УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
„Зелена Черта" ЕООД

Днес 20.04.2016г., изм. и доп. на 08.05.2020г., изм. и доп. 15.08.2022г. в гр. София, **„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД**, с ЕИК 175093254, със седалище и адрес на управление в град София, ул. „Никола Мирчев" № 33, надлежно представлявано от Изпълнителния директор Филип Стефанов Фотев, с [redacted], лична карта № [redacted] издадена на 24.02.2015г. от МВР-София, **в качеството си на едноличен собственик на капитала на *„Зелена Черта" ЕООД***(наричано по-долу за краткост "Дружеството"), на основание на чл. 113 от българския Търговския закон, състави и прие настоящия Учредителен акт, както следва:

I. СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 1 Едноличният собственик на капитала учредява еднолично дружество с ограничена отговорност (наричано по-нататък за краткост "Дружеството") в съответствие със законите на Република България.

Член 2 Дружеството има статут на еднолично дружество с ограничена отговорност учредено съгласно българското законодателство и като такова е юридическо лице с обособено имущество. Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на Дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на Дружеството.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 3 Фирмата на Дружеството е **„Зелена Черта" ЕООД,** което се превежда на английски, както следва **"Zelena Cherta" LTD.**

Член 4 Седалището и адреса на управление на Дружеството е в **град София, район „Изгрев", ул. „Никола Мирчев" №33, партер, офис 6**.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 5 Предметът на дейност на Дружеството е: **Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; отдаване под наем на недвижими имоти; търговско представителство и посредничество; внос и износ, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.**

Член 6 Дружеството се учредява за неопределен срок.

IV. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА И ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ

Член 7 (1) Капиталът на дружеството е с номинална стойност **3 859 (три хиляди осемстотин петдесет и девет) лева**, разделени на **3 859 (три хиляди осемстотин петдесет и девет) дяла** по 1 (един) лев всеки. Към момента на регистрация на Дружеството 100 % от дружествения капитал е изплатен изцяло от едноличния собственик на капитала чрез внасяне на **непарична вноска**, представляваща недвижими имоти, както следва:

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД, с ЕИК 175093254, **внася** следните свои собствени недвижими имоти, а именно:

ДВОРНО МЯСТО, находящо се в град София, Столична община, район „Изгрев", на ул. „Никола Мирчев" № 25 (двадесет и пет), с площ 606 (шестстотин и шест) кв.м, съставляващо урегулиран поземлен имот II-338 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер триста тридесет и осем) от квартал 14 (четиринадесети) по регулационния план на град София, местността „Изток – юг", при съседи по нотариален акт: улица „Никола Мирчев", Христо Папазов, Йосиф Савицки и Зора Христова, при съседи по скица: улица и урегулирани поземлени имоти: III-339 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер триста тридесет и девет), IV-340 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер триста и четиридесет) и I (първи) с отреждане „за жилищно строителство", а съгласно кадастрална скица съставлява **поземлен имот с идентификатор 68134.800.338** (шест, осем, едно, три, четири, точка, осем, нула, нула, точка, три, три, осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/18.12.2015г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Изгрев, ул. „Никола Мирчев“ № 25, с площ от 606 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 338, квартал 14, парцел II, при съседи: имоти с идентификатори 68134.800.2006, 68134.800.1404, 68134.800.340, 68134.800.339, заедно с всички подобрения и приращения, така както е застроено с цялата съществуваща двуетажна масивна жилищна сграда, съдържаща посочените по-долу жилищни обекти, а именно:

А) АПАРТАМЕНТ на първия надпартерен етаж, с площ 55,33 (петдесет и пет цяло и тридесет и три стотни) кв.м, състоящ се от една стая, хол, кухня и антре, при сегашни съседи: от изток – дворно място, от запад – апартамент на Живко Карадимитров, от юг и от север – дворното място, отдолу – апартамент на Живко Карадимитров и отгоре – таванските помещения, заедно със североизточната стая от партерния етаж с тоалетна към нея с площ 23,83 (двадесет и три цяло и осемдесет и три стотни) кв.м, както и 1/6 (една шеста) идеална част от таванските помещения и съответните идеални части от общите на сградата, а съгласно кадастрална схема съставлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.800.338.1.5** (шест, осем, едно, три, четири, точка, осем, нула, нула, точка, три, три, осем, точка, едно, точка, пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/18.12.2015г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Изгрев, ул. „Никола Мирчев“ № 25, ет. 1, находящ се в сграда 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.800.338, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива: 2, площи 55,33 кв.м. и 23,83 кв.м., с прилежащи 1/6 идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите части на сградата, със съседи на ниво 1: на същия етаж: 68134.800.338.1.6, под обекта: няма, над обекта: няма, а на ниво 2: на същия етаж: 68134.800.338.1.8, 68134.800.338.1.7, под обекта: 68134.800.338.1.6, над обекта: няма, стар идентификатор: няма;

Б) АПАРТАМЕНТ на партерния етаж, с площ 142,17 (сто четиридесет и две цяло и седемнадесет стотни) кв.м, състоящ се от четири стаи, складово помещение, санитарен възел и входно преддверие, при сегашни съседи: от всички страни – дворно място и североизточната стая на Весела Карадимитрова, отгоре – собствени жилища и жилището на Весела Карадимитрова, заедно с принадлежащите му 2/6 (две шести) идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите на сградата, а съгласно кадастрална схема съставлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.800.338.1.6** (шест, осем, едно, три, четири, точка, осем, нула,

нула, точка, три, три, осем, точка, едно, точка, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/18.12.2015г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Изгрев, ул. „Никола Мирчев" № 25, ет. 1, находящ се в сграда 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.800.338, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива: 1, с площ 142,17 кв.м., с прилежащи 2/6 идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите части на сградата, със съседи: на същия етаж: 68134.800.338.1.5, под обекта: няма, над обекта: 68134.800.338.1.5, 68134.800.338.1.8, 68134.800.338.1.7, стар идентификатор: няма;

В) АПАРТАМЕНТ на първия надпартерен етаж, с площ 55,33 (петдесет и пет цяло и тридесет и три стотни) кв.м, състоящ се от стая, хол, кухня, коридор и сервизни помещения, при сегашни съседи: от изток – дворно място и апартамент на Весела Карадимитрова, от запад и от юг – дворното място, от север – собствен апартамент, заедно с принадлежащите му 2/6 (две шести) идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите на сградата, а съгласно кадастрална схема съставлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.800.338.1.7** (шест, осем, едно, три, четири, точка, осем, нула, нула, точка, три, три, осем, точка, едно, точка, седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/18.12.2015г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Изгрев, ул. „Никола Мирчев" № 25, ет. 2, находящ се в сграда 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.800.338, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива: 1, с площ 55,33 кв.м., с прилежащи 2/6 идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите части на сградата, със съседи: на същия етаж: 68134.800.338.1.5, 68134.800.338.1.8, под обекта: 68134.800.338.1.6, над обекта: няма, стар идентификатор: 68134.800.338.1.4;

Г) АПАРТАМЕНТ на първия надпартерен етаж, с площ 55,33 (петдесет и пет цяло и тридесет и три стотни) кв.м, състоящ се от стая, хол, кухня, коридор и сервизни помещения, при сегашни съседи: от изток – дворно място и апартамент на Весела Карадимитрова, от запад и от север – дворното място, от юг – собствен апартамент, заедно с принадлежащите му 1/6 (една шеста) идеална част от таванските помещения и съответните идеални части от общите на сградата, а съгласно кадастрална схема съставлява **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.800.338.1.8** (шест, осем, едно, три, четири, точка, осем, нула, нула, точка, три, три, осем, точка, едно, точка, осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/18.12.2015г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Изгрев, ул. „Никола Мирчев" № 25, ет. 2, находящ се в сграда 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.800.338, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива: 1, с площ 55,33 кв.м., с прилежащи 1/6 идеални части от таванските помещения и съответните идеални части от общите части на сградата, със съседи: на същия етаж: 68134.800.338.1.7, 68134.800.338.1.5, под обекта: 68134.800.338.1.6, над обекта: няма, стар идентификатор: няма.

