УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на „ОМЕГА АПАРТАМЕНТИ" ЕООД

Днес, **28.08.2026г.** *(двадесет и осми август две хиляди двадесет и шеста година)*, в град Бургас, на основание член 113 и следващите от Търговския закон:

БОРИС ЙОРДАНОВ КЪДРЕВ с ЕГН **********, притежаващ ********** изд. на ********** от **********, с постоянен адрес: **********, **наричан по-нататък в договора ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА на ДРУЖЕСТВОТО /ЕСК на дружеството/,**

У Ч Р Е Д И :

ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ по смисъла на Търговския закон, което ще действа в съответствие с нормативните актове на Република България и ще бъде наричано по-нататък в договора ДРУЖЕСТВОТО.

I. НАИМЕНОВАНИЕ

Чл.1 Фирмата на Дружеството е: **„ОМЕГА АПАРТАМЕНТИ" ЕООД.**

II. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.2 Седалището на Дружеството е**: град Бургас, община Бургас, област Бургас.**

Чл.3 Адресът на управление е: **ул. "Адам Мицкевич" 5, вх.2, ет.8, ап.11.**

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Чл.4. **Дружеството ще има следния предмет на дейност:** Вътрешнотърговска и външнотърговска дейност; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; отдаване под наем на недвижими имоти; производство и търговия с пакетирани и непакетирани хранителни и нехранителни стоки; търговия на едро и дребно с облекло и промишлени стоки; пътнически, товарни и транспортни услуги в страната и чужбина, както и обслужване на пътни превозни средства; лицензионни, спедиционни сделки; хотелиерство, ресторантьорство, разкриване и експлоатация на заведения за обществено хранене и търговски обекти-кафе, коктейл бар, рекламна дейност, рекламни, информационни и други услуги, маркетингова дейност, покупка на стоки с цел продажба в първоначален обработен или преработен вид в страната и чужбина, както и всички други дейности, незабранени от закона.

IV. КАПИТАЛ

Чл.5 (1) **КАПИТАЛЪТ** на Дружеството е в размер на **745 570 € (седемстотин четиридесет и пет хиляди петстотин и седемдесет евро) и е внесен изцяло.**

(2) Капиталът на дружеството е разпределен в **745 570 (седемстотин четиридесет и пет хиляди петстотин и седемдесет) дружествени дяла по 1 € (едно евро) всеки един;**

(3) Капиталът на дружеството е изцяло собственост на **БОРИС ЙОРДАНОВ КЪДРЕВ** с ЕГН **********, притежаващ ********** изд. на ********* от *********, с постоянен адрес: **********.

(4) Капиталът е внесен изцяло при учредяване на дружеството чрез извършване на непарична вноска – апорт на недвижим имот от едноличния собственик на капитала а дружеството **БОРИС ЙОРДАНОВ КЪДРЕВ, който** е поел всички дружествени дялове от капитала, като срещу тях е извършил непарична вноска на **24 % ид.ч.** *(двадесет и четири процента идеални части)* от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **07079.3.2808** *(нула седем хиляди седемдесет и девет, точка, три, точка, две хиляди осемстотин и осем)* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18–9/30.01.2009год. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: **гр. Бургас, п.к. 8000,** местност **„Мадика“,** целият с площ от **6428 кв.м.** (*шест хиляди четиристотин двадесет и осем квадратни метра),* с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана,** начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди,** предишен идентификатор: 07079.3.1719 (нула седем хиляди седемдесет и девет, точка, три, точка, хиляда седемстотин и деветнадесет), номер от предходен план: 1719 (хиляда седемстотин и деветнадесет), квартал: 64 (шестдесет и четири), парцел: XIV (четиринадесет), при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 07079.3.1710, 07079.3.1709, 07079.3.1720, 07079.3.2568 и 07079.3.2847.

(5) Паричната оценка на гореописаната непарична вноска е определена съгласно заключение на три независими вещи лица, назначени от длъжностното лице по регистрацията към Агенция по вписванията с Акт за назначаване на вещи лица № 20250613123757/17.06.2025 г. и е в размер на **1 458 210 лв. (един милион четиристотин петдесет и осем хиляди двеста и десет лева),** като на основание чл.72, ал.3 от ТЗ е било определено оценката */стойността/* на непаричната вноска да е в размер на **1 458 210 лв. (един милион четиристотин петдесет и осем хиляди двеста и десет лева). БОРИС ЙОРДАНОВ КЪДРЕВ** с ЕГН ********** се е легитимирал като собственик на идеалните части от гореописания недвижим имот на основание Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №30, том 2, рег. №1728, дело №205 от 31.05.2019г. на Огнян Желев, нотариус рег. №133 на Нот. камара, район на действие РС-Бургас, вписан в Служба по вписванията – Бургас: Акт №165, том 19, дело №3647, вх.рег.№6551/31.05.2019г.; Скица на ПИ №15-815295-21.05.2025г. изд. от СГКК – Бургас; Удостоверение за данъчна оценка изх. №5202006100/23.05.2025г. изд. от Община Бургас, Дирекция МПДТР; Решение №К33-08 от 30.05.2024г. на Комисията за земеделските земи при Министерство на земеделието и храните; Заповед №736/19.03.2020г. изд. от Община Бургас; Заповед за изменение на ПУП-ПРЗ №1970/23.06.2023г. изд. от зам. кмет по „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас и Акт за обявяване на резултатите от обявяване на заповедта от 17.08.2023г.; Удостоверение рег. №94-01-1961/1/26.01.2022г. изд. от Директор Дирекция УТ при Община Бургас.

