

**ДОГОВОР
ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ЧРЕЗ ВЛИВАНЕ
НА
"ЕА Пропъртис София" ЕООД, ЕИК: 208864027
(Преобразуващо се дружество)
В**

**"ЕА ПРОПЪРТИС" ООД (Приемащо дружество), ЕИК: 203275847
по реда на чл. 262 и следващите от Търговския закон**

Днес, 10.08.2026 г., в гр. София, на основание чл. 262д от ТЗ се сключи настоящият договор за преобразуване чрез вливане между:

1. **"ЕА Пропъртис София" ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК: 208864027, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1784, р-н Младост, бул. Цариградско шосе № 100, **представявано от Йордан Илиев Бадъков, ЕГН: _____**, наричано по – долу за краткост **„Преобразуващо се дружество“**, от една страна, и от втора страна,
2. **"ЕА ПРОПЪРТИС" ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК: 203275847, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к.1784, район Младост, бул. "Цариградско шосе" №100, **представявано от управителите Йордан Илиев Бадъков, ЕГН: _____ и Никола Михайлов Тиков, ЕГН: _____**, наричано по – долу за краткост **„Приемащо дружество“** всяка от тях наричана поотделно и „Страна“, а заедно „Страни“

Страните като взеха предвид, че:

(А) Страните смятат да извършат вливане, както е посочено в *чл. 262 от Търговския закон*, в резултат на което цялото имущество на Преобразуващото се дружество ще премине към Приемащото дружество, което ще стане негов правопреемник, а Преобразуващото се дружество ще се прекрати без ликвидация.

(Б) *Чл. 262д, ал. 1 от Търговския закон* изисква сключването на договор с нотариална заверка на подписите между Страните във връзка с тяхното преобразуване по начин, описан в буква (А) по-горе.

(В) С оглед на това, че Страните желаят да оптимизират дейността си, като се улесни и подобри управлението.

(Г) С оглед на това, че собственик на 100 % от дяловете на Преобразуващото се дружество е Приемащото дружество.

С НАСТОЯЩИЯ ДОГОВОР, страните се споразумяха за следното и сключиха настоящия договор за преобразуване чрез вливане на Преобразуващото се дружество в Приемащото дружество на основание чл. 262д от ТЗ във връзка с чл. 262е и чл. 262ж от ТЗ:

Нотариус
Зорница
ТОДОРОВ
Район на град
С. СОФИЯ
Република Б

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Нотариус
Зорница
ТОДОРОВ
Район на град
С. СОФИЯ
Република Б

РАЗДЕЛ I ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТРАНИТЕ

Чл. 1. Основна информация относно Преобразуващото се дружество:

"ЕА Пропъртис София" ЕООД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК: 208864027, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1784, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 100, представлявано от управителя Йордан Илиев Бадьоков. Капиталът на дружеството е в размер 939 900 (деветстотин тридесет и девет хиляди и деветстотин) евро. Капиталът на дружеството е разпределен в 93 990 /деветдесет и три хиляди деветстотин и деветдесет/ дружествени дяла с номинална стойност от 10 /десет/ евро всеки, внесени изцяло чрез непарична вноска, представляваща право на собственост върху следните недвижими имоти:

Недвижими имоти, находящи се в изграден и въведен в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-299/06.06.2025 г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Дирекция за национален строителен контрол, „Комплекс от затворен тип по смисъла на ЗУЕС от две жилищни сгради с фитнес, ресторант с градина, кафетерия, вътрешен двор с детски кът, магазини, апартаменти, ателиета и офиси, подземни гаражи и помещение за трафопост" с Търговско наименование „Смарт Тауър" (Smart Tower), съгласно Виза за проектиране от 06.07.2018г., издадена от НАГ-Столична община, Разрешение за строеж № 68 от 27.03.2019г., издадено от НАГ при Столична община, влязло в сила на 23.05.2019г. и Одобрени архитектурни проекти от 20.10.2021г. и от 10.07.2023г. от НАГ при Столична община, който е построен върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **68134.904.3350** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста и петдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. София, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 20.12.2023г., адрес на поземления имот: **гр. София, район Лозенец, площ: 4965 кв.м.** (четири хиляди деветстотин шестдесет и пет кв.м.), с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Високо застрояване /над 15 т (петнадесет метра)/**, предишен идентификатор: **68134.904.3264** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста шестдесет и четири), **68134.904.3289** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста осемдесет и девет), номер по предходен план: **3264** (три хиляди двеста шестдесет и четири), **3289** (три хиляди двеста осемдесет и девет), квартал: **9** (девети), парцел: **I** (първи), съсед: поземлени имоти с идентификатори **68134.904.3349**, **68134.904.3080**, **68134.904.3396**, **68134.904.3351**, **68134.903.2621**, **68134.904.3352**, **68134.904.2692**, който поземлен имот, съгласно документ за собственост, представлява: **УПИ I - 3264, 3289** (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет) „за **ЖС и ОО**", с площ от **4966.36 кв.м.** (четири хиляди деветстотин шестдесет и шест цяло и тридесет и шест стотни кв.м.), при съсед: **УПИ III-3289** (трети, отреден за имот с планоснимачен номер три хиляди двеста осемдесет и девет), от две страни – улици и **УПИ II-3264, 3289** (втори, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет), а именно:

Ресторант с тераса, с определен административен адрес: **град София, ул. „Филип Кутев" № 2Б**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор **68134.904.3350.2.146** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, две, точка, сто четиридесет и шест), находящ се в Секция „Б" /вход „Б"/ на комплекса, на етаж **I** (едно) на кота **+0.00/+1.70 метра** – съгласно архитектурен проект, със застроена площ от **373.17 кв.м.** (триста седемдесет и три цяло и седемнадесет стотни квадратни метра), състоящ се

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Нотариус
Зорница
ГОДОРОВ
Работна дейност
Р.С. СОФИ
* Република БЪЛГАРИЯ

Нотариус
Зорница
ГОДОРОВ
Работна дейност
Р.С. СОФИ
* Република БЪЛГАРИЯ

съгласно архитектурен проект от: ветробран, салон ресторант, зала, бар, преддверие, тоалетна жени, тоалетна мъже, тоалетна инвалиди, склад, преддверие, кухня, склад, две тоалетни, четири склада и ветробран, заедно с прилежащите 1.016 % (едно цяло и шестнадесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 89.06 кв.м. (осемдесет и девет цяло и шест стотни квадратни метра), и с обща площ от 462.23 /четиристотни шестдесет и две цяло двадесет и три стотни/ кв.м., който РЕСТОРАНТ представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.2.146 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, две, точка, сто четиридесет и шест), намирайки се в сграда с идентификатор: 68134.904.3350.2 с предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, брой етажи: 24, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.904.3350, предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене, брой нива на обекта: 1, площ на самостоятелния обект: 373.17 кв.м. (триста седемдесет и три цяло и седемнадесет стотни квадратни метра), заедно с прилежащи части: 89.06 кв.м. идеални части от сградата, съседни самостоятелни обекти сградата: на същия етаж: 68134.904.3350.2.1, под обекта: няма, над обекта: 68134.904.3350.2.5, предишен идентификатор: 68134.904.3350.2.142, 68134.904.3350.2.103, 68134.904.3350.2.32, 68134.904.3350.2.131, 68134.904.3350.2.123, 68134.904.3350.2.134, 68134.904.3350.2.52, 68134.904.3350.2.195, 68134.904.3350.2.44, 68134.904.3350.2.159, 68134.904.3350.2.137, 68134.904.3350.2.51, 68134.904.3350.2.102, 68134.904.3350.2.71, 68134.904.3350.2.63, 68134.904.3350.2.61, 68134.904.3350.2.79, 68134.904.3350.2.54, 68134.904.3350.2.25, 68134.904.3350.2.41, 68134.904.3350.2.5, 68134.904.3350.2.116, 68134.904.3350.2.6, 68134.904.3350.2.27, 68134.904.3350.1.226, 68134.904.3350.2.31, 68134.904.3350.2.141, 68134.904.3350.2.3, 68134.904.3350.2.87, 68134.904.3350.2.53, 68134.904.3350.2.33, 68134.904.3350.2.86, 68134.904.3350.2.121, 68134.904.3350.2.110, 68134.904.3350.2.62, 68134.904.3350.2.111, 68134.904.3350.2.70, 68134.904.3350.2.42, 68134.904.3350.2.126, 68134.904.3350.2.140, 68134.904.3350.2.94, 68134.904.3350.2.24, 68134.904.3350.2.43, 68134.904.3350.2.95, 68134.904.3350.2.34, 68134.904.3350.2.78, 68134.904.3350.2.144, 68134.904.3350.2.4, заедно с Тераса, представляваща 3,100 % (три цяло и сто хилядни върху сто) идеални части от долуописания поземлен имот, в който е построена сградата, за които идеални части е разпределено ползването на реална площ от незастроената част на дворното място от 153,90 кв.м (сто петдесет и три цяло и деветдесет стотни квадратни метра), заедно с припадащите се 1,090 % (едно цяло и деветдесет хилядни върху сто) идеални части, равняващи се на 54.12 кв.м. (петдесет и четири цяло и дванадесет стотни квадратни метра) от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.904.3350** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста и петдесет), намирайки се в град София, Община София, Област София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-39/21.11.2017 година на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота-град София, район „Позенец“, с площ от 4965 (четири хиляди деветстотин шестдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване-незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор-68134.904.3264 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста шестдесет и четири) и 68134.904.3289 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста осемдесет и девет), номер по предходен план - 3264,3289 (три хиляди двеста шестдесет и четири, три хиляди двеста осемдесет и девет), квартал 9 (девети), парцел I (първи), при съседни имоти с идентификатори - 68134.904.3349 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста четиридесет и девет), 68134.904.3080 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди и осемдесет), 68134.904.3396 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста деветдесет и шест), 68134.904.3351 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Потари
Зор
ТОД
Район
Р.С.
Републ