Паричната оценка на внасяните недвижими имоти съгласно Експертиза за оценка на непарична вноска по Акт № 20160201125532/02.02.2016г. е в размер на 903 859 (деветстотин и три хиляди осемстотин петдесет и девет) лева.

Правото на собственост на вносителя произтича от Нотариален акт № 2, том I, рег. № 108, дело № 2 от 2016 г. на нотариус Ксения Белазелкова, вписан в Служба по вписванията – гр. София в акт 85, том I, вх.рег.№ 291 от 12.01.2016г.

Срещу извършената непарична вноска „ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД, с ЕИК 175093254 **е било записало и придобило всички 903 859 (деветстотин и три хиляди осемстотин петдесет и девет) дяла по 1 (един) лева** с парична равностойност 903 859 (деветстотин и три хиляди осемстотин петдесет и девет) лева общо или 100 % от капитала на Дружеството;

(2) Едноличният собственик на капитала е изплатил изцяло своите дялове към момента на подписване на настоящия Учредителен акт.

(3) Едноличният собственик на капитала не може да иска да му бъдат изплатени направените вноски в капитала на Дружеството, освен при прекратяване на участието му в Дружеството. Едноличният собственик на капитала не може да уговаря лихви върху изплатените дружествени дялове, докато Дружеството съществува.

(4) С цел покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, Едноличният собственик на капитала може да вземе решение за допълнителни парични вноски за определен срок. В решението се посочва размера на допълнителната вноска, срокът, в който вноската се прави и възстановява, и лихвата, която дружеството ще плаща върху нея. Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството.

(5) Прехвърлянето на дялове на трети лица се извършва при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник. В случай на прехвърляне на част от дружествените дяловете на нов съдружник, дружеството ще се трансформира от еднолично дружество с ограничена отговорност в дружество с ограничен отговорност.

(6) Прехвърлянето на дружествени дялове се извършва с договор с нотариална заверка на подписите и се вписва в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Член 8 (1) Едноличният собственик на капитала е длъжен:
- да изплати дяловите си вноски в капитала на Дружеството, както и допълнителните вноски, предвидени в член 7, алинея 4 от този Учредителен акт;
- да участва в управлението на Дружеството;
- да оказва съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;

(2) Едноличният собственик на капитала е длъжен да пази фирмената тайна на Дружеството относно клиентите и партньорите, с които работи Дружеството.

(3) Едноличният собственик на капитала има право:
- да участва в управлението на Дружеството;
- да участва в разпределението на печалбата;
- да бъде осведомяван за хода на дружествените дела на Дружеството;
- да има достъп до всички книжа на Дружеството;
- на ликвидационен дял.

VI. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Член 9 Органите на Дружеството са:

Едноличният собственик на капитала;
Управител/Управители.

Член 10 (1) Едноличен собственик на капитала е **„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД**, с ЕИК 175093254 със седалище и адрес на управление в град София, ул. „Никола Мирчев“ № 33.

(2) Едноличният собственик на капитала решава въпросите от компетентността на Общото събрание на съдружниците. За решенията на Едноличния собственик на капитала се съставят писмени протоколи, въз основа на които се води протоколна книга за решенията Едноличния собственик на капитала.

(3) Едноличният собственик на капитала взема решения за:
3.1. изменение и допълване на Учредителния акт;
3.2 приемане на нови съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
3.3. приемане на годишния отчет и баланса на Дружеството;
3.4. разпределение и изплащане на печалбата;
3.5. намаляване и увеличаване на капитала на Дружеството;
3.6. определя броя на управителите, избира и освобождава управителя(ите), определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
3.7. определя ликвидатори;
3.8. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
3.9. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
3.10. взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу някой от управителите и за назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;
3.11. взема решение за внасяне на допълнителни парични вноски съгласно член 7, алинея 4 от този Учредителен акт.

