УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на

ДЛГ ЕООД

1.1. С настоящият учредителен акт е учредено и е уредена дейността на еднолично дружество с ограничена отговорност ДЛГ ЕООД.

Едноличен собственик на капитала е Даниел Любенов Герасимов ЕГН , притежаващ лична карта № издадена на година от МВР , с постоянен адрес:

1.3. Дружеството е юридическо лице.

1.4. Дружеството не отговаря за задълженията на собственика. Отговорността на собственика за задълженията на дружеството е ограничена до размера на неговите вноски в капитала на дружеството.

II. ФИРМА

2.1. Фирмата на дружеството е ДЛГ ЕООД, което може да се изписва и на латиница.

2.2. Дружеството посочва в търговската си кореспонденция: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата сметка.

III. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

3.1. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1113, Столична община – район Слатина, ул. Христо Чернопеев 5, вх. А, ет.4, ап.13.

3.2. Дружеството може да посочва допълнително адрес за съобщения.

IV. СРОК

4.1. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

V. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

5.1. Дружеството има за предмет на дейност: търговско представителство и посредничество; придобиване, управление и сделки на разпореждане с недвижими имоти; предприемачество, проектиране, проучване, строителство, управление и експлоатация на жилищни, административни и стопански сгради, наем на недвижими имоти; посредничество при сделки с недвижими имоти; консултантски услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

5.2. Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяване на предмета му на дейност, както и да изпълнява всякаква друга работа, която има за цел улесняването, напредъка или разширяването на дейността му.

5.3. Дружеството може да участва по решение на Едноличния собственик на капитала в съществуващи дружества или в дружества, които ще се образуват в бъдеще в страната или в чужбина, както и да открива представителства и клонове.

VI. КАПИТАЛ. НЕПАРИЧНА ВНОСКА. ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ

6.1. Капиталът на дружеството е в размер на размер на 695 430 лева (шестстотин деветдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет лева).

6.2. Капиталът е записан изцяло от Едноличния собственик и се набира изцяло от непарична вноска с вносител "СТИЛБИЛД А 2018" ООД ЕИК 205067371, представляваща вещно право **на собственост върху недвижими имоти,** както следва:

6.2.1. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1.15** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, петнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед РД-18-3 /11.01.2011 година на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение; адрес на имота: град София, район Витоша, ул. Родна стряха, вход Б, етаж 1, апартамент Б2; самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно) с предназначение: жилищна сграда – многофамилна; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1971.5174 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди седемдесет и четири); предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда , или сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 2; посочени в документа площи: 81.66 кв.м. (осемдесет и едно цяло, шестдесет и шест стотни квадратни метра); 89.58 кв.м. (осемдесет и девет цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра); прилежащи части: 5.257 % идеални части от общите части на сградата; на ниво 1 съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1971.5174.1.16 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, шестнадесет) и 68134.1971.5174.1.14 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, четиринадесет) ; под обекта: 68134.1971.5174.1.32 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, тридесет и две) ; над обекта: няма; на ниво 2 съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1971.5174.1.16 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, шестнадесет) и 68134.1971.5174.1.14 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, четиринадесет); под обекта няма; над обекта: 68134.1971.5174.1.20 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, двадесет) и 68134.1971.5174.1.19 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, деветнадесет); стар идентификатор няма, ведно със съответните идеални прилежащи части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Съгласно одобрения проект (част архитектура) описания самостоятелен обект представлява АПАРТАМЕНТ Б2 във вход „Б“ на описаната по – горе сграда, мезонет на две нива, с изложение на изток и юг и със застроена площ на двете нива от 171.24 кв.м. (сто седемдесет и едно цяло, двадесет и четири стотни квадратни метра): ниво 1 (едно) е на първи наземен етаж, кота нула, с

площ от 81.66 кв.м. (осемдесет и едно цяло, шестдесет и шест стотни квадратни метра) и се състои от антре, дневна с кухня и трапезария, стълбище към второ ниво и баня с тоалетна; ниво 2 (две) е на втори жилищен етаж, кота +3.05, с площ от 89.58 кв.м. (осемдесет и девет цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра), като на това ниво са разположени стълбище към ниво 1, три спални, едната от които със самостоятелна баня и тоалетна, обща баня и тоалетна и мокро помещение / склад.

6.2.2. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1.30** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, тридесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със заповед РД-18-3 /11.01.2011 година на изпълнителния директор на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение; адрес на имота: град София, район Витоша, ул. Родна стряха, етаж -1, гараж 7; самостоятелният обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно) с предназначение: жилищна сграда – многофамилна; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1971.5174 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди седемдесет и четири); предназначение на самостоятелния обект: гараж; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 58.45 кв.м. (петдесет и осем цяло, четиридесет и пет стотни квадратни метра); прилежащи части: 1.162 % идеални части от общите части на сградата; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1971.5174.1.29 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и девет); под обекта няма;над обекта: 68134.1971.5174.1.18 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин седемдесет и едно, точка, пет хиляди сто седемдесет и четири, точка, едно, точка, осемнадесет); стар идентификатор няма, ведно със съответните прилежащи идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Съгласно одобрения архитектурен проект на сградата описаният самостоятелен обект в сграда се намира в сутерена на сградата, на кота – 3.50 кв.м. и представлява ГАРАЖ 7 с площ на гаража от 58.45 кв.м. (петдесет и осем цяло, четиридесет и пет стотни квадратни метра) и с площ от 75.70 кв.м. (седемдесет и пет цяло и седемдесет стотни квадратни метра) заедно с прилежащото помощно помещение №35 с площ от 17.25 кв.м., при съседи: стълбище, вътрешна маневрена улица, гараж 6 и помощно помещение №36.

