# УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
# НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
# „МГ пропърти“ ЕООД

## Раздел I
## ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### Предмет

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

**(2)** Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право.

**(3)** Дружеството се образува съгласно Търговския закон и общите положения на българското гражданско законодателство.

**(4)** Едноличен собственик на капитала на Дружеството е **Мартин Иванов Георгиев**, ЕГН , с постоянен адрес в .

### Наименование и седалище

**Чл. 2. (1)** Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименование: **„МГ пропърти“**,което ще бъде посочвано в деловата кореспонденция, печатни, рекламни и други материали на Дружеството. Името на Дружеството ще се изписва и с латински букви, както следва: **MGpropertyEOOD**

**(2)** Седалището на Дружеството е в Република България, гр. София1000.

**(3)** Адресът на управление на Дружеството е в Република България, област София (столица), община Столична, с. Бистрица 1444, в.з. „Малинова долина“, ул. „Широки път“ № 3, ап. 1.

### Предмет на дейност

**Чл. 3. (1)** Дружеството има следния предмет на дейност:

Покупко-продажба и управление на недвижим имот в квартал Малинова Долина.

### Срок

**Чл. 4.** Дружеството се учредява за неопределен срок.

### Клонове и представителства

**Чл. 5.** Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на България и други държави, съобразно с тяхното законодателство.

### Отговорност на едноличния собственик и на Дружеството

**Чл. 6. (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.

## Част II

## ИМУЩЕСТВО

### Капитал

**Чл. 7. (1)** Капиталът на Дружеството е 752 756 (седемстотин петдесет и две хиляди седемстотин петдесет и шест) лева, разпределен в 752 756 (седемстотин петдесет и две хиляди седемстотин петдесет и шест) дружествени дяла с номинална стойност по 1,00 (един) лев всеки един.

**(2)** Дяловете на едноличния собственик на капитала са придобити вследствие на внасяне в капитала на Дружеството на непарична вноска на стойност **на стойност 752 756 (седемстотин петдесет и две хиляди седемстотин петдесет и шест) лева**, съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ за изготвяне на оценка на непарична вноска, което заключение е изготвено във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20240424174200/26.04.2024г. на Агенция по вписванията и която включва следните недвижими имоти:

**1. МЕЗОНЕТ 1,** представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.2046.3334.2.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 18.12.2023 год. Адрес на имота: гр. София, район Панчарево, ул. 16-та № 3, ет. 1, ап.1, който самостоятелен обект се намира в Многофамилна жилищна сграда „Кипарисите“ с идентификатор 68134.2046.3334.2, предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, разположена в Поземлен имот с идентификатор 68134.2046.3334, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 3 /три/, посочена в документа площ от 272 кв. м., прилежащи части: 25 кв. м. от общите части за подход към М1 и М4, 132 кв. м. прилежащ двор, при съседни Самостоятелни обекти в сградата: За Ниво 1 – на същия етаж: имоти с идентификатори 68134.2046.3334.2.2, 68134.2046.3334.2.3, 68134.2046.3334.2.4, под обекта: няма, над обекта: няма. За Ниво 2: на същия етаж: имоти с идентификатори 68134.2046.3334.2.2, 68134.2046.3334.2.3, 68134.2046.3334.2.4, под обекта: няма; за Ниво 3: на същия етаж: имоти с идентификатори 68134.2046.3334.2.2, 68134.2046.3334.2.3, 68134.2046.3334.2.4, под обекта: няма. Стар идентификатор: няма. Сградата е разположена в ПИ с идентификатор 68134.2046.3334, застроена площ от 348 кв.м., брой самостоятелни обекти в сградата: 4, предназначение: Жилищна сграда-многофамилна, с идентификатор 68134.2046.3334 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 18.02.2021 г., с адрес на Поземления имот гр. София, район Панчарево, в.з. Малинова долина IIБ, ,ул. 16-та № 3, Площ 1371 кв.м, Трайно предназначение на територията: урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м/. Предишен идентификатор: 68134.2046.3577, 68134.2046.3578, 68134.2046.2600, 68134.2046.3335, Номер по предходен план:483, квартал 7, парцел I-3168. Съседи: 68134.2046.3577, 68134.2046.3578, 68134.2046.2600, 68134.2046.3335, която сграда е построена по силата на Разрешение за строеж № 147/11.08.2021 г., издадено от Главния архитект на СО – р-н Панчарево и влязло в сила на 07.09.2021 г., и въведена в експлоатация по силата на Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 329/03.04.2024 г., издадено от Главния архитект на Столична община, поправено със Заповед № САГ24-РД-09-09-35/17.04.2024 г. на Главния архитект на Столична община;

**2. НАДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО № 3** от паркоместа Група „Б“, с площ от 17,30 кв.м., находящо се впоземлен имотУПИ I-3168, с идентификатор 68134.2046.3334 по

кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 18.02.2021 г., находящ се в гр. София, кв. № 7, м. В. З. „Американски колеж – Малинова долина – 2Б Част“, район „Панчарево“, по плана на с. Бистрица, с административен адрес на поземления имот: с. Бистрица, Столична община, район „Панчарево“, в.з. „Малинова долина“, ул. „Широки път“ № 3, при съседи на паркомястото, съгласно одобрения архитектурен проект: север – Паркомясто № 4, запад – двор, юг – Паркомясто № 2 и изток – улица;

**3. НАДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО № 4** от паркоместа Група „Б“, с площ от 17,00 кв.м., находящо се в поземлен имотУПИ I-3168, с идентификатор 68134.2046.3334 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 18.02.2021 г., находящ се в гр. София, кв. № 7, м. В. З. „Американски колеж – Малинова долина – 2Б Част“, район „Панчарево“, по плана на с. Бистрица, с административен адрес на поземления имот: с. Бистрица, Столична община, район „Панчарево“, в.з. „Малинова долина“, ул. „Широки път“ № 3, при съседи на паркомястото, съгласно одобрения архитектурен проект: при съседи: север – Паркомясто № 5, запад – двор, юг – Паркомясто № 3 и изток – улица.

**(3)** Правото на собственост „АТГ ДИЗАЙН ИНВЕСТ“ ООД върху недвижимите имоти произтича от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 180, том № I, рег. № 2350, дело № 168/2020 г. по описа на нотариус Елка Илиева, с район на действие СРС, вписана в регистъра на НК с № 207, вписан в Служба по вписванията гр. София с вх. № 79426 от 23.12.2020 г., акт № 52, том CCIV, дело № 61815/2020 г., Разрешение за строеж № 147/11.08.2021 г., издадено от Главния архитект на СО-район „Панчарево“ на „АТГ ДИЗАЙН ИНВЕСТ“ ООД, влязло в сила на 07.09.2021 г. и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 329/03.04.2024 г., издадено от Главния архитект на Столична община, поправено със Заповед № САГ24-РД-09-09-35/17.04.2024 г. на Главния архитект на Столична община влязла в сила на 07.05.2024 г.

**(4)** Целият капитал принадлежи на едноличния собственик.

## Изменение в капитала

**Чл. 8.** Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на едноличния собственик в случаите и по реда, предвиден в чл. 148 – 151 от Търговския закон.

## Прехвърляне на дялове

**Чл. 9. (1)** Дружественият дял може да се прехвърля на други лица и наследява.

**(2)**Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, и се вписва в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

## Допълнителни вноски

**Чл. 10. (1)** Едноличният собственик може да реши да внесе за определен срок допълнителни вноски за покриване на загуби и при временна необходимост от парични

средства, ако по друг начин не могат да се съхранят имуществените интереси на Дружеството.

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

### Фондове

**Чл. 11.** Дружеството може при необходимост да образува фонд „Резервен", както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът на използуването и предназначението им, се определят от едноличния собственик.

## Раздел IV

## УПРАВЛЕНИЕ

### Органи на дружеството

**Чл. 12.** Органи на Дружеството са:

**1.** Едноличният собственик на капитала;

**2.** Управителят (Управителите).

**Чл. 13. (1)** Дружеството се управлява и представлява от определени и назначени от едноличния собственик на капитала един или повече Управители, като в случаите, при които е назначен повече от един Управител, Дружеството се управлява и представлява от тях само заедно.

**(2)** Едноличният собственик решава всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Въпросите, чието решаване този устав поверява на Управителя, респ. на Управителите, могат да бъдат решавани и от едноличния собственик.

**(3)** От изключителната компетентност на едноличния собственик са следните решения:

1. изменяне и допълване на този учредителен акт;

2. приемане на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;

3. определяне основните насоки на стопанската политика на Дружеството;

4. приемане на годишния отчет и баланса и вземане решение за разпределение на печалбата и за нейното изплащане;

5. увеличаване и намаляване на капитала;

6. извършване на допълнителни парични вноски и други начини за покриване на загуби;

7. избиране и освобождаване на Управител/и, определяне възнаграждението му/им и освобождаването му/им от отговорност;

8. откриване и закриване на клонове, представителства, участие или прекратяване на участие в други дружества, както и участие на Дружеството като учредител в новосъздадени дружества в страната и чужбина;

9. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

10. ползване на дългосрочни инвестиционни и други кредити;

11. определяне на размера, източниците и предназначението на фондовете;

12. прекратяване на Дружеството и назначаване на ликвидатор/и;

13. назначаване на прокурист/и на Дружеството;

14. други въпроси от особено стопанско значение.

**(4)** За взетите решения по ал. 3, т. 2, 5, т. 7, предложение първо, и т. 9 се съставя протокол в обикновена писмена форма.

### Управители. Правомощия

**Чл. 14.(1)** Едноличният собственик назначава Управител/и на Дружеството.

**(2)** Управителят:

1. осигурява изпълнението на решенията на едноличния собственик на Дружеството, като организира, оперативно ръководи и контролира дейността на Дружеството съобразно законите и този договор;

2. осигурява изготвянето на годишния отчет и баланса на Дружеството и ги внася за приемане от едноличния собственик;

3. определя кадровата политика на Дружеството и сключва трудовите договори със служителите и работниците;

4. представлява Дружеството и сключва текущите сделки в съответствие с разпоредбите на този устав;

5. разработва програма за стопанската дейност на Дружеството за всяка календарна година и я внася за приемане от едноличния собственик;

6. стопанисва и следи за опазване на имуществото на Дружеството;

7. изпълнява и други функции, възложени му от закона или от едноличния собственик.

**(3)** Управителят трябва да получи предварителното съгласие на едноличния собственик в случаите, когато се предвижда използването на имуществото на Дружеството за обезпечение, вкл. когато това имущество се обременява с ипотеки или залози или се поема поръчителство в полза на трети лица.

**(4)**Управителят на дружеството има право да участва в други дружества, като съдружник и/или управител, които дружества не упражняват конкурентна на Дружеството дейност.

### Отговорност на Управителя

**Чл. 15.(1)** Управителят отговаря за всички виновно причинени от него в това му качество вреди на Дружеството.

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

### Представителство

**Чл. 16.** Дружеството ще се представлява пред трети лица от Управителя/Управителите.

## Раздел V

## Стопанска и финансова дейност

### Нормативна основа

**Чл. 17.** Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското законодателство.

**Стопанска година**

**Чл. 18. (1)** Стопанската година на Дружеството започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

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

**Годишен отчет и баланс**

**Чл. 19. (1)** Управителят представя годишния финансов отчет и баланса за приемане от едноличния собственик най-късно 3 (три) месеца след края на всяка стопанска година.

**(2)** Годишният финансов отчет и балансът се проверяват от един или повече проверители – регистрирани одитори, които се избират от едноличния собственик преди края на календарната година и отговорят пред Дружеството за добросъвестната и безпристрастна проверка и опазване на тайната. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик, когато съгласно императивните разпоредби на българското законодателство този отчет задължително подлежи на независим финансов одит.

**Разпределение на печалбите**

**Чл. 20.** След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фондовете (фонд „Резервен") на Дружеството, остатъкът от печалбата се отнася в приход на едноличния собственик.

**Трудови отношения и осигуряване**

**Чл. 21.(1)** Трудовите отношения на работещите в Дружеството работници и служители се уреждат с индивидуалните им трудови договори при спазване на императивните разпоредби на българското трудово законодателство.

**(2)** Дружеството може по своя преценка да предвижда и допълнителни социални придобивки за работещите в него работници и служители.

## Раздел VI
## ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

**Основания за прекратяване**

**Чл. 22.** Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;

2. при обявяване на Дружеството в несъстоятелност;

3. по решение на компетентния съд, в случаите по чл. 155 от Търговския закон;

4. при преобразуване на Дружеството чрез сливане с или вливане в друго дружество, чрез разделяне или чрез преобразуване в акционерно дружество.

**Ликвидация на дружеството**

**Чл. 23.(1)** При прекратяване на Дружеството в случаите на чл. 22, т. 1 и т. 3 се открива производство по ликвидация.

**(2)** Ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако едноличният собственик реши друго.

**(3)** Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

## Раздел VII

## Допълнителни положения

### Изменения

**Чл. 24.** Всяко изменение и допълнение на този учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и подписано от едноличния собственик.

## Раздел VII

## Заключителни разпоредби

**Чл. 25.** Ако в даден случай собственикът на капитала не упражни правата си по този учредителен акт, това не означава отказ от използването на тези права при следващи случаи.

**Чл. 26.** За неуредените в този договор въпроси се прилагат българското търговско и гражданско законодателство.

*Този учредителен акт е приет с решение на едноличния собственик от 03.07.2024 г.*

**Едноличен собственик:**

.....

**(Мартин Иванов Георгиев)**