(4) Едноличният собственик на капитала може да взема решения по въпроси от трудов и социален характер след изслушване на представителят на работниците и служителите в Дружеството.

(5) Решенията относно изменение и допълнение на Учредителния акт и прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Решенията за увеличаване и намаляване на капитала, приемане на съдружник, преобразуване на Дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в Търговския регистър.

(6) (Нова, Решение от дата 08.05.2020г.) За взетите решения от едноличния собственик на капитала на Дружеството се съставя протокол в писмена форма. Не е необходимо нотариално удостоверяване на съдържанието и подписите на протокола.

Член 11 (1) Дружеството се управлява и представлява от Управител/управители, определени от Едноличния собственик на капитала, за неопределен срок.

(2) Дружеството се управлява и представлява самостоятелно от следния Управител:

Филип Стефанов Фотев, с [redacted] лична карта [redacted], издадена на 24.02.2015г. от МВР-София, и

Член 12. (1) Управителят/ите управлява Дружеството, като:
1. организира изпълнението на решенията на Едноличния собственик на капитала;
2. изготвя и предлага за одобрение годишния отчет и баланса;
3. организира търговската дейност на дружеството, осъществява оперативното му ръководство, следи за опазване на неговото имущество и спазва ограниченията по чл. 10 и чл. 11;
4. сключва трудови договори със служители на дружеството;
5. оценява, стимулира и санкционира, командирова в страната и в чужбина служители на дружеството;
6. прави предложения пред Едноличния собственик на капитала за вземане на решения, които съгласно този учредителен акт или действуващото законодателство са от изключителна негова компетентност;
7. взема решения по всички въпроси на дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно този учредителен акт или действуващото законодателство са от изключителната компетентност на Едноличния собственик на капитала.

(2) Управителят може по своя преценка да предоставя част от функциите си на свои заместници или други служители в дружеството, както и да упълномощава трети лица да извършват от името на дружеството определени правни действия.

(3) Управителят е длъжен да уведоми Едноличния собственик на капитала веднага щом загубите на дружеството надхвърлят 1/4 от капитала и както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

(4) Отношенията между дружеството и управителя/ите се уреждат с договор за възлагане на управлението.

(5) Управителя/ите нямат право да извършва конкурентна дейност с тази на Дружеството по смисъла на член 142, алинея 1 и алинея 2 от българския Търговски закон.

VII. РЕГИСТРИ И КНИГИ, ВОДЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Член 13 Дружеството води протоколна книга за решенията на Едноличния собственик на капитала.

VIII. ОБРАЗУВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Член 14 Финансовата година на Дружеството е календарната година.

Член 15 (1) След приключване на финансовата година се съставя годишен отчет и баланс, които се одобряват от Едноличния собственик на капитала по законоустановения ред.

(2) При спазване на нормите на данъчното законодателство, нетната печалба на Дружеството след данъчно облагане може да се разпредели, доколкото бъде решено от Едноличния собственик на капитала.

IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 16 Дружеството се прекратява:

- по решение на Едноличния собственик на капитала;
- при сливане и вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;
- при обявяване на Дружеството в несъстоятелност;
- по решение на компетентния съд в предвидените от закона случаи.
- с прекратяването на Едноличния собственик на капитала.

Член 17 (1) Ликвидацията на Дружеството се извършва от Управителя, освен ако по решение на Едноличния собственик на капитала не е определено друго. В случай че са назначени повече от един Управител, Едноличния собственик на капитала определя чрез решение кой от Управителите е отговорен за извършване на ликвидацията.

(2) Имуществото, останало след пълното удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, се прехвърля на Едноличния собственик на капитала.

X. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Член 18 За неуредените в настоящия Учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон на Република България.

Настоящият Учредителен акт се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, всеки един на български - по един за Едноличния собственик на капитала, един за целите на вписване на Дружеството в Търговски регистър при Агенция по вписванията и един за книгите на Дружеството.

Едноличен собственик на капитала: _____

/Филип Фотев – изп. дир./
„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД