

## **УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ**

**на Еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма**

### **„ВЛАДАЙСКА РЕКА ПРОПЪРТИ“ ЕООД**

Днес, 20.03.2026 г., в гр. София, „Сънотех Пропърти“ ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 208551445, със седалище и адрес на управление: град София 1510, р-н „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 4, представлявано от управителя Иван Станчев Проданов, ЕГН [.] в качеството си на едноличен собственик на „Владайска Река Пропърти“ ЕООД прие настоящия Учредителен акт:

### **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 1.** С този Учредителен акт се урежда дейността на еднолично дружество с ограничена отговорност, наричано по-долу „Дружеството“.

### **ФИРМА**

**Чл. 2.** Фирмата на Дружеството е „Владайска Река Пропърти“ ЕООД, което ще се изписва с транслитерация, както следва: **Vladayska Reka Property Ltd.**

**Чл. 3.** Фирмата на Дружеството може да бъде променяна по решение на едноличния собственик на капитала.

### **СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**

**Чл. 4.** Седалището на Дружеството е в град София 1510, област София (столица), община Столична, район „Подуяне“.

**Чл. 5.** Адресът на управление на Дружеството е в град София 1510, област София (столица), община Столична, район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 4.

### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл. 6.** Предметът на дейност на Дружеството е „Проектиране, инженеринг, строителство, сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, разрешени от българското законодателство при съобразяване и спазване на всякакви лицензионни, регистрационни или други изисквания.“.

### **СРОК**

**Чл. 7.** Дейността на Дружеството не е ограничена със срок.

### **КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО**

**Чл. 8.** Капиталът на дружеството е **7 019 835,33 (седем милиона и деветнадесет хиляди осемстотин тридесет и пет евро и тридесет и три евроцента) евро**, разпределен на **13 764 383 (тринадесет милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди триста осемдесет и три) дяла по 0.51 евро всеки** и към момента на регистрацията на дружеството са внесени 100%, от които:

- **510 (петстотин и десет) евро**, разпределени в **1000 (хиляда) дяла по 0.51 евро всеки** – парична вноска и

- 7 019 325.33 (седем милиона и деветнадесет хиляди триста двадесет и пет евро и тридесет и три евроцента) евро, разпределени в 13 763 383 (тринадесет милиона седемстотин шестдесет и три хиляди триста осемдесет и три) дяла по 0.51 евро всеки, непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на лицето – едноличен собственик в дружеството, а именно "Сирена - 98" АД, ЕИК 121736273, както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.2221 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ по кадастрална скица от 14 710,00 кв.м (четиринадесет хиляди седемстотин и десет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, с предишен идентификатор: 68134.600.828 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, осемстотин двадесет и осем), с номер по предходен план: 828 (осемстотин двадесет и осем), квартал 9 (девет), при граници на поземления имот по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.600.2119 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди сто и деветнадесет), 68134.600.2108 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди сто и осем), 68134.600.827 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, осемстотин двадесет и седем), 68134.600.834 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, осемстотин тридесет и четири), 68134.600.2129 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди сто двадесет и девет) и 68134.600.2222 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и две), част от който поземлен имот съгласно действащия план за регулация на град София, местността „НПЗ Хаджи Димитър - Малашевци“, одобрен със Заповед № РД-50-09-232/ 04.07.1990 г. и изменен със Заповед № РД-09-50-230/ 26.07.2002 г. и Заповед № РД-09-50-391/ 19.12.2002 г. за ЯФГ, Заповед № РД-09-50-396/ 10.04.2007 г. и Решение № 611 по Протокол № 80/ 13.07.2023 г. на СОС, представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XVII-2221 (седемнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер две хиляди двеста двадесет и едно) от квартал № 9 (девет), с графично изчислена площ от 13 950 кв.м (тринадесет хиляди деветстотин и петдесет квадратни метра), при граници по комбинирана скица: от две страни улици, улица - тупик, УПИ IV-834 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер осемстотин тридесет и четири) и УПИ XVIII-827 (осемнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер осемстотин двадесет и седем), а останалата част от имота, съгласно изменение на плана за регулация, одобрено с Решение № 611 по Протокол № 80/ 13.07.2023 г. на СОС, попада в улица-тупик, и който описан поземлен имот представлява част от описания в акта за собственост терен с площ от 23 259 кв.м (двадесет и три хиляди двеста петдесет и девет квадратни метра), представляващ имоти с планоснимачни №№ 828 (осемстотин двадесет и осем) и 827 (осемстотин двадесет и седем), парцел III (трети) от квартал № 9 (девет) по плана на местността НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци“ – част 2 (втора), улица „Владайска река“ 204 (218), (бул. „Сливница“), при граници на целия терен по акт за собственост: от запад - улица „Владайска река“ (бул. „Сливница“), от север - улица „Павлина Онуфриева“, от юг - улица, заедно с построените в поземления имот сгради:

1. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 2250 кв.м (две хиляди двеста и петдесет квадратни метра), на 6 (шест) етажа, с предназначение: промишлена сграда, представляваща съгласно акта за собственост СКЛАД за хранителни стоки със 17 стаи и 26 зали, на 6 (шест) етажа, с разгъната застроена площ съгласно акта за собственост от 16 644 кв.м (шестнадесет хиляди шестстотин четиридесет и четири квадратни метра), построена 1965 г.;

2. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 1127 кв.м (хиляда сто двадесет и седем квадратни метра), на 2 (два) етажа, с предназначение: административна, делова сграда, представляваща съгласно акта за собственост СКЛАД за хранителни стоки на 2 (два) етажа, с разгъната застроена площ съгласно акта за собственост от 4238 кв.м (четири хиляди двеста тридесет и осем квадратни метра), построена 1959 г.;

3. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 1115 кв.м (хиляда сто и петнадесет квадратни метра), на 2 (два) етажа, с предназначение: административна, делова сграда, представляваща съгласно акта за собственост СКЛАД за хранителни стоки на 2 (два) етажа, с разгъната застроена площ съгласно акта за собственост от 4208 кв.м (четири хиляди двеста и осем квадратни метра), построена 1959 г.;

4. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 72 кв.м (седемдесет и два квадратни метра), на 2 (два) етажа, с предназначение: административна, делова сграда, представляваща съгласно акта за собственост ДВУЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с четири стаи, с площ от 72 кв.м (седемдесет и два квадратни метра), построена 1975 г.;

5. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.5 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 114 кв.м (сто и четиринадесет квадратни метра), на 1 (един) етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, представляваща съгласно акта за собственост ГАРАЖ с една зала, на един етаж, със застроена площ от 117 кв.м (сто и седемнадесет квадратни метра), построен 1966 г.,

6. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.6 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 133 кв.м (сто тридесет и три квадратни метра), на 1 (един) етаж съгласно кадастрална скица, а съгласно заключение на техническа експертиза - на 2 (два) етажа, с предназначение: складова база, склад, представляваща съгласно акта за собственост АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с 9 (девет) стаи, на два етажа, с площ от 238 кв.м (двеста тридесет и осем квадратни метра), построен 1966 г.;

7. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.9 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 23 кв.м (двадесет и три квадратни метра), на 7 (седем) етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, представляваща съгласно заключение на техническа експертиза асансьорна шахта за електрокари, която е технологично свързана със сграда с идентификатор 68134.600.2221.1; и

8. СГРАДА с идентификатор 68134.600.2221.29 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, шестстотин, точка, две хиляди двеста двадесет и едно, точка, двадесет и девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, със заснета застроена площ от 1416 кв.м (хиляда четиристотин и шестнадесет квадратни метра), на 1 (един) етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, която сграда съгласно заключение на техническа експертиза е построена на два етапа, както следва: I (първи) етап, касаещ източното крило на сградата, представляващо съгласно акта за собственост СКЛАД за хранителни стоки, на един етаж, със застроена площ от 600 кв.м (шестстотин квадратни метра), построен 1961 г. и II (втори) етап, касаещ западното крило на сградата, представляващо съгласно акта за собственост СКЛАД за хранителни стоки, на един етаж, със застроена площ от 696 кв.м (шестстотин деветдесет и шест квадратни метра), построен 1964 г.,

заедно с всички останали подобрения и приращения в описания поземлен имот.

Съгласно Заключение на извършената тройна оценителска експертиза от 08.01.2026 г., с вх. номер 20260108102032 на ТР, по Акт за назначаване на вещи лица 20251118111143/19.11.2025г. на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, капитала на дружеството може да се увеличи с 13 763 383 лева чрез записване на нови 13 763 383 дяла по 1 (един) лев всеки, като вследствие на Закона за въвеждане на еврото в Република България, и извършеното превалутиране, капиталът на дружеството може да се увеличи с 7 037 105 евро /13 763 383 лева/ чрез записване на нови 13 763 383 дяла по 0.51 евро (1 (един) лев) всеки.

Собствеността върху гореописаните недвижими имоти се установява въз основа на Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот № 17, том II, рег. № 4924, дело № 201 /2023 г., вх. рег. № 92533 от 14.12.2023 г., Акт № 10, издаден от Служба по вписванията - гр. София, на нотариус Валентина Механджийска, рег. № 074 на НК, Акт за Общинска Собственост № 369 от 28.08.1997 г., издаден от СО-Подуяне, Акт за

Общинска Собственост № 370 от 28.08.1997 г., издаден от СО-Подуяне, Акт за Общинска Собственост № 371 от 28.08.1997 г., издаден от СО-Подуяне, Акт за Общинска Собственост № 372 от 28.08.1997 г., издаден от СО-Подуяне и Акт за Общинска Собственост № 373 от 28.08.1997 г., издаден от СО-Подуяне, Скица на поземлен имот № 15-48747-18.01.2024 г., Скица на сграда № 15-15192-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-15194-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-15197-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-15200-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-15203-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-15206-08.01.2026 г., Скица на сграда № 15-11166-07.01.2026 г., Скица на сграда № 15-11173-07.01.2026 г.

**Чл. 9.** Едноличен собственик на капитала е „Сънотех Пропърти“ ЕООД, ЕИК 205427079.

**Чл. 10.** Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

**Чл. 11.** Едноличният собственик на капитала може да иска своя дял от имуществото на Дружеството само при ликвидацията му.

## **ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, РЕШЕНИЯ, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО**

**Чл. 12.** Органи на Дружеството:

- а) едноличният собственик на капитала;
- б) управителят/ите на Дружеството.

**Чл. 13.** Управителят/ите се назначава/т от едноличния собственик на капитала, който определя начина на управление и представителство (включително и заедно от двама или повече управители) с решението за назначаване на управител.

**Чл. 14.** Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва този Учредителен акт;
2. приема съдружници и приема решение за прехвърляне на дружествен дял на нов/и член/ове;
3. приема Годишния финансов отчет и разпределя печалбата на Дружеството;
4. приема решения за увеличаване или намаляване на капитала на Дружеството;
5. приема решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
6. назначава и освобождава управителя, освобождава го от отговорност и определя възнаграждението му;
7. приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти на Дружеството и ограничени вещни права върху тях;
8. приема решения за предявяване на иски срещу управителя на Дружеството и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взима решения за допълнителни парични вноски;
10. решава въпроси, поставени от управителя, както и всички други въпроси, които по закон са от неговата компетентност;
11. има право да иска и получава от управителя всякаква информация, свързана с Дружеството.

**Чл. 15.** Всички решения на едноличния собственик на капитала по чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо и т. 7 от Търговския закон се взимат в обикновена писмена

форма, като не е необходима нотариална заверка на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

**Чл. 16.** Управителят на Дружеството го управлява съобразно закона, този Учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала. Управителят носи отговорност за вредите, които виновно е причинил на Дружеството. Мандатът на управителя е безсрочен.

**Чл. 17.** Едноличният собственик на капитала има право да назначи повече от един управител. В този случай едноличния собственик на капитала определя представителната власт на всеки от управителите.

**Чл. 18.** Управителят:

1. представлява Дружеството;
2. организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;
3. съхранява документацията на Дружеството и я предава на следващия управител;
4. ръководи дейността по сключване и изпълнение на договорите на Дружеството и следи за точното изпълнение на поетите от Дружеството задължения;
5. оперира с банковите сметки на Дружеството и поема задължения от името на Дружеството;
6. изпълнява други дейности, възложени му от едноличния собственик на капитала и се отчита за дейността си пред него;
7. осигурява достъпа на едноличния собственик на капитала до информацията, свързана с Дружеството.

## **КЛОНОВЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВА**

**Чл. 19.** Клонове на Дружеството се разкриват по решение на едноличния собственик на капитала, който определя и начините за осъществяване на управлението, стопанската и финансово-счетоводната им дейност.

**Чл. 20.** Представителствата не упражняват самостоятелна стопанска дейност, а подпомагат сключването и изпълнението на договорите на Дружеството. Отношенията между Дружеството и представителствата се уреждат с договор за поръчка или друг договор.

**Чл. 21.** Представителство на Дружеството могат да осъществяват представителство и на други дружества.

## **ПРИЕМАНЕ НА СЪДРУЖНИК**

**Чл. 22.** Нов съдружник се приема с решение на едноличния собственик на капитала и след подаване на писмена молба, в която се посочва, че новият съдружник приема Учредителния акт и ще направи съответната дялова вноска.

## **ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ**

**Чл. 23.** Преобразуване и прекратяване на Дружеството се осъществява по решение на едноличния собственик на капитала и по предвидения от закона ред.

**Чл. 24.** Ликвидация на Дружеството се извършва съгласно чл. 266 и следващите от Търговския закон.

## **УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ**

**Чл. 25.** Всички въпроси, свързани с този Учредителен акт, включително тези по тълкуването и прилагането му, ще се отнасят до компетентния съд по седалището на Дружеството в съответствие с Търговския закон.

## **ДРУГИ**

**Чл. 26.** Дружеството ще работи без печат.

## **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§1. За неуредените от този Учредителен акт въпроси се прилага действащото българско законодателство.

§2. Този Учредителен акт се изготви и подписа в 2 (два) еднообразни екземпляра – един за обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и един за архива на Дружеството.

*ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:*



*„Сънотех Пропърти“ ЕООД чрез управителя Иван Станчев Проданов*