

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на еднолично дружество с ограничена отговорност

„СОФИЯ ПРОПЪРТИ“ ЕООД

Раздел I **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статут

Чл.1.(1) Учредява се еднолично дружество с ограничена отговорност за извършване на стопанска дейност, наричано по-нататък в текста за краткост „Дружеството“.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от неговия едноличен собственик: „БЕСТ ПЛЕЙС“ ЕООД, с ЕИК 204208328.

(3) Дружеството е създадено и извършва дейността си въз основа на Търговския закон, както и съгласно общите положения на българското гражданско законодателство.

Наименование и седалище

Чл.2.(1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименованието „СОФИЯ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, което ще бъде посочвано в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. На латиница името ще се изписва **“SOFIA PROPERTY” Ltd.**

(2) Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. София, ул. „Данаил Дечев“ № 4, ап. 10.

Предмет на дейност

Чл.3. Проектиране, строителство и инвестиции на жилищни, промишлени и обществени страни, отдаване под наем. Вътрешна и външна търговия на едро и дребно с всякакви стоки и вещи, разрешени от закона. Ресторантьорство и обществено хранене, хотелиерски, туристически, рекламни, транспортни, информационни, програмни, импресарски и други услуги. Производство, покупка и продажба на хранителни, нехранителни, селскостопански, промишлени и други стоки и вещи, разрешени от закона с цел да се препродадат в първоначален, преработен или обработен вид. Продажба на стоки от собствено производство, разрешени от закона. Търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица, комисионна, спедиционна, лицензионна и складова дейности, лизингови и превозни сделки, маркетинг, инженерингова дейност, транспорт, реклама, информационна, програмна, хотелиерска, туристическа и външнотърговска дейности, всякакъв вид услуги. Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба. Всички дейности, разрешени от закона, като дейностите ще се осъществяват в страната и чужбина.

Срок

Чл.4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Клонове и представителства

Чл.5. Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на Република България и в чужбина. То може да участва и в други дружества в страната и

чужбина чрез закупуване на дялове или акции и като учредител в новосъздадени дружества.

Регистрация и вписване

Чл.6. Документите за регистрация на дружеството се внасят в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписвания. Разходите по регистрацията се поемат от едноличния собственик.

Отговорност на едноличния собственик и на дружеството

Чл.7.(1) Дружеството отговаря за задълженията си с цялото си имущество.

(2) Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството само до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

Раздел II **ИМУЩЕСТВО**

Капитал

Чл.8.(1) Капиталът на дружеството е в размер на **673 000 /шестстотин седемдесет и три хиляди лева/ лв.**, разпределен в 6 730 /шест хиляди седемстотин и тридесет/ бр. дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от 100 /сто/ лева и принадлежи изцяло на **„БЕСТ ПЛЕЙС“ ЕООД, с ЕИК 204208328.**

(2) Капиталът на дружеството е формиран от непарична вноска от страна на **„ЕМДИ ИНВЕСТ“ ООД, с ЕИК 205146598,** представляваща право на собственост върху негови недвижими имоти, изградени в степен на завършеност **„ГРУБ СТРОЕЖ“** по смисъла на чл.181, ал.2 ЗУТ */съгласно Удостоверение № 96 от 05.11.2020г. за степен на завършеност по чл.181 ЗУТ, издадено от Главния архитект на Столична община/*, находящи се в строителните граници на гр.София, район Лозенец, м. Витоша ВЕЦ Симеоново, **във вход „Г“, на Сграда 2 /две/ с идентификатор на сградата: 68134.905.8909.2** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, осем хиляди деветстотин и девет, точка, две/, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, със застроена площ от 982 /деветстотин осемдесет и два/ кв.м., брой етажи 9 /девет/, състояща се от вх.В /буква „В“/ и вх.Г /буква „Г“/, **част от „ЖИЛИЩНИ СГРАДИ С ГАРАЖИ, ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ И ПЛЪТНА ОГРАДА“**, състоящи се от Сграда с идентификатор 68134.905.8909.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, осем хиляди деветстотин и девет, точка, едно/ - за вх.А /буква „А“/ и вх.Б /буква „Б“/ и Сграда с идентификатор 68134.905.8909.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, осем хиляди деветстотин и девет, точка, две/ - за вх.В /буква „В“/ и вх.Г /буква „Г“/, **построени** въз основа на Разрешение за строеж № 292/27.11.2019г. на Главния архитект на Столична община, Заповед №РА51-244/23.10.2020г., на Гл. архитект на СО, за поправка на очевидна фактическа грешка, Заповед № РА51-125/30.06.2021 г., изд. от гл. архитект на Столична община, за допълване и Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от гл. архитект на Столична община за допълване на Разрешение за строеж №292/27.11.2019г. на Главния архитект на Столична община и одобрен на 26.11.2019 г. от СО – НАГ инвестиционен проект в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.905.8909** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК,

