

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ДИ ЕНД ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД**

Днес 16.06.2025 г., ДЕНИЦА ОГНЯНОВА ЛЕФТЕРОВА, (наричана по-нататък „Едноличния собственик“),

в качеството си на Едноличен собственик на капитала на **„ДИ ЕНД ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД**, прие съгласно чл. 114, ал. 3 във връзка с чл. 113 и сл. от Търговския закон на Република България настоящия Учредителен акт на Еднолично дружество с ограничена отговорност **„ДИ ЕНД ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД** (наричано по-долу „Дружеството“), както следва:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящият Учредителен акт урежда въпросите, свързани с учредяването, съществуването и прекратяването на Дружеството, чийто капитал е разпределен в дялове (еднолично дружество с ограничена отговорност). Дружеството е юридическо лице, различно от собственика на капитала и отговаря с активите си пред своите кредитори съгласно българското законодателство.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ОСНОВНА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ

2. Дружеството ще извършва търговската си дейност под търговското наименование **„ДИ ЕНД ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД** (на български език), съответно **„D&A PROPERTY “ EOOD** (на английски език).

3. Седалището на дружеството е в гр. София.

Адресът на управление е: Република България, обл. София, общ. Столична, район „Надежда“, гр. София, п.к. 1220, ул. „Елов дол“ № 25.

4. Предмет на дейност на дружеството е, както следва: „Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; отдаване под наем на недвижими имоти; посредничество и управление на недвижими имоти, консултантски услуги както и всяка друга незабранена от закона дейност.“

5. Дружеството се учредява за неопределен срок.

III. КАПИТАЛ, СОБСТВЕНОСТ, ДЯЛОВЕ

6. Капиталът на дружеството възлиза на 500 лева (петстотин лева), разпределен в 500 (петстотин) дяла на стойност 1 лев (един лев) всеки, притежавани от едноличния собственик на дружеството:

ДЕНИЦА ОГНЯНОВА ЛЕФТЕРОВА

7. Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

8. Непарични (апортни) вноски могат да бъдат правени за последващо увеличение на вписания капитал, съгласно чл. 72 и сл. от ТЗ на Република България. В такива случаи този Учредителен акт се изменя съответно, за да отрази вида и стойността на непаричните вноски, вносителя и броя дялове, които ще се получат срещу тях.

Дялове и удостоверения

9. Всеки съдружник в Дружеството има право да получи удостоверение от Дружеството, надлежно подписано от неговия Управител за направените вноски, след като представи съответните удостоверяващи документи. Удостоверението ще бъде издадено в срок до пет дни от подаването на молбата от съдружника.

10. Удостоверението, издадено на съдружник като доказателство за неговото участие в Дружеството, не представлява ценна книга и не може да бъде джиросвано, дори след учредяването на Дружеството.

11. Всеки дял е неделим. В случай на съсобственост на един или повече дялове, съсобствениците ще упражняват правата си заедно чрез упълномощен представител. Представителят ще бъде упълномощен с писмено пълномощно. Ако няма назначено такова лице, всяко действие на съсобственик ще бъде обвързващо за останалите. Съсобствениците ще бъдат солидарно отговорни.

Прехвърляне на дялове

12. Прехвърлянето на дялове може да бъде извършвано съгласно разпоредбите на този Учредителен акт и Търговския закон след учредяването на Дружеството.

13. Прехвърлянето на дял/-ове в дружеството може да бъде извършвано чрез договор с едновременно нотариално заверени подписи и съдържание и подлежи на вписване в Търговския регистър.

Увеличение на вписания капитал

14. Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

1. Вписване на нови дялове в капитала от съдружник/-ици.
2. Увеличение на номиналната стойност от дяловете на съдружниците.
3. Вписване на нови дялове в капитала чрез приемане на нови съдружници.

15. Увеличение на вписания капитал ще бъде допустимо, при условие че преди това вписаният капитал е изцяло внесен.

16. Решението на Едноличния собственик за увеличението на капитала трябва да посочи начин на увеличение, вида вноски, начин и срок за вписване и плащане на дялове.

Увеличение на вписания капитал чрез дружествени средства

17. Увеличение на вписания капитал чрез средства на Дружеството ще се извърши в съответствие с чл. 14, т. 1 и 2, включително внасяне на част от Дружественото имущество в капитала.

