

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

Днес, **14.01.2026 г.** /четирнадесети януари две хиляди двадесет и шест/, в град София, **ТЕОДОРА ЕМИЛОВА ХЪРСЕВА, ЕГН [ЗАЛИЧЕНО]**, в качеството на управител на **БЕА ДИВА ООД**, регистрирано като дружество с единен идентификационен код (ЕИК) 175043205, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, бул. Васил Левски № 109,

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА
АНТИК ПРОПЪРТИ еднолично ООД**
подписа следния учредителен акт:

РАЗДЕЛ ПЪРВИ ОБЩИ УСЛОВИЯ

чл.1

Учреди еднолично търговско дружество с ограничена отговорност за извършване на търговски сделки и съвместна стопанска дейност, като самостоятелно юридическо лице.

Дружеството е образувано и извършва своята дейност въз основа на Търговския Закон и действащото законодателство в Република България.

чл.2

Дружеството извършва търговската си дейност, съгласно чл.116 от Търговския Закон под **наименованието - АНТИК ПРОПЪРТИ Еднолично ООД**, което ще се изписва на латиница като **ANTIQUÉ PROPERTY Ltd.**

Седалище на Дружеството и адрес на управление: Република България, гр. София, ИК 1000, гр. София, район „Оборище“, бул. „Васил Левски“ № 109.

Дружеството може да открива клонове и представителства извън населеното място, където се намира седалището, както в страната, така и в чужбина по установения от законите на страната ред.

Фирмата на клона включва фирмата на дружеството и добавката "клон".

чл.3 ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

ПРЕДМЕТАТ НА ДЕЙНОСТ Е: *Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство (без процесуално) и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг. Когато за определени дейности се изисква издаване на лицензи и/или разрешения от компетентен орган, същите ще се извършват след тяхното издаване по надлежния ред.*

чл.4.

Дружеството се учредява за неопределен срок .

РАЗДЕЛ ВТОРИ

чл.5 КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Набиране на първоначален капитал, уставен фонд и дялови вноски.

5.1. Капиталът на Дружеството е в размер на 597,343 (петстотин деветдесет и седем хиляди триста четиридесет и три) евро и е разпределен в 597,343. ((петстотин деветдесет и седем хиляди триста четиридесет и три) дяла, всеки с номинална стойност от 1. (едно) евро.

5.2. Към настоящия момент капиталът е изцяло внесен чрез непарична вноски, оценена на стойност 597,343. (петстотин деветдесет и седем хиляди триста четиридесет и три) евро, извършена от учредителя на Дружеството – СО КРИМ ЕООД.

5.3. Непаричната (апортна) вноска е извършена от учредителя СО КРИМ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131109041 и се изразява в прехвърляне на правото на собственост върху недвижим имот, както следва:

ТРИЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със съответните избени и сервизни помещения /ресторант КРИМ/, със застроена площ от 320 /триста и двадесет/ кв. м., намира се в град София, ул. „Славянска“ № 17, Столична Община, район „Средец“, със застроена площ от 320 /триста и двадесет/ кв.м., заедно с дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ по скица 774 /седемстотин седемдесет и четири/ кв. м., съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-2 /втори за имот планоснимачен номер две/ от квартал 455 /четиристотин петдесет и пет/ по плана на град София, местност „Центъра“, при съседни на имота по скица: ул. „Славянска“, ул. „Добруджа“, УПИ III-3 /трети за имот планоснимачен номер три/ и УПИ I-1 /първи за планоснимачен номер едно/ и с описание по кадастрални скици: сграда с идентификатор 68134.100.167.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто, точка, сто шестдесет и седем, точка, едно/ по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18- 33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на сградата: гр. София, район „Средец“, ул. „Славянска“ № 17, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.167/шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто, точка, сто шестдесет и седем/, застроена площ 325 /триста двадесет и пет/ кв.м., брой етажи 3 /три/, предназначение: сграда за обществено хранене, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, заедно с ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.100.167 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто, точка, сто шестдесет и седем/, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: гр. София, район „Средец“, ул. „Славянска“ № 17, площ 772 /седемстотин седемдесет и два/ кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 метра/, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 2, квартал 455, парцел II, съседни: 68134.100.240; 68134.100.182; 68134.100.168; 68134.100.166.

