

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

На

ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

„СОЛУНСКА БИЛДИНГ“ ЕООД

УЧРЕДЯВАНЕ

Чл.1. Търговско дружество „ЕС ЕИЧ БИЛДИНГ“ ООД, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 207614686, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул.Солунска № 19, представлявано от Христо Борисов Цветанов, наричано в настоящия Учредителния акт "собственик", **у ч р е д я в а** ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ, съобразно разпоредбите на чл. 113 - 157 от Търговския закон, наричано по-нататък в Учредителния акт "ДРУЖЕСТВО", при посочените по – долу условия и реквизити.

СТАТУТ

Чл.2./1/ ДРУЖЕСТВОТО е юридическо лице по смисъла на българското законодателство, отделно от собственика.

/2/ ДРУЖЕСТВОТО не отговаря за задълженията на собственика. Отговорността на собственика за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на неговите вноски в капитала на Дружеството.

ФИРМА

Чл.3. Фирмата на Дружеството е: **„СОЛУНСКА БИЛДИНГ“ ЕООД** като същото може да се изписва и на латиница/. Фирмата на Дружеството заедно с указание за седалището и адреса на управлението; единният идентификационен код и банковата сметка се посочват във всички документи на Дружеството и в Интернет-страницата му, ако има такава. Дружеството може да посочва и адрес за съобщения.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.4. Седалището на Дружеството е област София – столица, община Столична, град София, п.к 1000, район Средец, ул. „Солунска“ № 19 (деветнадесет), ет.6, офис №6.

СРОК

Чл.5. Съществуването на Дружеството не е определено със срок или друго прекратително условие, които обстоятелства зависят единствено от решението на собственика.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.6. Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; продажба на стоки от собствено производство; отдаване под наем на недвижими имоти и движимо имущество, търговско представителство и посредничество; както и всякакви други търговски сделки, незабранени от Закона;

КАПИТАЛ И ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.7. Капиталът на дружеството е в размер на 993 686 лева (деветстотин деветдесет и три хиляди шестстотин осемдесет и шест) лева, разпределен в 993 686 (деветстотин деветдесет и три хиляди шестстотин осемдесет и шест) дяла по 1 (един) лев всеки, внесен изцяло към момента на регистрация на Дружеството.

/2/ Капиталът на Дружеството е формиран от непарична вноска, внесена от едноличния собственик на капитала "СТАР СИТИ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, Район "Триадица", жилищна група "Южен парк", бл. 122, вх. А, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 831192695 и имаща за предмет правото на собственост върху следния недвижим имот, неговата собственост, находящ се в град София, район Средец, ул. „Солунска“ № 19 (деветнадесет), а именно: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.102.4.1.6 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, четири, точка, едно, точка, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район Средец, ул. „Солунска“ № 19 (деветнадесет), ет.6 (шести), който самостоятелен обект се намира на шести етаж на кота + 17.65 (плюс седемнадесет цяло и шестдесет и пет стотни) метра в Административна делова сграда с идентификатор 68134.102.4.1. (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, четири, точка, едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.102.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, четири) с предназначение на самостоятелния**

обект: „За офис“, брой нива на обекта – 1 (едно), със застроена площ от 100.34 (сто цяло и тридесет и четири стотни) квадратни метра, състоящ се от: предверие, три работни офис помещения и санитарен възел, при граници съгласно одобрен инвестиционен проект: улица „Солунска“, двор, двор, стълбище, асансьор и калкан и при съседни самостоятелни обекти в сградата, съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-116013 от 07.10.2022 г. на АГКК – Служба по ГКК – гр. София: на същия етаж - няма, под обекта – самостоятелен обект с идентификатор 68134.102.4.1.5 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, четири, точка, едно, точка, пет), над обекта - няма, заедно с прилежащите му 7.6360 % (седем цяло шест хиляди триста и шестдесет десетохилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата и 7.6360 % (седем цяло шест хиляди триста и шестдесет десетохилядни върху сто) идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, описан по – долу, **заедно с прилежащия на офис №6 тавански етаж – ЗИМНА ГРАДИНА**, навяща се на таванския етаж на сградата на кота + 20.50 (двадесет цяло и петдесет стотни) метра, със застроена площ от 98.51 (деветдесет и осем цяло и петдесет и една стотни) квадратни метра, състояща се от зимна градина, санитарен възел и две покривни тераси, при граници: ул. Солунска, калкан, асансьор, стълбище, двор, двор, заедно с 7.0121 % (седем цяло и сто двадесет и една десетохилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата и 7.0121 % (седем цяло и сто двадесет и една десетохилядни върху сто) идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, който имот съгласно действащия подробен устройствен план представлява урегулиран поземлен имот II-8 (втори за имот номер осем) от квартал 391 (триста деветдесет и първи) по плана на гр. София, местността „Центъра“, целият с площ по доказателствен документ за собственост от 356.36 (триста петдесет и шест цяло и тридесет и шест стотни) кв. метра, при граници по скица, описана в доказателствения документ за собственост: улица „Солунска“, вътрешен двор, имот с пл. №9 (девет) и имот с пл. №6 (шест) и при съседни по доказателствен документ за собственост: изток – ул. „Солунска“ № 17 (седемнадесет), запад – ул. „Солунска“ № 21 (двадесет и едно), север – улица „Солунска“ и юг – вътрешен двор, който имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-668431 от 21.06.2021 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София, представлява **Поземлен имот с идентификатор 68134.102.4** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район Средец, п.к. 1000, „Солунска“ 19 (деветнадесет), с площ на имота по скица: 354 (триста петдесет и четири) кв. метра; трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план 8 (осем), квартал: 391 (триста деветдесет и едно), парцел: II (втори), при съседни: поземлен имот с идентификатор № 68134.102.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, три), поземлен имот с идентификатор №68134.102.6 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, шест), поземлен имот с идентификатор № 68134.101.105 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, сто и пет) и поземлен имот с

идентификатор № 68134.102.5 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, пет;

/3/ Паричната оценка на гореописаната непарична вноска е в размер на 993 686 лева (деветстотин деветдесет и три хиляди шестстотин осемдесет и шест) лева, съгласно заключение на три независими вещи лица, назначени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията с Акт за назначаване на вещи лица № 20231013125242/17.10.2023 г.

/4/ Вносителят на непаричната вноска "СТАР СИТИ" ЕООД с ЕИК 831192695 удостовери правото си на собственост върху недвижимия имот предмет на вноската със следните документи: 1. Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 63, том III, рег. № 10567, дело № 362/2002 г. на Нотариус Маргарита Иванчева с район на действие Р.С. София, с рег. №260 в регистъра на НК, който акт е вписан в книгите за вписване с вх. рег. № 28 781, акт № 194, том LXII, дело № 21504 от 2002 г.; 2. Одобрен инвестиционен проект от 15.12.2004 г. на Дирекция архитектура и градоустройство към Столична община; 3. Разрешение за строеж № 1017 от 17.12.2004 г. на Дирекция архитектура и градоустройство към Столична община; 4. Разрешение за ползване № ДК – 07 – 309 от 08.08.2006 г. на Столична регионална дирекция за национален строителен контрол към Дирекция за национален строителен контрол; 5. Таблица с площообразуване на сграда на ул. „Солунска“ № 19; 6. Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-1164013 от 07.10.2022 г. на АГКК; 7. Скица на поземлен имот № 15-668431 от 21.06.2021 г. на АГКК;

Чл.8. /1/ Капиталът на Дружеството е разпределен в 993 686 (деветстотин деветдесет и три хиляди шестстотин осемдесет и шест) дяла по 1 (един) лев всеки.

/2/ Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ЕС ЕИЧ БИЛДИНГ“ ООД, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 207614686, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул.Солунска № 19.

ИЗМЕНЕНИЕ НА КАПИТАЛА И ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

Чл.9./1/ Капиталът може да бъде увеличен по решение на собственика, чрез капитализиране на печалбата или чрез допълнителни вноски.

/2/ Загубите според годишния финансов отчет се покриват от резервите на Дружеството. Когато действителната стойност на дружествения капитал спадне под номиналната, собственикът може да вземе решение за покриване на загубите, чрез допълнителни вноски.

/3/ Ако загубите не бъдат или не могат да бъдат покрити или стойността на капитала спадне под минимално задължителния размер по закон, собственикът може да обяви Дружеството в ликвидация.