18. При вписване на решението за увеличение на капитала, в Търговския регистър трябва да се внесе баланса, отразяващ начина на увеличението.

Намаляване на вписания капитал

19. Всяко намаление на вписания капитал може да бъде направено чрез:
1. намаление на номиналната стойност на дялове на съдружниците;
 2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
 3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.
20. Всяко намаление на вписания капитал ще се извършва в съответствие с разпоредбите на Търговския закон.

Допълнителни парични вноски

21. В случай че Едноличният собственик/ Общото събрание вземе решение за набиране на допълнителни средства за покриване на загуби или поради временна парична нужда, то може да изиска допълнителни парични вноски от съдружниците. Това решение може да бъде прието с мнозинство от притежаваните дялове. Решението трябва да определя целта, периода, размера на вноската от всеки съдружник, както и дължимите лихви от Дружеството.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИК/ИЦИТЕ. ПРИЕМАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЧЛЕНСТВО

Права и задължения на съдружник/съдружниците

22. Съдружникът/съдружниците имат право:
1. Да участват в управлението на Дружеството с гласа си в Общото събрание на съдружниците. Всеки член има право на глас, съответстващо на дяловете му в капитала на Дружеството.
 2. Да участва в разпределението на Дружествената печалба, пропорционално на дяловете му, освен ако Общото събрание не реши друго.
 3. Да извършва контрол чрез правомощията да:
 - 3.1. получава информация относно дружествената дейност;
 - 3.2. инспектира дружествените книги.
 4. да получи ликвидационна квота, пропорционална на дяловете, които притежава в капитала на Дружеството.
23. Съдружникът/съдружниците са длъжни да:
1. внесат своята вноска в установения срок;
 2. участват в управлението на Дружеството;
 3. помагат в извършването на дружествени дейности;
 4. се съобразяват с решенията на Общото събрание.

Приемане на нови съдружници

24. Нов съдружник може да бъде приет от Едноличния собственик (ЕС)/Общото събрание с писмена молба до Дружеството, в която той приема Учредителния акт.

Прекратяване на съдружие

25. Съдружник може да прекрати участието си в Дружеството при всяко едно от следните обстоятелства:
1. смърт на съдружника или запрещение (ако съдружникът е физическо лице);
 2. изключване на съдружник;

3. прекратяване на юридическото лице чрез ликвидация или несъстоятелност;
4. прекратяване на съдружие с тримесечно писмено предизвестие.

26. Всички материални последици ще бъдат уреждани на базата на балансовия отчет за месеца, през който е станало прекратяването.

27. Когато прекратяването на съдружието изисква връщане на дялове, намалението на капитала съгласно разпоредбите на ТЗ може да не бъдат прилагани, ако Общото събрание/Едноличният собственик реши, че друг или нов съдружник ще поеме дела на прекратилия участието си съдружник и ще внесе еквивалента на дяловете му. Решението ще определя срока за внасяне на дела и дължимата лихва в случай на забава. Срокът не може да бъде повече от шест месеца от датата на прекратяване на съдружието. Напускащият съдружник няма право да гласува при приемане на решения за изкупуване на дела му.

28. Освобождаването на съдружник се решава от Общото събрание. Съдружникът, чието освобождение се обсъжда не може да гласува на Събранието. Той може да бъде изключен, когато:

1. не е внесъл вноската си в капитала, дори след като му е отпуснат допълнителен срок за това. Платената част от неговата вноска остава собственост на Дружеството. Освободеният съдружник дължи натрупаната лихва върху неплатената вноска, както и обезщетение за причинени вреди, превишаващи тази лихва;
2. не окаже съдействие на Дружеството, след като е бил писмено уведомен;
3. не действа в съответствие с решенията на Общото събрание, след като е бил писмено уведомен;
4. действа против дружествените интереси.

VI. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ. КОМПЕТЕНТНОСТ. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

29. Дружеството ще има следните органи:

1. Едноличен собственик на капитала и
2. Управител/-и.

Едноличен собственик на капитала

30. Едноличният собственик има право да упражнява всички правомощия на Общото събрание (ОС).

31. Управителят/-ите, ако не е съдружник, участва в заседанията на ОС без право на глас.

Компетентност

32. Едноличният собственик (ОС) при изпълнение на функциите си има право да:

1. изменя и променя този Учредителен акт;
2. приема и освобождава съдружници, одобрява прехвърлянето на дялове на нов съдружник;
3. решава за всяко намаление или увеличение на вписания капитал и да определи начин за това;
4. взема решение за реструктуриране и прекратяване на Дружеството, както и продължаване на вече прекратеното Дружество;
5. назначава управител/-и и контролор, определя тяхното възнаграждение;
6. одобрява годишния отчет и баланс на Дружеството;
7. назначава ликвидатори при прекратяването на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
8. решава за откриването и закриването на клонове и придобиването на участие в други дружества;

9. решава за придобиването, отчуждаването и ипотекирането на недвижими имоти и учредяване на вещни права;
10. одобрява финансови планове, предложени от Управителя/-ите;
11. решава за фондовете на Дружеството, начина на събиране и изразходване на тези ресурси, изменя процентното съотношение от средствата, определени за тях, доколкото този въпрос не е уреден в настоящия Учредителен акт или в съответното законодателство;
12. разпределя печалбите и загубите, и решава за плащането на дивиденди;
13. решава за допълнителни парични вноски;
14. решава за подаването на искове срещу Управител/-и или Контрольор/-и, както и за назначаването на представител в съдебно дело;
15. решава за ограничаване представителната власт на Управителя, за гаранции и сигурност за дадено лице, за придобиването и прехвърлянето на лицензии;
16. решава или одобрява всички въпроси относно основния предмет на дейност на Дружеството, както и одобрява подписването от името на Дружеството на документи, задължаващи същото;
17. решава за всички останали въпроси, попадащи в неговата компетенция, съгласно разпоредбите на този Учредителен акт или по силата на закона.

33. Дружеството ще води Книга с протоколите от решенията на ОС (Едноличния собственик). В тях ще се вписват данните за времето и мястото на заседанието, присъстващите лица, направените важни предложения, гласувания и резултати от гласувания и възражения. Всички решения на Едноличния собственик/ОС се взимат в обикновена писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, в случаите, предвидени в чл. 137, ал. 4 от ТЗ.

34. Решенията на Едноличния собственик (ОС) ще влизат веднага в сила, освен ако самото решение или действащото законодателство не предвиждат друго.

Управител/-и

35. Управител/-и могат да бъдат пълнолетни дееспособни физически лица, за които не е задължително да са съдружници, които без съгласието на Едноличния собственик нямат право да:

1. сключват от свое име или от името на трето лице търговски сделки, за които е необходимо предварително съгласие на Едноличния собственик;
2. участват като ограничено или неограничено отговорни съдружници в други дружества;
3. участват в управителен орган на друго дружество.

Срок на длъжността и заплащане

36. Срокът на длъжността и заплащането ще се определят с решение на Едноличния собственик (ОС) за назначението им.

37. Управител/-и могат да бъдат освободени от Едноличния собственик (ОС) преди изтичането на срока при което и да е от следните обстоятелства:

1. смърт или поставяне под запрещение;
2. извършване на престъпление срещу Дружеството или което и да е друго трето лице;
3. последователно нарушение на решенията на Едноличния собственик (ОС);
4. липса на отчетност от дейностите на Дружеството;
5. нарушение интересите на съдружниците и
6. липса на ред и контрол над служителите и работниците.

Компетентност

38. Управителят/-ите ще имат следните права и задължения:

1. прави предложения за решения по въпроси, свързани с компетентността на Едноличния собственик (ОС) и да организира тяхното изпълнение;
2. сключва договори, чрез които Дружеството да извършва дейността си, след получаване на съответното одобрение съгласно този Учредителен акт от Едноличния собственик (ОС);
3. сключва трудови договори със работници и служители, изпълнители, консултанти, сътрудници и посредници, както и да определя тяхното възнаграждение;
4. отговаря за договорите на Дружеството с обслужващите го банки;
5. да води книгите на Дружеството и да дава достъп до тях единствено на съдружниците, да пази и съхранява търговските отчети на Дружеството, съгласно действащото счетоводно и търговско законодателство;
6. да представя на Едноличния собственик (ОС) програма за развитие, план за изпълнение дейностите на Дружеството и проект за разпределение на печалбата;
7. да подготвя и представя на Едноличния собственик (ОС) баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството;
8. събира вземанията на Дружеството и организира правната защита на Дружествените интереси;
9. да се отчита пред Едноличния собственик (ОС) – при поискване от ОС (едноличния собственик) и най-малко веднъж годишно;
10. да получава възнаграждението, посочено в договора, сключен между него и Дружеството;
11. да отговаря за ежедневното управление на Дружеството и да извършва други дейности, определени от Едноличния собственик (ОС).

