

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
“ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС” - ЕООД

Част първа: Обща част

Фирма

Чл.1. Настоящият Учредителен акт урежда статута на еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма “ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС” ЕООД (наричано по-долу „Дружеството”). На латиница фирмата ще се изписва като “VARNA INVEST PROPERTIES” EOOD.

Седалище и адрес на управление

Чл.2.(Изм. на 16.11.2021г). Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. Варна, Западна промишлена зона, ул. „Уста Колю Фичето“ 19.

Предмет на дейност

Чл.3. Дружеството има за предмет на дейност: предприемачески услуги, сделки с недвижими имоти, строителна дейност, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, транспортна дейност, комисионни сделки, както и всякакви други сделки, които не са забранени от българското законодателство.

Срок

Чл.4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Едноличен собственик

Чл.5.(Изм. на 16.11.2021г). (1).Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Зърнени храни Силистра“ – АД, ЕИК: 118020075.

(2). „Зърнени храни Силистра“ – АД е придобило 100% от дяловете от капитала на Дружеството чрез сделка по чл.129 от ТЗ – Договор за покупко-продажба на дружествени дялове сключен на 16.11.2021г с предишния собственик – „БСР Варна“ - АД, ЕИК:175264463.“

Капитал

Чл.6. (1) Капиталът на Дружеството е 21 760 000 (двадесет и един милиона седемстотин и шестдесет хиляди лева), разделен на 21 760 (двадесет и един хиляди седемстотин и шестдесет) равни дяла по 1000 (хиляда) лева всеки.

(2) Целият капитал на дружеството е записан и внесен изцяло от едноличния собственик.

(3) Капиталът на Дружеството се състои от непарична вноска, а именно следните имоти собственост на **БСР ВАРНА АД, всички с административен адрес в гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, бул. Владислав Варненчик № 267, както следва:**

1. Урегулиран поземлен имот (УПИ) X-1802 (десет за хиляда осемстотин и две) в кв. 24 (двадесет и четири) по плана на Западна Промислена зона на град Варна, одобрен със Заповед № Г-274/23.07.2007г. на Зам. Кмета на Община Варна, находящ се в гр. Варна, район Младост, целият с площ по нотариален акт от 41 196 кв.м. (четиридесет и един хиляди сто деветдесет и шест квадратни метра), при граници на имота по нотариален акт: УПИ IX-1800, улица, УПИ VII-1338, УПИ III-106, който поземлен имот е разделен и **за който са отредени** с ПУП-ПРЗ, одобрен съгласно Заповед № Г-05 от 12.02.2009г. на Зам. Кмета на Община Варна:

1.1.Поземлен имот с идентификатор 10135.3514.609 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с предишен идентификатор 10135.3514.596, с номер по предходен план 10135.3514.596, XI-596, квартал 24, находящ се в гр. Варна, район Младост, **с площ по кадастрална скица от 30 064 кв.м.**, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, със съседни с идентификатори 10135.3514.595, 10135.3514.632, 10135.3514.659, 10135.3514.660, 10135.3514.610, 10135.3514.204, и

1.2.Поземлен имот с идентификатор 10135.3514.610, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с предишен идентификатор 10135.3514.596, с номер по предходен план XII-596, квартал 24, находящ се в гр. Варна, район Младост, **с площ по кадастрална скица от 11 146 кв.м.**, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, със съседни с идентификатори: 10135.3514.396, 10135.3514.204, 10135.3514.609, 10135.3514.660, 10135.3514.546, 10135.3514.110, 10135.3514.651, 10135.3514.652.

2. **Поземлен имот с идентификатор 10135.3514.594** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с предишни идентификатори 10135.3514.439, 10135.3514.444, 10135.3514.443, 10135.3514.440, 10135.3514.441, 10135.3514.442, 10135.3514.465, 10135.3514.539, с номер по предходен план VI-1797,1798, квартал 22 по плана на Западна Промислена зона на град Варна, одобрен със Заповед № Г- 274 / 23.07.2007г. на Зам. Кмета на Община Варна, находящ се в гр. Варна, район Младост, с площ по кадастрална скица от 28 283 кв.м., а по нотариален акт - 28 287 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за машиностроителната и машинообработващата промишленост, при граници по нотариален акт: бул. Владислав Варненчик, УПИ V-1796, ПИ 1799, с граници по скица: 10135.3514.813, 10135.3514.814, 10135.3514.595, 10135.3514.77, **заедно построените в този имот две сгради:**

2.1. сграда, с идентификатор 10135.3514.594.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КККР № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и

