УСТАВ

на

„АУКЦИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Столична, ул. „Голо бърдо“, бл.22, вх. А, ет.1, ап. 3

Днес 27.01.2022г., в гр. София

Долуподписаната:

ЮЛИАНА ОГНЯНОВА ГЕОРГИЕВА, ЕГН [redacted], с л. к. № [redacted] издадена на [redacted] от [redacted] приех настоящия устав на Едноличното дружество с ограничена отговорност, със следните характеристики:

I. ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл.1. С настоящия учредителен акт се образува Еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл.113 и сл. от ТЗ под фирма **„АУКЦИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**.

Чл.2. (1) Дружеството извършва стопанската си дейност под фирмата **„АУКЦИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**, което се посочва в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали.

(2) Седалището и адреса на управление на дружеството ще бъде със: гр. София, общ. Столична, р-н Лозенец, ул. „Голо бърдо“, бл.22, вх. А, ет.1, ап. 3, п. к. 1407.

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.3. Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българския закон, отделно от учредителя - собственик на капитала.

Чл.4. Дружеството може да открива клонове и представителства в страната и чужбина съобразно действуващото в страната законодателство.

То може да участвува в други дружества чрез закупуване на дялове, акции и като учредител на нови дружества.

Чл.5. Дружеството може да придобива всякакви права и вещи, необходими за осъществяване предмета му на дейност, както и да осъществява всякаква друга дейност имаща за цел улесняване или развитие на стопанската му дейност.

Чл.6.(1) Учредителят може да извършва действия, свързани с настоящето дружество преди извършване на регистрацията му.
(2) Правата и задълженията, възникнали в резултат на тази дейност, преминават в дружеството след регистрацията.
(3) Учредителят отговаря пред дружеството за вредите, които са причинени в резултат на тези действия, ако не е положил грижата на добър търговец.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.7. Предмет на дейност на дружеството е:

реклама, маркетинг, управленски и консултантски услуги; извършване в страната и в чужбина на посредничество при сделки с недвижими имоти; управление и поддръжка на недвижими имоти; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Чл.8. Дружеството се учредява без срок.

IV. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.9. Едноличен собственик на капитала е **ЮЛИАНА ОГНЯНОВА ГЕОРГИЕВА, ЕГН [redacted], с л. к. № [redacted], издадена на 05.08.2016г. от МВР-София**.

V. КАПИТАЛ, ДЯЛОВА ВНОСКА НА СОБСТВЕНИКА, ИМУЩЕСТВО И ОЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ.

Чл.10.(1) Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 лв. (хиляда лева), разпределен в 100 /сто/ дяла по 10.00 лв. /десет лев/ всеки дял. Към момента на регистрацията капитала е внесен изцяло.

(2) Капиталът отразява стойността на имуществото на дружеството към момента на учредяването му. Той може да бъде изменян по решение на собственика му, което се вписва в търговския регистър.

Чл.11. (1) Дяловата вноска на собственика може да бъде направена в пари, недвижими имоти, движими вещи, нематериални блага, включително права върху обекти на интелектуалната собственост, ноу-хау, облигации, вземания и други права. Собственикът може да предостави на дружеството и вещи на базата на граждански договор, като те не се включват в дружествения капитал. Отговорността на собственика за недостатъци на внесената от него вещ или при съдебно отстраняване, когато вещта е внесена за ползуване, се определя при прилагане на правилата за договор за продажба. Всичко придобито от дейността на дружеството става негова собственост.

(2) При дялово участие чрез апорт, в учредителния договор се вписва основанието на правата, пълното описание на непаричната вноска и стойността й, съгласно изискванията на чл. 72 и чл. 73 от ТЗ.

Чл.12. Вноските във валута се пресмятат в капитала на дружеството по курса на БНБ към деня на внасянето им.

Чл.13. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен с решение на собственика - за сметка на печалбата (резерви, трансформирани в капитал); чрез допълнителни вноски на собственика. Увеличението може да се осъществява в пари, имоти, ограничени вещни права, вещи, нематериални блага, вкл. продукти от научна и развойна дейност, програмни продукти, патенти, лицензии, концесии, пра-ва върху интелектуалната собственост и ноу-хау, ценни книжа, имащи характер на дългосрочни инвестиции, дялове в други предприятия, предоставени дългосрочни заеми и други.