Представителство

39. Дружеството се представлява от Управителя, а в случай че бъдат назначени повече Управители, Дружеството се представлява от всеки от управителите.

40. Управителят/-ите могат да упълномощават едно или няколко лица за извършването на определени действия с или без ограничен срок.

Годишен финансов отчет, Одит на годишния финансов отчет, Фондове, Разпределение на печалбата

41. Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната година, с изключение на първата финансова година, която ще започне в деня на учредяване на Дружеството и ще приключи на 31 декември същата година.

42. До края на всеки месец февруари, Управителят/-ите извършват инвентаризация, изготвят годишния финансов отчет, съставен от счетоводител, и ще го представят на ОС (Едноличния собственик), заедно с доклад за дейността на Дружеството през изминалата година. Годишният доклад трябва да отразява дейността, състоянието на Дружеството и тенденциите в неговото развитие, както и обяснения към годишния финансов отчет и към баланса. Той трябва да съдържа и анализ на развитието на Дружеството за периода от приключване на финансовата година до изготвяне на доклада.

43. Годишния финансов отчет се състои от:

1. отчет за приходите и разходите;
2. баланс;
3. приложения с допълнителна счетоводна информация съгласно съответните нормативни изисквания.

44. Печалбата на Дружеството ще се формира, съгласно действащото счетоводно законодателство. Преди разпределението на дивиденди, отделни средства ще бъдат отделяни за фондовете, предвидени от закона или учредени от Едноличния собственик (ОС).

45. Разпределението на печалбата (изплащане на дивиденди) ще се извършва в рамките на един месец от одобрението от Едноличния собственик (ОС) на годишните финансови отчети и доклада на Управителя/-ите.

46. Дружеството няма да изплаща дивиденди, в случай че е необходимо възстановяване на вписания капитал или покриване на загуби, посочени в баланса от предходната година.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

47. Дружеството може да бъде прекратено:

1. с решение на едноличния собственик (ОС) в съответствие с този Учредителен акт;
2. обявяване в несъстоятелност;
3. с решение на Окръжния съд;
4. при спадане на капитала под законоустановения минимум за период, надхвърлящ една година. Управителят е длъжен да уведоми Едноличния собственик (ОС) в срок от шест месеца от намалението на капитала и да представи доклад за мерките, които трябва да бъдат предприети по отношение допълване на капитала до законоустановения минимум. В случай че Едноличният собственик (ОС) не успее да вземе решение за допълване на капитала в рамките на една година от намалението, Дружеството ще бъде прекратено с решение на съда, в който е регистрирано по молба на Едноличния собственик (ОС).
5. при сливане или вливане в друго дружество, разделяне в две или повече дружества или преобразуване в дружество от друг тип. Новото дружество/-а ще бъде законен правопреемник/-ци на всички активи и пасиви на Дружеството.

48. След прекратяването на Дружеството в случаите по чл. 47, ал. 1, 3 и 4 ще започнат процедури по ликвидация по силата на Търговския закон. В случай на прекратяване по ал. 5, ще се изготви баланс към датата на преобразуването.

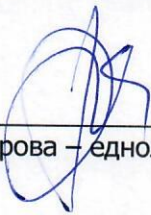
49. Ако дружеството е прекратено по чл. 47, ал. 1 от този Учредителен акт и разпределението на активите не е започнало, Едноличният собственик (ОС) може да вземе решение за продължаване дейността на Дружеството.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

50. Всички действия на съдружници и Управител/-и, извършени от името на Дружеството преди регистрацията, ще породят права и задължения за извършителя/-ите на посочените действия. При регистрацията на Дружеството, тези права и задължения преминават в учреденото Дружество.

51. Всички въпроси, които не са засегнати от този Учредителен акт, ще бъдат предмет на разпоредбите на българското търговско, гражданско, трудово и финансово право.

52. Настоящият Учредителен акт е приет от Едноличния собственик на капитала на **„Ди енд Ей Пропърти“ ЕООД** на 16.06.2025 г.


Деница Огнянова Лефтерова – едноличен собственик на капитала