с последно изменение, засягащо поземления имот от 06.04.2020 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, с площ: 5355 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: високо застрояване (над 15 м.), предишен идентификатор: 68134.905.2833, 68134.905.3559, 68134.905.3560, 68134.905.3561, номер по предходен план: 3559, 3560, 3561, 2833, квартал: 41, парцел: III, съседи: 68134.905.1017, 68134.905.2822, 68134.905.8912, 68134.905.99, 68134.905.100, 68134.905.1480, 68134.905.102, 68134.905.244, 68134.905.57, 68134.905.3116, 68134.905.253, 68134.905.8910, 68134.905.8911, 68134.905.112, а именно:

1/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - КАФЕ – АПЕРИТИВ, находящ се на ПАРТЕР, на кота +0,00 /нула/ метра, със самостоятелен вход, със застроена площ от 109.59 кв.м., състоящ се от зала за консумация, два склада и тоалетна, при граници: зона „Площ прилежащ двор бистро“, от две страни – външен зид на сградата, общи части на вх. „Г“ – стълбище, асансьор, коридор; ателие № Г-40, ВЕДНО С 0,21 % ид. ч. от общите части на вх. „Г“ на сградата, равняващи се на 1,32 кв.м., и ВЕДНО С 0,43 % ид.ч., равняващи се на 23,26 кв.м. от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе, *което кафе- аперитив, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесено като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.905.8909.2.133 по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, вх. „Г“, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.905.8909.2, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.905.8909, с предназначение на самостоятелния обект: **за търговска дейност**, брой нива на обекта: **1**, посочена в документа площ: **109,59 кв. м.**, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.905.8909.2.132, под обекта: 68134.905.8909.2.35, 68134.905.8909.2.2, 68134.905.8909.2.1, над обекта: 68134.905.8909.2.53, 68134.905.8909.2.52, стар идентификатор: 68134.905.8909.2.50, *който самостоятелен обект е образуван чрез преработка при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗУТ, съгласно Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, от описаните по Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г., вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том ССIV, имоти, а именно: част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – КАФЕ, със самостоятелен вход, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площиобразуване от 80,37 /осемдесет цяло и тридесет и седем стотни/ кв. м., състоящо се от: две помещения, склад и тоалетна, при граници, по одобрен архитектурен проект: от три страни – външен зид на сградата, ОФИС № О-01, и част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - ОФИС № О-01 със самостоятелен вход, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площиобразуване от 199,52 /сто деветдесет и девет цяло и петдесет и две стотни/ кв. м., състоящо се от: три работни помещения, четири тоалетни, коридор и преддверие, при граници по одобрен архитектурен проект: Зона № 19, Кафе, асансьор, преддверие и ОФИС № О-03.**

2/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - АТЕЛИЕ № Г-40, находящ се на ПАРТЕР, на кота +0,00 /нула/ метра, със застроена площ от 101,57 кв.м., състоящо се от входно преддверие, коридор, две стаи, две тоалетни и два склада, при граници: обща част на вх. „Г“-коридор, ателие № Г-41, Зона „Площ прилежащ двор апартамент Г-41“, Зона „Площ прилежащ двор апартамент Г-40“ и Кафе – Аперитив, ВЕДНО С 0,11 % ид.ч. от общите части на вх. „Г“ на сградата, равняващи се на 2,35 кв.м., и ВЕДНО С 0,22 % ид.ч., равняващи се на 9,67 кв.м. от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе, *което ателие, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесено като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.905.8909.2.132* по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, вх. „Г“, ет. 1, **ателие Г-40**, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.905.8909.2, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.905.8909, с предназначение на самостоятелния обект: **Ателие за творческа дейност**, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: **101,57 кв. м**, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 68134.905.8909.2.131, 68134.905.8909.2.133, под обекта: 68134.905.8909.2.34, 68134.905.8909.2.33, 68134.905.8909.2.32, 68134.905.8909.2.31, 68134.905.8909.2.30, 68134.905.8909.2.3, 68134.905.8909.2.2, над обекта: 68134.905.8909.2.54, 68134.905.8909.2.53, стар идентификатор: 68134.905.8909.2.49, *който самостоятелен обект е образуван чрез преработка при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗУТ, съгласно Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, от част от описания по Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г., вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том ССIV, имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - ОФИС № О-01* със самостоятелен вход, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площообразуване от 199,52 /сто деветдесет и девет цяло и петдесет и две стотни/ кв. м., състоящо се от: три работни помещения, четири тоалетни, коридор и преддверие, при граници по одобрен архитектурен проект: Зона № 19, Кафе, асансьор, преддверие и ОФИС № О-03.

3/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - АТЕЛИЕ № Г-41, находящ се на ПАРТЕР, на кота +0,00 /нула/ метра, със застроена площ от 66,88 кв.м., състоящо се от: коридор, склад, тоалетна и две стаи, при граници: общи части на вх. „Г“- коридор, преддверие и общо помещение, апартамент № Г-42, гараж № Г-Г01, паркомясто № ПМ08, зона „Площ прилежащ двор Апартамент № Г-41“, Ателие № Г-40, ВЕДНО С 0,08 % ид.ч. от общите части на вх. „Г“ на сградата, равняващи се на 1,70 кв.м., и ВЕДНО С 0,16 % ид.ч., равняващи се на 6,96 кв.м., от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе, върху което са построени сградите, *което ателие, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесено като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.905.8909.2.131*, по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, вх. „Г“, ет. 1, **ателие Г-41**, който самостоятелен обект се намира на етаж 1

в сграда с идентификатор 68134.905.8909.2, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.905.8909, с предназначение на самостоятелния обект: **Ателие за творческа дейност**, брой нива на обекта: **1**, посочена в документа площ: **66,88 кв. м.**, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 68134.905.8909.2.48, 68134.905.8909.2.51, 68134.905.8909.2.132, под обекта: 68134.905.8909.2.30, 68134.905.8909.2.29, 68134.905.8909.2.3, над обекта: 68134.905.8909.2.55, 68134.905.8909.2.51, 68134.905.8909.2.56, стар идентификатор: 68134.905.8909.2.49, *който самостоятелен обект е образуван чрез преработка при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗУТ, съгласно Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, от част от описания по Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г., вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том ССIV, имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - ОФИС № О-01 със самостоятелен вход, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за плоцообразуване от 199,52 /сто деветдесет и девет цяло и петдесет и две стотни/ кв. м., състоящо се от: три работни помещения, четири тоалетни, коридор и преддверие, при граници по одобрен архитектурен проект: Зона № 19, Кафе, асансьор, преддверие и ОФИС № О-03.*