5.4. Учредителят СО КРИМ ЕООД, ЕИК 131109041, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Златен Рог“ № 22, ет.12 се е легитимирал като собственик със следните документи: Нотариален акт №162, том I, рег. № 2377, нот. дело 142 от 2003 г., вписан в СВп с акт 92, дело 18194/2013 г.; Нотариален акт № 31, том III, рег. № 3283, дело 391, от 2005 г., вписан в СВп с акт № 41, дело 10094/2005 г.

5.5. Паричната оценка на апортната вноска, оценена по реда на чл. 72 от ТЗ от вещи лица въз основа на акт за назначаване № № 20141028151543/30.10.2014 г. е в размер на 1,168,309. (един милион сто шестдесет и осем хиляди триста и девет) лева. Дяловете към момента на учредяване на дружеството са поети изцяло от учредителя СО КРИМ ЕООД, с ЕИК 131109041, като към момента на регистрация капиталът е внесен изцяло.

5.5. Всеки дял предоставя на притежателя си право на един глас, както и пропорционална част в уставния фонд, така и в разпределение на основния капитал на дружеството при ликвидация, прекратяване и доброволно напускане.

5.6 Вноските се доказват с банков документ.

чл.6 УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

6.1 Увеличаването на капитала на дружеството се извършва чрез:

- Увеличаване на дяловете
- Записване на нови дялове
- Приемане на нови съдружници

чл.7 НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

7.1 Капиталът на дружеството може да бъде намален до **2 /две/ евро** с решение за изменение на дружествения договор при спазване на изискванията на чл.150 и чл.151 от

Търговския закон. В решението се посочват целта на намалението, размерът му и начинът по който ще се извърши.

7.2 Намаляването може да се извърши чрез:

7.2.1 Намаляване на стойността на дела в капитала.

7.2.2 Връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник.

чл.8 ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВИ ВНОСКИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВНОСКИ

Приемането на нов съдружник става по негова писмена молба - декларация за приемане условията на учредителния договор.

чл. 9 В решението за приемане на нов съдружник изрично се отбелязва дали приемането става чрез прехвърляне на дялове или чрез увеличение на капитала и се определя срока за плащане на цената по прехвърлянето, респективно дела от установения фонд на новия съдружник.

чл.10 ОТГОВОРНОСТ

Дружеството отговаря за задълженията си изключително със своето имущество.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

чл. 11

Органи на дружеството са :

- Едноличен собственик на капитала
- Управител/и

Чл. 12 Едноличният собственик на капитала провежда заседанията по управление на дружеството при участието на Управителя и други лица, чисто присъствие намери за необходимо.

чл. 13 В заседанията по предходния член Едноличният собственик на капитала участва лично или чрез представител.

чл. 14 Управителят участва само със съвещателен глас.

чл. 15 Когато наетите в дружеството лица са повече от 50, те се представляват от определено лице с право на съвещателен глас.

чл.16 Едноличният собственик на капитала има право да взема решение по всички въпроси, които се отнасят до дейността на Дружеството, неговото имущество и този Учредителен акт, като съгласно разпоредбата на чл. 147, ал. 2 от ТЗ във връзка с възможността, предвидена в чл. 137, ал. 4, предложение последно от ТЗ, за всички решения, включително тези по чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7, се съставя протокол в проста писмена форма, без необходимост от нотариално удостоверяване. Едноличният собственик на капитала е компетентен да приема решения по следните въпроси:

- 1.изменя и допълва дружествения договор
- 2.приема нови съдружници,
- 3.приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане.
- 4.взема решения за намаляване и увеличаване на капитала.
- 5.избира и освобождава от длъжност управителя.
- 6.взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях.
- 7.взема решение за откриване и закриване на клонове, както и за участие или прекратяване на участието в сдружения в страната и чужбина.