кадастралните регистри, засягащо сградата от 05.10.2021г., разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.594, с адрес в гр. Варна, Община Варна, Област Варна, район Младост, бул. „Владислав Варненчик“ № 267, п.к. 9000, със застраена площ по кадастрална скица от 519 кв.м., по нотариален акт - 523 (петстотин двадесет и три) квадратни метра, с 1 етаж, с предназначение: сграда за енергопроизводство, с описание съгласно нотариален акт: главна електрическа станция с битовка, стоманенобетонна конструкция, и

2.2.сграда с идентификатор 10135.3514.594.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КKKP № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.594, с адрес в гр. Варна, Община Варна, Област Варна, район Младост, бул. „Владислав Варненчик“ № 267, п.к. 9000, със застраена площ по кадастрална скица от 389 кв.м., а съгласно одобрен арх.проект от 21.07.2008г. от гл. архитект на Община Варна е със застроена площ от 406.93 кв.м. и с разгъната застроена площ от 743.34 кв.м., брой етажи - 2, завършена в груб строеж съгласно с Акт Образец 14 за приемане на конструкцията от 14.05.2009г., с предназначение по скица: административна, делова сграда, а съгласно Разрешение за строеж № 98/25.07.2008г на гл. архитект на община Варна с предназначение - „Фирмен офис на БСР ВАРНА АД“.

3. **Поземлен имот с идентификатор 10135.3514.595**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КKKP № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата от 13.02.2009г., с номер по предходен план 1799 (хиляда седемстотин деветдесет и девет) в кв. 24 (двадесет и четири) по плана на Западна Промислена зона на град Варна, одобрен със Заповед № Г- 274 / 23.07.2007г. на Зам. Кмета на Община Варна, с площ по кадастрална скица от 4095 кв.м., а по нотариален акт - 4093 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, при граници по нотариален акт: УПИ IX-1800, УПИ X-1802, УПИ VI-1797,1798, при граници по кадастрална скица: 10135.3514.814, 10135.3514.621, 10135.3514.609, 10135.3514.632, 10135.3514.594, 10135.3514.77, и
4. **Поземлен имот с идентификатор 10135.3514.546**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, одобрени със заповед за одобрение на КKKP № РД-18-64/16.05.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с номер по предходен план 1801 (хиляда осемстотин и едно), в квартал 24 (двадесет и четири) по плана на Западна Промислена зона на град Варна, одобрен със Заповед № Г- 274/23.07.2007г. на Зам. Кмета на Община Варна, с площ по кадастрална скица от 844 (осемстотин четиридесет и четири) кв. метра, а по нотариален акт - от 845 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), при граници по нотариален акт: УПИ VII-1138, улица, УПИ VII-1023, УПИ IX-1800 и УПИ X-1802, с граници по кадастрална скица 10135.3514.610, 10135.3514.396, 10135.3514.110, 10135.3514.109, 10135.3514.660.

Едноличният собственик на капитала се легитимира като собственик на описания по-горе недвижим имот със следните документи: Нотариален акт № 147, том III, рег. № 3761, дело 508/2007 г. от дата 15.11.2007 г. по описа на нотариус № 478-Полина Миткова, вписан в Агенция по вписванията с вх. № 34466/15.11.2007 г., акт 165,

т. CVIII, дело № 26798/2007., Нотариален акт № 149, том III, рег. № 3763, дело 510/2007 г. от дата 15.11.2007 г. по описа на нотариус № 478- Полина Миткова, вписан в Агенция по вписванията с вх. № 34467/15.11.2007 г., акт 166, т. CVIII, дело № 26794/2007, Нотариален акт № 148, том III, рег. № 3762, дело 509/2007 г. от дата 15.11.2007 г. по описа на нотариус № 478- Полина Миткова, вписан в Агенция по вписванията с вх. № 34465/15.11.2007 г., акт 164, т. CVIII, дело № 26792/2007; Разрешение за строеж № 98/25.07.2008г. на Главния архитект на Община Варна; Акт Образец № 14 за приемане на конструкцията от 14.05.2009г.; Заповед № Г-05 от 12.02.2009г. на Зам. Кмета на Община Варна.

За размера оценката на стойността на имота е изготвено Заключение за оценка на непарична вноска на основание чл.72 ал.2 от ТЗ, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20210819190241/23.08.2021., изменен с Акт за назначаване на вещи лица № 20210819190241-5/01.11.2021.

(4) Отговорността на едноличния собственик за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на участието му в капитала на Дружеството.

Част Втора: Органи на управление

Органи

Чл. 7. (1) Органи на Дружеството са:

1. Едноличният собственик; и
2. управител или управители.

