**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ (УСТАВ)**
**НА**
**ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ**
**“ЕЛКАБЕЛ ПАРК” ЕООД**
**(с всички изменения и допълнения към 02.06.2026 г.)**

*(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 02.06.2026 г.)* Днес, 22.12.2025 г., на основание чл.113 от Търговския закон **"СТРАНДЖА АГРО ИНВЕСТ" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: обл. София, общ. Столична, гр. София 1202, р-н „Сердика”, ул. „Солунска” №19, ет.6, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, с ЕИК 201721902, учредява ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

## ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЪРГОВСКА ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

### Член 1

(1) По смисъла на настоящия Учредителен акт се учредява еднолично дружество с ограничена отговорност, съгласно чл.113 и сл. от Търговския закон, с наименование: **“ЕЛКАБЕЛ ПАРК” ЕООД,** което за нуждите на търговската кореспонденция и за рекламни цели се изписва и на латиница**: “ELKABEL PARK” Ltd**.

(2) Фирменото наименование на дружеството и адреса на управлението му се посочват във всички негови документи.

(3) Дружеството е юридическо лице, отделно от имуществото на собственика на капитала.

(4) Дружеството не отговаря за задълженията на собственика на капитала, а отговорността на едноличния собственик за задълженията на дружеството е ограничена до размера на уставния капитал.

### Член 2

(1) *(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 02.06.2026 г.)* Седалището на дружеството е гр. София 1000, общ. Столична, обл. София.

(2) *(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 02.06.2026 г.)* Адрес на управление на дружеството е: гр. София 1000, общ. Столична, обл. София, р-н „Средец”, ул. „Солунска” №19.

## СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

### Член 3

Дружеството се учредява за неограничен срок от време.

### Член 4

(1) Предметът на дейност на дружеството е извършването на следните сделки: Инвестиции в недвижими имоти, покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество, производство на стоки с цел продажба; извършване на сделки с интелектуална собственост, включително с технологично оборудване и ноу-хау; консултантски, маркетингови и инженерингови сделки; производство на стоки с цел продажба; комисионни, спедиционни, складови и лизингови сделки; търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица и дружества;

хотелиерски, туристически и рекламни сделки, вкл. в областта на развлекателния бизнес, рекламни, импресарски, информационни услуги; покупка, реконструкция и строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всички други сделки, позволени от закона при спазване изискванията на закона, включително условията на съответните регистрационни и/или лицензионни режими, ако такива са предвидени съобразно действащото законодателство.

(2) Дружеството може да открива клонове и представителства, и да участва в други дружества с местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, както и самостоятелно да учредява други еднолични дружества с ограничена отговорност.

## ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

### Член 5

*(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 02.06.2026 г.)* Едноличен собственик на капитала е **"СТРАНДЖА АГРО ИНВЕСТ" ЕООД**, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, с ЕИК 201721902със седалище и адрес на управление: обл. София, общ. Столична, гр. София 1202, р-н „Сердика", ул. „Солунска" №19, ет.6,.

## РАЗМЕР НА КАПИТАЛА. ДЯЛОВЕ

### Член 6

(1) (*изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 16.02.2026 г.*) **Дружественият капитал се определя в ЕВРО и е в размер на 602 500,00 (шестстотин и две хиляди и петстотин) ЕВРО**.

(2) *(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 16.02.2026 г.)* **Капиталът се разпределя на 602 500 (шестстотин и две хиляди и петстотин) дяла, от по 1,00 (едно) ЕВРО всеки един**.

**(3)** *(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 16.02.2026 г.)* **При вписване на Дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенция по вписванията, капиталът е внесен изцяло, във вид на парична вноска в размер на 200,00 ЕВРО, и непарична вноска (апорт) на следния недвижим имот, собственост на едноличния собственик на капитала „ЕЛКАБЕЛ" АД, на стойност 602 300,00 (шестстотин и две хиляди и триста) ЕВРО, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.602.527 (номер за гр. Бургас по Единния кадастър на страната: нула, седем хиляди седемдесет и девет, в кадастрален район: шестстотин и две, поземлен имот: петстотин двадесет и седем) по КККР на гр. Бургас, одобрени със Заповед №РД-18-9/30.01.2009 г. на Изп. директор на АГКК, с последно изменение, засягащо поземления имот от 11.10.2013 г., с площ 3 588 (три хиляди, петстотин осемдесет и осем) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), при съседи: ПИ 07079.602.528, ПИ 07079.602.178, ПИ 07079.602.431 и ПИ 07079.602.272, съгласно Скица №15-657259/23.07.2020 г. на СГКК – гр. Бургас, а съгласно титул за собственост (Заповед №2137/14.08.2013 г. на Кмет на Община Бургас, вписана в Служба по вписванията с Вх.№12186/08.10.2013 г., Том 39, Акт №15): УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) V-138 (пет римско, сто тридесет и осем) в Кв.56 (петдесет и шест) по ПУП-ПРЗ на ж.к. „Славейков", гр. Бургас, с площ от 3 588 (три хиляди, петстотин осемдесет и осем) кв.м., отреден за „обществено**