4/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - АПАРТАМЕНТ № Г-42, на две нива: кота +0,00 /нула/ метра и кота +2,90 /плюс две цяло и деветдесет стотни/ метра, със самостоятелен вход на кота +0,00 /нула/ метра, със застроена площ на двете нива от 277,61 кв. м., състоящ се на кота +0,00 метра /**първо ниво**/ от: кабинет, тоалетна и стълбище към второ ниво, със застроена площ на кота нула от 70,22 кв.м., при граници на това ниво: маневрена площ, офис № О-02 от вх. „В“, гараж № Г-Г02, гараж № Г-Г01, ателие № Г-41, общи части на вх. „Г“- общо помещение, и вход на това ниво към гараж № Г-Г01; състоящ се на кота +2,90 метра /**второ ниво**/ от: стълбище, преддверие, две бани с тоалетни, дневна с кухненски бокс, три спални, коридор, гардеробно и склад, със застроена площ на това ниво от: 207,39 кв. м., при граници на това ниво: апартамент № В-04 /В-05 от вх. „В“, коридор, апартамент № Г-01, апартамент № Г-02 и от две страни – външен зид на сградата; ВЕДНО С 0,73 % ид. ч. от общите части на вх. „Г“ на сградата, равняващи се на 4,54 кв. м., и ВЕДНО С 1,49 % ид. ч., равняващи се на 80,22 кв. м. от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе, *който апартамент, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесено като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.905.8909.2.51 по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 09.09.2021 г., с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, вх. „Г“, ет. 1, апартамент Г-42, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.905.8909.2, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.905.8909, с предназначение на самостоятелния обект: **жилище, апартамент**, брой нива на обекта: **2**, посочена в документа площ: **277,61 кв. м.**, при съседни самостоятелни обекти в сградата на **ниво 1**: на същия етаж 68134.905.8909.2.131, 68134.905.8909.2.48, 68134.905.8909.2.47, 68134.905.8909.2.46, 68134.905.8909.2.44, под обекта: 68134.905.8909.2.7, 68134.905.8909.2.8, 68134.905.8909.2.3, 68134.905.8909.2.6, над обекта: 68134.905.8909.2.56, при съседни самостоятелни обекти в сградата на **ниво 2**:*

на същия етаж: 68134.905.8909.2.130, 68134.905.8909.2.56, 68134.905.8909.2.55, под обекта: 68134.905.8909.2.47, 68134.905.8909.2.46, 68134.905.8909.2.45, 68134.905.8909.2.43, 68134.905.8909.2.44, 68134.905.8909.2.131, 68134.905.8909.2.48, над обекта: 68134.905.8909.2.66, 68134.905.8909.2.67, 68134.905.8909.2.69, стар идентификатор: няма, **който самостоятелен обект е образуван чрез преработка при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗУТ, съгласно Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, от описания по Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г., вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том ССIV, имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - ОФИС № О-03** - на две нива – кота +0,00 /нула/ метра и кота +2,90 /плюс две цяло и деветдесет стотни/ метра, със самостоятелен вход на кота +0,00 /нула/ метра, с разгъната застроена площ на двете нива от 277,16 /двеста седемдесет и седем цяло и шестнадесет стотни/ кв. м., състоящ се на кота +0,00 метра /първо ниво/ от: работно помещение, тоалетна и стълбище към второ ниво, със застроена площ на кота нула от: 75,58 /седемдесет и пет цяло и петдесет и осем стотни/ кв. м., при граници на това ниво: маневрена площ, офис № О-02 от вх. „В“, общи части на вх. „Г“ - общи помещения от вх. „Г“, офис № О-01, гараж № Г-Г01, гараж № Г-Г02, състоящ се на кота +2,90 метра /второ ниво/ от: стълбище, работно помещение, две тоалетни, две предверия и две тераси, със застроена площ на това ниво от: 201,58 /двеста и едно цяло и петдесет и осем стотни/ кв. м., при граници на това ниво: апартамент № В-04 и апартамент № В-05 от вх. „В“, коридор, апартамент № Г-01, апартамент № Г-02 и от две страни – външен зид на сградата.

5/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА- ГАРАЖ № Г-Г01, находящ се на ПАРТЕР, на кота +0,00 /нула/ метра, със застроена площ от 38,38 кв. м. с вход към него и от апартамент № Г-42, при граници: маневрена зона, ателие № Г-41, апартамент № Г-42 и гараж № Г-Г02, ВЕДНО С 0,10 % ид. ч. от общите части на вх. „Г“ на сградата, равняващи се на 0,63 кв. м., и ВЕДНО С 0,21 % ид. ч., равняващи се на 11,11 кв. м. от правото на строеж върху дворното място, подробно описано по-горе, **който гараж, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесено като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.905.8909.2.48** по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 09.09.2021 г., с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, вх. „Г“, ет. 1, **гараж Г-Г01**, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.905.8909.2, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.905.8909, с предназначение на самостоятелния обект: **гараж в сграда**, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: **38,38 кв. м.**, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 68134.905.8909.2.47, 68134.905.8909.2.51, 68134.905.8909.2.131, под обекта: 68134.905.8909.2.29, 68134.905.8909.2.28, 68134.905.8909.2.7, 68134.905.8909.2.6, над обекта: 68134.905.8909.2.51, 68134.905.8909.2.56, стар идентификатор: няма, **който самостоятелен обект е образуван чрез преработка при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗУТ, съгласно Заповед № РА51-126/05.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, от описания по Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г., вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том**

ССIV, имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – ГАРАЖ № Г-Г01 /буква „Г“, тире, буква „Г“, нула, едно/, находящ се на ПАРТЕР, на кота +0,00 /нула/ метра във вх. „Г“ /буква „Г“/ на гореописаната сграда, с площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площообразуване от 31,16 /тридесет и едно цяло и шестнадесет стотни/ кв. м., при граници по одобрен архитектурен проект: маневрена зона, офис О-01 и офис О-03, гараж № Г-Г02, и част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА - ОФИС № О-03 - на две нива – кота +0,00 /нула/ метра и кота +2,90 /плюс две цяло и деветдесет стотни/ метра, със самостоятелен вход на кота +0,00 /нула/ метра, с разгъната застроена площ на двете нива от 277,16 /двеста седемдесет и седем цяло и шестнадесет стотни/ кв. м., състоящ се на кота +0,00 метра /първо ниво/ от: работно помещение, тоалетна и стълбище към второ ниво, със застроена площ на кота нула от: 75,58 /седемдесет и пет цяло и петдесет и осем стотни/ кв. м., при граници на това ниво: маневрена площ, офис № О-02 от вх. „В“, общи части на вх. „Г“ - общи помещения от вх. „Г“, офис № О-01, гараж № Г-Г01, гараж № Г-Г02, състоящ се на кота +2,90 метра /второ ниво/ от: стълбище, работно помещение, две тоалетни, две предверия и две тераси, със застроена площ на това ниво от: 201,58 /двеста и едно цяло и петдесет и осем стотни/ кв. м., при граници на това ниво: апартамент № В-04 и апартамент № В-05 от вх. „В“, коридор, апартамент № Г-01, апартамент № Г-02 и от две страни – външен зид на сградата.

(3) За гореописаните недвижими имоти е изготвена оценка на тройна оценителна експертиза, назначена с Акт за назначаване на вещи лица № 20211021172415-3/28.10.2021 г. на Агенция по вписванията. Въз основа на изготвеното от назначените вещи лица заключение стойността на апортираните недвижими имоти е в общ размер на 912 700 лв.

(4) Вносителят на непаричната вноса се легитимира като титуляр на правото на собственост върху посочените по-горе недвижими имоти с Нотариален акт № 88, том V, рег. № 8882, дело № 745 от 2019 г. на нотариус Юлиан Комсалов, рег. № 646 на НК, с район на действие: РС – София, вписан в Служба по вписванията – гр. София, с вх. рег. № 82625 от 09.12.2019 г., акт № 52, том ССIV, дело № 63668.

Увеличаване и намаляване на капитала

Чл.9. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален в случаите и по реда, предвиден в чл. 148-151 от Търговския закон.

Прехвърляне на дялове

Чл.10.(1) Дружественият дял може да се прехвърля на други лица или предава в случай на правоприемство.

(2) Прехвърлянето на дружествен дял или на част от него се извършва с договор по реда на Търговския закон и се вписва в Търговския регистър.

Допълнителни вноски

Чл.11.(1) В случай на финансова необходимост едноличният собственик може да реши да внесе за определен срок допълнителни вноски, ако по друг начин не могат да се съхранят имуществените интереси на дружеството.

(2) Веднага след отпадане на необходимостта, допълнителните вноски се връщат, освен ако едноличният собственик реши друго.

Фондове

Чл.12. Дружеството при необходимост може да образува фонд "Резервен", както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят от едноличния собственик.

Раздел III **УПРАВЛЕНИЕ**

Управление на дружеството и представителство

Чл.13.(1) Дружеството се управлява и представлява от определени и назначени от едноличния собственик на капитала един или повече управители, като в случаите, при които е назначен повече от един управител, дружеството се управлява и представлява от тях заедно или поотделно.

(2) Едноличният собственик решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството. Въпросите, чието решаване този учредителен акт поверява на управителя, респ. на управителите, могат да бъдат решавани и от самия едноличен собственик.

(3) От изключителната компетентност на едноличния собственик са следните решения:

1. изменение и допълване на този учредителен акт;
2. приемане на съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;
3. определяне основните насоки на стопанската дейност на дружеството;
4. приемане на годишния финансов отчет, разпределяне на печалбата и вземане на решение за нейното изплащане;
5. вземане на решение за увеличаване и намаляване на капитала;
6. вземане на решение за допълнителни парични вноски и за други начини за покриване на загуби;
7. избиране на управител/и, определяне на възнаграждението му/им и освобождаването му/им от отговорност;
8. вземане на решение за откриване и закриване на клонове, представителства, както и за участие или прекратяване на участие в други дружества в страната и чужбина;
9. вземане на решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
10. вземане на решение за ползване на дългосрочни инвестиционни и други кредити;
11. определяне размера и предназначението на фондовете, както и реда за отчисленията по тях;
12. вземане на решение за предявяване на искове от името на дружеството срещу управителя/управителите и назначаване на представител за водене на процеса;
13. вземане на решение за прекратяване на дружеството и назначаване на ликвидатор;
14. назначаване на дипломирани експерт-счетоводители;
15. вземане на решение за отчуждаване на съществени части от дружественото имущество в полза на трети лица;
16. назначаване на прокурист/прокуристи на дружеството.

(4) Протоколите за всички решения на едноличния собственик на капитала, в това число и за решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, пред. първо и т. 7 от Търговския закон, се съставят в писмена форма с нотариална заверка.

Управител. Правомощия

Чл.14.(1) Управителят (управителите) на дружеството се назначава(т) от едноличния собственик при спазване изискванията на чл. 141 от Търговския закон.

(2) Управителят:

1. осигурява изпълнението на нарежданията на собственика, като организира, оперативно ръководи и контролира дейността на дружеството съобразно законите;
2. организира изготвянето на годишния финансов отчет на дружеството и го предлага за одобрение на собствениците;
3. представлява дружеството и сключва самостоятелно текущите сделки;
4. разработва програма за стопанската дейност на дружеството за всяка календарна година и я представя на собственика за одобрение;
5. стопанисва имуществото на дружеството;
6. изпълнява и други функции, възложени му от закона или от собственика.

