

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ**

Днес, 18.03.2022 г., в гр. София, на основание чл. 113 от Търговския закон и решение на Едноличния собственик на капитала Светослав Живков Красимиров, бе приет настоящия учредителен акт от едноличния собственик, притежаващ всички дружествени дялове от капитала на „СВ СИТИ ЕСТЕЙТС“:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Чл.1.(1) Лицето, подписало настоящия учредителен договор, с този акт учредява **еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД)** като самостоятелно юридическо лице – търговски субект, различно от своя учредител, по смисъла на законодателството в Република България.

(2) Едноличното дружество с ограничена отговорност, което за целите на настоящият договор по-нататък ще се нарича **Дружеството**, се създава в съответствие с разпоредбите на Търговския закон.

(3) **Дружеството** може да открива клонове и представителства, както и да участва в други дружества с местни и чуждестранни лица в страната и чужбина.

(4) **Дружеството** като самостоятелно юридическо лице е с обособено имущество, самостоятелен баланс, собствени банкови сметки в различна валута.

(5) **Дружеството** не отговаря за задълженията на **Съдружниците**, които са поели в качеството на физически лица, а отговорността на **Съдружниците** за задължения на **Дружеството** е ограничено до размера на дяловите вноски, които са направили в капитала на **Дружеството**.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ.

Чл.2.(1) Дружеството има следната фирма: „СВ Сити Естейтс“ ЕООД, което се изписва на чужд език: "SV City Estates" EOOD.

(2) Седалището на **Дружеството** е в град София и е с адрес на управление: град София, район Витоша, п.к.1415, ж.к. Драгалевци, бул. „Черни връх“ № 189, вх. Г, офис 4.

(3) Фирменото наименование на **Дружеството** и адреса на управление се посочват във всички негови документи.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ.

Чл.3. Дружеството има следният предмет на дейност: **Покупка на стоки или други вещи за препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; представителство и посредничество; предприемаческа и консултантска дейност; търговска и рекламна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; комисионни сделки; сервизна, строителна, ремонтна и предприемаческа дейност; административни и спомагателни офис дейности, персонални услуги; както и всяка друга стопанска дейност, която не е забранена със закон.**

IV. СРОК.

Чл.4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

V. КАПИТАЛ.

Чл.5.(1) Дружеството има капитал в размер на 500,00 (петстотин) лева, разпределен в 50 (петдесет) дружествени дяла, всеки един с номинална стойност 10,00 (десет) лева.

(2) Капиталът на **Дружеството** е внесен изцяло.

VI. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИТЕ ДЯЛОВЕ.

Чл.6. Единоличен собственик на капитала на дружеството е Светослав Живков Красимиров.

Чл.7. Към момента на подаване на заявлението за вписване на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията е внесен пълния размер на записания капитал.

Чл.8.(1) Дружествения дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествен дял от един **Съдружник** на друг се осъществява свободно, а на трети лица – при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Прехвърлянето на дружествен дял се осъществява с писмен договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието и подлежи на вписване в Търговския регистър.

(3) Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите суми към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала на **Дружеството**.

(4) Дружественият дял е неделим и съвместна собственост върху него се допуска само при наследяване. В такива случаи съпритежателите на дружествения дял упражняват правата си само съвместно, отговарят солидарно за задълженията по този дял, съпритежателите на дружествения дял определят лице, което да ги представлява пред **Дружеството**.

VII. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.

Чл.9.(1) Органи на управление на **Дружеството** са:

1. Общото събрание на съдружниците;
2. Управител/и.

(2) Управителят на **Дружеството** може да не е съдружник.

(3) **Дружеството** може да има повече от един управител.

Чл.10.(1) Общото събрание на съдружниците се състои от всички лица, придобили качеството „съдружник“ на легитимно основание, съгласно действащата в Република България нормативна уредба и изпълняващи добросъвестно своите задължения като такива.

(2) Управителят на **Дружеството** участва в заседанията на общото събрание на съдружниците със съвещателен глас, когато няма качеството „съдружник“.

