

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на еднолично дружество с ограничена отговорност
„Вила Баня 4“ ЕООД

Раздел I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
Статут

Чл. 1. (1) Учредява се еднолично дружество с ограничена отговорност за извършване на стопанска дейност, наричано по-нататък в текста за краткост **„Дружеството“**.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от неговия едноличен собственик – **„ВОКС ОН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ЕАД, ЕИК: 206267542.**

(3) Дружеството е създадено и извършва дейността си въз основа на Търговския закон, както и съгласно общите положения на българското гражданско законодателство.

Наименование и седалище

Чл. 2. (1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименованието **„Вила Баня 4“ ЕООД**, което ще бъде посочвано в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. Фирмата може да се изписва допълнително на латиница като **Vila Banya 4 EOOD.**

(2) Седалището на Дружеството е **с. Баня, община Разлог, област Благоевград**

(3) Адресът на управление на Дружеството е: **с. Баня, ул. „Свети Спас“ № 23, комплекс Терме, община Разлог, област Благоевград**

Предмет на дейност

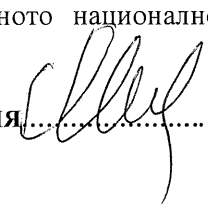
Чл. 3. (1) Предметът на дейност на Дружеството обхваща: **Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен и обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, външна и вътрешно търговска дейност със стоки и услуги от всякакъв вид, търговско представителство, дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от ТЗ, която не е забранена от закона.**

Срок

Чл. 4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Клонове и представителства

Чл. 5. Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на Република България и в чужбина при съобразяване със съответното национално

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....


законодателство. То може да участва и в други дружества в страната и чужбина чрез закупуване на дялове или акции и като учредител в новосъздадени дружества.

Регистрации

Чл. 6. Документи за първоначална регистрация и последващи регистрации на промени в обстоятелствата относно статута на Дружеството се внасят в Агенцията по вписванията съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

Отговорност за действия преди регистрацията

Чл. 7. Ако след подписването на този Учредителен акт се извърши дейност преди Дружеството да бъде регистрирано, правата и задълженията, възникнали в резултат на тази дейност, преминават върху Дружеството веднага след неговата регистрация. До момента на вписването отговорността за тази дейност се носи от едноличния собственик в неограничен размер.

Отговорност на едноличния собственик и на Дружеството

Чл. 8. (1) Дружеството отговаря за задълженията си с цялото си имущество.

(2) Едноличният собственик отговаря за задълженията на Дружеството само до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

Раздел II

ИМУЩЕСТВО

Капитал

Чл. 9. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на 466 600 евро (четирисотин шестдесет и шест хиляди и шестстотин евро), и принадлежи изцяло на едноличния собственик – „ВОКС ОН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ЕАД, ЕИК: 206267542.

(2) Капиталът на Дружеството е разпределен в 466 600 (четирисотин шестдесет и шест хиляди и шестстотин) дружествени дяла с номинална стойност от по 1 (едно) евро за всеки дял.

(3) Капиталът е изцяло внесен и е формиран от непарична вноска, имаща за предмет правото на собственост върху долуописаните недвижими имоти, притежавани от едноличния собственик „ВОКС ОН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ЕАД, ЕИК: 206267542, съгласно описания по-долу документ за собственост.

Имотите – поземлен имот и построена в него жилищна сграда, се притежават „ВОКС ОН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ЕАД, ЕИК: 206267542 съгласно следния документ за собственост: Потариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 23.11.2022 г., № 44, том IV, рег. № 4474, дело № 614/2022 г. от 23.11.2022 г. по описа на нотариус Снежана Коцевичина, нотариус с район на действие Районен съд – град Разлог, вписан в регистъра на Потариалната камара под № 505, вписан в Служба по импозитната др. Разлог, вх. рег. № 6712 от 23.11.2022 г., акт № 68, том XXIV, дело 3336

ЗАПРЕД ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

Описанието на Поземления имот по скица е следното: Поземлен имот с идентификатор № 02693.87.8 (нула две хиляди шестстотин деветдесет и три за землище, осемдесет и седем за кадастрален район, осем за поземлен имот) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1326/24.07.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 30.05.2023 г.; адрес на поземления имот: с. Баня, м. „Конешница“; площ: 598 кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m); предишен идентификатор: 02693.87.1; номер по предходен план: 87.1, квартал: 87, парцел: V; съседи: 02693.87.581, 02693.87.9, 02693.87.31, 02693.87.7

Описанието на сградата по скица е следното: Поземлен имот с идентификатор № 02693.87.8.1 (нула две хиляди шестстотин деветдесет и три за землище, осемдесет и седем за кадастрален район, осем за поземлен имот, едно за сграда) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1326/24.07.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма извършено изменение на ККР със заповед; адрес на сградата: с. Баня, м. „Конешница“; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 02693.87.8; застроена площ: 96 кв.м.; брой етажи: 2; брой самостоятелни обекти в сградата: 0; предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна; предишен идентификатор: 02693.87.1.8

По документа за собственост Имотите са описани, както следва:

По Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 23.11.2022 г., № 44, том IV, рег. № 4474, дело № 614/2022 г. от 23.11.2022 г., по описа на нотариус Снежана Колевичина, нотариус с район на действие Районен съд – град Разлог, вписана в регистъра на Нотариалната камера под № 505, вписан в Служба по вписванията гр. Разлог, вх. рег. № 6712 от 23.11.2022 г., акт № 68, том XXIV, дело 3336: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.87.8** /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три за землище, осемдесет и седем за кадастрален район, осем за поземлен имот/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 25.08.2021г., с адрес на имота: с. Баня, местност „Конешница“, с площ от 598 кв.м. (петстотин деветдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: 02693.87.1, номер по предходен план: 87.1, квартал 87, парцел V, при съседи: 02693.87.7, 02693.87.31, 02693.87.9, 02693.87.581, представляващ съгласно документ за собственост УПИ V – 87.7, м. „Конешница“, с. Баня, съгласно ПУП-ПР-план за изменение на регулацията на УПИ 02693.87.1, м. Конешница, землището на с. Баня, общ. Разлог, одобрен със Заповед № РД-917 от 14.07.2021г. на Кмета на община Разлог, наричан за краткост „поземления имот“, и заедно с построената в поземления имот **ЖИЛИЩНА СГРАДА**, (съгласно документ за собственост **ЖИЛИЩНА СГРАДА „Е4“**), с идентификатор **02693.87.8.1** /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три за землище, осемдесет и седем за кадастрален район, осем за поземлен имот, едно за сграда/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1326/24.07.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата, е от 04.11.2022г., с адрес на сградата: с. Баня, разположена в поземлен имот с идентификатор 02693.87.8, със застроена площ от 96 (деветдесет и шест) кв.м., брой етажи: 2 (два), брой самостоятелни обекти в сградата:

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

няма данни, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна, стар идентификатор № 02693.87.1.8 за която е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация №22 от 06.07.2021г. на община Разлог, както и Удостоверение за въвеждане в експлоатация №66 от 14.10.2022г. за обект: „Преустройство на жилищна сграда с идентификатор 02693.87.8.1“ и одобрени проекти на Гл. арх. на община Разлог.

Непаричната вноска е оценена по реда на чл. 72 от Търговския закон със Заключение на извършена тройна оценителна експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № № 20260115143058-5/04.06.2026 г., изд. от Агенция по вливанията към Министерството на правосъдието.

Непарични вноски

Чл. 10. В бъдеще едноличният собственик на капитала има право по своя преценка да увеличава капитала чрез непарични вноски, съгласно разпоредбите на чл. 72 и 73 от Търговския закон.

Увеличаване и намаляване на капитала

Чл. 11. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален с решение на едноличния собственик на капитала, в случаите и по реда, предвиден в чл. 148 - 151 от Търговския закон.

Прехвърляне и наследяване на дялове

Чл. 12. (1) Дружественият дял може да се прехвърля на други лица и може да бъде предмет на правопримство.

(2) Прехвърлянето на дружествен дял или на част от него се извършва с договор и се вписва в Търговския регистър. За прехвърлянето е необходима нотариална заверка на подписите и съдържанието, извършени едновременно. След сключването на такъв договор, настоящият Учредителен акт ще бъде изменен съответно, с цел да отрази новия едноличен собственик на капитала или приемането на нов съдружник.

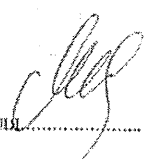
Допълнителни вноски

Чл. 13. (1) В случай на финансова необходимост едноличният собственик може да реши да внесе за определен срок допълнителни вноски, ако по друг начин не могат да се съхранят имуществените интереси на Дружеството.