Чл.6 (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван с решение на ЕСК на дружеството чрез :

А/ Увеличаване на дяловете;

Б/ Записване на нови дялове;

В/ Приемане на нови съдружници.

(2) Капиталът не може да бъде намаляван под 1 евро, а стойността на един дял не може да бъде по-малка от един евроцент.

Чл.7. (1) Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва учредителния акт;

2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

9. взема решение за допълнителни парични вноски.

(2) За взетите решения по ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

V. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.8. Организацията и ръководството на дейността на Дружеството се извършва от назначен управител/и, съобразно закона, решенията на ЕСК и сключения с него Договор за възлагане на управлението на дружеството на управител/и. Дружеството може да се представлява от повече от един управители.

Чл.9. ЕСК на дружеството дава съгласието си управителите на дружеството:

А/ от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки;

Б/ да участват в командитни или събирателни дружества или в дружества с ограничена отговорност;

В/ да заемат длъжности в ръководните органи на други дружества;

Чл.10 Дружеството води книга за капитала и протоколна книга за решенията по чл.7 на настоящия раздел от Учредителния акт. В книгата за капитала се вписват: размера му, внесената част и всички настъпили промени. За редовното водене на книгите на дружеството отговаря ЕСК на дружеството.

Чл.11. ЕСК на дружеството има право да назначи и контрольор - съгласно чл.114 от Търговския закон.

Чл.12. Управителят и контрольорът отговарят имуществено за причинените на дружеството вреди.

VI. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.13 (1) Във всички контакти и преговори с физически и юридически лица, учреждения органи и организации Дружеството се представлява от управител съобразно предоставените му правомощия с настоящия Учредителен акт, сключения със ЕСК на

дружеството Договор за възлагане на управлението на Дружеството на управител, решенията на ЕСК на дружеството и действащото законодателство на Република България.

(2) Управителите ще изпълняват задълженията си заедно, съобразно настоящия Учредителен акт, сключения със ЕСК на дружеството Договор за възлагане на управлението на Дружеството на управител, решенията на ЕСК на дружеството и действащото законодателство на Република България.

Чл.14 (1) Отношенията на Дружеството с физически и юридически лица се уреждат на базата на сключени договори.

(2) Отношенията с държавни институции и учреждения се осъществяват по реда, предвиден в съответните нормативни актове.

Чл.15. ЕСК на дружеството решава въпроси от компетентността на Общо събрание, за което се съставя протокол в съответната за решенията на Общото събрание форма.

Чл.16. Договорите между ЕСК и Дружеството, когато то се представлява от него се сключват в писмена форма.

VII. ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Чл.17. Годишният счетоводен отчет и баланс на Дружеството се изготвя от ЕСК на дружеството или от назначения Управител.

Чл.18 Финансовата година на Дружеството започва от 01.01 /първи януари/ и приключва на 31.12 /тридесет и първи декември / на съответната година.

Чл.19 Фондовете, които Дружеството ще образува и размера на отчисленията за тях се определят с решения на ЕСК на дружеството .

Чл.20 (1) Ако Дружеството приключи годината със загуби, начинът и редът за тяхното покриване се определя от ЕСК на дружеството.

(2) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства ЕСК на дружеството може да реши да направи допълнителни парични вноски за определен срок.

(3) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството.

Чл.21. ЕСК на дружеството може да финансира /кредитира/ Дружеството на база сключени договори, в които ще се посочват конкретните суми, лихвите, условията и сроковете на връщане.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.22 Прекратяването на Дружеството се извършва в следните случаи :

А/ по решение на ЕСК на дружеството ;

Б/ чрез сливане и вливане в друго дружество;

В/ при обявяване в несъстоятелност;

Г/ по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи;

Д/ при смърт на ЕСК на дружеството, освен ако наследниците не поискат да продължат дейността ;

Е/ при поставяне под запрещение на ЕСК на дружеството ;

Ж/ в други случаи, изрично предвидени от закона.

Чл.23 (1) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда, предвиден в Търговския закон;

(2) За ликвидатор на дружеството ОСС назначава ЕСК на дружеството, който може да вземе решение за избор на друг ликвидатор.

IX. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.24. Настоящият Учредителен акт се подписа от ЕСК на дружеството в два екземпляра – по един за Търговския регистър и за дружеството.

Чл.25. За всички случаи, неуредени с настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащите в Република България нормативни актове.

ЗА ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК
на КАПИТАЛА на ДРУЖЕСТВОТО :

.....