

## ДОГОВОР ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ЧРЕЗ ВЛИВАНЕ

Днес, 04.04.2025 г., в град София, между:

1. **„ДИВЕЛА ОФИСИС“ ЕООД**, ЕИК 208076183, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1504, район Оборище, ул. „Върбица“ № 5, ет. 1, ап. 2, **представявано от управителя Христина Руменова Христова**, ЕГН [REDACTED] (наричано по-долу за краткост **„Приемащо дружество“** или **„ДИВЕЛА ОФИСИС“**) и

2. **„БПС 15“ ЕООД**, ЕИК 208151789, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1504, район Оборище, ул. „Върбица“ № 5, ет. 1, ап. 2, **представявано от управителя Христина Руменова Христова**, ЕГН [REDACTED] (наричано по-долу за краткост **„Преобразуващото се дружество“** или **„БПС 15“**)

наричани по-долу заедно **„Страните“** или **„Дружествата“**, на основание чл. 262д, ал. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 262, ал. 1 от Търговския закон се сключи настоящият Договор за преобразуване чрез вливане (наричан по-долу за краткост **„Договора“**), с който същите

### **КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, ЧЕ:**

(А) Приемащото дружество е едноличен собственик на капитала на Преобразуващото се дружество;

(Б) В интерес на Дружествата, с оглед оптимизиране на дейността им и подобряване на тяхното управление, е техните структури и ресурси да бъдат обединени посредством вливане на Преобразуващото се дружество в Приемащото дружество;

### **СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:**

#### **I. ПРЕДМЕТ**

##### **1. Форма на преобразуването**

На основание чл. 262, ал. 1 от Търговския закон Страните се споразумяха да се извърши преобразуване чрез вливане на БПС 15 в неговия едноличен собственик на капитала ДИВЕЛА ОФИСИС (наричано по-долу **„Вливането“**) като за целта се осъществяват всички необходими правни и фактически действия, предвидени в този Договор и действащото законодателство.

##### **2. Действие на Вливането**

В съответствие с чл. 262, ал. 1 от Търговския закон във вр. с чл. 263ж, ал. 1 от Търговския закон и чл. 263и, ал. 2 от Търговския закон на датата на вписване на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел, БПС 15 прекратява съществуването си като отделно юридическо лице и ДИВЕЛА ОФИСИС става негов универсален правопреемник, като всички активи и пасиви на БПС 15 преминават върху ДИВЕЛА ОФИСИС.

**3. Момент, от който действията на Преобразуващото дружество се считат за извършени за сметка на Приемащото дружество**

Страните потвърждават, че на основание чл. 262ж, ал. 2, т. 7 от Търговския закон във вр. с чл. 263ж, ал. 2 от Търговския закон за целите на счетоводството действията на Преобразуващото дружество се смятат за извършени за сметка на Приемащото дружество от датата на вписване на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел.

#### **4. Права във връзка с Вливането**

##### **i. Право на дял от печалбата**

Във връзка с чл. 262ж, ал. 2, т. 6 от Търговския закон, Страните се съгласяват, че правата на дивидент на едноличния собственик на капитала в Приемащото дружество няма да бъдат повлияни от Вливането и ще възникнат и съществуват в съответствие с Учредителния акт на Приемащото дружество.

##### **ii. Особени права на съдружниците**

Страните потвърждават, че в Дружествата няма съдружници, притежатели на особени права, свързани с техните дялове, както и че в резултат на Вливането, съгласно Учредителния акт на Приемащото дружество, няма да бъдат предоставяни такива особени права. С оглед на гореизложеното и за избягване на съмнение, Страните се съгласяват, че разпоредбата на чл. 262ж, ал. 2, т. 8 от Търговския закон е неприложима към Вливането.

##### **iii. Преимуществени права на проверителите или членовете на Управителните и Контролните органи на Дружествата**

Страните се съгласяват, че разпоредбата на чл. 262ж, ал. 2, т. 9 от Търговския закон е неприложима към Вливането и че в резултат на Вливането няма да бъдат предоставени каквито и да е преимущества на проверители или на членовете на управителните и контролните органи на Дружествата.

#### **5. Липса на изменение на Учредителния акт на Приемащото дружество**

Страните се съгласяват, че разпоредбата на чл. 262т от Търговския закон не е приложима към Вливането, с оглед на което Страните потвърждават, че не е необходимо да бъдат правени изменения или допълнения на Учредителния акт на ДИВЕЛА ОФИСИС, доколкото неговото съдържание, включително статута, предмета на дейност, размера на капитала, правата и задълженията на едноличния собственик на капитала и органите на Приемащото дружество, не се засягат от Вливането.