(2) Веднага след отпадане на необходимостта, допълнителните вноски се връщат, освен ако едноличният собственик не реши друго.

Фондове

Чл. 14. Дружеството при необходимост може да образува фонд "Резервен", както и други фондове. Размерът и редът за отчисления по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят от едноличния собственик.

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ 

Раздел III УПРАВЛЕНИЕ

Управление на Дружеството

Чл. 15. (1) Дружеството се управлява и представлява от определени и назначени от едноличния собственик на капитала един или повече управители. Едноличният собственик може също да определи един или повече прокуристи на Дружеството.

(2) Едноличният собственик решава всички въпроси свързани с дейността на Дружеството. Решенията на едноличния собственик са в писмена форма.

Правомощия на едноличния собственик на капитала

Чл. 16. Политиката на Дружеството се определя от едноличния собственик на капитала, като за целта от неговата изключителна компетентност са следните решения:

1. за изменение и допълване на този Учредителен акт;
2. за приемане на нови съдружници(к) и за даване на съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;
3. за определяне основните насоки на стопанската дейност на Дружеството;
4. за приемане на годишния финансов отчет и баланса, разпределяне на печалбата и одобрение на бюджета за следващата година;
5. за увеличаване и намаляване на капитала;
6. за допълнителни парични вноски и за други начини за покриване на загуби;
7. за избиране на управител(и), определяне на възнаграждението му(им) и освобождаването му(им) от отговорност, както и освобождаването му(им) от длъжност;
8. за откриване и закриване на клонове и представителства, за придобиване или прехвърляне на дялове и/или акции в други дружества, както и за участието на Дружеството в учредяването на други дружества в страната и чужбина;
9. за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
10. за ползване на дългосрочни инвестиционни и други кредити;
11. за определяне размера, източниците и предназначението на фондовете и другите резерви;
12. за прекратяване на Дружеството и назначаване на ликвидатор(и);
13. за предявяване на иски на Дружеството срещу управителя(ите) и за назначаване на представител за водене на процеси срещу управителя(ите);
14. вземане на решения по всички други въпроси от съществено значение.

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

Управител(и). Правомощия

Чл. 17. (1) Управителят(те) на Дружеството се назначава(т) от едноличния собственик при спазване изискванията на чл. 141 от Търговския закон.

(2) В случай че едноличния собственик назначи повече от един Управител, Управителите представляват Дружеството съобразно решението на едноличния собственик за тяхното назначаване.

(3) Всеки от Управителите (Управителят) ще:

1. осигурява изпълнението на нарежданията на едноличния собственик, като организира, оперативно ръководи и контролира дейността на Дружеството съобразно законите;
2. организира изготвянето на годишния финансов отчет, баланса и доклада за цялостната стопанска дейност на Дружеството и го предлага за одобрение на едноличния собственик;
3. представява Дружеството и сключва текущи сделки;
4. разработва годишна програма за стопанската дейност на Дружеството и я представя на едноличния собственик за одобрение;
5. осигурява надлежното стопанисване и защита на имуществото на Дружеството;
6. изпълнява и всички други функции, възложени му от закона или от едноличния собственик.

(3) Управителите(ят) са задължени да:

1. изпълняват добросъвестно своите задължения, в съответствие с законодателните изисквания, настоящия Учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала;
2. пазят търговските и други тайни на Дружеството.

Забрана за конкурентна дейност

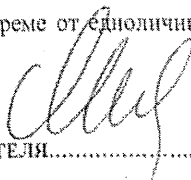
Чл. 18. Без съгласието на едноличния собственик на капитала Управителят(те) няма(т) право:

1. от свое или от чуждо име да извършва(т) търговски сделки;
2. да участва(т) в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема(т) длъжност в ръководни органи на други дружества.

Отговорност на управителя

Чл. 19. (1) Всеки един от Управителите (Управителя) отговаря за вредите, които виновен е причинил на Дружеството в това си качество.

(2) Управителят може да бъде освободен от длъжност по всяко време от едноличния собственик на капитала по негово усмотрение.

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

Раздел IV
СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Нормативна основа

Чл. 20. Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското гражданско, стопанско и финансово законодателство.

Стопанска година

Чл. 21. (1) Финансовата година на Дружеството започва от 01 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

(2) Първата финансова година на Дружеството започва от датата на вписването му в Търговския регистър на компетентния съд и завършва на 31 декември същата година.

