УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на

„ОРЛОВА СКАЛА“ ЕООД

(приет с Решение на ЕСК от 23.12.2020 г.)

Днес, на 10.12.2020 г., от „РА-1 ЕООД", с ЕИК: 206025457, със седалище и адрес на управление: с. Владая, общ. Столична, ул. Бистър поток № 2, представлявано от Александър Руменов Райчев – управител, в резултат на придобиване на всички дружествени дялове от капитала на „ОРЛОВА СКАЛА“ ЕООД, ЕИК: 206209208, се учреди еднолично търговско дружество с ограничена отговорност, при следните условия:

1. НАИМЕНОВАНИЕ (ФИРМА) НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Наименованието (фирмата) на дружеството е „ОРЛОВА СКАЛА“ ЕООД.

1.2. Фирмата се изписва на български език, а за нуждите на международните контакти - и на латиница "ORLOVA SKALA" EOOD.

2. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

2.1. Седалището на дружеството е: България, област София, община Етрополе, а адресът на управление: с. Лопян 2180.

2.2. По решение на едноличния собственик може да се откриват клонове на дружеството и в други части на страната, при спазване на разпоредбите на Глава V, чл. 17 – чл. 20 от Търговския закон (ТЗ). В този случай решението за откриване на клон на дружеството става с протоколно решение на едноличния собственик.

3. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

3.1. Предметът на дейност на дружеството е: ТУРИЗЪМ, ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЬОРСТВО, КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ И ВСИЧКИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, КОИТО НЕ СА ЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА.

3.2. Предметът на дейност на дружеството може да бъде разширяван, изменян и допълван по решение на едноличния собственик на капитала.

4. СРОК

4.1. Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

5. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1. Основният капитал на дружеството е в размер на **250 206 (двеста и петдесет хиляди двеста и шест) евро**, разпределен на **490 600 (четиристотин и деветдесет хиляди и шестстотин) дяла**, по **0.51 (петдесет и един евроцента) евро** всеки, записан изцяло.

5.2. Всички дялове се притежават от едноличния собственик на капитала: „РА-1 ЕООД", с ЕИК: 206025457, със седалище и адрес на управление: с. Владая, общ. Столична, ул. Бистър поток 2, представлявано от Александър Руменов Райчев – управител.

5.3. Капиталът на дружеството е набран изцяло с непарична вноска, вписана в Търговския регистър на 20.08.2020 г., съгласно извършена оценка на долупосочените недвижими имоти по чл. 72 от ТЗ от вещите лица: 1) Янка Христова Иванова, 2) Спас Георгиев Милчев и 3) Веселин Недялков Петков, назначени с Акт № 20200714153024/15.07.2020 г. на Агенция по вписванията:

5.3.1. ИМОТ с № 140024 /едно, четири, нула, нула, две, четири/, с площ от 3.472 дка. /три декара и четиристотин седемдесет и два кв. м./, с начин на трайно ползване: пасище, мера, пета категория, при съседи на имота, по скица с № К01499/28.01.2020 г., издадена от Общинска служба по земеделие, гр. Етрополе: имот с № 241001 /две, четири, едно, нула, нула, едно/, дървопроизв. пл. на наследниците на Бана Димитрова Атанасова, имот № 140022 /едно, четири, нула, нула, две, две/, дере на Община Етрополе, имот с № 000063 /нула, нула, нула, нула, шест, три/, вътрешна река на МОСВ и имот с № 140025 /едно, четири, нула, нула, две, пет/, комп. малоет. з. на „Свищи пласт" ООД, който имот по действащите кадастрална карта и кадастрални регистри на град Етрополе, община Етрополе, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.01.2020 г. на Изп. Директор на АГКК, представлява Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 44313.140.24 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и четири/;

