

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ (УСТАВ)

Днес, 29.04.2025г., в гр. София, на основание чл. 113 от Търговския закон, **Иванка Григорова Рахими**, ЕГН: *********, като едноличен собственик на капитала на „АКАДЕМИКА ОФИС“ ЕООД, на основание на чл. 113 и чл. 114, ал. 3 от Търговския закон, прие и състави настоящия **УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ**, уреждащ статута и дейността на **ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „АКАДЕМИКА ОФИС“ ЕООД**,

I. ТЪРГОВСКА ФИРМА. СЕДАЛИЩЕ

Чл. 1. (1) Фирмата на Дружеството е „АКАДЕМИКА ОФИС“ ЕООД и изписване на латиница: **“Akademica Office” Ltd.**

(2) Дружеството е със седалище в гр. София и адрес на управление: Република България, град София, р-н „Подуяне“, ж.к. „Суха река“, бл. 18, вх. А, ет. 1, ап. 2.

II. СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 2. Дружеството се учредява за неограничен срок.

Чл.3. (1) Предметът на дейност на дружеството е: *Управление на недвижими имоти; Покупка, отдаване под наем и обзавеждане на недвижими имоти; Покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, както и всички други сделки и услуги, които не са забранени със закон.*

(2) Дружеството може да участва в съществуващи или новоучредявани дружества в страната и чужбина, със сходен или различен предмет на дейност, като решението за това се взима от едноличния собственик на капитала.

(3) По целесъобразност, Дружеството открива свои клонове в страната, като определя степента на юридическата им и финансова самостоятелност и правомощията на техните ръководители.

III. ИМЕ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Чл. 4. Едноличен собственик на дружеството е **Иванка Григорова Рахими**, ЕГН: *********,

IV. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА. ДЯЛОВЕ.

Чл. 5. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на **350 000 лв. (триста и петдесет хиляди лева)**, формиран чрез непарична вноска по реда на чл. 72 и сл. от Търговския закон, изготвена по искане за назначаване на вещи лица № 20250211152148/11.02.2025г. и въз основа на Акт за назначаване № 20250211152148/13.02.2025г., с определена стойност на внасяните права /право на собственост върху описаните по-долу имоти/ в размер на общо **422 800 лв. /четиристотин двадесет и две хиляди и осемстотин лева/**.

(2) Капиталът на Дружеството е разпределен в **350 000 (триста и петдесет хиляди) броя** равни и неделими дружествени дяла, с номинална стойност от **1 (един) лев**, всеки един, собственост на **“ВИВАБИЛД ИНЖЕНЕРИНГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК: 201021661. Вносителят на непаричната вноска /едноличен собственик на капитала/ удостоверява правата си на собственост със следните документи: 1.

Нотариален акт за прехвърляне на недвижими имоти в груб строеж в изпълнение на поети задължения №194, том IX, рег. №30694, дело №1656 от 23.12.2022г. по описа на Нотариус №785 на НК, с район на действие – СРС, вписан в АВп. с вх. рег. №100274, акт №134, том ССЛV, дело №77582/2022г.; 2. Констативен нотариален акт за собственост върху недвижим имот №114, том XI, рег. №33972, дело №1920 от 21.11.2024г. по описа на Нотариус №785 на НК, с район на действие – СРС, вписан в АВп. с вх. рег. №92672, акт №67, том ССXVI, дело №71526/2024г.; 3. Удостоверение за степен на завършеност - Удостоверение по реда на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, издадено от Столична община, Район Оборище, по заявление РОБ21-АП00-152/02.09.2021г.; 4. Удостоверение за въвеждане в експлоатация №1140/28.10.2024г. на вр.и.д. гл. арх. на Столична община; 5. Заповед №САГ23-РА51-195/15.08.2023г. на Гл. архитект на Столична община.