#### **6. Капитал на Приемащото дружество**

На основание чл. 262у, ал. 3, т. 1 от Търговския закон, при Вливането на БПС 15 в едноличния собственик на неговия капитал – ДИВЕЛА ОФИСИС, капиталът на ДИВЕЛА ОФИСИС не се увеличава.

#### **7. Особени правила съгласно чл. 263т от Търговския закон**

##### **i. Липса на определяне и проверяване на съотношение на замяна**

Страните потвърждават, че на основание чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон във вр. с чл. 261б, ал. 3 от Търговския закон и чл. 262ж, ал. 2, т. 2 от Търговския закон няма да се определя и проверява съотношение на замяна на дяловете в участващите във Вливането Дружества.

##### **ii. Липса на писмен доклад от управителните органи на Дружествата**

Страните потвърждават и изрично се съгласяват, че на основание чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон във вр. с чл. 262и от Търговския закон управителните органи на Дружествата няма да съставят писмени доклади за преобразуването.

##### **iii. Липса на проверка на Вливането**

Страните потвърждават и изрично се съгласяват, че на основание чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон във вр. с чл. 262л и чл. 262м от Търговския закон няма да бъде назначен

ат, че  
няма  
вие с

проверител, който да извърши проверка на договора за преобразуване и състави доклад за проверка на преобразуването.

**iv. Липса на задължение за предоставяне на информация**

Страните потвърждават, че на основание чл. 263т, ал. 4 от Търговския закон разпоредбата на чл. 262н от Търговския закон е неприложима по отношение на Вливането, с оглед на което на разположение на съдружниците няма да се предоставя информация по чл. 262н, ал. 1 от Търговския закон.

**II. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ВЪРХУ ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

**8. Универсално правоприемство от страна на Приемащото дружество**

В съответствие с чл. 262, ал. 1 от Търговския закон във вр. с чл. 263ж, ал. 1 от Търговския закон и чл. 263и, ал. 2 от Търговския закон, Страните потвърждават и изрично се съгласяват, че от момента на вписването на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел, Приемащото дружество става универсален правоприемник на Преобразуващото се дружество, вследствие на което всички права, задължения и фактически отношения (включително всички активи и пасиви на Преобразуващото се дружество; всички вещни права върху недвижими имоти, притежавани от Преобразуващото се дружество или учредени в полза на Преобразуващото се дружество; права по сключени от Преобразуващото се дружество договори; задължения, поети по сключени от Преобразуващото се дружество договори; учредени от Преобразуващото се дружество обезпечения, гаранции, тежести; т.н.) преминават изцяло върху Приемащото дружество, **ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРИТЕЖАВАНОТО ОТ ПРЕОБРАЗУВАЩОТО СЕ ДРУЖЕСТВО ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4089.6475.17** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, шест хиляди четиристотин седемдесет и пет, точка, седемнадесет) в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: гр. София, район „Младост“, ж.к. „Младост 4“, като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4089.6475, със застроена площ от 3 543 (три хиляди петстотин четиридесет и три) кв.м., брой етажи: 6 (шест), брой самостоятелни обекти в сградата: 17 (седемнадесет), предназначение: административна, делова сграда, със стар идентификатор 68134.4089.6473.17 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, шест хиляди четиристотин седемдесет и три, точка, седемнадесет), номер по предходен план: няма, собственици по данни от КРНИ: няма данни, носители на други вещни права по данни от КРНИ: няма данни, **която сграда, съгласно строителната документация представлява „ОФИС СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ“**, за която на дата 07.02.2017 г. са одобрени инвестиционни проекти и е издадено Разрешение за строеж №23/10.02.2017 г. на Главен архитект на СО и Заповед № РА51-225/25.10.2018 г. на Главен архитект на СО за допълването му с одобрени на дата 25.10.2018 г. преработки по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, и която е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-1577/19.12.2018 г., издадено от началника на ДНСК, като съгласно Протокол за установяване годността за ползване на строежа (образец № 16), съставен на 17.12.2018 г. от Държавната приемателна комисия, назначена със заповед № РД-19-1617/12.12.2018 г. на ДНСК, град София, същата представлява **ОФИС СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ**, с обща разгъната застроена площ от 20 724,69 кв. м. (двадесет хиляди седемстотин двадесет и четири цяло и шестдесет и девет стотни квадратни метра),

състояща се от: подземно ниво U-2 с кота -7.30 м. (минус седем цяло и тридесет стотни метра), подземно ниво U-1 с кота -3.75 м. (минус три цяло и седемдесет и пет стотни метра), партерен етаж на кота 0,00 м. (нула метра), първи /надпартерен/ етаж с кота +5.50 м. (плюс пет цяло и петдесет стотни метра), втори етаж с кота +9.40 м. (плюс девет цяло и четиридесет стотни метра), трети етаж, кота +13.30 (плюс тринадесет цяло и тридесет стотни метра), четвърти етаж, кота +17.20 (плюс седемнадесет цяло и двадесет стотни метра), пети етаж, кота + 21.10 м. (плюс двадесет и едно цяло и десет стотни метра), **ВЕДНО С ВСИЧКИ СЪОРЪЖЕНИЯ, ИНСТАЛАЦИИ И ИНЖЕНЕРНИ ОТКЛОНЕНИЯ, СЪСТАВНА ЧАСТ НА СГРАДАТА КАТО СТРОЕЖ**, изградени/реализирани по одобрените проекти към Разрешение за строеж № 23/10.02.2017 г. и Заповед № РА51-225/25.10.2018 г. за допълването му с одобрени на дата 25.10.2018 г. преработки по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, вкл. описани в техническия паспорт на сградата с рег № 22/18.01.2019 г. на Дирекция ОСК при НАГ - СО и Протокол обр. 16 от 17.12.2018 г., както и ведно с всички подобрения и движими вещи, обслужващи и находящи се в гореописаната сграда и прилежащия ѝ терен, включително, но не само посочените в инвентарен опис, който представлява неразделна част от учредителния акт на дружеството и **ВЕДНО СЪС СЛЕДНИТЕ, ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДАТА ЕЛЕМЕНТИ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО, ИЗГРАДЕНИ ПО ОТДЕЛЕН ПРОЕКТ, А ИМЕННО: А) „ВЪНШНО ЕЛ. ЗАХРАНВАНЕ ЗА „ВИСОКО ЗАСТРОЯВАНЕ С ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАЩА ФУНКЦИЯ, ОФИСИ И ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ“, НОВ МКТП 2Х1000КВА, 20/04 KV С КАБЕЛИ СРН 20 KV”,** който строеж е изграден по одобрени на дата 30.05.2018 г. инвестиционни проекти и Разрешение за строеж № Б-5/30.05.2018 г. на Началник отдел “ИИБ” – Район Младост – СО и е приет с Разрешение за ползване № СТ-05-1577/19.12.2018 г. на Началника на ДНСК., Б) **ВЪНШНО ТОПЛОЗАХРАНВАНЕ И АБОНАТНА СТАНЦИЯ НА БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, СГРАДА 15”,** който строеж е изграден съгласно одобрен на 26.01.2018 г. от НАГ – СО работен проект и издадено Разрешение за строеж № Б-4/26.01.2018 г., от Главен инженер на НАГ район „Младост“ – СО и е приет с Разрешение за ползване № СТ-05-1577/19.12.2018 г. на Началника на ДНСК. **СГРАДАТА И ГОРЕОПИСАНАТА ОБСЛУЖВАЩА Я ИНФРАСТРУКТУРА СА РАЗПОЛОЖЕНИ В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4089.6475 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, шест хиляди четиристотин седемдесет и пет),** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.04.2024 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Младост, ж.к. „Младост, с площ: 56 352 кв. м. (петдесет и шест хиляди триста петдесет и два квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, предишен идентификатор: 68134.4089.6473, номер по предходен план: 6475, квартал 24, парцел III, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.546, 68134.4089.280, 68134.4089.279, 68134.4089.578, 68134.4089.292, 68134.4089.513, 68134.4089.423, 68134.4089.1090, 68134.4089.548, 68134.4089.506, 68134.4089.1091, 68134.4089.537, 68134.4089.1074, 68134.4089.507, 68134.4089.1073, 68134.4089.315, 68134.4089.1072, 68134.4089.305, 68134.4089.705, 68134.4089.544, 68134.4089.1025, 68134.4089.543, 68134.4090.510, 68134.4089.6474, 68134.4089.545, 68134.4089.1071, със собственици по данни от кадастралния регистър на недвижимите имоти: 121891804, „БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ“ ЕООД, съгласно скица на поземлен имот, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. София, **което право на собственост е придобито по силата на непарична вноска, вписана в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел при Агенция по вписванията под вписване № 20250130154820 от 30.01.2025 г., която непарична вноска също така е вписана в**

Имотния регистър при Агенция по вписванията под акт № 75, том 15, дело № 5126, № от вх. рег. № 7259 от 04.02.2025 г., № от дв. вх. рег. № 7071 от 04.02.2025 г.

Правоприемството възниква автоматично по силата на закона, поради което Страните няма да сключват отделни договори за прехвърляне по отношение на който и да е актив, право и/или задължение, включено в имуществото на Преобразуващото се дружество, освен ако сключването на подобни договори или споразумения не е необходимо за защита на правата и законните интереси на Страните според тяхната преценката.

Приемащото дружество се задължава да извърши всички законовоизискуеми действия, вписвания, актуализации, подновявания и др. подобни, с оглед отразяване на преобразуването в приложимите регистри, включително вписване на преобразуването по отношение на гореописаната сграда в Имотния регистър при Агенция по вписванията и отразяването му като новия собственик на гореописаната сграда.

#### **9. Недвижими имоти на Преобразуващото се дружество**

ДИВЕЛА ОФИСИС ще представи удостоверение за Вливането пред Имотния регистър към Агенцията по вписванията, на основата на което да бъде вписано като правоприемник по отношение на вещните права или учредени тежести върху недвижимите имоти, притежавани от БПС 15 към момента на преобразуването, включително по отношение на сграда с идентификатор 68134.4089.6475.17 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, шест хиляди четиристотин седемдесет и пет, точка, седемнадесет), ведно с всички съоръжения, инсталации и инженерни отклонения, съставна част на сградата като строеж и ведно с обслужващите сградата елементи на инфраструктурата, включително, изградени по отделен проект, описани в т. 8 от настоящия договор за преобразуване.

#### **10. Липса на задължения по чл. 123 от Кодекса на труда**

Преобразуващото се дружество декларира, че към датата на настоящия Договор няма назначени служители, както и че няма да назначава такива до датата на вписване на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел. С оглед на гореизложеното, Страните се съгласяват, че не са налице предпоставки за прилагане на чл. 123 и следващите от Кодекс на труда.

#### **11. Задължение за отделно управление на имуществото на Преобразуващото се дружество**

В съответствие с чл. 263к, ал. 1 от Търговския закон, ДИВЕЛА ОФИСИС се задължава да управлява преминалото върху/към него имущество на БПС 15, отделно от своите активи и пасиви, за срок от 6 (шест) месеца, считано от датата на вписването на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел.

#### **12. Заключителен баланс**

Съгласно чл. 263з, ал. 1 от Търговския закон, БПС 15 съставя заключителен баланс към датата на Вливането и го предава на ДИВЕЛА ОФИСИС.

### **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ**

#### **13. Задължение за уведомяване**

Всяка Страна се задължава да уведоми другата за промените в правния статус и патримониума си, настъпили след датата на подписване на настоящия Договор.

#### **14. Предаване на документация**

Към датата на вписване на Вливането в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел, БПС 15 се задължава да предаде на ДИВЕЛА ОФИСИС цялата документация и материали, свързана с дейността му и притежаваните от него активи и пасиви.

#### IV. ОБЩИ КЛАУЗИ

##### 15. Влизане в сила на Договора

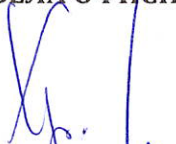
Настоящият Договор влиза в сила от датата на подписването му от Страните.

##### 16. Приложимо право и ред за уреждане на спорове

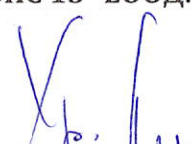
За изрично неуредените в този Договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското право. Всички спорове относно приложението, тълкуването, прекратяването, развалянето, приспособяването към нововъзникнали обстоятелства, както и изпълнението на настоящия Договор, се решават чрез добросъвестно водени преговори, а при непостигане на съгласие – ще бъдат отнасяни за разрешаване от компетентния български съд в гр. София.

Договорът се състави в 2 (два) еднообразни екземпляра – по 1 (един) за всяка от Страните.

За „ДИВЕЛА ОФИСИС“ ЕООД:

  
\_\_\_\_\_  
Христина Руменова Христова  
Христова

За „БПС 15“ ЕООД:

  
\_\_\_\_\_  
Христина Руменова Христова  
Христова

На 4.4.2025 г. **Ина Илиева – Живкова**  
Нотариус в район РС София  
Рег. № 701 на Нотариалната Камара, удостоверявам  
подписите върху този документ, положени от:  
**Христина Руменова Христова ЕГН [REDACTED]**  
управител на "ДИВЕЛА ОФИСИС" ЕООД ЕИК  
208076183 6/6  
**Христина Руменова Христова ЕГН [REDACTED]**  
управител на "БПС 15" ЕООД ЕИК 208151789  
с местожителство в гр. (с.) София  
Рег. № 4120

помощник - нотариус  
Албена Седефчева

Нотариус:

Такса:

