

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„АХАТ ХИЛС“ ЕООД

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Настоящият УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ урежда въпросите, свързани с учредяването, дейността и прекратяването на Дружеството, чийто капитал е разпределен в дялове.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Чл.2. Дружеството осъществява своята дейност под търговското наименование „АХАТ ХИЛС“ ЕООД, с транслитерация „АНАТ HILLS“ Ltd.

Чл.3. Седалището и адреса на управление е в: Република България, гр. София, община Столична, п.к. 1324, район „Люлин“, бул. "Сливница" № 9.

Чл.4. Предметът на дейност на Дружеството е: „Строително предприемачество, проектиране и изграждане на жилищни и нежилищни сгради, управление на собствени недвижими имоти, сделки с недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, извършване на търговски услуги в различни сфери на дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.“.

чл.5. Дружеството се учредява за неопределен срок.

III. КАПИТАЛ, ИМУЩЕСТВО, ДЯЛОВЕ

Чл.6. Капиталът на дружеството е в размер на 394 206 (триста деветдесет и четири хиляди двеста и шест) евро, разпределен в 394 206 (триста деветдесет и четири хиляди двеста и шест) броя дяла с номинална стойност 1 (едно) евро всеки

Капиталът на дружеството е формиран изцяло по реда на чл. 72 от Търговския закон, чрез непарична вноска на притежаваните от "АЛВЕРСТОН" ООД, с ЕИК 205477413, вещни права на собственост върху недвижим имот, както следва:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ОБЩА СТОЙНОСТ от 394 206, 04 (триста деветдесет и четири хиляди двеста и шест евро и четири евроцента) евро, собственост на учредителя - "АЛВЕРСТОН" ООД, с ЕИК 205477413, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1379, р-н Възраждане, бул. "Акад. Иван Гешов" № 2Е, бл. сграда 1, ап. офис 202Б, описани в заключение на оценителната експертиза съгласно АКТ за назначаване на вещи лица № 20251210135624/12.12.2025г., а именно:

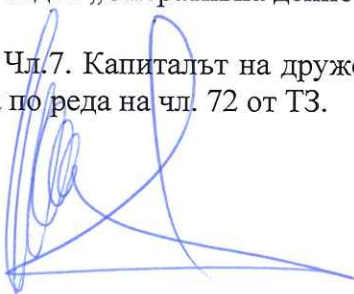
СГРАДА с идентификатор № 04234.6959.3.2 (нула четири хиляди двеста тридесет и четири, точка, шест хиляди деветстотин петдесет и девет, точка, три, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, община Столична, област София, одобрени със Заповед № РД -18-51/03.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма, адрес на сградата: с. Бистрица, Район Панчарево, със застроена площ по кадастрална скица: 153 (сто петдесет и три) квадратни метра, брой етажи: 2; предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна, предишен идентификатор: 04234.6959.119.2, която сграда е построена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 04234.6959.3 (нула четири хиляди двеста тридесет и четири, точка, шест хиляди деветстотин петдесет и девет, точка, три), съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на село Бистрица, община Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед РД-18-51 от 03.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Бистрица, район „Панчарево“, местност „ОРЕШКОВИЦА“, с площ

по кадастрална скица от 6 669 (шест хиляди шестстотин шестдесет и девет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застояване, предишен идентификатор: 04234.6959.119 (нула четири хиляди двеста тридесет и четири, точка, шест хиляди деветстотин петдесет и девет, точка, сто и деветнадесет), номер по предходен план: 095119 (нула деветдесет и пет хиляди сто и деветнадесет), при съседни съгласно кадастрална скица, поземлени имоти с идентификатори: 04234.6959.42, 04234.6959.797, 04234.6959.120, 04234.6959.816, 04234.6959.817, 04234.6959.2, 04234.6957.442 и 04234.6959.41, която сграда съгласно Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху съсобствен поземлен имот №98, том I, рег. №1817, дело №82 от 02.03.2022 г. на Нотариус Веселина Кацарова, рег.№ 269 на НК, Одобрен на 17.05.2022 г. инвестиционен проект от Гл.архитект на р-н Панчарево, Разрешение за строеж № 77/17.05.2022г., издадено от Гл.архитект на р-н Панчарево и Удостоверение за въвеждане в експлоатация №839/31.07.2025 г., издадено от Началник отдел „Оперативна дейност и регистрация на строежи“ при НАГ-СО, представлява **КЪЩА № 2 (две)**, разположена в югоизточния край на определения за реално ползване от дружеството дял 3 (трети) от поземления имот, застроена площ от 152,55 (сто петдесет и две цяло и петдесет и пет стотни) квадратни метра, с разгърната застроена площ от 328,87 (триста двадесет и осем цяло и осемдесет и седем стотни) квадратни метра, на две нива, състояща се на първото ниво, на кота $\pm 0,00$ м. (нула метра) от антре, дневна с трапезария и кухня, склад/техническо помещение, склад, тоалетна, веранда, гараж за два автомобила и стълбище, водещо към горното ниво, и състояща се на второто ниво, на кота +3,30 м (плюс три цяло и тридесет стотни метра) от коридор, четири спални, три бани с тоалетни, гардеробно помещение, мокро помещение и две тераси, **ЗАЕДНО с прилежащите на къща № 2 (две)**, нанесена в кадастралната карта като сграда с идентификатор 04234.6959.3.2, **9,7575%** (девет цяло седем хиляди петстотин седемдесет и пет десетохилядни процента) идеални части, които изчислени в квадратни метра се равняват на **650, 73** (шестстотин и петдесет цяло и седемдесет и три стотни) квадратни метра, от правото на собственост върху поземления имот, подробно описан по-горе, застроени и незастроени, реалното ползване на незастроената част от които е определено от съсобствениците на поземления имот и са обособени съгласно инвестиционния проект на сградата като: **двор прилежащ към Къща № 2 (две)**, който съгласно Скица-проект за разпределение на ползване на дял 3 (трети) от поземлен имот с идентификатор 04234.6959.3, изготвена през м. ноември 2025 г. от инж. Стиляна Петкова, рег.№ 2779/2019г. Правоспособност от АГКК, е с **граници по координатни точки 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15** и е обозначен на скицата-проект като дял II /втори/ от дял 3 (три) от поземлен имот с идентификатор 04234.6959.3.; **идеални части от вътрешна за поземления имот алея**, обслужваща къща № 1 (едно), къща № 2 (две), къща № 3 (три) и къща № 4 (четири) и осигуряваща достъп им от изток, **идеални части от вътрешна за поземления имот алея**, обслужваща къща № 1 (едно) и къща № 4 (четири), осигуряваща достъп до входовете им от север, и **идеални части от вътрешна за поземления имот алея**, обслужваща къща № 2 (две) и къща № 3 (три) и осигуряваща достъп до входовете им от север.

Капиталът на дружеството е собственост на единствения съдружник - "АЛВЕРСТОН" ООД, с ЕИК 205477413, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1379, р-н Възраждане, бул. "Акад. Иван Гешов" № 2Е, бл. сграда 1, ап. офис 202Б, като основание за вещните му права на собственост, са както следва:

1. Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху съсобствен поземлен имот №98, том I, рег. №1817, дело №82 от 02.03.2022 г. на Нотариус Веселина Кацарова, рег.№ 269 на НК;
2. Разрешение за строеж № 77/17.05.2022г., издадено от Гл.архитект на р-н Панчарево;
3. Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 839/31.07.2025 г., издадено от Началник отдел „Оперативна дейност и регистрация на строежи“ при НАГ-СО.

Чл.7. Капиталът на дружеството е внесен 100 % и е формиран изцяло чрез непарична вноска по реда на чл. 72 от ТЗ.



ДЯЛОВЕ

Чл.8. Всеки дял от капитала дава право на един глас в Общото събрание на съдружниците, правото на дивидент, на дружествен дял от имуществото и на ликвидационна квота (дял), съразмерни на дела на капитала.

Чл.9. Отговорността на съдружника за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО е ограничена до размера на записаните дялове от уставния капитал.

Чл.10. Капиталът може да се намали или увеличи, при спазване реда и изискванията на чл.148 и следващите от Търговския закон.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.11. Капитала може да бъде увеличен чрез:

1. Записване на нови дялове;
2. Увеличаване на стойността на съществуващите дялове;
3. Приемане на нови съдружници.

Чл.12. Увеличението на капитала е допустимо, само след като е внесен изцяло размерът на записания преди това капитал.

Чл.13. Увеличаването на капитала в посочените в чл.11 случаи се извършва с решение на едноличния собственик на капитала.

Чл.14. С решението си за увеличаване на капитала, едноличният собственик определя начина, по който ще се увеличи капитала, вида на вноските, реда и сроковете за записването и изплащането на дяловете.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.15. Намаляването на капитала се извършва чрез:

1. Намаляване на стойността на дяловете на капитала.
2. Връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник.
3. Освобождаване от задължението за внасяне на неизплатената част от дела в капитала.

Чл.16. Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение на едноличния собственик на капитала за изменение и допълнение на настоящия учредителен акт при спазване изискванията на чл.150 и чл.151 от ТЗ. В този случай може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала по реда на чл.203 от ТЗ.

IV. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.17. Органите на Дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала и
2. Управител (управители).

Чл.18. Едноличният собственик на капитала решава всички въпроси, които са от компетентността на ОС на съдружниците, а именно:

1. Изменя и допълва настоящия учредителен акт;
2. Приема и изключва съдружници;
3. Увеличава и намалява капитала, като определя конкретния начин за това;
4. Преобразува и прекратява Дружеството, взема решение за продължаване на прекратеното Дружество;
5. Назначава и освобождава Управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. Приема годишния счетоводен отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
7. Назначава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството освен в случаите на несъстоятелност;
8. Взема решение за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;

9. Взима решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещи права върху тях и за обременяването им с тежести;

10. Взима решения за предявяване на иски на Дружеството срещу Управителя и назначава представител за водене на процеси срещу тях.

11. Взема решение за допълнителни парични вноски;

12. Решава други въпроси, представени в неговата компетентност от Закона или настоящия учредителен акт.

13. Едноличният собственик на капитала решава въпросите относно дейността на дружеството, вкл., но не само за промяна в управлението и представителството на същото, освобождаване и назначаване на управител и неговото възнаграждение, намаляване и увеличаване на капитала, продажба на дялове от капитала на дружеството и/или придобиване на дялове и акции в друго дружество, приемане и изключване на съдружник; закупуване/придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, и вещи права върху тях, както и разпореждане със същите, теглене на кредити, закупуване на облигации и други подобни с Решения. За взетите решения се съставя протокол в обикновена писмена форма, без да се извършва нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието им.

Чл.19 Едноличният собственик на капитала решава въпросите, посочени в чл.18, като за решението се съставя протокол в съответната за решенията на ОС форма.

ВПИСВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА

Чл.20. Решенията на едноличният собственик на капитала, които се отнасят до вписвания по чл. 119 ал. 2 от ТЗ трябва да бъдат вписани в търговския регистър. Решения относно изменение и допълнение на настоящия дружествен акт, увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване и прекратяване на дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

УПРАВИТЕЛ

Чл.21. За Управител(и) на Дружеството се назначава пълнолетно дееспособно местно или чуждестранно физическо лице, съдружник или не, което:

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

МАНДАТ

Чл.22. Мандатът на Управителя се определя с решението на едноличния собственик на капитала.

КОМПЕТЕНТНОСТ

Чл.23. Управителят:

1. Организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала;
2. Прави предложения за взимането на решения от компетентността на едноличния собственик на капитала и организира изпълнението им.
3. Сключва договорите, чрез които се осъществява дейността на дружеството.
4. Сключва и прекратява договори с работници, изпълнители, консултанти, съдружници и търговски представители, като определя размера на възнагражденията им.
5. Осъществява контактите на Дружеството с обслужващите го банки.
6. Съхранява книгите на Дружеството и осигурява достъп до тях само на едноличния собственик на капитала, води и съхранява търговските книги на дружеството съобразно Закона за счетоводството и Търговския закон.

7. Подготвя и предлага на едноличния собственик баланса и отчета на Дружеството.
8. Отчита своята дейност пред едноличния собственик на капитала.
9. Извършва всичко, което е необходимо за оперативното управление на Дружеството, както и изрично възложените му задачи от едноличния собственик на капитала.
10. Представява Дружеството в страната и чужбина, с право да го задължава в отношенията му с трети лица.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.24. Дружеството се представлява от Управителя, а ако има повече от един Управител - от всички тях, заедно или по отделно. Други ограничения на представителната власт на управителя нямат действие по отношение на трети лица. Лицата представляващи Дружеството представят съгласие със заверени образци от подписите си при вписването в Търговския регистър.

Чл.25. Управителят може да преупълномощава едно или няколко лица за извършване на определена дейност, със или без срок.

Чл.26. За назначаване на търговски пълномощници се прилагат разпоредбите на Раздел I и на Глава VI от Търговския закон.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.27. Дружеството се прекратява:

1. По решение на едноличния собственик на капитала;
2. Чрез вливане и сливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. При обявяване в несъстоятелност;
4. По решение на съда по регистрацията, по иск на прокурора, ако дейността му противоречи на закона;
5. При прекратяване на юридическото лице - едноличен собственик на капитала;

Чл.28. След прекратяването на Дружеството на основание чл.27, т.1, 3 и 4 се извършва ликвидация по реда на Глава седемнадесета от Търговския закон. При прекратяване на основание т.2, задължително се съставя баланс към датата на реорганизацията.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.29. Настоящият дружествен акт влиза в сила от деня на решението на едноличния собственик на капитала.

Чл.30. За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Чл.31. Настоящият договор е изготвен на български език, който единствен е меродавен при тълкуване на разпоредбите му.

ЗА ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:


.....
/ Иван Стойчев Мекушин –
управител на "АЛВЕРСТОН" ООД /


гр. София

18.02.2026 г.