УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ (УСТАВ)
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„СОФИЯ АПАРТМЪНТС“ ЕООД

Днес, 18.02.2026 година, **„МАРИЦА БИЛДИНГ“ ООД**, със седалище и адрес на управление в град Пловдив 4000, район „Централен“, бул. „Шести септември“ №230–А, ет. 1, вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията с **ЕИК 202772999**, представлявано от *Управителя Владислав Иванов Колев*, с ЕГН **********, **дружеството в качеството на едноличен собственик на капитала,**

на основание чл. 147, ал. 2 във връзка с чл. 137, ал. 1, т. 1 от Търговския закон, приех настоящия Учредителен акт (Устав) на Дружеството в съответствие с разпоредбите на Търговския закон и действащото законодателство на:

ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл.1 С настоящия Учредителен акт (Устав) УЧРЕДЯВАМ ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ, по смисъла на чл 113 от Търговския закон, във връзка с чл.116,147 и 157 от същия закон.

Чл.2 Едноличното дружество с ограничена отговорност ще има фирма **„СОФИЯ АПАРТМЪНТС“ ЕООД** изписващо се на латиница **„SOFIA APARTMENTS” Ltd**.

Чл.3 СЕДАЛИЩЕТО и АДРЕСА на дейност на Дружеството са в ***град София 1407, община Столична, област София*** и адрес на управление: ***район „Лозенец“, ул. “Вискяр планина“ № 11, вх. „Б“, ет. 4, ателие Б1.***

Чл.4 Дружеството се образува за неопределен срок

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.5 Предмет на дейност на Дружеството е: търговия с недвижими имоти и вещни права върху тях, отдаване под наем; търговска дейност на едро и дребно в страната и чужбина с хранителни, промишлени и селскостопански стоки и продукция, внос, износ, реекспорт и бартер; разкриване на търговски обекти; комисионни, складови, лицензионни, лизингови сделки; търговско представителство, посредничество; консултантски услуги; туризъм, туроператорска дейност и свързаните с него сделки, хотелиерство и ресторантьорство, търговия с автомобили /леки, лекотоварни и товарни/, транспортна и спедиционна дейност-превоз на пътници и товари в страната и чужбина, рентакар, както и всички други дейности и услуги, незабранени от закона.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.6 Едноличен собственик на капитала на дружеството е **„МАРИЦА БИЛДИНГ“ ООД**, със седалище и адрес на управление в град Пловдив 4000, район „Централен“, бул. „Шести септември“ №230–А, ет. 1, вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията с **ЕИК 202772999**.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.7 /1/Капиталът на дружеството е в размер на **139 071,00 евро (сто и тридесет и девет хиляди седемдесет и едно евро)**, разпределен в **139 071 (сто тридесет и девет хиляди**

седемдесет и един) броя дружествени дяла с номинална стойност от по **1,00 евро (едно евро) всеки.**

/2/ Уставният капитал е записан изцяло от Едноличен собственик на капитала и се състои от: Непарична вноска в размер на **272 000 лева (двеста седемдесет и две хиляди лева)**, направена от **„СОФИЯ БИЛДИНГ“ ЕООД**, вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания с **ЕИК 204200121** със седалище и адрес на управление на град София 1408, община Столична, област София, район „Триадица“, ж.к. „Южен парк”, блок 27, вх. „Б“, ет. Партер ***чрез апорт на стойност* 272 000 лева (двеста седемдесет и две хиляди лева)**, която непарична вноска има за предмет **право на собственост върху недвижими имоти, собственост на „СОФИЯ БИЛДИНГ“ ЕООД, с ЕИК 204200121**, находящи се в град София, Столична община, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ №11 (единадесет), в **„ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ, РЕСТОРАНТ, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА БЪРЗО ХРАНЕНЕ, ОФИСИ, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА АБОНАТНА СТАНЦИЯ И ДВЕ НИВА ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ”**, състояща се от Вход „А“ (буква „А“) и Вход „Б“ (буква „Б“), с общи за двата входа две подземни нива (сутерени) с подземни гаражи и паркоместа, която Сграда е изградена в описания по – долу поземлен имот, съгласно действащия план за застрояване, и съгласно издадени: Виза за проектиране на Гл. архитект на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“, Разрешение за строеж №137/29.06.2021 г. на Гл. архитект на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“, влязло в сила на 20.07.2021 г. и одобрените от Гл. архитект на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“ на 27.11.2020 г. технически проекти, и е въведена в законна експлоатация съгласно издадено Разрешение за ползване №СТ–05–173/08.04.2024 г., издадено от Дирекция за национален строителен контрол, град София, която сграда е построена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.900.1144** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, хиляда сто четиридесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед №РД–18–739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 20.02.2023 г., с площ по скица 1 325 кв.м. (хиляда триста двадесет и пет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 м), предишен идентификатор: 68134.900.654 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и четири), 68134.900.104 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и четири), номер по предходен план: 104 (сто и четири), 654 (шестстотин петдесет и четири), квартал: 275 (двеста седемдесет и пет), парцел: VII (седми), при съседни поземлени имоти с идентификатори, съгласно актуална скица: 68134.900.1041 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, хиляда четиридесет и едно), 68134.900.655 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и пет), 68134.900.108 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и осем), 68134.900.894 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, осемстотин деветдесет и четири), 68134.900.115 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и петнадесет), 68134.900.116 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и шестнадесет), 68134.900.118 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и осемнадесет) и 68134.900.103 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и три), който поземлен имот е образуван от обединяването на : а) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.900.104 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед №РД–18–739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 05.02.2021 г., с адрес на