**обслужване и озеленяване", при граници: УПИ II-431 в Кв.56 и ул. „Янко Комитов"**
**(Нотариален акт №187/05.11.2007 г., том VII, рег.№7075, дело №1259/2007 г. на Нотариус Атанас Димов, №285 на НК, с район на действие РС – гр. Бургас, вписан в СВ при Агенция по вписванията под Вх.рег.№18534/05.11.2007 г., Акт №194, том 48, дело №12089/2007 г.; Заповед №2137/14.08.2013 г. на Кмет на Община Бургас, вписана в Служба по вписванията с Вх.№12186/08.10.2013 г., Том 39, Акт №15)**
**Данъчната оценка на имота е 51 699,50 ЕВРО (101 115,43 лв.), съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с Изх.№5202000170/ 07.01.2026 г. на Община Бургас, Дирекция „Местни приходи от данъци, такси и реклама".**
**Пазарната стойност на обекта, определена съгласно оценка – заключение по реда на чл.72, ал.2 от ТЗ е в размер на 602 300,00 (шестстотин и две хиляди и триста) ЕВРО, съгласно оценка – заключение на три независими вещи лица по реда на чл.72, ал.2 от ТЗ №20260119115451-3/05.02.2026 г., във връзка с Акт за назначаване №20260119115451/ 20.01.2026 г. на ДЛР при ТРРЮЛНЦ – Агенция по вписванията."**

**Член 7**

Един дял дава на притежателя си правото на един глас, на съответни дивиденти и на ликвидационна квота.

**Член 8**

Стойността на всеки дружествен дял в случай на ликвидация се определя чрез оценка на съответстващата част от ликвидационната маса и съгласно началния баланс по чл.270 ал.1 от ТЗ.

**Член 9**

Нов съдружник се приема по негова писмена молба. Към същата се прилага и декларация, че новият съдружник приема условията на настоящия Дружествен договор.

**Член 10**

Прехвърлянето на дялове на трети лица се осъществява в съответствие с изискванията за приемане на нов съдружник.

**Член 11**

Прехвърлянето на дял се извършва чрез писмен договор с нотариално заверени подписи и се вписва в Търговския регистър.

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВНОСКИ

**Член 12**

(1) При загуби на дружеството или при временна необходимост от парични средства, по решение на едноличния собственик на капитала, могат да се направят допълнителни парични вноски за определен срок.

(2) Вноските по предходната алинея подлежат на връщане на едноличния собственик по ред, определен от него. Върху размера на направените допълнителни вноски за периода на ползването им Дружеството не дължи лихви.

## УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

**Член 13**

(1) Органи на управление на дружеството са Едноличния собственик на капитала и Управителя.

(2) Едноличният собственик на капитала има правата по чл.137, ал.1 от Търговския закон, в това число:

а) да изменя и допълва настоящия Учредителен акт;

б) да приема съдружници, в т.ч. дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член; при приемане на нов/и съдружник/съдружници, правомощията по тази точка, включително за изключване на съдружник, се упражняват от Общото събрание, формирано от всички съдружници с право на глас.

в) да взима решение за намаляване и увеличаване на капитала, както и при необходимост – за допълнителни парични вноски; Увеличаването на капитала може да бъде извършено чрез увеличаване на дяловете, чрез допълнителни вноски или чрез приемане на съдружници и съответно изменение на дяловете. Намаляването на капитала може да бъде осъществено при спазване изискванията на чл.чл.149-151 от ТЗ.

г) да одобрява перспективни и годишни планове за стопанската дейност и развитието на дружеството;

д) да приема и одобрява годишния отчет и баланса на дружеството;

е) да взима решения по разпределението на печалбата;

ж) да избира и освобождава Управителя и да определя възнаграждението му, както и да го освобождава от отговорност за времето на изпълнение на длъжността му;

з) да взима решения по откриването и закриването на клонове представителства и по участието или прекратяването на участието на дружеството в други дружества в страната и чужбина;

и) да взима решения по придобиването и отчуждаването на недвижима собственост и вещни права и относно учредяването на ипотеки върху имоти на дружеството;

к) да решава сливането или прекратяването на дружеството;

л) одобрява получаването или предоставянето на кредити;

й) взема решение за ползване на дългосрочни кредити;

к) взема решения за предявяване на искове срещу управителя на дружеството и назначаване на представител за водене на процеси срещу него;

л) взема решения по други важни въпроси, свързани с Дружеството.

