УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
(устав)
на Еднолично дружество с ограничена отговорност:

“ЛОРА ПРОПЪРТИС” ЕООД

Днес, 29.10.2025 г. /двадесет и девети октомври, две хиляди двадесет и пета година/, долуподписаният: **ЛОРА ВАЛЕНТИНОВА АМЗИНА,** *********, наричан навсякъде по - долу ”**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА**”, съставих и подписах този учредителен акт (приет с протокол от 29. 10. 2025 година) за учредяване на **ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ ”ЛОРА ПРОПЪРТИС”.**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този акт урежда образуването, устройството и дейността на едноличното дружество с ограничена отговорност **”ЛОРА ПРОПЪРТИС” ЕООД**, наричано навсякъде по – долу в този учредителен акт ”**ДРУЖЕСТВОТО**”.

Чл. 2. Дружеството е Юридическо лице, отделно от субекта на Едноличния собственик на капитала.

Чл. 3. Дружеството не отговаря за задълженията на едноличният собственик на капитала. Отговорността на едноличният собственик на капитала е ограничена до размера на направените дялови вноски в капитала на дружеството.

Чл. 4. Дружеството може да разкрива клонове и представителства в Република България и в чужбина.

Чл. 5. Дружеството може да участва с пари и друго имущество в местни и чуждестранни дружества.

РАЗДЕЛ II. НАИМЕНОВАНИЕ. СЕДАЛИЩЕ. СРОК. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ.

Чл. 6. Наименованието на дружеството е **”ЛОРА ПРОПЪРТИС” ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ**, а съкратено: **”ЛОРА ПРОПЪРТИС” ЕООД**. На латиница дружеството се изписва както следва: **„LORA PROPERTIES” LTD.**

Чл. 7. Едноличният собственик на капитала на дружеството е: **ЛОРА ВАЛЕНТИНОВА АМЗИНА,** **********

Чл. 8. **Седалището и адресът на управление на Дружеството е:** Република България, **гр. София, ул. „Беравица“ № 15**, обл. София.

Чл. 9. Дружеството се създава за неопределен срок.

Чл. 10. (1) Предметът на дейност на дружеството е:

ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; ПОКУПКА, СТРОЕЖ И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НАДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА; ПОКУПКА, ВНОС И ИЗНОС НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, ПРОДАЖБА НА СТОКИ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО; ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО; КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ НА ПЪТНИЦИ И ТОВАРИ В СТРАНАТ И ЧУЖБИНА; СКЛАДОВИ СДЕЛКИ; ИЗДАТЕЛСКА ДЕЙНОСТ; ЛИЦЕНЗИОННИ СДЕЛКИ; СТОКОВ КОНТРОЛ; ХОТЕЛИЕРСКИ, РЕСТОРАНТЬОРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ,

РЕКЛАМНИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ; СДЕЛКИ С ИНТЕЛЕКТУАЛНА СОБСТВЕНОСТ; ЛИЗИНГ, КАКТО И ВСЯКАКВИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА.

(2) Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяването на предмета му на дейност, както и да изпълнява всякаква друга работа, която има за цел улесняването, напредъка или разширяването на стопанската му дейност.

РАЗДЕЛ III. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 11. Капиталът на дружеството е паричен и е в размер на **100** (сто) лева, като е внесен изцяло. Този капитал съставлява цялото имущество на дружеството към деня на вписването в търговския регистър. Капиталът е разпределен в **10** (десет) дяла, всеки с номинална стойност от **10** (десет) лева;

Чл. 12. (1) Непарични вноски във вече учреденото Дружество се правят след решение на ЕСК за приемането на нов съдружник с непарично дялово участие.

(2) Ако някой съдружник прави непарична вноска, дружественият договор трябва да съдържа името на вносителя, пълно описание на непаричната вноска, паричната й оценка и основанието на правата му

(3) Вноската в дружеството се оценява от три вещи лица, назначени от съда пред който ще се извърши регистрацията по искане на вносителя. Заключението на вещите лица трябва да съдържа пълно описание на непаричната вноска, метода на оценка, получената оценка и нейното съответствие на размера на дела от капитала. Заключението се представя в търговския регистър при вписване след приемането му от съда.

(4) Оценката в дружествения договор не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица в съда.

(5) Ако вносителя не е съгласен с оценката може да участва в дружеството с парична вноска или да откаже да участва в дружеството

(6) Вноската не може да има за предмет бъдещ труд или услуги;

Чл.13. (1) Увеличаването на капитала се извършва с решение на ЕСК чрез:

- Увеличаване на дяловете съразмерно с дяловото участие.
- Записване на нови дялове.
- Приемане на нови съдружници

(2) Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на ЕСК до установения в закон минимум с решение за изменение на дружествения договор при спазване изискванията на чл.150 и чл.151 от ТЗ.

Чл.14. Наследниците на починалия едноличен собственик на капитала стават членове на дружеството по право. Своето желание за участие в дружеството следва да изразят в писмено заявление до Търговския регистър, заявявайки, че приемат условията на Дружествения устав.

Чл. 15. Дружествен дял може да се раздели само с решение на ЕСК.

Чл. 16. Дружествен дял може да се прехвърля. Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно и вписване в Търговския регистър.

РАЗДЕЛ IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ.

Чл. 17. За преодоляване на временни финансови затруднения, покриване на балансови загуби или за удовлетворяване на неотложни парични нужди, едноличният

собственик на капитала може да вземе решение за внасяне на допълнителни парични вноски.

Чл. 18. Допълнителните парични вноски са временни и се възстановяват след изтичане на срока, за който са предоставени на дружеството и определен в решението на ЕСК.

Чл. 19. За допълнителните парични вноски дружеството изплаща лихва в размер определен в решението на ЕСК.