(3) Капиталът на Дружеството е формиран, чрез непарична вноска съгласно приета оценителна експертиза, изготвена въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20250211152148/13.02.2025г., представляваща правото на собственост върху притежаван от **"ВИВАБИЛД ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД**, ЕИК: 201021661, **недвижим имот, изграден и находящ се в град София, както следва:** Самостоятелен обект в сграда, представляваща "Сграда с подземни гаражи, дневен бар и клуб-24 места с к.к.17.80м. и 21.00 м.", находяща се на ул. "Бачо Киро" в град София, в УПИ XIII-за ЖС, КОО и ОЗ /тринадесет, отреден за жилищно строителство и озеленяване/, кв. 8/осем/, м-ст "Зона-Г-14", по плана на град София, район Оборище, с площ от 1020 кв.м. /хиляда и двадесет квадратни метра/, при съсед, съгласно документи за собственост: УПИ I /първи/ - за ЖС и КОО, УПИ VII-17/седми, отреден за имот с планоснимачен номер седемнадесет/, УПИ VI /шести/- за НЕК, УПИ XIV-6/четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер шест/, УПИ XV-7 /петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер седем/, УПИ VIII-25 /осми, отреден за имот с планоснимачен номер двадесет и пет/, УПИ XI /единадесет/, с административен адрес: ул. "Бачо Киро" 13-15/тринадесет, тире, петнадесет/, въведена в експлоатация съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация №1140/28.10.2024г. на и.д. гл. арх. на Столична община, с Удостоверение по реда на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, Издадено от Столична община, Район Оборище, по заявление РОБ21-АП00-152/02.09.2021г., въз основа на Разрешение за строеж 299/05.05.2005г. на Главен архитект на СО, р-н Оборище, която сграда, съгласно действащите КKKP на град София, р-н Оборище, одобрени със Заповед РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на КKKP за сградата от 03.09.2021г., представлява Сграда с идентификатор 68134.402.66.2, разположена в поземлени имоти с идентификатори: 68134.402.66 и 68134.402.152, принадлежаща към поземлен имот 68134.402.66, с предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, със застроена площ от 195 кв.м., с брой етажи: 7/седем/, с брой самостоятелни обекти в сградата: 7/седем/, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, с адрес: град София, район Оборище, ул. "Бачо Киро" 13-15, която сграда е въведена в експлоатация съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация №1140/28.10.2024г. на и.д. гл. арх. на Столична община, който недвижим имот представлява, както следва:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор 68134.402.66.2.23 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест, точка, две, точка, две, три/, съгласно действащите КKKP на град София, одобрени със Заповед РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град София, район „Оборище“, ул. „Бачо Киро“ №13-15 /тринадесет, тире, петнадесет/, ет. 1 /едно/, обект офис, който имот се намира на етаж 1 /първи/ в Сградата, с предназначение на сградата: *Жилищна сграда със смесено предназначение*, разположена в поземлени имоти с идентификатори: 68134.402.66

/шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест/ и 68134.402.152 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, едно, пет, две/, принадлежаща към поземлен имот 68134.402.66, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1, с площ от 83,23 кв.м. /осемдесет и три цяло и двадесет и три стотни квадратни метра/, стар идентификатор: 68134.402.66.2.19 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест, точка, две, точка, едно, девет/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.402.66.2.22 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест, точка, две, точка, две, две/, над обекта: 68134.402.66.2.3 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест, точка, две, точка, три/ и 68134.402.66.2.1 /шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, нула, две, точка, шест, шест, точка, две, точка, едно/, представляващ, съгласно таблица за площообразуване на сградата, **Офис №1** /едно/, намира се на партерен етаж, на кота 0,00 (нула) метра, с площ от 83,23 кв.м. /осемдесет и три цяло и двадесет и три стотни квадратни метра/, състоящ се от фойе, баня-тоалетна, работни помещения и **Тераса** с площ от 106,48 кв.м. /сто и шест цяло четиридесет и осем стотни квадратни метра/, при съседни: стълбище и от три страни двор, заедно с прилежащите на самостоятелния обект **6,256 %** /шест цяло двеста петдесет и шест хилядни върху сто/, равняващи се на 17,40 кв.м. /седемнадесет цяло и четиридесет стотни квадратни метра/ идеални части от общите части на Сградата, заедно с **5,993%** /пет цяло деветстотни деветдесет и три хилядни върху сто/ идеални части от правото на строеж върху дворното място, заедно със **Склад №19** /деветнадесет/, намира се на етаж -1 /минус едно/ на сградата, на кота - 3,00м. /минус три метра/, с площ 10,17 кв.м. /десет цяло и седемнадесет стотни квадратни метра/, при граници: Паркомясто №6 /шест/, Паркомясто №5 /пет/, коридор и помпено помещение, съгласно извършена преработка по чл. 154 ЗУТ и Заповед №САГ23-РА51-195/15.08.2023г. на Гл. архитект на Столична община.

Вносител на непаричната вноска е **"ВИВАБИЛД ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: град София, р-н „Подуяне“, ж.к. „Суха река“, бл. 18, вх. А, ет. 1, ап. 2, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК: 201021661.

(4) Капиталът може да бъде увеличен с решение на едноличния собственик.

(5) Капиталът може да бъде намален с Решение на едноличния собственик до размера, изискуем, съгласно Търговския закон.

V. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 6. (1) Дружеството се управлява и представлява от управителя **Исмаил Рахим Рахими**, ЕГН: *****, с правомощия съгласно Търговския закон и настоящия устав.

(2) По решение на едноличния собственик на капитала, Дружеството може да се представлява от назначени повече от двама управители.

(3) Управителят организира и ръководи дейността на дружеството, съобразно закона, настоящият учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала.

(4) Управителят взема всички решения свързани с управлението и представителството на Дружеството, които не са предоставени като изрична компетентност на едноличния собственик на капитала.

