

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ**  
**На**  
**„СФ КОМЕРС“ ЕООД**

Днес, 14.11.2023 г., аз, долуподписаният, **СИМЕОН ВАЛЕНТИНОВ ФИЛИПОВ**, [REDACTED], действащ в качеството ми на Управител на „ПАНОРАМА ЕСТЕЙТ“ ЕООД, съставих и подписах настоящия **УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ** на „СФ КОМЕРС“ ЕООД, със следното съдържание:

**I. ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУС**

**Чл. 1.** Едноличното дружество с ограничена отговорност „СФ КОМЕРС“ ЕООД е юридическо лице, съгласно действащото българско законодателство.

**II. ФИРМЕНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И СРОК**

**Чл. 2.** Дружеството ще осъществява своята дейност с фирменото наименование „СФ КОМЕРС“ ЕООД, което може да бъде транслитерирано с латински букви: SF COMMERCE EOOD.

**Чл. 3.** Седалището и адресът на управление на Дружеството е: България, София (столица), Община Столична, гр. София 1000, район Средец, ул. Стефан Караджа № 7, вх. В, ет. 4, ап. 30.

**Чл. 4.** Дружеството се създава за неограничен период от време.

**III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

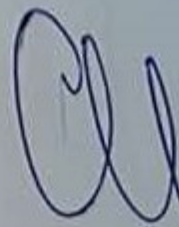
**Чл. 5.** Предмета на дейност на Дружеството е както следва: Вътрешна и външнотърговска дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, посредническа и консултантска дейност в страната и чужбина, представителство, агентство на физически и юридически лица в страната и чужбина, и всякакъв вид друга дейност, незабранена със закон..

**IV. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 6. (1)** Капитал на дружеството е в размер на 1 730 260 (един милион седемстотин и тридесет хиляди двеста и шестдесет) лева, разпределен в 1 730 260 (един милион седемстотин и тридесет хиляди двеста и шестдесет) дяла всеки по 1.00 (един) лев и ще бъде изцяло собственост на „ПАНОРАМА ЕСТЕЙТ“ ЕООД, като едноличен собственик на капитала. При учредяване на дружеството, е внесен 100% (сто процента) от капитала на Дружеството от едноличния собственик на капитала, посредством извършването на НЕПАРИЧНА ВНОСКА, оценена по реда на чл. 72 ТЗ от три вещи лица, назначени от Агенцията по вписванията с Акт за назначаване на вещи лица № 20191028165941/29.10.2019 г., представляваща



правото на собственост върху притежавания от едноличния собственик на капитала НЕДВИЖИМ ИМОТ, находящ се в град София, съставляващ: НЕДВИЖИМ ИМОТ, изграден на степен на завършеност «груб строеж», находящ се в «Многофункционална сграда на 1,2 и 5 ет, с офиси, ателиета, магазини, жилища и П.Г.», построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4089.790 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, седемстотин и деветдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-275- 12.01.2015г. на Началника на СГКК- София, находящ се в град София, Столична община, район «Младост», бул.«Александър Малинов», с площ по кадастрална скица от 1347 (хиляда триста четиридесет и седем) квадратни метра трайнопр едназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, стар идентификатор: 68134.4089.12 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, дванадесет), номер по предходен план: 1675 (хиляда шестстотин седемдесет и пет), квартал: 1 (първи), парцел: V (пети), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68134.4089.14, 68134.4089.514, 68134.4089.11, 68134.4089.789, който поземлен имот съгласно дворищната регулация, утвърдена със (Г1УП) Заповед № 162 от 18.04.1978г. и изменена със Заповед № РД-50-1026 от 06.11.1995г., представлява УПИ V-1675 (пети, отреден за имот хиляда шестстотин седемдесет и пет) от квартал 1 (първи) по плана на град София, местността «Младост-3», с графично изчислена площ от 1368 (хиляда триста шестдесет и осем) квадратни метра, при съседни: от север- УПИ IV-1699, от юг- УПИ I- за ОЖС, трафопостове и др., от изток- улица и зелена площ и от запад- улица, а именно: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4089.790.1.51 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, седемстотин и деветдесет, точка, едно, точка, петдесет и едно) по кадастралната карта и, кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на самостоятелния обект съгласно приложена кадастрална схема: град София, район „Младост“, бул.«Александър Малинов», етаж - 1 (минус едно), обект магазин № 4 (четири), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4089.790 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди осемдесет и девет, точка, седемстотин и деветдесет), с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 3 (три), стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата на първо ниво: на същия етаж-няма, под обекта- няма, над обекта- няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата на второ ниво: на същия етаж- 68134.4089.790.1.50, под обекта- няма, над обекта- няма, и при съседни самостоятелни обекти в сградата на трето ниво: на същия етаж- няма, под обекта- 68134.4089.790.1.52, 68134.4089.790.1.48, 68134.4089.790.1.49, 68134.4089.790.1.50, над обекта - 68134.4089.790.1.3, 68134.4089.790.1.4, 68134.4089.790.1.5, 68134.4089.790.1.46, 68134.4089.790.1.47, 68134.4089.790.1.1, 68134.4089.790.1.2,