Едноличен собственик

Чл.8. (1) Едноличният собственик е върховен орган на Дружеството и може да взема решения по всички въпроси на дейността му.

Компетентност на едноличния собственик

Чл.9. (1) Едноличният собственик има изключителна компетентност за приемане на решенията относно:

1. изменение и допълнение на дружествения договор;
2. приемане на съдружници и даване на съгласие за прехвърляне на дялове на нови съдружници;
3. приемане на годишните отчети и баланси на Дружеството, разпределяне на печалбата между съдружниците и вземане на решение за нейното изплащане;
4. увеличаване и намаляване на дружествения капитал;
5. избиране на управител(и), определяне на възнаграждението му (им), освобождаването му (им) от отговорност;
6. откриване и закриване на клонове на Дружеството и участие в други дружества;
7. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. предявяване на иски на Дружеството срещу управителя или контролора и назначаване представител за водене на процеси срещу тях;
9. прекратяване дейността на Дружеството или за неговото преобразуване;
10. назначаване ликвидатор(и) на Дружеството;

11. внасяне на допълнителни парични вноски, срока и начина на тяхното изплащане;
12. извършване на съществени промени в осъществяваната от Дружеството дейност; и
13. всички други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или Дружествения договор.

Вписване на решенията

Чл.10. (1) Решенията на едноличния собственик, които се отнасят до вписвания по чл.119, ал.2 от Търговския закон, трябва да бъдат вписани в търговския регистър.

(2) Решенията относно изменението и допълнението на дружествения договор и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

(3) Увеличаването и намаляването на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване на Дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в търговския регистър.

Управител(и)

Чл.11. (1) Управителят (управителите) организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик. Той решава и всички въпроси, свързани с предмета на дейност на Дружеството с изключение на въпросите, които по закон или съгласно настоящия Учредителен акт са от изключителната компетентност на едноличния собственик.

(2). (Изм. на 16.11.2021г). Дружеството се управлява и представлява от управителя. При няколко управители, Дружеството се представлява и управлява заедно и поотделно от управителите, освен ако едноличния собственик не е решил друго в решението си за назначаването им.

(3) В търговския регистър се вписва името на управителя (управителите), който представя нотариално заверено съгласие с образец от подписа.

(4) Овластяването на управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

(5) Отношенията между Дружеството и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на Дружеството чрез Едноличния собственик.

Забрана за конкурентна дейност

Чл.12. (1) Без съгласие на Дружеството управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. да участва в събирателни или командитни дружества, и в дружества с ограничена отговорност; и
3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(2) Ограниченията по ал.1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

(3) При нарушаване на задълженията по ал.1 управителят, когато не е съдружник, може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение. Той дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

Дружествени книги

Чл.13. (1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на едноличния собственик.

(2) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Част трета: Изменение на дружествения договор

Увеличаване на капитала

Чл.14. (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на дяловете;
2. записване на нови дялове; и
3. приемане на нови съдружници.

Намаляване на капитала

Чл.15. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на Дружествения договор при спазване на нормативните изисквания за това (предизвестие до кредиторите, вписване в търговския регистър, др.).

(2) В решението се посочва целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. освобождаване от задължение за внасяне неизплатена част на дела от капитала.

Чл.16. (1) Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обнародването.

(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обнародването те не изразят писмено несъгласието си.

Чл.17. (1) Изменението на дружествения договор, с което се намалява капитала, се вписва в търговския регистър след изтичане срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по предходния член и писмена декларация на управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Чл.18. Ако представените от управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Чл.19. На едноличния собственик могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

Част пета: Прекратяване и ликвидация

Чл.20. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност; и
4. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

Чл.21. При ликвидация ликвидатор на Дружеството е управителят, освен ако по решение на едноличния собственик е определено друго лице.

Заклучителни разпоредби

Чл.22. За неуредените в този Дружествен договор случаи се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Настоящият Учредителен Акт е приет от едноличния собственик на капитала – Учредителя „БСР Варна“ – АД, изменен от едноличния собственик на капитала „Зърнени храни Силистра“ – АД на 16.11.2021г, след придобиване на 100% от дяловете от капитала на Дружеството.

На основание чл.119 ал.4 от ТЗ подписаният Стефан Димитров Иванов, в качеството си на управител и представляващ „ВАРНА ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ – ЕООД, удостоверявам, че настоящия Учредителен Акт съдържа всички изменения и допълнения към 16.11.2021г.


.....
(Стефан Иванов)