Чл.11.(1) Общото събрание на съдружниците:

1. Изменя и допълва дружествения договор;
2. Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествени дялове между съдружниците или трети лица;
3. Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. Определя броя на управителите, избира управителя/ите, определя възнаграждението му/им, определя предела и реда на неговата/тяхната представителна власт, определя възнаграждението му/им, освобождаването му/им от отговорност;
6. Взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;
7. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещи на права върху тях;
8. Взема решения за предявяване на иски на **Дружеството** срещу управителя/ите и назначава представители за водене на процеси срещу тях;
9. Взема решение за допълнителни парични вноски;

10. Взема решения за преобразуване, прекратяване и ликвидация на Дружеството.

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото са неговите дружествени дялове в капитала на Дружеството.

(3) Решенията по точки 1, 2 и 4 на ал.1 се вземат с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува. Останалите решения се вземат с квалифицирано мнозинство повече от 2/3 капитала.

(4) Съдружниците - физически лица, могат да гласуват чрез представител, само когато изрично писмено са упълномощили другото лице. Съдружниците - юридически лица, се представляват от своите законни представители или изрично упълномощени лица.

Чл.12.(1) Общото събрание на съдружниците се свиква от управителя/ите най-малко веднъж годишно.

(2) Управителят/ите е длъжен да свика общото събрание на съдружниците и по писмено искане на съдружници с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят/ите не свика общото събрание в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат право на това.

(3) Управителят/ите е длъжен да свика общото събрание на съдружниците веднага щом загубите на Дружеството надхвърлят 1/4 от капитала.

Чл.13.(1) Общото събрание на съдружниците се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко седем дни преди датата на заседанието, в която се посочват: датата, часа, мястото на провеждането му, дневният ред и проекто-решенията по точките от дневният ред.

(2) Към поканата се прилагат и всички материали, които ще се разглеждат на заседанието.

(3) Писмената покана се изпраща на електроните пощи на съдружниците като за получената покана в електронната поща всеки съдружник изпраща обратно потвърждение.

Чл.14.(1) Заседанието на общото събрание на съдружниците е редовно, ако всички съдружници са поканени по реда на предходния член и са представени толкова дялове, колкото са необходими за образуване на мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред.

(2) Заседанията се ръководят от съдружник, избран с обикновено мнозинство.

(3) На заседанието се води протокол в обикновена писмена форма, отразяващ разискванията и решенията, без да е необходимо същият да бъде с нотариално удостоверяване на подписите и на съдържанието.

(4) Включването на необявени в поканата за заседанието точки от дневния ред става с единодушно решение.

(5) Решенията на общото събрание на съдружниците, които се отнасят до вписванията по чл. 119, ал. 2 от Търговския закон, трябва да бъдат вписани в търговския регистър.

Чл.15. Общото събрание може да взема решения по нетърпящи отлагане въпроси непристъпено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл.16. Дружеството се управлява и представлява от управител/и.

Чл.17.(1) Управителят/ите се избира от Общото събрание на съдружниците за неопределен срок. Той организира и ръководи дейността на Дружеството, съобразно закона и решенията на общото събрание на съдружниците. Пределът на представителната му власт и задълженията му се определят от закона, решенията на общото събрание, дружествения договор и договора за управление.

(2) Управителят/ите:

1. Представява дружеството пред трети лица;

2. Изпълнява функциите, възложени му от общото събрание на съдружниците;

3. Ръководи с грижата на добър търговец дейността на **Дружеството** и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

4. Определя и контролира разходите на **Дружеството** и ги представя на общото събрание за одобрение;

5. Сключва трудови договори с работниците и служителите в дружеството;

6. Извършва и други действия, свързани с нормалното функциониране на **Дружеството**.

Чл.18.(1) Без съгласието на **Дружеството** управителят **няма** право:

1. да извършва от свое или от чуждо име търговски сделки;

2. да участва в събирателни или командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(2) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на **Дружеството**.

(3) При нарушаване на задълженията по ал.1 управителя/ите, когато не е съдружник, може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение. Той дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

VIII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.

Чл.19. Всеки съдружник има право:

1. да участва в управлението на **Дружеството** по реда, предвиден в настоящия договор;

2. да бъде уведомяван за дружествените дела по всяко време, да преглежда книгата, да получава разяснения за дейността, състоянието и отчетността на **Дружеството** от другите съдружници и от служителите в него;

3. да работи за осъществяване предмета на дейност на **Дружеството** и да получава възнаграждение за труда си;

4. да участва в разпределението на печалбата;

5. да получи ликвидационен дял.