Чл.14. (1) Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на собственика. Намаляването на капитала се извършва, като във взетото решение задължително се посочва:
- целта на намаляването
- размерът
- начинът, по който ще се извърши намаляването

(2) Намаляването на капитала се извършва при спазване изискванията на чл. 149, чл. 150, чл. 151 и чл. 152 от ТЗ. Решението за намаляване на капитала се обнародва в "Държавен вестник", като в обявлението се посочва, че дружеството е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към

датата на обнародването. Съгласието на кредиторите се предполага, ако до 3 месеца от обнародването те не изразят писмено несъгласието си.

(3) Ако представените от управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворяват от дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

(4) Капиталът на дружеството не може да бъде намаляван под 2.00 лв.

Чл.15. При прехвърляне на предприятието като цяло, правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимата към момента на прехвърлянето дялова вноска, както и за поетите задължения, освен ако има друго споразумение с кредиторите.

Чл.16. Оценката на активите и пасивите на дружеството се осъществява текущо след края на финансовата година, за изготвяне на баланса, при прехвърляне на предприятието или при ликвидация.

Чл.17. Активите биват дълготрайни:

- материални - сгради, земи, гори, трайни насаждения, съоръжения и оборудване, разходи за придобиване на дълготрайни материални активи;
- нематериални-разходи за учредяване и промени в регистрацията, продукти от научна и развойна дейност, патенти, лицензии, концесии, ноу-хау, фирмени марки и програмни продукти
- финансови-съучастия и дялове, ценни книжа, предоставени дългосрочни заеми.

Чл.18. Текуща оценка се извършва на всеки шест месеца, както и по решение на собственика (управителя или контрольора, ако са назначени).

Чл.19. След края на годината се изготвя баланс на дружеството.

Чл.20. Оценката на активите и пасивите при прехвърляне или прекратяване на предприятието се извършва както следва:

а) дълготрайните материални активи се оценяват

- по себестойност-за активите придобити по стопански начин;
- по продажна цена-като се отчита амортизацията им (за останалите)

б) дълготрайните нематериални активи се оценяват

- не се заплащат нематериалните активи, докато претендиращият за оценката и заплащането им собственик не докаже, че дружеството за в бъдеще ще има полза от нематериалния актив и че той е оценяем

в) дълготрайните финансови активи се оценяват

- съучастията и ценните книжа-по номинална стойност или по продажна цена, ако последната е по-висока от номиналната стойност и може да бъде установена;
- паричните задължения и вземания в чужда валута - по курса към деня на оценката, включително и получените дългосрочни заеми;

Г)краткотрайните активи се оценяват по:

- себестойност-продукцията и незавършеното производство;
- продажни цени - стоките на склад;
- резервните части и материалите-по покупна цена, а когато това е невъзможно - по средна покупна цена.

Чл.21. Дружеството прави инвентаризация на ценностите най-малко веднъж годишно за краткотрайните активи и пасиви и веднъж на две години за дълготрайните, както и при смяна на отговорното лице, по решение на собственика, управителя, прокуратурата или съда. Инвентаризацията се извършва най-малко от трима души в присъствието на материално отговорното лице или негов представител, упълномощен с нотариално заверено пълномощно. При инвентаризацията се установяват отделно липсите и излишъците и неправилно отразените и отчетени активи и пасиви. Некомпенсираните излишъци се оценяват по пазарни цени, в момента на инвентаризацията и се отразяват като извънредни приходи, а липсите като извънредни разходи. Не се допуска компенсация на липси и излишъци, между които няма непосредствена връзка. Материално отговорното лице носи пълна и неограничена имуществена отговорност за нанесени на дружеството вреди, както и отговорност по Наказателния кодекс и финансовите закони на страната.

VI. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ, ФОРМИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл.22. Стопанската дейност на дружеството съвпада по време с календарната година, с изключение на първата стопанска година, която започва да тече от

деня на образуване на дружеството и приключва на 31.12. същата година. Началният баланс за всяко година трябва да съответствува на заключителния баланс по предходната година.

Чл.23. Приходите на дружеството се формират по реда на § 5 допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Чл.24. Разходите на дружеството се формират по реда на §6 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството. Активите и пасивите се определят по реда на Закона за счетоводството.

Чл.25. Облагаемата печалба се образува на основа на годишната печалба, установена като разлика между общите суми на приходите и разходите.

Чл.26. Върху формираната годишна облагаема печалба дружеството заплаща предвидените в Закона (Закон за корпоративното подоходно облагане, ЗДДС и други) данъци.

Чл.27. Остатъкът е печалба, която се изплаща, ако са покрити загубите спрямо баланса на преходната година.

Чл.28. Собственикът има право да определя фондовата структура на дружеството. Освен това правомощие и разпределението на средствата, собственикът има право в края на всяка година да взема решение за разпределение на неусвоени суми от фондовете в дружеството.

Чл.29. Когато дружеството приключи годината със загуби, редът за покриването им се определя от собственика.

Чл.30. Дружеството прави застраховка само на общото имущество в съответствие с нормативните изисквания или по решение на собственика.

Чл.31. Дружеството организира счетоводството си съобразно Закона за счетоводството и този устав.

VII. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.32. Едноличният собственик на капитала управлява и представлява дружеството и взема решения по всички въпроси във връзка с дейността на същото.

Дружеството ще се управлява и представлява от **ЮЛИАНА ОГНЯНОВА ГЕОРГИЕВА, ЕГН [redacted] с л. к. № [redacted] издадена на [redacted]. от [redacted].**

Чл.33. Собственикът на капитала:

а) изменя и допълва учредителния акт

б) приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане

в) взема решение за увеличаване и намаляване на капитала

г) определя управител на дружеството и сключва с него договор, като му делегира част от правомощията си; евентуално може да избере контрольор (чл.144 ал.2 от ТЗ), проверител, съгласно чл.146 от ТЗ, както и счетоводител на дружеството за срок от 1 (една) година, а така също ги освобождава предсрочно от задълженията им, като определя възнаграждението им съобразно вътрешните правила за работна заплата и в зависимост от годишните резултати от дейността на дружеството. Освобождава управителя от отговорност.

д) взема решение за откриване и закриване на клонове и участия в други дружества

е) взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях

ж) взема решение за предявяване на искове от дружеството срещу управителя и при нужда назначава представител за водене на процеси

з) представлява дружеството

и) решава въпросите относно вътрешното функциониране на дружеството и неговите външни отношения

й) определя и контролира разходите на дружеството, урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет

к) сключва и прекратява договори с работещите в дружеството

л) подписва всички документи, включително запис на заповед, чекове, менителници, валутни преводи и урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа на трети лица

м) създава поделения на дружеството

н) разработва проекти за перспективни и годишни планове на дружеството

о) взема решения и извършва всички необходими действия, отнасящи се до осигуряване на нормално функциониране на дружеството от гледна точка на закона и настоящия учредителен акт.

п) взема решения за ползуване на инвестиционни кредити, даване на гаранции и поемане на поръчителство, придобиване и предоставяне на лицензии, участие в търгове и конкурси.

Чл.34. (1) Управителят на дружеството води цялостната дейност на дружеството. Той решава всички въпроси, свързани с осъществяване на предмета на дейност на дружеството с изключение на онези, които по закон или по разпореждане на настоящия учредителен акт са възложени за решаване изключително от собственика.
(2) При водене на дружествените работи управителят е длъжен да действува с грижата на добър търговец в рамките на закона, настоящия учредителен акт и решения на собственика.
(3) Дружеството може да има повече от един управител.

Чл.35. Управителят има следните правомощия:
а) представлява дружеството
б) решава въпросите относно вътрешното функциониране на дружеството и неговите външни отношения
в) определя и контролира разходите на дружеството и ги представя пред собственика за одобрение
г) урежда взаимоотношенията на дружеството с държавния бюджет
д) сключва и прекратява трудови договори с работници и служители в дружеството, като определя размера на възнаграждението им, както и осъществява дисциплинарната им отговорност
е) сключва договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството. Договорите за отчуждаване на недвижими имоти или вещни права, вземане на паричен заем за сума над 5 000.00 лв. във валута, гаранции в полза на трети лица, се сключват след решение на собственика на капитала.
ж) събира вземания на дружеството, извършва плащания
з) разработва проекти за годишни и перспективни планове, изготвя годишния отчет на дружеството и баланса на същото
и) внася и тегли средства по банковата сметка на дружеството, като за целта оставя спесимент в банката.
й) осъществява дейности, които собственикът изрично му е възложил, като има оперативна самостоятелност за извършването им
к) плаща данък върху печалбата, данък върху оборота и други данъци, дължими от дружеството, сключва заеми и уговаря условията за ползуването и погасяването им, събира вземания на дружеството, организира съдебната защита на интересите му, сключва спогодби по спорове
л) получава за извършената от него работа като управител възнаграждение

Чл.36. (1) Управителят отговаря имуществено за виновно причинените на дружеството вреди.
(2) Той може да бъде освободен предсрочно от собственика, ако допусне нарушение на нормативните актове, а при лошо стопанисване на имуществото, грубо нарушаване на решенията на собственика или неефективно ръководене на дружеството, осъществяване на нелоялна конкуренция или участие в други дружества, сключване на сделки от свое име, както и при невъзможност да упражнява функциите си за период по-дълъг от 2 месеца. За нарушаване на задълженията си по чл. 26 от договора управителят може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение, като се прекратява сключения с него договор.
(3) Договорът с управителя може да бъде прекратен от собственика и с едномесечно предизвестие.

Чл.37. Управителят води и отговаря за съхранението на книгите на дружеството.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.38. Дружеството се прекратява:
А) по решение на собственика
Б) чрез вливане или сливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност
В) с изтичане на срока, определен в устава
Г) при обявяване в несъстоятелност
Д) по решение на Окръжния съд в случаите определени в ТЗ
Е) със смъртта на собственика, ако не е предвидено друго или наследниците не поискат да продължат дейността

Чл.39. При преустановяване на дейността си дружеството, за да бъде прекратено по решение на собственика, трябва да уреди всички финансови и други задължения към възложители и клиенти, да изплати трудовите възнаграждения на наети работници, хонорари на сътрудници и консултанти.

Чл.40. При ликвидация на дружеството, ликвидатор на същото е управителят, освен ако собственика на капитала реши друго.

IX. СПОРОВЕ И АРБИТРАЖ

Чл.41. При решаване на спорове с участието на чужди физически и юридически лица, се прилага правото на страната по регистрацията на дружеството, а ако дружеството е регистрирано в няколко страни, прилага се правото на страната, където според устава е управлението на дружеството.

X. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.42. Този устав влиза в сила от деня на вписване на дружеството в търговския регистър.

Чл.43. Всички действия, извършени от собственика до момента на вписването на дружеството в Търговския регистър ,се уреждат по разпоредбите на ЗЗД. Тези действия пораждат права и задължения лично за собственика. При извършване на сделки задължително се указва, че дружеството е в процес на учредяване. Правата и задълженията по сключени сделки преминават върху възникналото дружество.

Чл.44. За неуредените в договора въпроси се прилага ТЗ и ЗЗД.

Чл.45. Дружеството може да се преобразува в друг вид търговско дружество от посочените в чл.64 от ТЗ, да се влее в друго или да участвува в образуването на ново дружество, чрез сливане. Преобразуването не може да цели увреждане интересите на трети лица.

Чл.46. Отчетническата дейност дружеството извършва, водейки счетоводни книги и документи, съгласно Закона за счетоводството.

Чл.47. Членовете на дружеството се осигуряват чрез вноски ДОО, съгласно трудовото законодателство и се осигуряват за осигурителните случаи, предвидени в Кодекса за задължителното обществено осигуряване.

Чл.48. Отношенията на дружеството с консултанти-изпълнители и сътрудници се уреждат по ЗЗД-договор за поръчка и договор за изработка.

Чл.49. Отношенията с наетите работници се регламентират от трудовото законодателство.

Учредителният акт се подписа от едноличния собственик на дружеството в два екземпляра-по един за съда и за дружеството.

Едноличен собственик:.....

Юлиана Георгиева