6.3. Правото на собственост върху недвижимите имоти – предмет на непаричната вноска се удостоверява със следните доказателства: Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за построяване на сграда №173, том III, рег. № 18181, дело № 532 от 2022 година по регистъра на нотариус Цветелина Гечева – район на действие СРС, вписана в регистъра на НК под № 594, вписан в Службата по вписванията с вх. Рег. № 64159 от 29.08.2022 година, акт №12, том CLXI, рег. № 64159, дело 48864 от 29.08.2022 година; Разрешение за строеж №282 от 01.11.2022 година, издадено от Столична община – район Витоша, влязло в сила на 22.11.2022 година; Заповед №151 от 24.11.2022 година на главния архитект на район Витоша, Столична община за поправка на допусната очевидна фактическа грешка в Разрешение за строеж № 282 от 01.11.2022 година, влязла в сила на 09.12.2022 година; Заповед №23 от 07.02.2023 година на главния архитект на район Витоша, Столична община за поправка на очевидна фактическа грешка в Разрешение за строеж № 282 от

01.11.2022 година, влязла в сила на 27.02.2023 година; Одобрен архитектурен проект и обяснителна записка; Акт за приемане на конструкцията от 21.09.2023 година; Удостоверение за степен на завършеност на строеж V категория – след груб строеж 100 % ; Удостоверение за данъчна оценка по член 264, ал.1 ДОПК изх. № 7202085167 от 14.08.2025 година, издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи, Отдел ОП Витоша – Овча купел относно данъчната оценка на СОС: гараж 7, етаж -1, СОС 68134.1971.5174.1.30 и прилежащото складово помещение; жилище Б2, СОС 68134.1971.5174.1.15 – степен на завършеност след груб строеж 100 %; Схема № 15-959918-24.09.2024 година на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1.15, издадена от СГКК град София; Схема № 15-959959 – 24.09.2024 година на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1971.5174.1.30, издадена от СГКК град София; Скица на сграда № 15-389613 – 16.04.2024 година, издадена от СГКК София; Скица на поземлен имот № 15-389610 – 16.04.2024 година, издадена от СГКК – град София; Площоразпределение, изготвено от инж. В. Николов, 09.08.2025 г. Удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот, издадени от Агенция по вписванията;

6.3. **Стойността на непаричната вноска** е в размер на **695 430 лева** (шестстотин деветдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет лева) и е определена съобразно изискванията на член 72 от Търговския закон със Заключение за извършена експертиза за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20250902100355 от 03.09.2025 година, изменен с Акт за назначаване на вещи лица № 20250902100355-3 / 19.09.2025 г. на Агенция по вписванията, изготвено от вещи лица Антоанета Величкова Ганчева, Биянка Пенчева Пандева и Боряна Илийчева Цветкова. Стойността на СОС с идентификатор 68134.1971.5174.1.15 е в размер на 558 230 лева, на СОС с идентификатор 68134.1971.5174.1.30 е 137 200 лева.

6.4. Капиталът на дружеството е разпределен в 695 430 (шестстотин деветдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет) дружествени дяла, всеки един на стойност от 1 лев (един лев).

6.5. Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествени дялове на трети лица се извършва с писмен договор с нотариално на подписите на страните и на съдържанието. Договорът за прехвърляне на дружествени дялове се вписва в Търговския регистър и РЮЛНЦ.

VII. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

7.1. Дружественият капитал може да бъде увеличен по решение на Едноличния собственик чрез увеличаване на дяловете, записване на нови дялове, приемане на нови съдружници.

7.2. Загубите, според годишния баланс, се покриват от резервите на дружеството. Когато действителната стойност на дружествения капитал спадне под номиналната, собственикът може да вземе решение за покриване на загубите чрез допълнителни парични вноски.

7.3. Дружественият капитал може да бъде намален по решение на собственика по реда, предвиден в Търговския закон.

VIII. ОРГАНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

8. Органите на управление са Едноличен собственик на капитала и Управител.

8.1. Едноличният собственик на капитала има следната изключителна

компетентност:

1. изменение и допълнение на Учредителния акт;
2. приемане на нови съдружници;
3. приемане на годишния отчет и баланса, разпределяне на печалбата и взимане на решение за нейното изплащане;
4. намаляване и увеличаване на дружествения капитал;
5. назначаване на управител, сключване на договор с него, определяне на възнаграждението и освобождаването му от отговорност;
6. назначаване на контрольор и определяне на правомощията му;
7. откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
8. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, на вещни права върху тях и обременяването им с тежести;
9. предявяване искове на дружеството срещу управителя или контрольора, назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;
10. внасяне на допълнителни парични вноски;

8.2. Всички решения на Едноличния собственик на капитала се взимат в обикновена писмена форма, **без нотариално удостоверяване** на подписа и съдържанието.

8.3. Дружеството се управлява и представлява от управител, овластен от Едноличния собственик на капитала. Управителят е физическо лице, което е овластено да управлява и представлява Дружеството пред трети лица, в съответствие с изискванията на действащото законодателства, договора за управление и в изпълнение решенията на Едноличния собственик на капитала.

8.4. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време, независимо от мандата на овластения управител.

IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

9.1. Дружеството се прекратява:

9.1.1. по решение на Едноличния собственик на капитала;

9.1.2. при други основания, предвидени в Търговския закон.

X. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

10.1. За всички въпроси, които не са изрично уредени в настоящия учредителен акт, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство.

10.2. Настоящият учредителен акт е приет от Едноличния собственик на капитала на 10 ноември 2025 г. и е изменен с решение на Едноличния собственик на капитала от 10.12.2025 година.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

подпис

чл.19, ал.4 ЗЗЛД

Данаил Любенов Герасимов
управител