/4/ Дружественият капитал може да бъде намален по решение на собственика до минимално задължителния размер по закон. В този случай плащания към собственика може да се извършат след изпълнение на определените в закона изисквания.

УПРАВЛЕНИЕ; ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.10./1/ Дружеството се представлява и управлява от едноличния собственик на капитала и/или от назначен от него управител.

/2/ Органи на управлението са собственикът и управителят.

ПРАВОМОЩИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.11. От изключителната компетентност на собственика са следните решения:

1. Изменение и допълване на учредителния акт;
2. Прехвърляне на дружествен дял на трето лице;
3. Приемане на годишния финансов отчет и разпределяне на печалбата;
4. Намаляване и увеличаване на капитала;
5. Назначаване на управител, сключване на договор с него, определяне на възнаграждението му, освобождаването му;
6. Откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. Придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, на вещни права върху такива, обременяването им с вещни тежести; разпореждане с ДМА на дружеството;
8. Предявяване на иски на Дружеството срещу трети лица, срещу управителя или срещу други назначени от собственика лица, както и назначаване на представител за водене на съдебни процеси;
9. Получаване на кредити или поръчителство за чужди кредити, поемане на менителнични задължения.
10. Предоставяне на кредити или дарения;

/2/ За взетите решения по чл.11, точки от 1 до 10, включително се съставя протокол в писмена форма и нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно .

/3/ Собственикът и управителят могат да упълномощават трети лица за извършване на еднократни и конкретни действия от името и за сметка на Дружеството. Упълномощаването трябва да бъде в писмена форма, с нотариална заверка на подписите.

УПРАВИТЕЛ

Чл.12. /1/ Управителят има право да извършва всички действия и сделки свързани с обикновената търговска дейност на Дружеството и съобразно изискванията на собственика, посочени в договор между тях, както и да представлява Дружеството.

/2/ Управителят:

1. Организира изпълнението на решенията на собственика, представлява дружеството пред всички трети лица;

2. Изготвя и предлага за одобряване от собственика годишния финансов отчет;

3. Организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, извършва разрешените му търговски сделки, осигурява стопанисването и опазването на имуществото на дружеството;

4. Сключва трудовите договори със служителите на Дружеството освен с тези, които се назначават от собственика;

/3/ Управителят всеки месец информира собственика за дейността на Дружеството, финансовото му състояние и резултати и му осигурява достъп до търговската и счетоводна документация.

/4/ Управителят е длъжен незабавно да извести собственика, в случай че бъдат реализирани загуби надвишаващи 20% /двадесет процента/ от номиналната стойност на дружествения капитал, ако предстои да започне производство по обявяване в несъстоятелност, както и във всички други случаи на опасност за икономическата стабилност на дружеството.

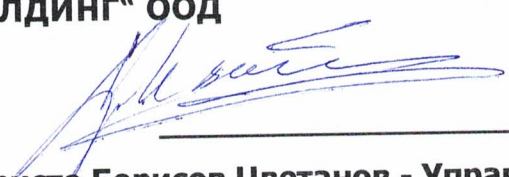
/5/ Отношенията между собственика и управителя, които не са уредени с този Учредителен акт, се уреждат с писмен договор за възлагане на управлението.

Чл.13. За неуредените в този акт въпроси възникнали при функционирането на дружеството се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

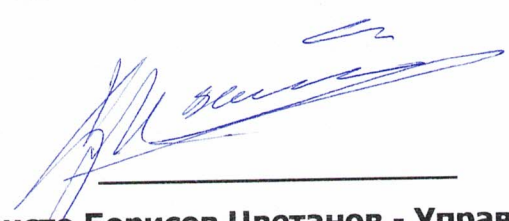
Настоящият Учредителен акт е приет на 01.11.2023 г. и е изменен и допълнен с решение на едноличния собственик на капитала от 29.01.2024 година.

Гр. София
13 .01.2025 г.

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА –
За „ЕС ЕИЧ БИЛДИНГ“ ООД**


/Христо Борисов Цветанов - Управител/

Вярно с оригинала!


/Христо Борисов Цветанов - Управител/