите и назначава представител за водене на процеси срещу него/тях;

(3) За взетите от едноличния собственик на капитала решения по т. 2, 4, 6 и 9 от предходната алинея се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

Чл. 7. Дружеството се управлява и представлява от един или повече Управители. Ако са назначени двама или повече Управители, същите представляват Дружеството само заедно, доколкото Едноличният собственик на капитала не е решил друго.

Чл. 8. Управителят/ите ще:

1. управлява и представлява Дружеството;

2. изготвя проекти за годишни и дългосрочните планове на Дружеството;

3. взема решения по отношение на вътрешното функциониране на Дружеството, както и по външните му взаимоотношения;

4. определя и контролира разходите на Дружеството и ги представя на Едноличния собственик на капитала за одобрение;

5. сключва трудови договори със служители на Дружеството;

6. сключва с трети лица всякакви договори, свързани с дейността на Дружеството. Договорите за отчуждаване на недвижими имоти и за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти следва да бъдат сключвани на основание решение на Едноличния собственик на капитала;

7. събира вземания на Дружеството;

8. ръководи и контролира всекидневната дейност на Дружеството съобразно законите, настоящия Учредителен акт и решенията на Едноличния собственик на капитала;

9. извършва всякакви действия, свързани с регистрацията на Дружеството, както и регистрацията в Националния Осигурителен Институт и Данъчните служби;

10. извършва всякакви действия, които не са от изключителната компетентност на Едноличния собственик на капитала, съгласно подписания Учредителен акт;

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 9. Дружеството се прекратява:

1. по иск на прокурора, ако не е образувано по законния ред или ако дейността на Дружеството противоречи на закона;

2. по решение на Едноличния собственик на капитала и единствен съдружник в Дружеството;

3. в други случаи, определени от законодателството;

Чл. 10. Дружеството не се прекратява със смъртта на Едноличния собственик на капитала. В последния случай Дружеството ще продължи да осъществява дейността си, като

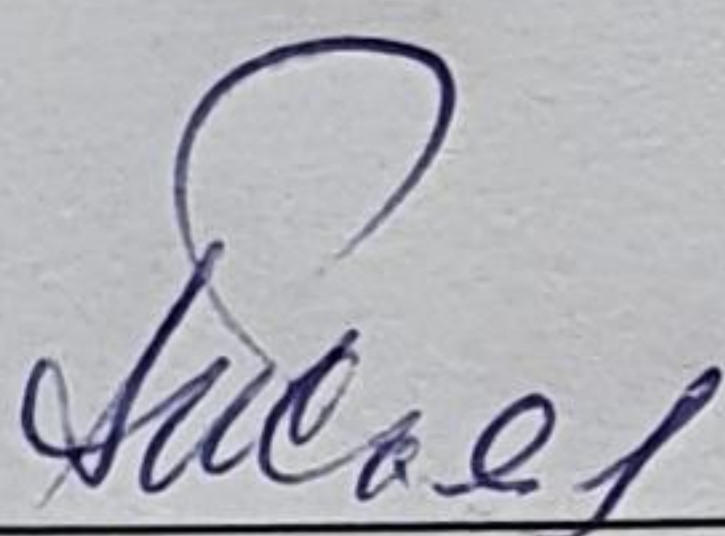
дяловете му ще бъдат придобити от наследниците по закон и по завещание на Едноличния собственик на капитала.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 11. За неуредените в настоящия Учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на българския Търговски закон.

Настоящият Учредителен акт е приет с решение на едноличния собственик на капитала от 20.07.2026г.

ЗА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА



**Таня Светославова Тодорова,
Управител на „ЕсПей Онлайн” ЕООД**