(3) Всички решения на Едноличния собственик на капитала се материализират в писмена форма, във вид на протоколно решение, подписано от лицата, които по закон или пълномощие представляват дружеството – едноличен собственик на капитала. На основание чл.137, ал.4 от ТЗ, решенията по чл.137, ал.1, т.2, т.4, т.5, предл. I, и т.7 от ТЗ, съответни на чл.13, ал.2, б."б", б."в", б."ж" предл. I, и б."и" от този Учредителен акт, се съставя протокол в писмена форма, без нотариално заверяване на подписа и съдържанието. Придобиването на дялове от капитала от трети лица, и преобразуване на дружеството в такова с ограничена отговорност (ООД), дерогира действието на тази алинея, и разпоредбата на чл.137, ал.4 от ТЗ се прилага съответно.

**Член 14**

(1) *(изм. с Решение на Едноличния собственик на капитала от 02.06.2026 г.)* Управлението и представителството на Дружеството се осъществяват от Управителя **ВАНЕСА ГЕОРГИЕВА ЖЕЛЕВА**, ЕГН **xxxxxxxxxx**, с постоянен адрес: обл. **Xxxxx**, общ. **Xxxxxxxx**, гр. **Xxxxx**, р-н „**Xxxxxx**", ул."**Xxxxxx Xxxxx Xxxxxxxxxx**" №**XXX**, вх.**XXX**, ап.**XXX**. Избраният от едноличния

собственик на капитала управител представлява и управлява дружеството в рамките на правомощията, предоставени му от този Учредителен акт и от едноличния собственик на капитала.

(2) Управителят на Дружеството има следните основни права и задължения:

- ръководи дружествените работи, подписва всички документи, свързани с дейността на дружеството и взема решения по тази дейност, доколкото тези решения не са от компетентността на Едноличния собственик на капитала;
- представлява дружеството пред трети лица и го задължава с подписа си;
- разпорежда и контролира за редовното водене на дружествените книги;
- уведомява Едноличния собственик на капитала за хода на дружествените дела;
- наблюдава счетоводната отчетност и финансовото състояние на предприятието;
- разпорежда извършването на маркетинг и предприемането на мерки за успешното осъществяване на търговската дейност;
- осъществява надзор върху режима на инвестициите;
- осигурява стопанисването и съхраняването на дружественото имущество;
- осъществява търговската политика на Дружеството.

(3) Управителят се освобождава по решение на Едноличния собственик на капитала или ex lege - в случай на смърт, поставяне под запрещение, както и след подаване на едномесечно писмено предизвестие до Едноличния собственик на капитала.

(4) Управителят, без решение на Едноличния собственик на капитала, няма право:

- да назначава прокурист на Дружеството;
- да участвува в търговски дружества със сходен предмет на дейност;
- да заема длъжности в ръководни органи на други дружества;
- да сключва търговски сделки от свое или от чуждо име, както и чрез свързани лица.

(5) Управителят отговаря имуществено пред Дружеството за всички вреди (претърпени загуби и пропуснати ползи), виновно причинени от него.

**Член 15**

Управителят може да преупълномощава други лица за извършване на отделни действия, като своевременно уведомява за това Едноличния собственик на капитала (съдружниците).

## БАЛАНС, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

**Член 16**

(1) Стопанската дейност на Дружеството протича и се отчита на 12-месечни периоди от време. Периодът започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година. В края на всяка стопанска година се изготвят и се приемат:

а) опис на дружественото имущество;

б) баланс, отразяващ реалното икономическо състояние на Дружеството;

в) отчет за приходите и разходите.

## ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

**Член 17**

Дружеството се прекратява:

а) по решение на Едноличния собственик на капитала;

б) при вливане или сливане в друго дружество с ограничена отговорност или акционерно дружество;
в) при спадане на капитала под минимално изискуемия от закона размер;
г) по решение на съда, в случаите, предвидени в закона;

**Член 18**

(1) При прекратяване на дружеството на някое от основанията по чл.17 б."а" и "г", се открива производство по ликвидация.
(2) Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако с акта на съда или по решение на едноличния собственик бъде назначен друг ликвидатор.

Този Учредителен акт се състави и подписа в два еднообразни екземпляра, всеки от които със сила на оригинал – по един за целите на регистърното производство пред Търговския регистър при Агенция по вписванията, и един за прилагане към дружествената документация.

**за ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК**
**НА КАПИТАЛА:**

.....

(Ванеса Бортиева Желева)