поземления имот: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ №11 (единадесет), с площ от 626 кв.м. (шестстотин двадесет и шест квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 104 (сто и четири), 105 (сто и пет), квартал: 275 (двеста седемдесет и пет), парцел: VIII (осми), при съседни поземлени имоти с идентификатори, съгласно документ за собственост: 68134.900.1041 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, хиляда четиридесет и едно), 68134.900.655 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и пет), 68134.900.654 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и четири), 68134.900.115 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и петнадесет), 68134.900.116 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и шестнадесет), 68134.900.118 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и осемнадесет) и 68134.900.103 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и три), и б) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.900.654 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед №РД–18–739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 05.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ №13 (тринадесет), с площ от 698 кв.м. (шестстотин деветдесет и осем квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 106 (сто и шест), квартал: 275 (двеста седемдесет и пет), парцел: VII (седми), при съседни поземлени имоти с идентификатори, съгласно документ за собственост: 68134.900.1041 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, хиляда четиридесет и едно), 68134.900.655 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, шестстотин петдесет и пет), 68134.900.108 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и осем), 68134.900.894 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, осемстотин деветдесет и четири), 68134.900.115 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и петнадесет), 68134.900.116 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и шестнадесет) и 68134.900.104 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин, точка, сто и четири), и които поземлени имоти, съгласно Заповед №РА50–284/29.03.2018 г. на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“, Главен архитект на Столична община, влязла в сила на 22.10.2019 г., образуват нов УПИ VII–104,654 (седми, отреден за имоти с планоснимачни номера сто и четири и шестстотин петдесет и четири), квартал 275 (двеста седемдесет и пети), по плана на град София, местност „Лозенец“ I–част, ***А ИМЕННО ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ:***

АТЕЛИЕ №Б1 (буква „Б“, едно), разположен на четвърти етаж във Вход „Б“ (буква „Б“), на кота +10,20 (плюс десет цяло и двадесет стотни) метра, със застроена площ от 56,24 кв.м. (петдесет и шест цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра), състоящ се от: антре, баня с тоалетна, стая, стая, балкон, при граници-съседи на Ателието: коридор, Ателие №А5 (буква „А“, пет), външна стена, стълбище вход „Б“-жилища, коридор, заедно с припадащите се, съгласно Таблица – площоразделение на Сградата, 1,530% (едно цяло петстотин и тридесет хилядни процента) идеални части от общите части на жилищната част на Сградата (без тези на офисната част и на подземния паркинг – гаражите и паркоместата, находящи се в/на двата сутеренни етажа на кота –7,20 метра и на кота –3,70 метра), които изчислени в квадратни метра се равняват на 10,42 кв.м. (десет цяло и четиридесет и две стотни квадратни метра), като общата квадратура на Ателието с включени идеални части е 66,66 кв.м. (шестдесет и шест цяло и шестдесет и шест стотни квадратни метра), което описано Ателие е заснето като

Учредителен акт (Устав) на
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „СОФИЯ АПАРТМЪНТС "
САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.1144.1.23 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири точка едно точка двадесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД–18–739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, няма данни за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, със следните характеристики на този самостоятелен обект: Адрес на имота: гр. София, район „Лозенец “, ул. „Вискяр планина“, вх. „Б“ (буква „Б“), ет. 4 (четири), ателие Б1 (буква „Б“, едно), в Сграда с идентификатор 68134.900.1144.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири точка едно), която Сграда е с предназначение: Сграда със смесено предназначение, разположена в Поземлен имот с идентификатор 68134.900.1144 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: Ателие в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 56,24 кв.м. (петдесет и шест цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра), прилежащи части: 1,530% (едно цяло петстотин и тридесет хилядни процента) – 10,42 кв.м. (десет цяло и четиридесет и две стотни квадратни метра) идеални части от общите части на жилищната част на Сградата, при съседни самостоятелни обекти в Сградата: на същия етаж: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.900.1144.1.5 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири точка едно точка пет), под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.900.1144.1.51 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири точка едно точка петдесет и едно), над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.900.1144.1.28 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка хиляда сто четиридесет и четири точка едно точка двадесет и осем), стар идентификатор: няма, заедно със Склад №1 (едно), разположен на втори сутеренен етаж на кота –7,20 (минус седем цяло и двадесет стотни) метра, със застроена площ от 2,72 кв.м. (две цяло и седемдесет и две стотни квадратни метра), при граници на Склада, съгласно одобрените проекти: коридор, Двоен гараж №66/67(шестдесет и шест/шестдесет и седем), външна стена, Склад №2 (две), заедно с припадащите се, съгласно Таблица – площоразделение на Сградата, 0,021% (нула цяло двадесет и една хилядни процента) идеални части от общите части на жилищната част на Сградата (без тези на офисната част и на подземния паркинг – гаражите и паркоместата, находящи се в/на двата сутеренни етажа на кота –7,20 метра и на кота –3,70 метра), които изчислени в квадратни метра се равняват на 0,14 кв.м. (нула цяло и четиринадесет стотни квадратни метра), като общата квадратура на Склада с включени идеални части е 2,86 кв.м. (две цяло и осемдесет и шест стотни квадратни метра), заедно със съответните идеални части от право на строеж върху поземления имот, описан по-горе.

Оценката на предмета на непаричната вноска е извършена при спазване на изискванията на чл.72,ал.2 от Търговски закон, съгласно изготвена и представена Оценка на три независими вещи лица с Вх. № 20241017191216 на Агенция по вписвания по Акт за назначаване на вещи лица № 20240702181412-4/22.07.2024г. на Агенция по вписвания е на стойност 272 000 лева(двеста седемдесет и две хиляди лева).

Документи, удостоверяващи правата на „СОФИЯ БИЛДИНГ” ЕООД върху предмета на непаричната вноска са: 1.Нотариален акт за делба на право на строеж между съсобственици на УПИ (Урегулиран поземлен имот) №116, том I, рег. №2290, дело №96 от 2021 г., на нотариус Росица Рашева, с Рег. №203 на НК, вписан в Служба по вписванията под дв. вх. рег. №10162 от 24.02.2021 г., акт №20, том III, дело №7358/2021 г.; 2. Разрешение за строеж №137/29.06.2021 г. на Гл. архитект на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“; 3. Разрешение за ползване №СТ–05–173/08.04.2024г. Дирекция за национален строителен контрол, град София; 4. Схема № 15-319360-23.03.3023г. на самостоятелен обект в сграда, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър-гр. София .

УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.8/1/ Едноличният собственик управлява и представлява дружеството и може да взема решения по всички въпроси, във връзка с дейността му. Негови изключителни правомощия са да:

1. Изменя и допълва учредителния акт;
2. Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане;
3. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
4. Определя управител на дружеството, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
5. Взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;
6. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
7. Взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и при нужда назначава представител за водене на процеси срещу него;
8. Сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите по условията на заемите;
9. Създава поделения на дружеството- фабрики, цехове, складове, фирмени и други магазини за продажба или изложби. В решението на собственика се определят задачите и обсегът на дейност на поделението, които му се предоставят и степента на икономическата и правната самостоятелност. С решението се определя дали поделението ще има банкова сметка и отделен баланс, както и правомощията на неговия ръководител;
10. Взема решения за приемане на други съдружници.

/2/ Едноличния собственик може да назначи УПРАВИТЕЛ/И на дружеството, по реда, предвиден в Търговския закон, като го упълномощи с правомощия по управлението и представляването, с изключение на правомощията, които са от изключителна компетентност на собственика на ЕООД.

Чл.9/1/ Управителят/ите има следните правомощия:

а) представлява дружеството; б) решава въпросите, относно вътрешното функциониране на дружеството и неговите външни отношения; в) определя и контролира разходите на дружеството и ги представя на собственика на дружеството; г) урежда отношенията на дружеството и държавния бюджет; д) сключва трудови договори с работниците и служителите на дружеството; е) сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството; ж) събира вземанията на дружеството, извършва предварителни плащания; з) разработва проекти за годишни и перспективни планове на дружеството; и) извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството, съобразно разпоредбите на законите, настоящият учредителен акт-устав и решенията на собственика на дружеството.

/2/Управлението и представителството на дружеството се осъществява от АЛЕКСАНДЪР ГЕОРГИЕВ КОЛЕВ, ЕГН **********, които ще управляват и представляват Дружество.

БАЛАНС. ПЕЧАЛБА И ЗАГУБА

Чл.10/1/ Стопанската дейност на дружеството е с дванадесет месечна продължителност, като започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година.

/2/ В края на всяка стопанска година се съставя подробен опис на имуществото на дружеството:

/а/ Баланс, от който ясно да се вижда действителното стопанско състояние на дружеството;

/б/ Сметка.

„ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ“;

Чл.11 Чистата печалба на дружеството се образува, като от реализираната брутна печалба, се приспаднат всички разходи, всички загуби, законните плащания и плащанията на всички задължения на дружеството.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 12 Дружеството се прекратява:

1. По решение на собственика;
2. Чрез сливане и вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;
3. Поради несъстоятелност, обявена от съда;
4. По решение на съда, в предвидените от ТЗ случаи;
5. Прекратяване на едноличния собственик.

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.13 Относно неуредените в този учредителен акт въпроси, се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

ЗА ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК „МАРИЦА БИЛДИНГ“ ООД:

Владислав Иванов Колев-Управител