

У С Т А В
на
“ЯЙКЪНА РЕ” ЕАД

(Приет с решение от 20.03.2023 г., изменен с решение от 29.06.2026 г.)

РАЗДЕЛ I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Статут
Член 1

(1) “ЯЙКЪНА РЕ” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено и регистрирано съгласно изискванията на българското законодателство.

(2) Едноличен собственик на капитала на дружеството е „МАРИЦА РЕ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията (по-долу „Търговски регистър“) с ЕИК 202062383.

Фирма
Член 2

(1) Фирмата на дружеството е “ЯЙКЪНА РЕ“ ЕАД. Фирмата се изписва с латински букви като „YAIKUNA RE“ AD

(2) Фирмата, седалището, адресът на управление, единният идентификационен код и банковата сметка се посочват във всички дружествени документи и в търговската кореспонденция на дружеството.

Седалище и адрес на управление
Член 3

Седалището на дружеството е гр. София, район Изгрев. Адресът на управление на дружеството е гр. София 1113, район Изгрев, п.к. 1113, ж.к. Изток, ул. „Антон Павлович Чехов“ № 69, ет. 3, ап. 15.

Срок
Член 4

Дружеството се образува за неопределен срок.

Предмет на дейност
Член 5

Дружеството има следния предмет на дейност: Изграждане и експлоатация на голф игрища; управление на недвижими имоти; строителна дейност; вътрешно и външнотърговска дейност; търговско представителство и посредничество, консултантска, рекламна, лизингова, маркетингова дейност; както и всякаква друга търговска дейност, която не е забранена със закон.

РАЗДЕЛ II КАПИТАЛ И АКЦИИ

Капитал *Член 6*

(1) Капиталът на дружеството е в размер на 126 288.63 € (сто двадесет и шест хиляди двеста осемдесет и осем евро и шестдесет и три евроцента), записан и внесен изцяло. Капиталът е разпределен в 247 (двеста четиридесет и седем) броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 511.29 € (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет евроцента) всяка една.

(2) Срещу издадените акции „МАРИЦА РЕ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202062383, е направило непарична вноска с парична оценка в размер на 247 000 (двеста четиридесет и седем хиляди) лева и с предмет правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.131.125, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 8399 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.131.2, 22006.131.126, 22006.131.98, 22006.131.108, 22006.130.4, 22006.130.3. Имотът е с номер по предходен план: 131125;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.27, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 9997 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.96, 22006.119.26, 22006.119.7, 22006.119.6, 22006.119.167. Имотът е с номер по предходен план: 119027;

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.42, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 3337 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.43, 22006.119.94, 22006.119.41, 22006.119.108. Имотът е с номер по предходен план: 119042;

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.43, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 3330 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.44, 22006.119.94, 22006.119.42, 22006.119.108. Имотът е с номер по предходен план: 119043;

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.52, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 5000 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.98, 22006.119.51, 22006.119.34, 22006.119.103. Имотът е с номер по предходен план: 119052;

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.84, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 4496 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.137, 22006.119.85, 22006.119.100, 22006.119.83. Имотът е с номер по предходен план: 119084;

7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.119.87, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ГРОЗДОВА“, с площ 5501 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.119.101, 22006.119.137, 22006.119.136, 22006.119.94, 22006.119.100, 22006.119.86. Имотът е с номер по предходен план: 119087;

8. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22006.117.27, находящ се в гр.Долна баня, община Долна баня, област София, местност „ЯЙКЪНА“, с площ 5000 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 22006.117.29, 22006.117.28, 22006.117.97. Имотът е с номер по предходен план: 117027.

Оценката на непаричната вноска на имотите е извършена на основание чл.72 от ТЗ от три вещи лица, назначени от длъжностно лице при Агенция по вписванията с Акт за назначаване № 20171116154547 от 20.11.2017г., и е представена в търговския регистър с вх.№ 20180111121603.

Правото на собственост на „МАРИЦА РЕ“ ЕООД върху горепосочените недвижими имоти произтича от следните документи:

- Извлечение от Учредителен акт (Устав/Дружествен договор) на „Марица Ре“ ЕООД за внасяне правото на собственост върху недвижими имоти в капитала на дружеството по чл.73 от ТЗ, вписано в книгите по вписванията при Районен съд – Ихтиман на 07.06.2012г. в том III, Акт № 145, дв.вх.рег.№ 843, парт.№№ 11589, нот.дело 565 от 2012г.;

- Скици, издадени от Агенция по геодезия, картография и кадастър, Служба по геодезия, картография и кадастър – Софийска област: №15-287272-20.06.2017г.; №15-263667-07.06.2017г.; № 15-263670-07.06.2017г.; №15-263674-07.06.2017г.; №15-263680-07.06.2017г.; №15-287241-20.06.2017г.; №15-287246-20.06.2017г.; №15-287209-20.06.2017г.

Акции

Член 7

- (1) Акциите на дружеството са поименни и се вписват в книгата на акционерите.
- (2) Всяка акция дава право на един глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- (3) Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

Временни удостоверения

Член 8

- (1) Срещу направените вноски за сметка на записаните акции акционерът получава временно удостоверение.
- (2) Временните удостоверения се подписват от изпълнителния член на Съвета на директорите.
- (3) Временното удостоверение се прехвърля по реда, предвиден за прехвърляне на поименни акции.

Книга на акционерите

Член 9

(1) В дружеството се води книга за акционерите, в която се записват името и адресът, ЕГН/ЛНЧ или ЕИК на притежателите на поименните акции и се отбелязват видът, номиналната и емисионната стойност, броят и номерата на акциите. Това се отнася и за временните удостоверения. Книгата на акционерите се съхранява от Съвета на директорите и отбелязванията в нея се извършват от Председателя на Съвета на директорите.

(2) Лицето или лицата, представляващи дружеството, са длъжни да осигурят вписването в книгата за акционерите на обстоятелствата по ал. 1 и на настъпилите в тях промени не по-късно от 7 дни от представяне на документите съобразно изискванията на закона и устава.

Прехвърляне на акциите

Член 10

(1) Прехвърлянето на поименни акции се извършва с джиро и за да има действие по отношение на дружеството, трябва да бъде вписано в книгата на акционерите.

(2) В случай че акционер прехвърля поименни акции, които не са изплатени или от които произтичат други задължения към дружеството, той отговаря солидарно с приобретателя - трето лице. Отговорността на акционера се погасява с изтичането на 2 години от деня на вписването на прехвърлянето в книгата на акционерите.

(3) Поименните акции се залагат с джиро с уговорка „за гаранция“, „за залог“ или друг израз, който означава обезпечение. Залогът има действие спрямо дружеството от вписването му в книгата на поименните акционери. Правото на глас по заложените акции се упражнява от акционера, освен ако в договора за залог е предвидено друго. Член 473 от Търговския закон не се прилага.

(4) В 7-дневен срок от извършване на джирото приобретателят, съответно зложният кредитор е длъжен да уведоми дружеството и да подаде заявление за вписване на прехвърлянето, съответно залога в книгата за акционерите.

Увеличаване и намаляване на капитала

Член 11

Увеличаването и намаляването на капитала се извършва с решение на едноличния собственик на капитала в съответствие с действащото законодателство.

РАЗДЕЛ III

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на Дружеството

Член 12

Органи на Дружеството са:

1. Едноличния собственик на капитала, който упражнява всички правомощия на общо събрание на акционерите в съответствие с действащото законодателство.
2. Съвет на директорите.

Компетентност на едноличния собственик на капитала

Член 13

- (1) Едноличният собственик на капитала решава следните въпроси:
1. изменя и допълва устава на дружеството;
 2. увеличава и намалява капитала;
 3. преобразува и прекратява дружеството;
 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
 5. определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството, както и да придобият акции и облигации на дружеството;
 6. назначава и освобождава регистрирани одитори когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е взето решение за извършване на независим финансов одит;
 7. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор, когато е бил извършен независим финансов одит;
 8. решава издаването на облигации;
 9. назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
 10. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
 11. взема решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
 12. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и устава.

(2) Решенията на едноличния собственик относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Решения на едноличния собственик относно увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори, имат действие от вписването им в Търговския регистър. Останалите решения влизат в сила незабавно, освен ако е решено друго.

Протокол
Член 14

- (1) За решенията на едноличния собственик се съставя протокол в писмена форма.

Състав на Съвета на директорите
Член 15

(1) Членове на Съвета на директорите могат да бъде дееспособни физически лица, и/или юридически лица, които може и да не са акционери. Юридическото лице определя свой представител за участие в Съвета на директорите.

(2) Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 9 (девет) члена.

(3) Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 3 години и могат да бъдат преизбрани без ограничение, както и да се освобождават от длъжност преди изтичане на мандата им.

(4) Не може да бъде член на съвета на директорите лице, което:

1. е било член на изпълнителен или на контролен орган в дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
2. не отговаря на други изисквания, предвидени в закона или устава;

(5) Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в Търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересованият член на Съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Представителна власт
Член 16

(1) Членовете на Съвета на директорите представляват дружеството колективно.

(2) Съветът на директорите може да избере един или няколко изпълнителни директори измежду членовете си. Изпълнителните директори са изпълнителни членове на Съвета на директорите. Съветът на директорите овластява изпълнителните директори да представляват дружеството пред трети лица и органи. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(3) Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър. При вписването се представят нотариално заверени подписи и съгласия.

(4) Ограниченията на представителната власт на овластените лица по предходните алинеи нямат действие по отношение на трети лица и не подлежат на вписване в Търговския регистър.

(5) Овластяването и неговото оттегляне има действие срещу трети добросъвестни лица след вписването.

(6) Отношенията между дружеството и изпълнителният/ите директор/и се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите. Отношенията с останалите членове на Съвета на директорите могат да се уредят с договор, който се сключва от името на дружеството чрез лице, оправомощено от едноличния собственик.

Компетентност

Член 17

- (1) Съветът на директорите:
1. приема правила за работата си;
 2. приема правила за организацията и дейността на отделни структури на дружеството;
 3. взема решения за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството и прекратяване на такова сътрудничество;
 4. взема решения за създаване и закриване на клонове;
 5. взема решение за съществени организационни промени;
 6. взема решения за придобиване и разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях;
 7. взема решения за учредяване на залог и ипотека върху ДМА на дружеството.
 8. взема решения за участие и прекратяване на участие в други дружества;
 9. взема решения за сключване на търговски сделки и поемане на задължения от името и за сметка на дружеството, когато стойността на съответния договор е в размер над 500 000.00 (петстотин хиляди) лева;
 10. утвърждава всички документи и правила, касаещи предмета на дейност на дружеството;
 11. приема и предлага на Общото събрание на акционерите финансов отчет и проект за решения от компетентността на Общото събрание;
 12. упълномощава и овластява лица от състава си да представляват дружеството, като определят кръга на правомощията им;
 13. сключва и прекратява чрез Председателя на Съвета на директорите договори за възлагане на управлението с изпълнителните директори.

(2) Съветът на директорите се отчита за дейността си пред едноличния собственик.

(3) Само по решение на едноличния собственик могат да се сключват следните сделки:

1. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
2. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен счетоводен отчет;
3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен счетоводен отчет.

Заседания на Съвета на директорите и вземане на решения

Член 18

(1) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца.

(2) Съветът на директорите се свиква на заседание от Председателя по негова инициатива или по искане на друг член на съвета. Ако искането за свикване не бъде удовлетворено в срок до десет (10) дни от постъпването му при Председателя на съвета, съответният член може да свика сам заседанието.

(3) Заседанията на Съвета на директорите се ръководят от Председателя. Заседанието на Съвета на директорите е законно, ако всички членове са редовно поканени и присъстват лично или представени от друг член на съвета с писмено пълномощно. Всеки член на Съвета на директорите може да представлява само един отсъстващ член на съвета.

(4) Съветът на директорите може да взема решения и не присъствено, когато протоколът с решението, е подписан от всичките му членове.

(5) Решенията на Съвета на директорите се вземат с единодушие.

Протокол
Член 19

(1) За всяко заседание на Съвета на директорите се съставя протокол. Протоколът от заседанието се подписва от всички присъствали членове.

(2) Към протокола се прилагат свързаните с работата на заседанието документи, които са били представени, както и писмените пълномощни на неприсъствалите и представлявани на заседанието членове.

Договори с членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица.
Член 20

(1) Членовете на съвета са длъжни да уведомят писмено Съвета на директорите, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

(2) Договорите по ал.1 се сключват въз основа на решение на съвета на директорите.

(3) Сделка, сключена в нарушение на ал. 2 е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди

Изпълнителни членове на Съвета на директорите. Представителна власт
Член 21

Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на един или няколко изпълнителни членове (изпълнителни директори), избрани измежду неговите членове, определя възнаграждението им и ги упълномощава с права да представляват Дружеството.

РАЗДЕЛ IV
ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Годишното приключване
Член 22

(1) Оперативната и финансовата година на Дружеството съвпада с календарната година.

(2) Ежегодно в законоустановения срок Съветът на директорите, съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и годишния доклад за дейността и ги представя на избрания регистриран одитор, когато извършването на одит е задължително в предвидените от закон случаи или е било взето решение за извършване на независим финансов одит.

Проверка на годишното приключване
Член 23

(1) Годишният счетоводен отчет се проверява и заверява от назначения от едноличния собственик регистриран одитор.

(2) Докладът на регистрирания одитор, заедно със заверения годишен счетоводен отчет, се представя от Съвета на директорите на едноличния собственик за одобрение.

(3) Провереният и приет годишен счетоводен отчет се обявява в Търговския регистър.

(4) Съветът на директорите представя на едноличния собственик също така годишния доклад за дейността на дружеството и предложение за разпределение на печалбата.

РАЗДЕЛ V ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Прекратяване

Член 24

Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
4. когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247 ал. 2 ТЗ спадне под размера на вписания капитал, ако в срок една година едноличният собственик не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т. 3.
5. в други случаи, предвидени от закона.

Ликвидация

Член 25

При прекратяване Дружеството извършва ликвидация по реда, установен в действащото законодателство

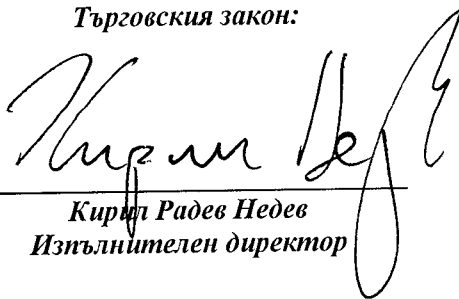
РАЗДЕЛ VI ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Приложимо право

Член 26

За всички случаи, които не са изрично уредени в този устав, се прилага действащото законодателство на Република България.

***Препис от Устава на "ЯЙКЪНА РЕ" ЕАД, заверен съгласно изискванията на чл. 174, ал. 4 от
Търговския закон:***



Кирил Радев Недев
Изпълнителен директор