Потари
Зор
ТОД
Район
Р.С.
Републ

хиляди триста петдесет и едно), 68134.903.2621 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка две хиляди шестстотин двадесет и едно), 68134.904.3352 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста петдесет и две) и 68134.904.2692 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка две хиляди шестстотин деветдесет и две), който имот съгласно документ за собственост представлява УПИ I-3264,3289 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет) за ЖС и ОО с площ от 4966,36 (четири хиляди деветстотин шестдесет и шест цяло и тридесет и шест стотни) квадратни метра, при съседни: УПИ III-3289 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер три хиляди двеста осемдесет и девет), от две страни – улици и УПИ II-3264,3289 (втори, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет).

Конкретно обособени паркоместа от ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ В1 (буква „В“, едно), разположен на първо подземно ниво, сутерен -1 (минус едно) на жилищен комплекс от затворен тип „Смарт Тауър“, находящ се в град София район Лозенец, съгласно кадастрална схема бл. „А“, на кота -3,55 метра /минус три петдесет и пет стотни метра/, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123, със застроена площ от 1797,99 кв.м. (хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно кадастрална схема: на същия етаж: 68134.904.3350.1.109, 68134.904.3350.1.110, 68134.904.3350.1.111, 68134.904.3350.1.112, 68134.904.3350.1.113, 68134.904.3350.1.114, 68134.904.3350.1.115, 68134.904.3350.1.116, 68134.904.3350.1.117, 68134.904.3350.1.118, 68134.904.3350.1.119, 68134.904.3350.1.120, 68134.904.3350.1.121, 68134.904.3350.1.108, 68134.904.3350.1.107, 68134.904.3350.1.106, 68134.904.3350.1.105, 68134.904.3350.1.104, 68134.904.3350.1.103, 68134.904.3350.1.102, 68134.904.3350.1.101, 68134.904.3350.1.99, 68134.904.3350.1.98, 68134.904.3350.1.97, 68134.904.3350.1.100, 68134.904.3350.1.96, 68134.904.3350.1.95, 68134.904.3350.1.94, 68134.904.3350.1.93, 68134.904.3350.1.92, 68134.904.3350.1.122, 68134.904.3350.1.91, под обекта 68134.904.3350.1.146, 68134.904.3350.1.159, над обекта 68134.904.3350.1.4, 68134.904.3350.1.3, 68134.904.3350.1.2, 68134.904.3350.1.1, който подземен паркинг включва паркоместа от ППМ-001 /нула, нула, едно/ до ППМ-109 /сто и девет/, а именно:

Паркомясто ППМ-001 (нула, нула, едно), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от 12,99 кв.м. (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, паркомясто ППМ-002, водомерен възел и помпени помещения и външна стена, заедно с 0.722 % (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с 0.029 % (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: 12.99/1797.99 (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три);

Паркомясто ППМ-002 (нула, нула, две), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от 12,99 кв.м. (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-001, ППМ-003 и външна стена, заедно с 0.722 % (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с 0.029 % (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява:

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Норма
* Реп.

12.99/1797.99 (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-003 (нула, нула, три), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **12.99 кв.м.** (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-002, външна стена и аварийна вентилация, заедно с **0.722 %** (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.029 %** (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **12.99/1797.99** (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-004 (нула, нула, четири), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-005, външна стена и аварийна вентилация, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-005 (нула, нула, пет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-004, външна стена и ППМ-006, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-006 (нула, нула, шест), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-005, външна стена и ППМ-007, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе**

ПРАЗНА СТРАНИЦА

самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-007 (нула, нула, седем), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-006, външна стена и ППМ-008, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе**

самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-008 (нула, нула, осем), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-007, външна стена и ППМ-009, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе**

самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-009 (нула, нула, девет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-008, външна стена и ППМ-010, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе**

самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-010 (нула, десет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-009, външна стена и ППМ-011, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе**

самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем

ПРАЗНА СТРАНИЦА

хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Гореописаната непарична вноска е оценена съгласно Заключение на извършена тройна оценителна експертиза от вещите лица по реда на чл. 72 и сл. от ТЗ, назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260331114825-3/20.04.2026 г.

Всички дялове от капитала на Преобразуващото дружество са собственост на Приемащото дружество „ЕА ПРОПЪРТИС“ ООД, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК: 203275847, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 100.

Чл. 1.2. Основна информация относно Приемащото дружество

„ЕА ПРОПЪРТИС“ ООД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК: 203275847, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к.1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №100, представлявано от управителите Йордан Илиев Бадъков и Никола Михайлов Тиков. Капиталът на дружеството е в размер на 1 796 867.70 /един милион седемстотин деветдесет и шест хиляди осемстотин шестдесет и седем евро и седемдесет евроцента/ евро, от които 25 500 (двадесет и пет хиляди и петстотин) евро са внесени чрез парична вноска и 1 771 367.70 (един милион седемстотин седемдесет и една хиляди триста шестдесет и седем евро и седемдесет евроцента) евро са внесени чрез непарична вноска – собственост върху недвижим имот. Капиталът на дружеството е разпределен в 3 523 270 (три милиона петстотин двадесет и три хиляди двеста и седемдесет) дружествени дяла, всеки с номинална стойност 0,51 (нула цяло петдесет и една стотни) евро, разпределени между съдружниците, както следва:

- „ЕА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, ЕИК 206921796 – 1 796 868 (един милион седемстотин деветдесет и шест хиляди осемстотин шестдесет и осем) дружествени дяла, на обща номинална стойност 916 402,68 (деветстотин и шестнадесет хиляди четиристотин и две евро и шестдесет и осем евроцента) евро;

- „ЕР ЕМ ДЖИ“ ООД, ЕИК 112620412 – 1 726 402 (един милион седемстотин двадесет и шест хиляди четиристотин и два) дружествени дяла, на обща номинална стойност 880 465,02 (осемстотин и осемдесет хиляди четиристотин шестдесет и пет евро и два евроцента) евро.

Чл. 1.3. Към датата на подписване на този Договор:

1.3.1. Преобразуващото се дружество не притежава дялове от капитала на Приемащото дружество;

1.3.2 Приемащото дружество е 100 % собственик на капитала на Преобразуващото се дружество.

Чл. 1.4. Страните приемат, че тъй като едноличен собственик на Преобразуващото се дружество е Приемащото дружество, то преобразуването не представлява промяна на контрол или концентрация по смисъла на Закона за защита на конкуренцията и съответно уведомление Комисията за защита на конкуренцията не следва да бъде подавано.

РАЗДЕЛ 2 ВЛИВАНЕ

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Чл. 2.1. С настоящия Договор Страните приемат да осъществят Вливането като извършат всички действия, посочени в него, както и всички други действия, които са необходими за осъществяване на Вливането, и действията, които следва да се осъществят като последица от него.

Чл. 2.2. Преобразуващото се дружество "ЕА Пропъртис София" ЕООД се преобразува чрез вливане в Приемащото дружество "ЕА ПРОПЪРТИС" ООД.

Чл. 2.3. В резултат на вливането цялото имущество на Преобразуващото се дружество, включително всички негови права, задължения и фактически отношения към момента на вписване на преобразуването в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, преминава по силата на закона върху Приемащото дружество. Преобразуващото се дружество се прекратява без ликвидация, а Приемащото дружество става негов универсален правопреемник.

В резултат на вливането в имуществото на Приемащото дружество се включват, наред с останалите активи и всички недвижими имоти, собственост на Преобразуващото се дружество, в това число и имотите, предмет на апортната вноска, а именно:

Недвижими имоти, находящи се в изграден и въведен в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-299/06.06.2025 г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Дирекция за национален строителен контрол, „Комплекс от затворен тип по смисъла на ЗУЕС от две жилищни сгради с фитнес, ресторант с градина, кафетерия, вътрешен двор с детски кът, магазини, апартаменти, ателиета и офиси, подземни гаражи и помещение за трафопост" с Търговско наименование „Смарт Тауър" (Smart Tower), съгласно Виза за проектиране от 06.07.2018г., издадена от НАГ-Столична община, Разрешение за строеж № 68 от 27.03.2019г., издадено от НАГ при Столична община, влязло в сила на 23.05.2019г. и Одобрени архитектурни проекти от 20.10.2021г. и от 10.07.2023г. от НАГ при Столична община, който е построен върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **68134.904.3350** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста и петдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. София, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 20.12.2023г., адрес на поземления имот: **гр. София, район Лозенец, площ: 4965 кв.м.** (четири хиляди деветстотин шестдесет и пет кв.м.), с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване /над 15 m (петнадесет метра)/**, предишен идентификатор: **68134.904.3264** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста шестдесет и четири), **68134.904.3289** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста осемдесет и девет), номер по предходен план: **3264** (три хиляди двеста шестдесет и четири), **3289** (три хиляди двеста осемдесет и девет), квартал: **9** (девети), парцел: **I** (първи), съсед: поземлени имоти с идентификатори **68134.904.3349**, **68134.904.3080**, **68134.904.3396**, **68134.904.3351**, **68134.903.2621**, **68134.904.3352**, **68134.904.2692**, който поземлен имот, съгласно документ за собственост, представлява: **УПИ I - 3264, 3289** (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет) „за ЖС и ОО“, с площ от **4966.36 кв.м.** (четири хиляди деветстотин шестдесет и шест цяло и тридесет и шест стотни кв.м.), при съсед: **УПИ III-3289** (трети, отреден за имот с планоснимачен номер три хиляди двеста осемдесет и девет), от две страни – улици и **УПИ II-3264, 3289** (втори, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет), а именно:

Ресторант с тераса, с определен административен адрес: град София, ул. „Филип Кутев“ № 2Б, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.2.146 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, две, точка, сто четиридесет и

ПРАЗНА СТРАНИЦА

шест), находящ се в Секция „Б“ /вход „Б“/ на комплекса, на етаж 1 (едно) на кота +0,00/+1,70 метра – съгласно архитектурен проект, със застроена площ от 373.17 кв.м. (триста седемдесет и три цяло и седемнадесет стотни квадратни метра), състоящ се съгласно архитектурен проект от: ветробран, салон ресторант, зала, бар, преддверие, тоалетна жени, тоалетна мъже, тоалетна инвалиди, склад, преддверие, кухня, склад, две тоалетни, четири склада и ветробран, **заедно с прилежащите 1.016 %** (едно цяло и шестнадесет хилядни върху сто) идеални **части от общите части на сградата**, равняващи се на 89.06 кв.м. (осемдесет и девет цяло и шест стотни квадратни метра), и с обща площ от 462.23 /четиристотни шестдесет и две цяло двадесет и три стотни/ кв.м., който РЕСТОРАНТ представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.2.146 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, две, точка, сто четиридесет и шест), находящ се в сграда с идентификатор: 68134.904.3350.2 с предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, брой етажи: 24, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.904.3350, предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене, брой нива на обекта: 1, площ на самостоятелния обект: 373.17 кв.м. (триста седемдесет и три цяло и седемнадесет стотни квадратни метра), заедно с прилежащи части: 89.06 кв.м. идеални части от сградата, съседни самостоятелни обекти сградата: на същия етаж: 68134.904.3350.2.1, под обекта: няма, над обекта: 68134.904.3350.2.5, предишен идентификатор: 68134.904.3350.2.142, 68134.904.3350.2.103, 68134.904.3350.2.32, 68134.904.3350.2.131, 68134.904.3350.2.123, 68134.904.3350.2.134, 68134.904.3350.2.52, 68134.904.3350.2.195, 68134.904.3350.2.44, 68134.904.3350.2.159, 68134.904.3350.2.137, 68134.904.3350.2.51, 68134.904.3350.2.102, 68134.904.3350.2.71, 68134.904.3350.2.63, 68134.904.3350.2.61, 68134.904.3350.2.79, 68134.904.3350.2.54, 68134.904.3350.2.25, 68134.904.3350.2.41, 68134.904.3350.2.5, 68134.904.3350.2.116, 68134.904.3350.2.6, 68134.904.3350.2.27, 68134.904.3350.1.226, 68134.904.3350.2.31, 68134.904.3350.2.141, 68134.904.3350.2.3, 68134.904.3350.2.87, 68134.904.3350.2.53, 68134.904.3350.2.33, 68134.904.3350.2.86, 68134.904.3350.2.121, 68134.904.3350.2.110, 68134.904.3350.2.62, 68134.904.3350.2.111, 68134.904.3350.2.70, 68134.904.3350.2.42, 68134.904.3350.2.126, 68134.904.3350.2.140, 68134.904.3350.2.94, 68134.904.3350.2.24, 68134.904.3350.2.43, 68134.904.3350.2.95, 68134.904.3350.2.34, 68134.904.3350.2.78, 68134.904.3350.2.144, 68134.904.3350.2.4, **заедно с Тераса, представляваща 3,100 %** (три цяло и сто хилядни върху сто) **идеални части от долуописания поземлен имот**, в който е построена сградата, за които идеални части е разпределено ползването на реална площ от незастроената част на дворното място от 153,90 кв.м (сто петдесет и три цяло и деветдесет стотни квадратни метра), **заедно с припадащите се 1,090 %** (едно цяло и деветдесет хилядни върху сто) идеални части, равняващи се на 54,12 кв.м. (петдесет и четири цяло и дванадесет стотни квадратни метра) от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.904.3350** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста и петдесет), находящ се в град София, Община София, Област София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 година на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота-град София, район „Лозенец“, с площ от 4965 (четири хиляди деветстотин шестдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване-незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор-68134.904.3264 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста шестдесет и четири) и 68134.904.3289 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди двеста осемдесет и девет), номер по предходен план - 3264,3289 (три хиляди двеста шестдесет и четири, три хиляди двеста осемдесет и девет), квартал 9 (девети), парцел I (първи), при съседни имоти с идентификатори - 68134.904.3349 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста четиридесет и девет), 68134.904.3080 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три

ПРАЗНА СТРАНИЦА

хиляди и осемдесет), 68134.904.3396 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста деветдесет и шест), 68134.904.3351 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста петдесет и едно), 68134.903.2621 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и три точка две хиляди шестстотин двадесет и едно), 68134.904.3352 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка три хиляди триста петдесет и две) и 68134.904.2692 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и четири точка две хиляди шестстотин деветдесет и две), който имот съгласно документ за собственост представлява УПИ I-3264,3289 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет) за ЖС и ОО с площ от 4966,36 (четири хиляди деветстотин шестдесет и шест цяло и тридесет и шест стотни) квадратни метра, при съсед: УПИ III-3289 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер три хиляди двеста осемдесет и девет), от две страни – улици и УПИ II-3264,3289 (втори, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди двеста шестдесет и четири и три хиляди двеста осемдесет и девет).

Конкретно обособени паркоместа от ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ В1 (буква „В“, едно), разположен на първо подземно ниво, сутерен -I (минус едно) на жилищен комплекс от затворен тип „Смарт Тауър“, находящ се в град София район Лозенец, съгласно кадастрална схема бл. „А“, на ката -3,55 метра /минус три петдесет и пет стотни метра/, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123, със застроена площ от 1797,99 кв.м. (хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно кадастрална схема: на същия етаж: 68134.904.3350.1.109, 68134.904.3350.1.110, 68134.904.3350.1.111, 68134.904.3350.1.112, 68134.904.3350.1.113, 68134.904.3350.1.114, 68134.904.3350.1.115, 68134.904.3350.1.116, 68134.904.3350.1.117, 68134.904.3350.1.118, 68134.904.3350.1.119, 68134.904.3350.1.120, 68134.904.3350.1.121, 68134.904.3350.1.108, 68134.904.3350.1.107, 68134.904.3350.1.106, 68134.904.3350.1.105, 68134.904.3350.1.104, 68134.904.3350.1.103, 68134.904.3350.1.102, 68134.904.3350.1.101, 68134.904.3350.1.99, 68134.904.3350.1.98, 68134.904.3350.1.97, 68134.904.3350.1.100, 68134.904.3350.1.96, 68134.904.3350.1.95, 68134.904.3350.1.94, 68134.904.3350.1.93, 68134.904.3350.1.92, 68134.904.3350.1.122, 68134.904.3350.1.91, под обекта 68134.904.3350.1.146, 68134.904.3350.1.159, над обекта 68134.904.3350.1.4, 68134.904.3350.1.3, 68134.904.3350.1.2, 68134.904.3350.1.1, който подземен паркинг включва паркоместа от ППМ-001 /нула, нула, едно/ до ППМ-109 /сто и девет/, а именно:

Паркомясто ППМ-001 (нула, нула, едно), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от 12.99 кв.м. (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, паркомясто ППМ-002, водомерен възел и помпени помещения и външна стена, заедно с 0.722 % (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с 0.029 % (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: 12.99/1797.99 (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три);

Паркомясто ППМ-002 (нула, нула, две), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от 12.99 кв.м. (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно

ПРАЗНА СТРАНИЦА

архитектурен проект: подземна улица, ППМ-001, ППМ-003 и външна стена, заедно с **0.722 %** (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.029 %** (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомаято представлява: **12.99/1797.99** (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомаято ППМ-003 (нула, нула, три), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **12.99 кв.м.** (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-002, външна стена и аварийна вентилация, заедно с **0.722 %** (нула цяло седемстотин двадесет и две хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.029 %** (нула цяло и двадесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомаято представлява: **12.99/1797.99** (дванадесет цяло и деветдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомаято ППМ-004 (нула, нула, четири), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-005, външна стена и аварийна вентилация, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомаято представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомаято ППМ-005 (нула, нула, пет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-004, външна стена и ППМ-006, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомаято представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Паркомясто ППМ-006 (нула, нула, шест), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-005, външна стена и ППМ-007, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-007 (нула, нула, седем), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-006, външна стена и ППМ-008, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-008 (нула, нула, осем), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-007, външна стена и ППМ-009, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Паркомясто ППМ-009 (нула, нула, девет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от **13.69 кв.м.** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-008, външна стена и ППМ-010, заедно с **0.761 %** (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с **0.030 %** (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: **13.69/1797.99** (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) **идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Паркомясто ППМ-010 (нула, десет), с определен административен адрес за Секция „А“ /вход „А“/: гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 2А (две, буква „А“), със застроена площ от 13.69 кв.м. (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни кв.м.), при граници, съгласно архитектурен проект: подземна улица, ППМ-009, външна стена и ППМ-011, заедно с 0.761 % (нула цяло седемстотин шестдесет и една хилядни върху сто) идеални части от общите части на подземен паркинг В1, заедно с 0.030 % (нула цяло и тридесет хилядни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, в което е построен комплексът, подробно описано по-горе, което паркомясто представлява: 13.69/1797.99 (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни върху хиляда седемстотин деветдесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни) идеални части от описания по-горе самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.904.3350.1.123 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и четири, точка, три хиляди триста и петдесет, точка, едно, точка, сто двадесет и три).

Правото на собственост върху гореописаните недвижими имоти е придобито от Преобразуващото се дружество чрез непарична вноска в капитала му, вписана в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 30.06.2026г., като актът за извършената непарична вноска е вписан в Служба по вписванията – гр.София, вх. рег. № 52499/30.06.2026г., акт № 13, том 0XIX.

Чл. 2.4. Влизане в сила и дата на преобразуването

Настоящият договор влиза в сила на датата на подписването му от Страните. За дата на преобразуването се приема деня на вписване на преобразуването в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

Чл. 2.5. Момент, от който действията на Преобразуващото се дружество се смятат за извършени за сметка на Приемащото дружество за целите на счетоводството.

За целите на счетоводството и на основание чл. 262ж от ТЗ действията на Преобразуващото се дружество ще се смятат извършени за сметка на Приемащото дружество от деня на вписване на преобразуването в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

РАЗДЕЛ 3

ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР НА ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО. СЪОТНОШЕНИЕ НА ЗАМЯНА. КАПИТАЛ. СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ.

Чл. 3.1. Не се предвижда изменение на дружествения договор и/или капитала на Приемащото дружество в резултат на преобразуването.

Чл. 3.2. След вливането Приемащото дружество ще запази непроменено наименованието, под което е осъществявало търговската си дейност до момента.

Чл. 3.3. Приемащото дружество ще запази след вливането непроменен начина си на управление и представителство.

Чл. 3.4. Приемащото дружество ще продължи да осъществява дейността на Преобразуващото се дружество, като след вписването на вливането ще извършва това от свое име.

Чл. 3.5. На основание чл. 263т, ал. 4 от Търговския закон доклад на управителния орган не се съставя.

Чл. 3.6. На основание чл. 263т, ал. 4 от ТЗ проверка на преобразуването не се извършва и доклад на проверителя не се съставя (чл. 262л и 262м от ТЗ); проверка от

Нова
ТО
Рай
Р.О
* ренубл

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Нова
Т
Р
Р
* ренубл

регистриран одитор на договора за преобразуване чрез вливане не се изисква, тъй като в него не се предвижда увеличение на капитала на приемащото дружество, за което се изисква проверка дали съотношението на замяна на дяловете е адекватно и разумно и че размерът на увеличението на капитала не е по-голямо от чистата стойност на имуществото, преминаващо в приемащото дружество, съгласно чл. 262у, ал. 1 и чл. 262ф от ТЗ.

Чл. 3.7. Увеличение на капитала на приемащото дружество не се извършва, тъй като Приемащото дружество е едноличен собственик на капитала на Преобразуващото се дружество. При това вливане не се налага увеличение на капитала чрез издаване на нови дялове/акции на съдружниците от преобразуващите се дружества.

С решението за преобразуване чрез вливане приемащото и преобразуващите се дружества не определят съотношение на замяна на дялове, тъй като вливането се извършва по метода на обединяване на участията, като преобразуващите се дружества се вливат в едноличния собственик на капитала си. Съгласно чл. 262у, ал. 1 от ТЗ липсва необходимост от издаване на нови дялове/акции на съдружниците на вливащите се дружества в капитала на приемащото. Не се изискват парични плащания по договора за преобразуване с цел постигане на еквивалентно съотношение на замяна на дяловете. Вливане, при което не се увеличава регистрираният капитал на приемащото дружество чрез издаване на нови дялове, при обединяване на участията чрез обединяване на оборотните ведомости регистрираният капитал на вливащото се дружество се представя като резерви.

Чл. 3.8. Няма да бъдат извършвани допълнителни парични плащания по чл. 261б, ал. 2 от Търговския закон.

Чл. 3.9. Считано от датата на вписването на преобразуването в ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията, управителят на Преобразуващото се дружество се счита за освободен от тази длъжност и за освободен от отговорност за действията в това му качество.

РАЗДЕЛ 4

ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ВПИСВАНЕ И УВЕДОМЯВАНЕ

Чл. 4.1. Управителят на Приемащото дружество или надлежно упълномощено от него лице следва да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за надлежното вписване на преобразуването в ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията и последващи правно дължими действия.

Чл. 4.2. Преобразуващото се дружество, съвместно с Приемащото дружество, изпраща писмени уведомления за преобразуването до регулаторните органи, Национална агенция за приходите, съответните органи на местната власт и Агенцията по вписванията в случаите по чл. 263и, ал. 6 по предвидения за това ред. В случай на задължение по закон, Преобразуващото се дружество уведомява и трети лица в това число кредитори, доставчици и/или клиенти. Всички уведомления след датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър при Агенция по вписванията ще бъдат направени от Приемащото дружество.

Чл. 4.3. След вписване на преобразуването приемащото дружество предприема необходимите действия за вписване на настъпилото универсално правопримство по отношение на гореописаните недвижими имоти в Имотния регистър към Агенция по вписванията.

РАЗДЕЛ 5

ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Республика Беларусь
ТОО
Паў
Р.О

Т
Р
Р

Чл. 5.1. Съгласно чл. 123 от Кодекса на труда, трудовите правоотношения с работниците и служителите на Преобразуващото се дружество не се прекратяват, а преминават към Приемащото дружество.