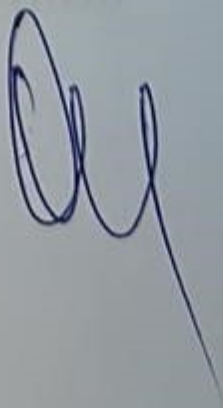
който самостоятелен обект съгласно приложени строителни книжа, представлява МАГАЗИН № 4 (четири), разположен на три нива, състоящ се от: на ниво сутерен, на кота - 2.90 (минус две цяло и деветдесет стотни) метра, с площ на нивото от 187.60 (сто осемдесет и седем цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, от спомагателни площи, асансьор и вътрешно стълбище, при съседни на нивото: сутерен на жилищната сграда, от три страни- двор; на ниво партер, на кота 0.00 (нула) метра, с площ на нивото от 507.94 (петстотин и седем цяло и деветдесет и четири стотни) квадратни метра, от фойе, изложбена площ, санитарен възел, склад, асансьор и вътрешно стълбище, при съседни на нивото: магазин № 3 (три), стълбище, коридор, входно фойе, двор; и на ниво първи етаж, на кота + 3.40 (плюс три цяло и четиридесет стотни) метра, с площ на нивото от 717.70 (седемстотин и седемнадесет цяло и седемдесет стотни) квадратни метра, от зала, два санитарни възела, кухненски бокс, асансьор, вътрешно стълбище, склад и тераса с площ от 173.10 (сто седемдесет и три цяло и десет стотни) квадратни метра, при съседни на нивото: стълбище на жилищната сграда, от три страни двор, заедно с припадащите се общо на магазина 28.657 % (двадесет и осем цяло шестстотин петдесет и седем хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата, и заедно с припадащите се общо на магазина 25.021 % (двадесет и пет цяло и двадесет и една хилядни върху сто) идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, подробно описано по-горе, придобит по силата на Нотариален акт за покупко-продажба № 109, т. IV, рег. № 16764, н.д. № 646/2017 г., на Весела Ивчева – Нотариус с района на Районен съд – гр. София и с рег. № 271 на НК, и с актуални за самостоятелния обект и поземления имот Схеми № 15-975297/25.10.2019 г., № 15-975309/25.10.2019 г., № 15-975323/25.10.2019 г., и Скица № 15-971290/24.10.2019 г., издадени от АГКК, СГКК– гр. София.

## **V. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО**

**Чл. 7.** Дружеството ще се управлява от едноличния собственик на капитала или от негов представител, или от управител, назначен от него, съгласно чл. 8, 9 и 10 от настоящия учредителен акт.

**Чл. 8.** Едноличният собственик, по своя преценка ще:

1. променя Учредителния акт;
2. приема съдружници и ще дава съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;
3. взима решение за увеличение или намаляване на регистрирания капитал;
4. назначава управител, определя неговото възнаграждение и освобождава управителя от отговорност;
5. одобряван годишния доклад и счетоводен баланс, разпределя печалби и взима решение за начина на тяхното разпределение;
6. взима решение за откриване или закриване на клонове и за участие в други дружества;
7. взима решение за придобиване и за отчуждаване на недвижими имоти и прилежащите им вещни права;



8. взима решение за предприемане на действия срещу управителя на дружеството или контролора и назначаване на адвокат за процедиране на искове срещу тях;
9. взима решение за допълнителни парични вноски;
10. създава фондове в дружеството и вадене на средства от тях.

(2) Решенията на едноличния собственик на капитала по алинея (1), т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4 (само за назначаване на управител), т. 7 (само за отчуждаване), следва да бъдат в писмена форма с нотариална заверка на подпис и съдържание, извършена едновременно, а всички останали решения на едноличния собственик могат да бъдат в обикновена писмена форма.

**Чл. 9.** (1) Управителят ще управлява дружеството в неговите ежедневни дейности.  
(2) Когато управителят не е едноличният собственик на капитала на дружеството, то управителят ще бъде назначаван от едноличния собственик на капитала.  
(3) Отношенията между управителя и едноличния собственик на капитала ще се уреждат чрез договор за възлагане на управлението, сключен и подписан от името на дружеството от едноличния собственик или от пълномощник.

**Чл. 10.** Управителят има право да:

1. организира и насочва дейностите на дружеството в съответствие с законите и разпореденията на едноличния собственик;
2. представлява дружеството пред трети лица;

## **VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 11.** Дружеството ще се прекрати в следните случаи:

1. по решение на едноличния собственик;
2. чрез сливане или обединяване с акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд.

## **VII. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 12.** За всички въпроси неуредени с този учредителен акт, ще се прилагат разпоредбите на приложимото действащо българско законодателство.

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА**  
**За „ПАНОРАМА ЕСТЕЙТ“ ЕООД:**

.....  
**СИМЕОН ВАЛЕНТИНОВ ФИЛИПОВ**