РАЗДЕЛ V. УПРАВЛЕНИЕ, НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 20. (1) Едноличен собственик на капитала е **ЛОРА ВАЛЕНТИНОВА АМЗИНА,** **********.

ЕСК УПРАВЛЯВА И ПРЕДСТАВЛЯВА дружеството и може да взема решения по всички въпроси във връзка с дейността на същото.

(2) Едноличният собственик решава въпросите от компетентността на общото събрание, за което се съставя протокол в съответната за решенията на общото събрание форма, съгласно Търговския закон.

(3) За решенията по чл. 137 ал. 1, т. 2, 4, 5 - пр. I и т. 7 от ТЗ, се съставя протокол в писмена форма, **с** нотариално удостоверяване на подпис и съдържание, извършени едновременно.

(4) **ЕСК** може да назначи управител на дружеството по реда, предвиден в Търговския закон, като го упълномощи с правомощия по управлението и представляването, стига да не са определени от закона като изключителна компетентност на собственика.

(5) Договорите между едноличния собственик и дружеството, когато то се представлява от него, се сключват в писмена форма.

Чл. 21. Собственикът на дружеството:

- изменя и допълва Учредителният акт;
- приема нови съдружници;
- взема решения за увеличаване или намаляване на капитала;
- взема решения за допълнителни парични вноски;
- приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
- взема решения за реорганизиране и прекратяване на дружеството;
- взема решения за откривани или закриване на представителства, клонове и поделения на дружеството ,за участие в дружества, в страната и в чужбина и за прекратяване на това участие;
- управлява и представлява дружеството;
- определя управител на дружеството, определя възнаграждението му, освобождава го, и го освобождава от отговорност;
- взема решение за предявяване на искове срещу управителя и назначава представител за водене на процесите;
- избира проверител (и);
- приема програми и планове за дейността на дружеството;
- одобрява правила за вътрешната стопанска сметка и другите вътрешни правила на дружеството, взема решения за образуването на парични фондове и определя реда за набирането и разходването им;
- взема решение за промяна в предмета на дейност на дружеството;
- назначава ликвидатори, освен в случаите на несъстоятелност;

- решава въпросите относно вътрешното функциониране на дружеството и неговите външни отношения;

- определя и контролира разходите на дружеството;

- урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет;

- сключва трудови договори с работниците и служителите на дружеството, изменя или прекратява трудовите правоотношения с тях, налага им дисциплинарни наказания и определя поощрения, спазвайки трудовото законодателство;

- сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството и договорите за отчуждаване на недвижими вещи или прехвърляне на вещни права;

- подписва всички документи, издавани от дружеството, включително записи на заповед, чекове, менителници, валутни преводи, товарителници и други такива и урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа на трети лица;

- сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите по условията на заемите;

- извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите и настоящия акт;

- взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Чл. 22. (1) Управителят на дружеството:

- организира, ръководи и контролира дейността на дружеството, осигурява стопанисването и опазването на имуществото на дружеството в съответствие с Учредителния акт, решенията на собственика на дружеството и действащите закони:

- изготвя и предлага за одобряване от собственика на дружеството годишния отчет и баланса на дружеството;

- представлява дружеството и изпълнява функциите, възложени му от собственика на дружеството или от действащите нормативни актове;

- сключва трудовите договори със служителите и работниците на дружеството , изменя или прекратява трудовите правоотношения с тях, налага им дисциплинарни наказания и определя поощрения, спазвайки трудовото законодателство;

- води и отговаря за редовното водене на дружествените книги;

- отчита се за дейността си пред собственика на дружеството на всеки три месеца;

(2) Без съгласието на собственика на дружеството, управителят няма право:

- да извършва от свое или чуждо име търговски сделки;

- да участва в събирателни и командитни дружества и дружества с ограничена отговорност; да заема длъжности в ръководните органи на тези дружества.

(3) Управителят отговаря имуществено за виновно причинените вреди на дружеството.

Чл. 23. Проверител(и) се избира(ат) или назначава(ат) всяка година от собственика на дружеството. Те трябва да отговарят на изискванията на Търговския закон.

РАЗДЕЛ VI. ЧЛЕНСТВО.

Чл. 24. Нови членове (съдружници) се приемат в съответствие с разпоредбите на този Учредителен акт и на Търговския закон.

РАЗДЕЛ VII. ФОНДОВЕ.

Чл. 25. Собственикът на дружеството може да образува парични фондове на дружеството.

Чл. 26. Размерът на отчисленията за съответните фондове на дружеството се определя периодично от собственика (управителя).

РАЗДЕЛ IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл. 27. Дружеството се прекратява:

- по решение на собственика;
- чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
- поради несъстоятелност, обявена от съда;
- по решение на съда, в предвидените от Търговския закон случаи;

Чл. 28. Ликвидационното производство на дружеството се извършва по реда и начина предвидени в Търговския закон.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 29. До регистрацията на дружеството, от негово име и за негова сметка могат да бъдат сключвани сделки, като задължително се указва, че дружеството е в процес на учредяване, като при това правата и задълженията по тях преминават по право върху възникналото дружество.

Чл. 30. Учредителният акт влиза в сила с подписването му от едноличния собственик на капитала.

Чл. 31. Когато действията по предходната алинея са извършени от учредителите или от упълномощено от тях лице, правата и задълженията възникват върху учреденото дружество

Чл. 32. За неуредените в този Учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действуващото българско законодателство.

Този учредителен акт се състави в 3 (три) еднообразни екземпляра: един за ЕСК, един за архива на дружеството и един за Агенция по вписванията - Търговски регистър.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА.....