Чл.20. Всеки съдружник е длъжен:

1. да внесе или изплати записаната си дялова вноска;

2. да изпълнява решенията на общото събрание;

3. да участва в управлението на **Дружеството**;

4. да оказва съдействие при осъществяване на неговата дейност;

5. да участва в покриване на претърпени от **Дружеството** загуби в съответствие с дяловото си участие.

IX. ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК И ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК.

Чл.21.(1) Нов съдружник се приема от общото събрание на съдружниците по негова молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

(2) Решението за приемане се вписва в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

(3) Подписва се нов дружествен договор, който се представя в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

Чл.22. По решение на общото събрание на съдружниците новоприети съдружници могат да участват в капитала на **Дружеството** с непарични вноски: недвижими имоти, вещни права върху такива имоти или обекти на интелектуална собственост, при спазване разпоредбите на чл.72 от Търговския закон.

Чл.23. Общото събрание може да изключи съдружник, когато:

1. не е изплатил или внесъл дела си;

2. не изпълнява решенията на общото събрание;



3. действа против интересите на Дружеството.

X. ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ.

Чл.24. Дружеството води:

1. книга за дяловете - в нея се вписват размерите на дяловете на всеки съдружник, направените вноски и всички промени по тях;
 2. протоколна книга за решенията на общото събрание.
- (2) Управителят отговаря за редовното водене и правилното съхранение на дружествените книги.

XI. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА.

Чл.25.(1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

(2) Съдружниците могат да увеличават дяловете си, съразмерно с притежаваните при увеличаването на капитала на дружеството.

Чл.26. Капиталът може да бъде намален до определения в чл.117, ал.1 от Търговския закон минимален размер с решение за изменение на дружествения договор при спазване изисквания на чл.150 и чл.151 от Търговския закон.

XII. БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.

Чл.27.(1) Отчетният период за стопанската дейност на Дружеството започва на 1 януари и завършва на 31 декември на текущата година. По изключение, първата стопанска година на Дружеството започва от деня на учредяването и завършва на 31 декември.

(2) В края на всяка стопанска година управителят съставя подробен опис на имуществото и баланс за стопанската дейност на Дружеството.

(3) Балансът, заедно с доклада на управителя, се представя на общото събрание на съдружниците.

Чл.28.(1) Печалбата на Дружеството се разпределя по решение на общото събрание на съдружниците.

(2) Загубите на Дружеството се покриват от допълнителни вноски на съдружниците, определени от общото събрание, и внесени по реда, определен от Търговския закон.

Чл.29. Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато Дружеството съществува. Те имат право само на част от печалбата, съразмерно с дяловете си.

XIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ.

Чл.30.(1) При временна необходимост от парични средства или за покриване на загуби, по решение на общото събрание, съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски в определен срок. Допълнителните вноски следва да са съразмерни на дела в капитала на всеки съдружник.

(2) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството.

(3) Общото събрание определя размера и начина на плащане на лихвите по направените от съдружниците допълнителни вноски.

(4) За невнасяне на допълнителните вноски в определения срок съдружниците отговарят като за невнасяне на дялове.

XIV. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл.31.(1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при изключване;
3. при обявяване в несъстоятелност.



(2) Съдружникът може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

(3) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Чл.32. Дружеството се прекратява:

1. по решение на съдружниците, взето с мнозинство 2/3 от капитала;
2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на съда в предвидените в Търговския закон случаи.

XV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

Чл.33. Всички спорове между съдружниците или между Дружеството и съдружниците, свързани с тълкуването или изпълнението на този устав се решават чрез преговори, а ако не бъде постигнато съгласие - от компетентния съд.

Чл.34. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Чл.35. Този учредителен акт е приет с решение на едноличния собственик на капитала на „СВ Сити Естейтс“ ЕООД от 18.03.2022 г. в гр. София.

Състави се в четири еднообразни оригинални екземпляра - един за вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията, един за архива на дружеството и един за едноличния собственик.

Едноличен собственик на капитала:

.....
/Светослав Живков Красимиров/