8.взема решения за допълнителни парични вноски и реда за тяхното ползуване.

9.взема решения за преустройството и прекратяването на дружеството и обявяването му в ликвидация.

чл.17

Управител. Компетентност.

Управителят на дружеството организира и ръководи дейността му в съответствие със закона и решенията на Едноличния собственик на капитала. Той взема решения по всички въпроси на дружеството, с изключение на онези, които са от компетентност на Едноличния собственик на капитала.

Управителят:

1. осигурява изпълнението на решенията на Едноличния собственик на капитала.
- 2.изготвя годишния отчет и баланс на фирмата и представя счетоводния отчет за утвърждаване от Едноличния собственик на капитала.
- 3.разработва програма за дейността на дружеството за всяка календарна година и я представя за утвърждаване от Едноличния собственик на капитала.
- 4.сключва трудови договори с работещи в дружеството и ги прекратява.
- 5.отчита един път годишно дейността си пред Едноличния собственик на капитала.
- 6.представява дружеството.

чл.18

Освобождаване на управителите

Управителят може да бъде освободен по всяко време от Едноличния собственик на капитала

Когато управителят допусне нарушение на нормативни актове, лошо стопанисва имуществото или ръководи неефективно дружеството, Едноличният собственик на капитала го освобождава.

чл. 19. Управителят отговаря с цялото си имущество за виновно причинени от него вреди на Дружеството

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

чл.20

Имущество на дружеството

Имуществото на дружеството се състои от право на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензии, ноу-хау, дялово участие в сдружения и други вещни права и задължения, породени от дейността му.

Дружеството може да придобива движимо и недвижимо имущество, да строи сгради, помещения и други обекти като използва свои средства, кредити и доброволен труд на съдружниците, както и от други допълнителни, временни, доброволни и възвръщаеми вноски на съдружниците.

чл.21

Разпределение на печалбата

Дружеството образува и разпределя печалбата на основата на постъпленията от реализацията на услугите и стоковата продукция.

Разпределението на печалбата на дружеството, видът на паричните фондове и редът за набиране и изразходване на средствата по тях се определят от Едноличния собственик на капитала.

РАЗДЕЛ ПЕТИ ТРУДОВИ ОТНОШЕНИЯ

чл.22

Работна сила

По трудов договор в дружеството могат да работят неограничен брой работници и служители при спазване на трудовото законодателство.

чл.23 Заплащане на труда на съдружниците, работниците и служителите

Организацията и заплащането на труда на съдружниците, работниците и служителите на дружеството се извършва въз основа на изработени и приети от Едноличния собственик на капитала правила.

РАЗДЕЛ ШЕСТИ. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

чл.24

Прекратяване на дружеството

24.1 Дружеството се прекратява:

- по решение на Едноличния собственик на капитала.
- чрез сливане и вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност.
- при обявяване на несъстоятелност.
- по решение на съда, в предвидените от закона случаи.

чл.25 Ликвидация на дружеството.

При прекратяване на дружеството при условията на т. 1 и т. 4 от предходния член се открива производство за ликвидация.

Едноличният собственик на капитала определя ликвидаторите и техния брой, назначава ги и нарежда вписването им в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Ликвидацията на дружеството се извършва по реда, предвиден от Търговския закон.

РАЗДЕЛ СЕДМИ. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

чл.26 За неуредените изрично с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон, както и общото законодателство на РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

**НАСТОЯЩИЯТ УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ СЕ СЪСТАВИ И ПОДПИСА В ДВА ЕКЗЕМПЛАРА
– ЕДИН ЗА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК И ЕДИН ЗА ДРУЖЕСТВЕНИТЕ КНИГИ.**

Едноличен собственик и управител

/ТЕОДОРА ЕМИЛОВА ХЪРСЕВА/