(3) Управителят може да упълномощи друго лице да извършва всички възложени му действия без изключения, като упълномощаването става писмено с нотариално удостоверяване на подписа на управителя. Управителят отговаря пред едноличния собственик за всички действия на упълномощеното трето лице.

Забрана за конкурентна дейност

Чл.15. Без съгласието на едноличния собственик управителят няма право:

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

Отговорност на управителя. Освобождаване на управителя

Чл.16.(1) Управителят отговаря за вредите, които виновно е причинил на дружеството в това си качество.

(2) Управителят може да бъде освободен от длъжност по всяко време от едноличния собственик по негово усмотрение.

Раздел IV **СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ**

Нормативна основа

Чл.17. Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското гражданско, стопанско и финансово законодателство.

Стопанска година

Чл.18. Стопанската година на дружеството е съобразена със законовите разпоредби и започва от 01 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

Годишен финансов отчет

Чл.19. Управителят представя годишния финансов отчет за приемане от едноличния собственик най-късно 3 (три) месеца след края на всяка стопанска година.

Счетоводна отчетност

Чл.20.(1) Дружеството води счетоводната си отчетност на български език съобразно действащите в България правила. Едноличният собственик може да реши счетоводството да се води и на друг език, като предимство има българският текст.

(2) Едноличният собственик назначава един или повече дипломирани експерт-счетоводители, които да проверят и заверят годишния финансов отчет на дружеството. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик, когато съгласно императивните разпоредби на българското законодателство този отчет задължително подлежи на независим финансов одит.

Разпределение на печалбата

Чл.21.(1) След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фондовете на дружеството, остатъкът от печалбата се отнася в приход на едноличния собственик.

(2) Едноличният собственик може да реши част или цялата печалба за разпределение от една стопанска година да бъде инвестирана за разширение на собствената стопанска дейност на дружеството.

Покриване на загуби

Чл.22. В случаите, когато годишния баланс покаже загуби, те се покриват от резервния фонд на дружеството, а ако той е недостатъчен – от допълнителни вноски, от заеми или по друг начин – по усмотрение на едноличния собственик.

Трудови отношения и осигуряване

Чл.23.(1) Трудовите отношения на работещите в дружеството работници и служители се уреждат с индивидуалните им трудови договори при спазване на императивните разпоредби на българското трудово законодателство.

(2) Работещите в дружеството работници и служители се осигуряват съгласно българското осигурително законодателство.

(3) Дружеството може по своя преценка да предвижда и допълнителни социални придобивки за работещите в него работници и служители.

Раздел V

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл.24. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;
2. при обявяване в несъстоятелност на дружеството или на неговия собственик;
3. по решение на компетентния съд, в случаите на чл. 155 от българския Търговски закон;
4. при преобразуване на дружеството чрез сливане или вливане в друго дружество, чрез разделяне или чрез преобразуване в акционерно дружество.

Ликвидация на дружеството

Чл.25.(1) При прекратяване на дружеството в случаите на чл. 24, т. 1 и 3 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако едноличният собственик реши друго.

(3) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава XVII от българския Търговски закон.

Раздел VI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Изменение на учредителния акт

Чл.26. Всяко изменение и допълнение на този учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от едноличния собственик.

Влизане в сила

Чл.27. Този учредителен акт влиза в сила след подписването му.

Раздел VII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.28. Заглавията на отделните членове на този учредителен акт служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат никакво значение за структурата, тълкуването и смисъла на съответните текстове.

Чл.29. (1) Ако в даден случай собственикът на капитала не упражни правата си по този учредителен акт, това не означава отказ от използването на тези права при следващи случаи.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на учредителния акт се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл.30. За неуредените в този учредителен акт въпроси се прилага общото българско гражданско и търговско законодателство.

Едноличен собственик на капитала „София Пропътри“ ЕООД:



/Ваня Цветанова Барбалова –
в качеството си на управител на „БЕСТ ПЛЕЙС“ ЕООД/