Учредителен акт на „ДИОРАМА” ЕООД

Днес, 28.08.2025г., в гр. София, се състави, прие и подписа настоящият Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование „ДИОРАМА“ ЕООД от Любомир Николов Китов, ЕГН , в качеството му на Управител на „Г инвест” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205279545, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул."Панорама София" № 6, бл. Бизнес Център Ричхил, ет. партер– едноличен собственик на капитала на „ДИОРАМА“ ЕООД с ЕИК: 206685029.

ГЛАВА I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ.

Чл.1. С настоящия учредителен акт се учредява еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование **„ДИОРАМА" ЕООД.**

Чл.2. В отношенията си с чуждестранни физически и юридически лица Дружеството ще използва същата фирма в точен превод на съответния език, като на латиница наименованието ще се изписва както следва: **„DIORAMA” Ltd.**

Чл.3. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: Република България, гр. София, **п.к. 1766, р-н Витоша, ул. „Панорама София” № 6, Бизнес център РИЧХИЛ, партер**.

Чл.4. Дружеството се образува за неопределен срок от време.

Чл.5. Дружеството има следния предмет на дейност: Придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на недвижими имоти, съоръжения и други обекти, търговско консултиране, търговия, консултантски и посреднически услуги, както и друга стопанска дейност, която не е забранена от закона, (когато приложимият закон изисква лиценз или разрешение - след получаването му).

Чл. 6. /1/ За стопанската си дейност вън от населеното място, където е седалището на Дружеството, с решение на едноличния собственик на капитала /ЕСК/ на Дружеството могат да се образуват клонове на Дружеството.

/2/ С решение на ЕСК се определят конкретните задачи, предели на стопанската дейност на клона, средствата, които му се предоставят и степента на икономическата и правна самостоятелност.

/3/ С решение на ЕСК по реда на чл.13, ал.1, б.”ж", Дружеството може да разкрива представителства, като със самото решение се определят и правата на представителите.

Чл. 7. /1/ ЕСК отговаря пред Дружеството за вредите, които е причинил при създаването му, ако не е положил грижата на добър търговец за това.

/2/ ЕСК няма право на възнаграждение от капитала на Дружеството за образуването му.

/3/ ЕСК няма право на лихви за притежаваните от него дялове.

/4/ Отговорността на ЕСК се ограничава до размера на неговото участие в капитала на Дружеството.

ГЛАВА II
КАПИТАЛ. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА.

Чл.8. /1/ Капиталът на Дружеството е в размер на **5 309 290 лв.** (пет милиона

триста и девет хиляди двеста и деветдесет лева), разпределен в **5 309 290** (пет милиона триста и девет хиляди двеста и деветдесет) дяла по 1 (един) лв. всеки, внесен изцяло, както следва:

1. 1. **Парична вноска** в размер на **310 100 лв.** (триста и десет хиляди и сто лева);

1.2 **Непарична вноска** в размер на **4 999 190 лв.** (четири милиона деветстотин деветдесет и девет хиляди сто и деветдесет лева) съгласно изготвена и представена с вх. № 20250813135531 оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20250722120240-3/05.08.2025, представляваща право на вземане, произтичащо от:

1.2.1 Договор за заем, сключен на 11.08.2022г. между дружеството и „Г инвест" ЕООД, заемна сума в размер на 1 408 774. 34 лв. (един милион четиристотин и осем хиляди седемстотин седемдесет и четири лева и тридесет и четири стотинки) ведно с начислените лихви, чиято обща стойност съгласно оценката е в размер на 1 605 423.81 лв.

1.2.2. Договор за заем, сключен на 11.08.2022г. между дружеството и „Г инвест" ЕООД, заемна сума в размер на 3 000 000 лв. (три милиона лева), ведно с начислените лихви, чиято обща стойност съгласно оценката е в размер на 3 393 767.12 лв.

/2/ Едноличен собственик на капитала на дружеството е **„Г инвест" ЕООД с ЕИК: 205279545**.

Чл.9. Капиталът се внася преди регистрацията на Дружеството, а ако не е внесен изцяло, това трябва да стане в двегодишен срок от неговата регистрация

Чл. 10. /1/ Увеличаването на капитала на Дружеството става по решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

/2/ Увеличаването на капитала се извършва чрез:

2.1. увеличаване на дяловете;

2.2. записване на нови дялове;

2.3. приемане на съдружници и съответна промяна на правно- организационната форма на Дружеството в дружество с ограничена отговорност.

Чл. 11. /1/ Капиталът на Дружеството може да бъде намален с решение на ЕСК. В решението се посочва целта на намаляването, размерът на намаляването, начинът, по който ще се извърши и начините, по които ще бъдат обезпечени или изплатени вземанията на кредиторите, които не са съгласни с намаляването на капитала.

/2/ Намаляването може да бъде извършено чрез:

2.1. намаляване на стойността на дела в капитала;

2.2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;

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

/3/ Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван под определения от закона минимум, а стойността на един дял не може да бъде по-малка от 1 /един/ лев. Стойността на всеки един дял следва да бъде кратна на 1 /единица/.

ГЛАВА III
УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДЯЛОВЕ. ПРИЕМАНЕ НА СЪДРУЖНИЦИ.

Чл.12. /1/ Органи на Дружеството са:

а/ Едноличен собственик на капитала /ЕСК

б/ Управител/и

/2/ Управител на Дружеството може да не е едноличният собственик на капитала.

/3/ Едноличният собственик на капитала има право да взема решения по всички въпроси относно дейността на Дружеството и от компетентността на Общото събрание.

Чл. 13. /1/ ЕСК има изключителна компетентност за приемане на решения относно:

а/ изменение и допълнение на дружествения договор;

б/ приемане и изключване на съдружници;

в/ даване съгласие за прехвърляне дружествен дял на трети лица;

г/ увеличаване или намаляване на капитала;

д/ приемане на годишен отчет и баланс, разпределяне на печалбата и начина на изплащане на същата;

е/ избиране на Управителя и Контрольора и освобождаването им от отговорност и от длъжност; определяне на условията по конкретните трудови или мандатни правоотношения с избраните лица и определяне на възнаграждението им;

ж/ взема решения за разкриване на клонове и представителства, както и за участие в други дружества;

з/ придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, за използването на инвестиционни кредити и за ипотекиране на имуществото на Дружеството;

и/ предявяване на искове на Дружеството срещу Управителя, Контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

й/ решения за допълнителни парични вноски и заеми, както и условията за внасянето и възстановяването им;

к/ одобрява годишните и перспективни планове за развитие на Дружеството и договорите, сключвани от името на Дружеството;

л/ продължаване срока на действие на Дружеството, сливането или прекратяването му;

м/ определя вида и размера на паричните фондове и размера на отчисленията по тях;

н/ решения за прекратяване на Дружеството, за назначаване и освобождаване на ликвидатори;

о/ въпроси за организационната структура на Дружеството;

п/ приема правила за работната заплата и други правила с вътрешно действие;

р/ всеки друг въпрос, предвиден в закона, в учредителния договор или е от значение за нормалното функциониране на Дружеството.

/2/ За заседанията на ЕСК се изготвя протокол, в който се вписват в съкратен вид взетите решения. Протоколът се подписва от едноличния собственик на капитала и се подпечатва с печата на Дружеството.

/3/ За приети решения по чл. 137, ал.1, т.4 и т.7 от Търговския закон се съставя протокол в писмена форма.

Чл. 14. /1/ Управителя на Дружеството се избира и назначава от ЕСК.

/2/ Управителя организира и ръководи цялата стопанска дейност на Дружеството, с изключение на въпросите от изключителна компетентност на ЕСК, посочени в предходния член.

/3/ Управителят:

а/ организира изпълнението на решенията на ЕСК;

б/ представлява, ведно с други, упълномощени от ЕСК лица, Дружеството в отношенията му с трети лица;

в/ назначава и освобождава персонала на Дружеството, съобразно решенията на ЕСК;

г/ подписва всички документи на Дружеството с изключение на документи, материализиращи решения от изключителната компетентност на ЕСК.

д/ води всички дружествени книги;

е/ заявява пред Агенция по вписванията всички обстоятелства, подлежащи на вписване в Търговския регистър;

ж/ сключва заеми от името на Дружеството .и уговарят условията по тях съобразно решенията на ЕСК;

з/ взема мерки за защита интересите на Дружеството, образува съдебни и арбитражни дела, организира защитата на интересите на Дружеството по повод на заведените дела;

й/ разработва проекти за годишни и перспективни планове;

к/ изготвя предложения до ЕСК за изменение на учредителния акт, за увеличаване и намаляване на капитала, за сливане или прекратяване на Дружеството.

/4/ Възнаграждението на Управителя се определя от ЕСК. Последният определя и условията по конкретните трудови или мандатни правоотношения с избраните лица.

/5/ Не може да бъде управител лице, обявено в несъстоятелност, или лице, което е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори.

Чл. 15. /1/ Управителят няма право да извършва конкурентна дейност от свое или чуждо име, от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки, да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност, както и да участва в органите на управление на други дружества, освен с изрично писмено разрешение от ЕСК за всеки отделен случай.

/2/ Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

/3/ При нарушаване на задълженията си по ал.1 от настоящия член, управителят дължи обезщетение на Дружеството за причинените вреди.

Чл. 16. Искът срещу Управителя за причинени на Дружеството вреди може да бъде предявен както от Дружеството като цяло, така и от ЕСК.

Чл. 17. /1/ Контрольор /контрольори/ може да бъде избран от ЕСК. ЕСК определя и условията по конкретните трудови или мандатни правоотношения с избраното лице /лица/.

/2/ Контрольорът следи за спазването на дружествения договор, за опазване на имуществото на Дружеството и дава отчет пред ЕСК.

Чл. 18. Не може да бъде контрольор:

а/ Управителите, техните заместници и наетите в Дружеството лица;

б/ Съпрузи, роднина по права линия и по съребрена линия до трета степен включително, на лицата по предходната алинея;

в/ Лицата, лишени с присъда от правото да заемат материално - отчетническа длъжност.

Чл. 19. /1/ Контрольорът има право да проверява дружествените книги, документите, кореспонденцията и касата на Дружеството по всяко време и да иска сведения и обяснения. За констатациите се съставя протокол.

/2/ За своята дейност Контрольорът води книга, в която се вписват резултатите от извършените проверки.

/3/ Контрольорът проверява годишния баланс и сметките на Дружеството и представя заключенията пред ЕСК.

/4/ Контрольорът няма право самостоятелно или чрез трети лица да извършва търговска дейност, отнасяща се до предмета на дейност на фирмата.

Чл. 20. /1/ Контрольорът носи имуществена отговорност за вредите, причинени на Дружеството.

/2/ Контрольорът носи отговорност и за вредите, настъпили поради неизпълнение на задълженията си по чл.17, ал. 2.

Чл. 21. /1/ Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.

/2/ Дружествен дял се прехвърля с договор с нотариално заверени подписи и се вписва в Търговския регистър.

/3/ При прехвърляне на дялове правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

Чл. 22. Дружественият дял представлява частта, с която всеки съдружник участва в капитала на Дружеството.

Чл. 23. /1/ Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на ЕСК.

/2/ В книгата за дяловете се вписват името и адресът на съдружниците, размерът на дела на всеки съдружник, вид и размер на направените вноски и всички промени в тях.

Чл.24. /1/ Съдружник се приема с решение на ЕСК.

/2/ Желаещите да бъдат приети като съдружници подават писмена молба. Молбата трябва да съдържа декларация, че се приемат клаузите на учредителния договор и евентуалните промени в него.

/3/ Решението на ЕСК се вписва в книгата на съдружниците и в Търговския регистър.

Чл. 25. /1/ Преди изтичане на календарната година ЕСК избира и назначава един или няколко дипломирани експерт-счетоводители, които проверяват годишния финансов отчет на Дружеството, когато тази проверка е необходима съгласно действащото законодателство и в предвидените в закон случаи.

/2/ Тази проверка, когато е задължителна съгласно закона, е условие за приемане на годишния финансов отчет от ЕСК.

/3/ Проверителите отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка на годишния финансов отчет и за запазване на търговската тайна.

ГЛАВА IV
БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ, ЗАГУБИ

Чл. 26. /1/ Дружеството води счетоводни книги съгласно действащите нормативни актове.

/2/ Всички книги, освен книгата на Контрольора, се водят от Управителя.

Чл. 27. /1/ Стопанската дейност на Дружеството е с дванадесетмесечна

продължителност и започва от 01.01. /първи януари/ на съответната година и завършва на 31.12. /тридесет и първи декември/ всяка година. Първата стопанска година започва от датата на регистрация и завършва на 31 декември 2021г.

/2/ В края на всяка стопанска година Управителите:

а/ съставят баланс, който се утвърждава от ЕСК;

б/ съставят сметка „Печалба и загуби";

в/ съставят отчет за дейността си.

Чл. 28. /1/ Чистата печалба на Дружеството се образува, като от реализираната брутна печалба се приспаднат всички разходи и задължения на Дружеството;

/2/ Чистата печалба се разпределя:

а/ за отчисления по фондове;

б/ за едноличния собственик на капитала.

Чл. 29. /1/ Загубите на Дружеството се покриват от фонд „Резервен".

/2/ Ако средствата по него са недостатъчни, с решение на ЕСК се правят допълнителни парични вноски от ЕСК. Тези вноски подлежат на връщане, като за тях може да се уговори начисляване на лихви.

ГЛАВА V
ФОНДОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 30. /1/ Дружеството образува фондове по решение на ЕСК.

/2/ Отчисленията по фондове се определят от ЕСК.

ГЛАВА VI
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 31. /1/ Дружеството се прекратява:

а/ с решение на едноличния собственик на капитала;

б/ при сливане или вливане;

в/ със смъртта на физическото лице - собственик на капитала, ако наследниците не желаят да продължат дейността;

г/ при прекратяване с ликвидация или при обявяване в несъстоятелност;

д/ по решение на съда по регистрация в предвидените от закона случаи.

/2/ Когато капиталът е притежание на едно юридическо лице, с прекратяването му трябва да се прекрати и дружеството.

/3/ При прекратяване на Дружеството на основание чл. 154, ал.1, т. 1, т. 2 и т. 5 и чл. 155 от Търговския закон се открива производство по ликвидация. Ликвидацията се извършва по реда на специалните разпоредби на ТЗ.

/4/ Ликвидатор на Дружеството е управителят. С решение на ЕСК за ликвидатор може да бъде определено и друго лице.

ГЛАВА XI
ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 32. За неуредените в настоящия договор отношения се прилагат разпоредбите на Търговският закон и Закона за задълженията и договорите.

За едноличния собственик на капитала:

Любомир Николов Китов - управител на „Г инвест" ЕООД