Годишен финансов отчет и Баланс

Чл. 22. (1) Управителят(те) представя(т) годишния финансов отчет и баланса за приемане от едноличния собственик на капитала най-късно 2 (два) месеца след края на всяка финансова година.

(2) В случаите, когато това се изисква от българското законодателство, годишния финансов отчет и балансът се проверяват и заверяват от регистрирани одитори, назначени от едноличния собственик на капитала преди изтичането на съответната календарна година, които се задължават да действат добросъвестно и безпристрастно, при запазване на търговските тайни на Дружеството.

(3) Проверката и заверяването на годишния финансов отчет и баланса е условие за тяхното приемане.

(4) Провереният и заверен годишен финансов отчет се прилага в Търговския регистър от Управителя(те).

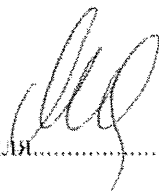
(5) Годишният финансов отчет и балансът се изготвят на български език.

Счетоводна отчетност

Чл. 23. Дружеството води счетоводната си отчетност на български език съобразно действащите в България правила. Допълнително, по решение на едноличния собственик на капитала, счетоводството на Дружеството може да се води и на английски език и в съответствие с Международните счетоводни стандарти (IAS).

Разпределение на печалбата

Чл. 24. (1) След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фондовете на Дружеството, остатъкът от печалбата се отнася в приход на едноличния собственик на капитала.


ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

(2) Едноличният собственик може да реши част или цялата печалба за разпределение от една финансова година да бъде инвестирана за разширение на собствената стопанска дейност на Дружеството.

Покриване на загуби

Чл. 25. В случаите, когато годишния баланс покаже загуби, те се покриват от резервния фонд на дружеството, а ако той е недостатъчен – от допълнителни вноски, от заеми или по друг начин – по усмотрение на едноличния собственик на капитала. Независимо от горното, загубите на Дружеството може да се покриват и от неговите печалби, в съответствие с българското счетоводно законодателство.

Трудови отношения

Чл. 26. Трудовите отношения на работещите в Дружеството лица се уреждат в трудовите им договори, при прилагане на българското трудово законодателство.

Раздел V

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл. 27. Дружеството се прекратява в следните случаи:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. при обявяване в несъстоятелност на Дружеството или на неговия собственик;
3. по решение на компетентния съд, в случаите на чл. 155 от българския Търговски закон;
4. при реорганизация на Дружеството чрез сливане, вливане или по друг начин в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност.

Ликвидация на Дружеството

Чл. 28. (1) При прекратяване на дружеството в случаите на чл. 27, т. 1 и 3 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е някой от Управителите, определен с решение на едноличния собственик на капитала.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва в съответствие с разпоредбите на българския Търговски закон.

Раздел VI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Изменение на Учредителния акт

Чл. 29. Всяко изменение и допълнение на този Учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от едноличния собственик на капитала.

ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....

Влизане в сила

Чл. 30. Този Учредителен акт влиза в сила след подписването му.

Раздел VII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 31. Заглавията на отделните членове на този Учредителен акт служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат никакво значение за структурата, тълкуването и смисъла на съответните текстове.

Чл. 32. Ако в даден случай едноличният собственик на капитала не упражни правата си по този Учредителен акт, това не означава отказ от използването на тези права при следващи случаи.

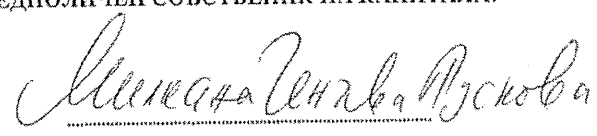
Чл. 33. (1) Ако някоя разпоредба на този Учредителен акт е или стане недействителна впоследствие, Учредителният акт остава действителен в останалата част. В такъв случай недействителната разпоредба трябва да се тълкува по такъв начин, който ще постигне целта, която е поставена с недействителната разпоредба, в духа и смисъла на целия Учредителен акт.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на Учредителния акт се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл. 34. За неуредените в този Учредителен акт въпроси се прилага общото българското гражданско законодателство.

Този Учредителен акт е приет с Решение на едноличния собственик на капитала от 24.06.2026 г.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:



(„ВОКС ОН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ЕАД, представлявано от изпълнителния директор Милжана Генчева Рускова)



ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ.....