Чл. 7. (1) Едноличният собственик има следните правомощия:

- а) изменя и допълва настоящия Учредителен акт;
- б) взема решения за увеличаване и намаляване на капитала;
- в) приема решения за прехвърляне на дялове в капитала на нов член /собственик/;
- г) одобрява годишния отчет и баланса на дружеството;
- д) взема решение по разпределението на печалбите;

е) избира и освобождава Управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

ж) взема решения по откриване и закриване на подразделения и по участието или прекратяването на участието на дружеството в други дружества в страната и чужбина;

з) взема решения по придобиването и отчуждаването на недвижима собственост и вещни права и относно учредяването на ипотечи върху имоти на дружеството;

и) взема решения за предоставяне и получаване на кредити, за създаване на фондове на Дружеството и размера на отчисленията по тях;

й) взема решения за сливане или прекратяване на дружеството;

к) взема решения за предявяване на иски на Дружеството срещу Управителя и/или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

л) да получава по всяко време информация, свързана с дейността на дружеството, включително чрез проверка на финансово-счетоводната документация.

(2) За всички решения на собственика по чл.137, ал. 4 от Търговския закон, съответно чл. 7, ал. 1, букви "б", "в", "е" и "з" от настоящия устав, се съставят протоколи в обикновена писмена форма, без нотариална заверка на подпис и съдържание на същите.

Чл. 8. Управителят има следните правомощия:

а) организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;

б) представлява Дружеството, подписва договори, съглашения и/или други споразумения, както и всички други официални документи свързани с дейността на дружеството;

в) координира дейността и контролира изпълнението на задълженията на зетите по трудови договори с дружеството лица, подписва трудовите договори;

г) взема оперативни решения, свързани с дейността на Дружеството;

д) отговаря за изготвяне на годишния отчет и баланс на Дружеството и ги представя за утвърждаване от едноличния собственик на капитала.

е) упражнява правата делегирани му от едноличния собственик на капитала;

ж) упражнява всички други права, предоставени му от Закона.

Чл. 9. Управителят може да бъде освободен когато:

а) с действията си нарушава действащото законодателство, решенията на едноличния собственик и/или учредителния акт на Дружеството;

б) с действията си засяга или застрашава интересите на Дружеството или уронва доброто му име;

в) по негова молба – с 14 (четиринадесет) дневно предизвестие отправено до едноличния собственик на капитала. В срок от един месец от получаването на уведомлението, Дружеството трябва да впише освобождаването на управителя в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство.

Чл. 10. (1) Управителят отчита дейността си пред едноличния собственик на капитала най-малко веднъж на три месеца.

(2) Управителят задължително дава отчет и/или всякаква друга информация свързана с дейността на Дружеството, в случай че едноличния собственик на капитала поиска това.

(3) Отношенията между едноличния собственик и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на Дружеството, чрез лице упълномощено от едноличния собственик на капитала.

Чл. 11. Управителят носи имуществена отговорност за вредите, които виновно е причинил на Дружеството със своето поведение.

VII. БАЛАНС. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

Чл. 12. (1) Стопанската дейност на дружеството протича и се отчита на дванадесетмесечни периоди от време. Периодът започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година.

(2) В края на всяка стопанска година се изготвя и приема от едноличния собственик опис на дружественото имущество, както и:

- а) баланс, отразяващ реалното икономическо състояние на дружеството;
- б) отчет за приходите и разходите.

Чл. 13. В срок до 01.04. (първи април) на следващата календарна година изготвените счетоводен отчет и баланса на Дружеството се представят за разглеждане от едноличния собственик на капитала.

Чл. 14. Едноличният собственик на капитала може да образува парични фондове на дружеството. Размерът на отчисленията за съответните фондове се определя периодично от собственика.

VII. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ.

Чл. 16. Нови съдружници могат да бъдат приемани по решение на едноличния собственик на капитала.

Чл. 17. Желаетелът да стане съдружник в Дружеството следва да подаде писмена молба до общото събрание, в която да посочи размера и вида на дяловата вноска, която ще направи.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 18. Дружеството се прекратява в следните случаи:

- а) по решение на едноличния собственик;
- б) чрез вливане или сливане с друго дружество или чрез преминаване в други организационни форми, предвидени в Търговския закон;
- в) по решение на съда, в случаите предвидени в закона;
- г) при обявяване на несъстоятелност на дружеството.

IX. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 19. Изменение на настоящият учредителен договор (Устав) е възможно в случаите, предвидени със закон, в този договор и по решение на едноличния собственик на капитала.

Чл. 20. Относно неуредените в този Учредителен акт (Устав) въпроси се прилагат разпоредбите на гражданско и търговско законодателство на Р. България.

Настоящият учредителен акт /Устав/ бе приет от едноличния собственик на капитала на датата: 29.04.2025г.

ЗА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК:



Иванка Григорова Рахими