5.3.2. ИМОТ с № 140025 /едно, четири, нула, нула, две, пет/, с площ от 8.077 дка. /осем декара и седемдесет и седем кв.м./ с начин на трайно ползване: комп. малоет.з., който имот по действащите кадастрална карта и кадастралните регистри на град Етрополе, община Етрополе, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.01.2020 г. на Изп. Директор на АГКК, представлява Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 44313.140.25 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет/, при съседи на имота по скица с № К01500/28.01.2020 г., издадена от Общинска служба по земеделие, град Етрополе: имот с № 241010 /две четири едно нула едно нула/, дървопроизв.пл. на МЗГ Държавно лесничейство, имот с № 241001 /две четири едно нула нула едно/, дървопроизв.пл. на наследниците на Бана Димитрова Атанасова, имот с № 140024 /едно четири нула нула две четири/, пасище, мера на „Свищи пласт" ООД, имот с № 000063 /нула нула нула нула шест три/, вътрешна река на МОСВ, имот с № 000534 /нула нула нула пет три четири/, полски път на община Етрополе, имот с № 140023 /едно четири нула нула две три/, гора в зем. земи на община Етрополе и имот 241011 /две четири едно нула едно едно/, дървопроизв.пл. на Снежанка Маринова Убенова Въчкова, заедно с построените в имота сгради, представляващи обект ТУРИСТИЧЕСКО СЕЛИЩЕ „ОРЛОВА СКАЛА", състоящо се от МАСИВНА СГРАДА „ХОТЕЛ", със застроена площ от 375,82 кв.м. /триста седемдесет и пет цяло и осемдесет и две стотни/ и разгъната застроена площ от 643,47 кв.м. /шестстотин четиридесет и три цяло и четиридесет и седем стотни/, на два етажа, МАСИВНА СГРАДА „КЪЩА № 1 /ЕДНО/ /А-Б/", със застроена площ от 87,69 кв.м. /осемдесет и седем цяло и шестдесет и девет стотни/, на един етаж, МАСИВНА СГРАДА „КЪЩА № 2 /ДВЕ/ /В-Г/", със застроена площ от 83,88 кв.м. /осемдесет и три цяло и осемдесет и осем стотни/, на един етаж, МАСИВНА СГРАДА „КЪЩА № 3 /ТРИ/ /А-Б/", със застроена площ от 87,69 кв.м. /осемдесет и седем цяло и шестдесет и девет стотни/, на един етаж, МАСИВНА СГРАДА „КЪЩА № 4 /ЧЕТИРИ/ /В-Г/", със застроена площ от 83,88 кв.м. /осемдесет и три цяло и осемдесет и осем стотни/, на един етаж, заедно с Басейн, със застроена площ от 139,00 /сто тридесет и девет/ кв.м. и МАЧТОВ ТРАФОПОСТ И ЕЛ. КАБЕЛ 20 KV, които сгради, по действащите кадастрална карта и кадастралните регистри на град Етрополе, община Етрополе, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.01.2020 г. на Изп. директор на АГКК, представляват, както следва: 1. Сграда с идентификатор 44313.140.25.1 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет, точка, едно/, със застроена площ 350,00 кв. м. /триста и петдесет квадратни метра/, брой надземни етажи 2 /два/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: хотел, 2. Сграда с идентификатор 44313.140.25.2 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет, точка, две/, със застроена площ 88,00 кв. м. /осемдесет и осем квадратни метра/, брой надземни етажи 1 /един/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, 3. Сграда с идентификатор 44313.140.25.3 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет, точка, три/, със застроена площ 84,00 кв. м. /осемдесет и четири квадратни метра/, брой надземни етажи 1 /един/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, 4. Сграда с идентификатор 44313.140.25.4 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет, точка, четири/, със застроена площ 88,00 кв. м. /осемдесет и осем

квадратни метра/, брой надземни етажи 1 /един/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: жилищна сграда-еднофамилна и 5. Сграда с идентификатор 44313.140.25.5 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, двадесет и пет, точка, пет/, със застроена площ 84,00 кв. м. /осемдесет и четири квадратни метра/, брой надземни етажи 1 /един/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: жилищна сграда-еднофамилна и заедно със съответното отстъпено право на строеж върху имота и заедно с всички находящи се в имота подобрения и приращения, трайно прикрепени към имота и повишаващи стойността му;

5.3.3. ИМОТ с № 140005 /едно, четири, нула, нула, нула, пет/, с площ от 1.823 дка. /един декар и осемстотин двадесет и три кв. м./ с начин на трайно ползване: комп. малоет.з., който имот по действащите кадастрална карта и кадастралните регистри на град Етрополе, община Етрополе, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.01.2020 г. на Изп. Директор на АГКК, представлява Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 44313.140.5 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка пет/, при съседи на имота, по скица с № К01501/28.01.2020 г., издадена от Общинска служба по земеделие, град Етрополе: имот с № 000534 /нула нула нула пет три четири/, полски път на община Етрополе, имот с № 140006 /едно четири нула нула нула шест/, ливада на община Етрополе, имот с № 000064 /нула нула нула нула шест четири/, вътрешна река на МОСВ и имот с № 000066 /нула нула нула нула шест шест/, вътрешна река на МОСВ, заедно с построената в имота сграда, представляваща обект ТУРИСТИЧЕСКО СЕЛИЩЕ „ОРЛОВА СКАЛА", състояща се от МАСИВНА СГРАДА „РЕСТОРАНТ", със застроена площ от 230,20 кв.м. /двеста и тридесет цяло и двадесет стотни/, на един етаж, която сграда по действащите кадастрална карта и кадастралните регистри на град Етрополе, община Етрополе, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.01.2020 г. на Изп. Директор на АГКК, представлява, както следва: Сграда с идентификатор 44313.140.5.1 /четиридесет и четири хиляди триста и тринадесет, точка, сто и четиридесет, точка, пет, точка, едно/, със застроена площ 227,00 кв. м. /двеста двадесет и седем квадратни метра/, брой надземни етажи 1 /един/, брой подземни етажи няма данни, предназначение: сграда за обществено хранене.

5.4. Подробно описаната по-горе в настоящия учредителен акт апортна вноска е оценена от назначените по чл. 72 от Търговския закон (ТЗ) вещи лица: 1) Янка Христова Иванова, 2) Спас Георгиев Милчев и 3) Веселин Недялков Петков. Съгласно тяхното заключение от 13.08.2020 г., непаричната вноска предмет на апорта е оценена на 250 206 (двеста и петдесет хиляди двеста и шестт евро) евро, като „СВИЩИ ПЛАСТ" ООД, с ЕИК: 131221082, може да запише до 490 600 (четиристотин и деветдесет хиляди и шестстотин) дяла на стойност 0.51(петдесет и един евроцента) евро всеки, или 49 060 (четиридесет и девет хиляди и шестдесет) дяла, на стойност 5.10 (пет евро и десет цента) евро всеки или 9 812 (девет хиляди осемстотин и дванадесет) дяла, на стойност 25,50(двадесет и пет евро и петдесет евроцента) евро всеки или 4 906 (четири хиляди деветстотин и шест) дяла, на стойност 51 (петдесет и едно евро) евро всеки в капитала на новоучредяващото се дружество.

В съответствие с по-горе описаното заключение на вещите лица, срещу направената непарична вноска в капитала на новоучредяващото се дружество, „Орлова скала" ЕООД, със седалище и адрес на управление: область София, община Етрополе, с. Лопян, п.к. 2180, дружеството „СВИЩИ ПЛАСТ" ООД, с ЕИК: 131221082, което дружество е предишен едноличен собственик на капитала, е записало **490 600 /четиристотин и деветдесет хиляди и шестстотин/ дяла**, на стойност **0.51 (петдесет и един евроцента) евро** всеки, в капитала на новоучредяващото се дружеството „Орлова скала" ЕООД, със седалище и адрес на управление: област София, община Етрополе, с. Лопян, п.к. 2180, равняващи се на обща стойност **250 206 (двеста и петдесет хиляди двеста и шест) евро**

5.5. Документите, обосноваващи правото на собственост върху недвижимите имоти предмет на непаричната вноска в капитала на дружеството, са следните:

5.5.1. Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот № 41, том I, рег. № 377, дело № 38 от 2020 г.;

5.5.2. Нотариален акт за поправка на нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот с № 41, том 1, рег. № 377, дело № 38 от 2020 г. върху недвижим имот № 41, том I, рег. № 377, дело № 38 от 2020 г., вписан в Служба по вписванията към Районен съд Етрополе, с вх. рег. № 81/10.02.2020 г., акт № 49, том I, дело № 49 от 2020 г., № на им. парт. № 10854, 10856, 10857;

5.5.3. Препис от Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7309008824/10.02.2020 г.;

5.5.4. Препис от Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7309008825/10.02.2020 г.;

5.5.5. Препис от Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7309008826/10.02.2020 г.;

5.5.6. Скица на Поземлен имот № 15-247291-11.03.2020 г.;

5.5.7. Скица на Поземлен имот № 15-247292-11.03.2020 г.;

5.5.8. Скица на Поземлен имот № 15-247293-11.03.2020 г.

6. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

6.1. Едноличният собственик има следните права и задължения:

6.1.1. изменя и допълва учредителния акт;

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

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

6.1.4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

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

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

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

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

6.1.9. взема решение за допълнителни парични вноски;

6.1.10. взема решение за използване на банкови и други кредити;

6.1.11. съставя щатно разписание на дружеството /ако е назначен управител изслушва мнението му/, определя основното и допълнитлното възнаграждение на служителите;

6.1.12. взема решение за преобразуване и прекратяване на дружеството;

6.1.13. назначава и освобождава ликвидаторите при прекратяване на дружеството, освен при несъстоятелност.

6.2. За взетите решения по 6.1.2., 6.1.4., 6.1.5. предложение първо и 6.1.7. от настоящия Учредителен акт и съгласно чл. 137, ал. 4, предложение второ от Търговския закон (ТЗ) се съставя протокол в писмена форма, без нотариална заверка на подписите и съдържанието, подписан от едноличния собственик на капитала.

7. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

7.1. Дружеството се представлява и управлява от: Александър Руменов Райчев, с ЕГН: **********, л.к. **********, издадена на ********** от МВР София.

7.2. Правомощията на управителя са следните:

7.2.1. има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейностите на дружеството, да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия.

7.2.2. без съгласие на дружеството управителят няма право от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки, да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност, да заема длъжност в ръководни органи на други дружества, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството. При нарушаване на тези забрани управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

8. КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО

8.1. Дружеството води финансови книги и документи съгласно българското законодателство.

8.2. Дружеството води и:

• Книга за дяловете, в която се вписват размера на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях;

• Протоколна книга.

9. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

9.1. Дружеството се прекратява:

9.1.1. по решение на едноличния собственик на капитала;

9.1.2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;

9.1.3. при обявяване в несъстоятелност;

9.1.4. по решение на съда в предвидените в Търговския закон случаи.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

10.1. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Едноличен собственик на капитала:

/За „РА-1" ЕООД – Александър Руменов Райчев, управител/