

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

Днес, 29.12.2023 г., в гр. София:

„Ключ България“ ЕООД, ЕИК: 147125200, чрез представляващия юридическото лице – Георги Стефанов Георгиев, подписа настоящия изменен учредителен акт относно учредено еднолично дружество с ограничена отговорност „СИГМА ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК № 200218588 в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, подчинено на българското законодателство и на следните основни положения:

І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

чл. 1.1. Дружеството е с фирма „СИГМА ПРОПЪРТИ“ ЕООД, наричано по-нататък „Дружество“ като ще се изписва на латински SIGMA PROPERTY. Под тази фирма дружеството е регистрирано в Търговския регистър и осъществява дейността си.

1.2. Дружеството е учредено на основание Търговския закон, като действа съгласно разпоредбите на този закон и другите закони на Република България.

чл. 2. Седалището и адресът на управление на дружеството е: гр. София, р-н Студентски, бул. „Симеоновско шосе“ № 85з, вх. А, офис 9.

чл. 3. В търговската си кореспонденция Дружеството ще поставя фирмата, седалището, адреса и управлението, съда, където е регистрирано, номера на регистрацията и номера на сметките в обслужващата го банка.

чл. 4. По решение на Едноличния собственик, Дружеството може да открива клонове, предприятия, представителства, агенции и др. и в други градове на страната и чужбина.

чл. 5.1. Дружеството е юридическо лице, отделно от едноличния собственик.

5.2. Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик на капитала.

5.3. Едноличния собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на капитала му.

чл. 6. Дружеството е учредено за неопределен срок.

чл. 7.1. Дружеството осъществява следната дейност: Строителство и ремонт на сгради и офиси, жилищни и производствени нужди, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, брокерска дейност, покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, интериорен дизайн и вътрешно обзавеждане, предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица, външно- и вътрешнотърговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.

7.2. Дружеството е създадено за осъществяване на всяка законна дейност.

7.3. Дружеството може да извършва в страната и чужбина сделки от всякакъв вид.

ІІ. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО

чл. 8.1. Капиталът на Дружеството е образуван от дялова непарична вноска и служи за постигане целите на същото, както следва:

1/ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III - 1335, 3283, 2905 от квартал 278 /двеста седемдесет и осми/ по плана за регулация на град София, район „Студентски“, местност „Студентски град“, одобрен с Решение № 92 от Прот. № 23/19.03.2001 г. на гл. Архитект на София, Заповед № РД-50-94/21.10.2005 г. по § 4 ал.1, т.2 от ПЗР на ЗКИР, Заповед № РД-50-95/21.10.2005 г. по § 4 ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, ИПРЗ - одобрен със Заповед № РД-09-50-1101/13.08.2007 г. на главния архитект на град София, с площ на урегулирания поземлен имот по скица 826 кв.м. /осемстотин двадесет и шест кв.м./, при граници на същия имот по скица: от две страни улица, урегулиран поземлен имот II - 1335, 3283, 2905, урегулиран поземлен имот I отреден за озеленяване. Същият УПИ III - 1335, 3283, 2905 е идентичен с част от ПИ 1335, кв. 278, м. „Студентски град“, съгласно н.а.65, том I, рег. 882, дело 54/2006 г. на нотариус Даниела Комсалова - вписана под № 049 в Нотариалната камара;

2/ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - 1335, 3283, 2905 от квартал 278 /двеста седемдесет и осми/ по плана за регулация на град София, район „Студентски“, местност „Студентски град“, одобрен с Решение № 92 от Прот. № 23/19.03.2001 г. на гл. Архитект на София, Заповед № РД-50-94/21.10.2005 г. по § 4 ал.1, т.2 от ПЗР на ЗКИР, Заповед № РД-50-95/21.10.2005 г. по § 4 ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, ИПРЗ - одобрен със Заповед № РД-09-50-1101/13.08.2007 г. на главния архитект на град София, с площ на урегулирания поземлен имот по скица 681 кв.м. /шестстотин осемдесет и един кв.м./, при граници на същия имот по скица: от две страни улица, урегулиран поземлен имот III - 1335, 3283, 2905, урегулиран поземлен имот I

отреден за озеленяване. Същият УПИ II - 1335, 3283, 2905 е идентичен с част от ПИ - 1335, част от ПИ - 3283, част от ПИ - 2905, всичките от кв. 278, м. „Студентски град“, съгласно н.а. 65, том I, рег. 882, дело 54/2006 г. и н.а. 34, том I, рег. 640, дело 26/2006 г. на нотариус Даниела Комсалова - вписана под № 049 в Нотариалната камара;

3/ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - 2904 от квартал 278 „А“ /двеста седемдесет и осми буква А/ по плана за регулация на град София, район „Студентски“, местност „Студентски град“, одобрен с Решение № 92 от Прот. № 23/19.03.2001 г. на гл. Архитект на София, Заповед № РД-50-95/21.10.2005 г. по § 4 ал.1, т.2 от ПЗР на ЗКИР, ИПРЗ - одобрен със Заповед № РД-09-50-1101/13.08.2007 г. на главния архитект на град София, с площ на урегулирания поземлен имот по скица 755 кв.м. /седемстотин петдесет и пет кв.м./, при граници на същия имот по скица: от две страни улица, урегулиран поземлен имот I- 2003. Същият УПИ 11-2904 е идентичен с част от ПИ 2904, кв. 278, м. „Студентски град“, съгласно н.а.34/2006 г. том I, рег. 640, дело 26/2006 г. на нотариус Даниела Комсалова - вписана под № 049 в Нотариалната камара;

За недвижимите имоти е определена и приета оценка в общ размер на 2 404 536,50 лева.

8.2. Капиталът е с номинална стойност 2 404 500 (два милиона четиристотин и четири хиляди и петстотин) лева разпределен в 24 045 (двадесет и четири хиляди и четиридесет и пет) равни дяла от по 100 (сто) лева всеки.

8.3. Дружествените дялове са неделими, могат да се прехвърлят и наследяват.

чл. 9. Едноличен собственик на капитала е „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, вписано е ТР към АВ с ЕИК: 147125200, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, бул. „Симеоновско шосе“ № 85з, вх. А, ап. 9, представлявано от Георги Стефанов Георгиев.

чл. 10 Дяловите вноски от капитала са внесени на 100% към момента на регистрация на дружеството.

чл. 11. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на Едноличния собственик според предвидените в ТЗ правила.

чл. 12. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен чрез капитализиране на печалбата, вписване на нови дялове.

чл. 13. Загубите според годишния баланс на Дружеството се покриват от резервния фонд чрез допълнителни вноски, намаляване на капитала или по друг начин определен от Едноличния собственик.

чл. 14.1. Капиталът може да бъде намален до 5 000 лева с решение за изменение на учредителния договор.

14.2. В решението се посочва целта на намалението му и начинът по който ще се извърши.

14.3. Намалението може да се извърши чрез:

- намаление на стойността на дела в капитала;

- освобождаване от задължение за внасяне на неизплатената част на дела от капитала.

чл. 15. Решението за намаление на капитала се извършва съобразно разпоредбите на Търговския закон.

чл. 16. Изменението на капитала, се вписва в търговския регистър.

чл. 17.1. По решение на Едноличния собственик, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, могат да се направят допълнителни парични вноски за определен в решението срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала на Дружеството.

17.2. Допълнителните вноски не се отразяват на капитала на дружеството.

чл. 18. Всичко, което е придобито от дружеството е негова собственост и се включва в имуществото му. Имушеството на дружеството се състои от капитала, придобитите при дейността на дружеството пари, вещни права, собствености на движими имоти и вещи, цени книжа и други права и задължения.

чл. 19. Едноличния собственик отговарят за задълженията на дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

III. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

чл. 20.1. Едноличния собственик управлява и представлява дружеството. В неговата компетентност е решаването на всички въпроси относно управлението на дружеството, Едноличния собственик:

• изменя и допълва Дружествения договор.

- приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
- взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
- избира Управител, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
- взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
- взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу Управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
- взема решения за допълнителни парични вноски.

Решенията на Едноличния собственик, трябва да бъдат вписани в Търговския регистър, ако това изисква ТЗ.

IV. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

чл. 21.1. В отношенията си с трети лица Дружеството се представлява от избран Управител. Управителят, организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик.

21.2. Управител може да упълномощава свои заместници и др. длъжностни лица в трудови правоотношения с Дружеството за определени права или отделни случаи. Тези лица могат да представляват Дружеството в рамките на възложената им представителна власт само съвместно с другия управител. Въпросното упълномощаване се извършва от Управителя чрез изрично писмено нотариално заверено пълномощно.

21.3. Управителят на Дружеството:

- Ръководи оперативно работата на Дружеството;
- сключва трудови договори съгласно Кодекса на труда, определя заплатите съобразно нормативните документи по заплащането, поощрява и наказва служителите на Дружеството;
- осигурява стопанисването и опазването на имуществото на Дружеството;
- организира изпълнението на планове на Дружеството;
- създава условия за оптимално функциониране на Дружеството;
- отговаря за съблюдаването на действащото законодателство в дейността на Дружеството;
- решава всички въпроси от дейността на Дружеството със изключение на тези, които са от компетентността на Едноличния собственик;
- незабавно уведомява Едноличния собственик за обстоятелствата застрашаващи интересите на Дружеството;
- изпълнява всички др. функции, съгласно действащото в Р. България законодателство.

21.4. Без съгласието на Едноличния собственик, Управителят няма право:

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

21.5. При нарушаване на задълженията по чл. 21.3 управителят, може да бъде уволнен без предизвестие и без право на обезщетение.

21.6. Управителят отчита дейността си пред Едноличния собственик.

21.7. Управителят може да бъде освободен от длъжност от Едноличния собственик, когато допусне нарушение на нормативните актове, лошо стопанисва имуществото на Дружеството или неефективно го ръководи.

21.8. Управителят отговаря имуществено за всички вреди нанесени на Дружеството, произтичащи от неправилните му действия. Той дължи обезщетение за причиняването им в резултат на неправилно водене на дружествените работи. Обезщетението може да бъде претендирано от Дружеството по общия исков ред.

V. ОТГОВОРНОСТ

чл. 22.1. Дружеството отговаря за своите задължения към трети лица с имуществото си, върху което може да се насочва принудително изпълнение съгласно ГПК.

22.2. Държавата не отговаря за задълженията на Дружеството. Дружеството не отговаря за задълженията на държавата, както и за задълженията на други дружества.

22.3. Едноличния собственик носи отговорност за задълженията на Дружеството до размера на дяловото си участие в него.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

чл. 23. Дружеството се прекратява:

- по решение на Едноличния собственик;
- при обявяване в несъстоятелност;
- по решение на съда, съгласно чл. 155 от Търговския закон.

VII. ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

чл. 24. Към ликвидация на Дружеството се пристъпва в случай, че несъстоятелността не може да се преодолее. Дружеството се обявява в ликвидация съгласно разпоредбите на чл. 156 от Търговския закон.

VIII. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

чл. 25.1. Образуването, реорганизацията и прекратяването на Дружеството се регистрира в Търговския регистър.

25.2. Когато изменението на този Учредителен договор касае промени в капитала или предмета на дейност, откриване или закриване на клонове, тези промени се регистрират в Търговския регистър. Смяната на Управителя също се отразява в регистъра.

чл. 26. За всички неуредени с този Учредителен договор положения се прилагат разпоредбите на Търговския закон на Република България.

За едноличния собственик:.....

/Георги Георгиев/

Георги Стефанов Георгиев