РАЗДЕЛ 6

ЗАЩИТА НА КРЕДИТОРИТЕ. ОТДЕЛНО УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 6.1. На основание чл. 263к, ал. 1 от ТЗ Приемащото дружество управлява отделно преминалото върху него имущество на Преобразуващото се дружество за срок от 6 месеца от момента на вписване на преобразуването в ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията.

РАЗДЕЛ 7

ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

Чл. 7.1. Всяка страна декларира и гарантира пред другата страна, че всяко от следващите твърдения е вярно и точно във всяко отношение към датата на този Договор и ще бъде вярно и точно към Датата на влизане в сила на Вливането:

7.1.1. Всяка страна е дружество, надлежно учредено и валидно съществуващо съгласно Търговския закон.

7.1.2. Всяка страна има необходимата дееспособност да извършва търговската си дейност, по начина, по който се извършва по настоящем и да притежава, наема и експлоатира всичките си имущества и активи.

7.1.3. Всяка от Страните декларира и гарантира пред другата страна, че:

- притежава необходимата дееспособност да сключи този Договор и да изпълнява задълженията си по него;

- сключването на Договора и изпълнението на задълженията по него се извършват с надлежното оправомощаване, в съответствие със закона и дружествените договори;

- нито сключването на Договора, нито изпълнението на задълженията по него са в противоречие или водят до нарушение на разпоредбите на дружествения договор или друг дружествен документ на Страните и не представляват нарушение на който и да е закон, наредба, постановление или друг нормативен акт, приложим по отношение на Страните или съдебно или административно решение, от което Страните са обвързани.

РАЗДЕЛ 8

ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА

Чл. 8.1. Договорът за преобразуване има действие от момента на подписването му, както за Преобразуващото се дружество, така и за Приемащото дружество.

РАЗДЕЛ 9

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 9.1. Всички разходи и такси, платени във връзка с този Договор или във връзка с вливането, са за сметка на Страната, извършила такива разходи.

Чл. 9.2. При спазването на разпоредбите на закона този Договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на Страните и само в съответствие с решенията на Общите събрания на двете Страни, изискващи внасянето на сходни по същността си изменения в настоящия Договор.

Национална
Торговина
Патент
Р.С.
Република

ПРАЗНА СТРАНИЦА

Национална
Торговина
Патент
Р.С.
Република

Чл. 9.3. Уведомления:

Всяко уведомление, молба, искане, съгласие, одобрение или други съобщения във връзка с този Договор, се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично срещу получена разписка за това или са изпратени по телефакс (чието получаване е потвърдено), или са изпратени по куриер, на адресите за кореспонденция на Страните, както са посочени по-долу, или на този друг адрес, за който Страната в последствие уведоми писмено другата Страна. Всички такива уведомления и други съобщения се считат връчени на датата, на която са получени от адресата.

9.3.1. До Преобразуващото се дружество:

Йордан Илиев Бадъков, гр. София, п.к.1784, район Младост, бул.
"Цариградско шосе" №100

9.3.2. До Приемащото дружество:

Йордан Илиев Бадъков и Никола Михайлов Тиков, гр. София, п.к.1784, район Младост, бул. "Цариградско шосе" №100

9.4. Приложимо право.

Този договор се подчинява и тълкува в съответствие със законите на република България.

9.5. Разрешаване на спорове.

Всички спорове, породени от този Договор или отнасящи се до него, включително споровете породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства, ще бъдат разрешавани от българските съдилища, съгласно действащото българско законодателство.

9.6. Настоящият договор се състави и подписа в три еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните и за Търговския регистър, които са нотариално заверени.

За "ЕА Пропъртис София" ЕООД

Управител:

/Йордан Илиев Бадъков/

За "ЕА ПРОПЪРТИС" ООД:

Управители:

/Никола Михайлов Тиков /

/Йордан Илиев Бадъков/

На 13.08.2026 г., ЗОРНИЦА ТОДОРОВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 811 на
Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ЙОРДАН ИЛИЕВ БАДЪОКОВ, ЕГН: 7409043525 - Като управител на
ЕА ПРОПЪРТИС СОФИЯ ЕООД, ЕИК: 208864027 - Страна
ЙОРДАН ИЛИЕВ БАДЪОКОВ, ЕГН: 7409043525 - Като управител на
НИКОЛА МИХАЙЛОВ ТИКОВ, ЕГН: 8501293441 - Като управител на
ЕА ПРОПЪРТИС ООД, ЕИК: 203275847 - Страна
Рег. № 5326 Събрана такса:
Забележка: Удостоверяването е извършено извън кантората

Нотариус:

На 13.08.2026 г., ЗОРНИЦА ТОДОРОВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 811 на
Нотариалната камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от:
ЙОРДАН ИЛИЕВ БАДЪОКОВ, ЕГН: 7409043525 - Приносител
Рег. № 5327 Том:2 Акт:126 Събрана такса:
Забележка: Удостоверяването е извършено извън кантората

Нотариус:

