

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА
„КОМБ ПРОПЪРТИ“ ЕООД
(Приет с решение на общо събрание от 15.03.2022г.)**

Днес, 18.05.2024 г., в гр. София,

Долуподписаната, Цветелина Валериева Рибagina ЕГН: _____ в
качеството си на управител на „КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 200912452, в качеството
му на едноличен собственик на капитала на „КОМБ ПРОПЪРТИ“ ЕООД,

**ПРИЕХ СЛЕДНИЯ УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С
ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „КОМБ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК: 206796378,**

СТАТУТ

Чл. 1. (1) Създава се еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на Търговския закон на Република България, което за краткост по-нататък в учредителния акт се нарича просто “Дружеството”.

(2) Дружеството е юридическо лице, отделно от учредителя и не отговаря за неговите задължения.

(3) Отговорността на едноличния собственик на капитала за задълженията на дружеството се ограничава до размера на неговото дялово участие в капитала на дружеството.

ТЪРГОВСКА ФИРМА

Чл. 2. Търговската фирма на едноличното дружество с ограничена отговорност е “КОМБ ПРОПЪРТИ” ЕООД, която на латиница се изписва като “KOMB PROPERTY” LTD.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3. (1) Седалището и адреса на управление на дружеството е: Република България, гр. София, район „Подуяне“, бул. „Владимир Вазов“ № 40, ет. 2.

СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

Чл. 4. Дружеството се образува за неопределен срок.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 5. Предметът на дейност на дружеството е: Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, посредничество и представителство при сделки с недвижими имоти, дейност по управление на недвижими имоти, инвеститорска дейност, представителство на български или чуждестранни физически или юридически лица в страната и чужбина, както и извършване на всички дейности, незабранени от закона, а за тези с разрешителен, лицензионен или регистрационен режим - след снабдяване със съответното разрешение или лиценз и/или след осъществяване на необходимата регистрация.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 6. Едноличен собственик на капитала на дружеството е „КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 200912452.

РАЗМЕР НА КАПИТАЛА И ДЯЛОВЕ

Чл. 7. (1) Дружественият капитал се определя в евро и възлиза на 179 463.45 (сто седемдесет и девет хиляди четиристотин шестдесет и три евро и четиридесет и пет евроцента), като същият е изцяло внесен.

(2) 1 (един) дял равен на 179 463.45 (сто седемдесет и девет хиляди четиристотин шестдесет и три евро и четиридесет и пет евроцента) €.

Чл. 8. (1) Капиталът на Дружеството е формиран изцяло от НЕПАРИЧНА вноска на „МАКС КОНТРОЛ ГРУП“ ООД, ЕИК: 201301122, и от НЕПАРИЧНА вноска на ВЛАДИМИР ЙОВЧЕВ ЙОВЧЕВ, ЕГН:

(2) Непаричната вноска, направена от „МАКС КОНТРОЛ ГРУП“ ООД, ЕИК: 201301122, има за предмет право на собственост върху следното недвижимо имущество:

1. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.14, представляващ Апартамент № 14** (четиринадесет) на мезонетен етаж на сграда № 6 (шест), представляваща пететажна жилищна сграда със 17 (седемнадесет) броя апартаменти и 17 (седемнадесет) броя гаражи , с разгъната застроена площ на сградата 3236,59 (три хиляди двеста тридесет и шест и петдесет и девет стотни) кв. метра, находяща се в гр. София, бул. Симеоновско шосе шосе № 110 (сто и десет), с площ 130,55 (сто и тридесет цяло и петдесет и пет стотни) кв. метра, състоящ се от: на първо ниво- преддверие; хол; кухня и трапезария в едно; дрешник; баня с тоалетна и тераса; на второ ниво- преддверие; две спални и баня с тоалетна, при съседни на апартамента по документа за собственост: мезонет № 13 (тринадесет), стълбищна клетка и мезонет № 15 (петнадесет), заедно с 4.500 % (четири цяло и

петстотин хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата , равняващи се на 15,8 (петнадесет цяло и осем стотни) кв. м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, **ЗАЕДНО** с 1.510 % (едно цяло и петстотин и десет хиляди върху сто) от земята, върху която е построена сградата , съставляваща УПИ I-1749 (първи за имот хиляда седемстотин четиридесет и девет) от кв. 95 (деветдесет и пет) по плана на гр. София, местността „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ на урегулирания поземлен имот 7856 (седем хиляди осемстотин петдесет и шест) кв.м., при граници по скица: от четири страни улица, **за който вносителят се легитимира като собственик въз основа на:** схема № 15-1250851-17.11.2021 г., данъчна оценка с изх. № 7211012328/ 22.11.2021 г., нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том VI, рег. № 17985, нот.дело № 1011/2006 г. на нотариус Румен Димитров, вписан в регистъра на НК под номер 274, решение за преобразуване чрез вливане на „Стил 21“ ЕООД, „Пеппер България“ ЕООД и „Макс Контрол 2010“ ЕООД.

2. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.27, представляващ Гараж № 9** (девет) в партерния етаж на гореописаната жилищна сграда, със застроена площ 20,70 (двадесет цяло и седемдесет стотни) кв.м., при съседни по документа за собственост: гараж № 8 (осем), двор, гараж № 10 (десет), заедно с 0,714 % (нула цяло седемстотин и четиринадесет хилядни върху сто) идеални части от сградата, равняващи се на 2,39 (две цяло и тридесет и девет стотни) кв. м. и съответните идеални части от правото на строеж върху земята, върху която е построена сградата, съставляваща УПИ I-1749 (първи за имот хиляда седемстотин четиридесет и девет) от кв. 95 (деветдесет и пет) по плана на гр. София, местността „Витоша ВЕЦ Симеоново“ с площ на урегулирания поземлен имот 7856 (седем хиляди осемстотин петдесет и шест) кв.м., при граници по скица: от четири страни улица, **за който вносителят се легитимира като собственик въз основа на:** схема № 15-1250855-17.11.2021 г., данъчна оценка с изх. № 7211012328/ 22.11.2021 г., нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том VI, рег. № 17985, нот.дело № 1011/2006 г. на нотариус Румен Димитров, вписан в регистъра на НК под номер 274, решение за преобразуване чрез вливане на „Стил 21“ ЕООД, „Пеппер България“ ЕООД и „Макс Контрол 2010“ ЕООД.

(3) Непаричната вноски, направена от **ВЛАДИМИР ЙОВЧЕВ ЙОВЧЕВ**, ЕГН: _____, има за предмет право на собственост върху следното недвижимо имущество:

1. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.34, представляващ Гараж № 16** (шестнадесет), находящ се в град София, Столична община-район „Лозенец“, ж.к. Градина, на партерния етаж в жилищна сграда № 6 (шест), със застроена площ от 23.74 (двадесет и три цяло и седемдесет четири стотни) квадратни метра, при съседни: гараж № 15 (петнадесет), гараж № 17 (седемнадесет) и двор, заедно с 0,818 % (нула цяло, осемстотин и осемнадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 2,74 (две цяло и седемдесет и четири стотни) квадратни метра и съответните идеални

части от правото на строеж върху дворното място, върху което е построена сградата, представляващо урегулиран поземлен имот, който съставлява УПИ I- 1749 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда седемстотин четиридесет и девет), бивши НУПИ с планоснимачни номера 1217 (хиляда двеста и седемнадесет), 1280 (хиляда двеста и осемдесет) и 1404 (хиляда четиристотин и четири), в квартал 95 (деветдесет и пет), по плана на град София, местността „Витоша ВЕЦ Симеоново“, целият с площ от 7 856 (седем хиляди осемстотин петдесет и шест) квадратни метра, при граници по скица: от четири страни- улици, **за който вносителят се легитимира като собственик въз основа** на нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 17, том II, рег. № 23870, дело № 217 от 2011 г. на нотариус Александър Чакъров, вписан под № 310 в регистъра на НК.

(4) Съгласно изготвената на основание чл. 72 от Търговския закон и приета от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България тройна оценителна експертиза за оценка на непаричната вноски на вещи лица Георги Йорданов Чалъков, Зоя Пенчева Пенчева и Иван Василев Дойчевски, депозирана в Агенция по вписванията с вх. № 20220115132656, общата пазарна стойност на правото на собственост върху описаните в ал. 2 и ал. 3 от настоящия член недвижими имоти е в размер на 351 000.00 лева (триста петдесет и един хиляди лева), като:

1. Пазарната стойност на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.14, представляващ **Апартамент № 14**, подробно описан по-горе, възлиза на 268 600.00 лева (двеста шестдесет и осем хиляди и шестстотин лева).

2. Пазарната стойност на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.27, представляващ **Гараж № 9**, подробно описан по-горе, възлиза на 38 200.00 лева (тридесет и осем хиляди и двеста лева).

3. Пазарната стойност на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.905.2771.3.34, представляващ **Гараж № 16**, подробно описан по-горе, възлиза на 44 200.00 лева (четиридесет и четири хиляди и двеста лева).

(5) Срещу направените непарични вноски:

1. При учредяването на дружеството съдружникът „МАКС КОНТРОЛ ГРУП“ ООД, ЕИК: 201301122, е придобил 3 068 дяла (три хиляди шестдесет и осем дяла) на обща стойност 306 800,00 лева (триста и шест хиляди и осемстотин лева) от дружествения капитал на „КОМБ ПРОПЪРТИ“ ООД, представляващи 87,4 % (осемдесет и седем цяло и четири процента) от капитала на Дружеството);

2. При учредяването на дружеството съдружникът **ВЛАДИМИР ЙОВЧЕВ ЙОВЧЕВ**, ЕГН: : е придобил 442 дяла (четиристотин четиридесет и два дяла) на обща стойност 44 200,00 лева (четиридесет и четири хиляди и двеста лева) от дружествения капитал на „КОМБ ПРОПЪРТИ“ ООД, представляващи 12,6 % (дванадесет цяло и шест процента) от капитала на Дружеството.

3. Направеното разпределение на дружествените дялове към момента на учредяването е изцяло в съответствие със заключението на вещите лица по експертиза за оценка на непаричната вноска с вх. № 20220115132656 в АВ.

4. Предвид направеното прехвърляне на дружествени дялове от съдружника ВЛАДИМИР ЙОВЧЕВ ЙОВЧЕВ на „КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД и прехвърлянето на дружествени дялове на съдружника „МАКС КОНТРОЛ ГРУП“ ООД на „КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД, към момента на подписване на настоящия учредителен акт „КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД е притежател на 100 % /сто процента/ от дружествения капитал, а именно на 3 510 /три хиляди петстотин и десет/ дружествени дяла, с номинална стойност на всеки дял – 100,00 лева /сто лева/, с обща номинална стойност от 351 000,00 лева (триста петдесет и една хиляди лева).

(6) За формиране капитала на дружеството не се правят парични вноски.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 9. (1) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва с решение на едноличния собственик на капитала по начините, допустими от закона.

(2) Решението за увеличаване на капитала на дружеството се вписва в Търговския регистър и регистъра за ЮЛНЦ при Агенцията по вписванията.

Чл. 10. (1) Намалването на капитала се извършва с решение на едноличния собственик на капитала по начините, допустими от закона.

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде намален под законово установения минимум за дружество с ограничена отговорност.

(3) В решението за намаляване на капитала задължително се отразяват обстоятелствата, предвидени от закона.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл. 11. Прехвърлянето на дялове и приемането на нови съдружници се извършва при спазване на изискуемите от Търговския закон на Република България форма и ред.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Чл. 12. Едноличният собственик на капитала управлява и представлява дружеството лично или чрез назначен от него управител.

Чл. 13. Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва учредителния акт;

2. приема годишния отчет и баланса;
3. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
4. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
5. взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;
6. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
7. взема решения за предявяване на иски на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на съдебни процеси срещу него;
8. взема решения за допълнителни парични вноски.

Чл. 14. Решенията по чл. 119, ал. 2 от ТЗ се вписват в Търговския регистър и регистъра за ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Чл. 15. Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на дружеството с дяловата си вноска в неговия капитал.

Чл. 16. Едноличният собственик на капитала е длъжен да внесе дяловата си вноска, да участва в управлението на дружеството, да оказва съдействие за осъществяване на неговата дейност, както и да изпълнява собствените си решения.

Чл. 17. Едноличният собственик на капитала има правото да участва в разпределението на печалбата, в управлението на дружеството, да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на дружеството и право на ликвидационен дял.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 18. (1) Управителят на дружеството ръководи цялата стопанска дейност на дружеството и изпълнява решенията на едноличния собственик на капитала. Той решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или по разпоредбите на настоящия учредителен акт са възложени за решаване изключително от едноличния собственик на капитала на дружеството.

(2) Управителят се определя с решение на едноличния собственик на капитала за неопределен срок. Той може да реши управителят да бъде избран и за определен срок, както и да се постави срок на мандата на вече избран безсрочно управител.

(3) При воденето на работите на дружеството, управителят е длъжен да действа с грижата на добър търговец в рамките на закона, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала.

(4) Едноличният собственик на капитала може да избере и повече от един управител. В този случай всеки един от тях може да действа самостоятелно и в този смисъл представителството на дружеството се осъществява от управителите съвместно и поотделно, освен ако едноличният собственик на капитала изрично не реши друго.

Чл. 19. Управителят на дружеството:

1. организира, ръководи и контролира дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

2. представлява и управлява дружеството;

3. сключва трудовите договори със служителите на дружеството, изменя и прекратява трудовите правоотношения с тях, налага им дисциплинарни наказания за извършените нарушения, дава им поощрения, има правата и задълженията на работодател спрямо наетите от дружеството лица;

4. отчита се при поискване от едноличния собственик на капитала;

5. урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет;

6. определя и контролира разходите и приходите на дружеството;

7. извършва всякакви законни действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала;

8. изпълнява други задачи, поставени от нормативните актове, този учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала.

Чл. 20. (1) Управителят отговаря имуществено за виновно причинените вреди на дружеството.

(2) Без съгласие на едноличния собственик на капитала управителят на дружеството 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.

(3) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

(4) При нарушаване на задълженията по ал. 2 на този член, договорът за управление с управителя, който се сключва при назначаването му, може да бъде прекратен без предизвестие.

Чл. 21. Управителят отговаря за редовното водене и съхраняване на необходимите според Закона за счетоводството и Търговския закон търговски книги.

ПРОВЕРИТЕЛ

Чл. 22. (1) Ако одиторската заверка на годишния счетоводен баланс е задължителна за дружеството съгласно закона, едноличният собственик на капитала избира всяка година проверител(и) (одитори, експерт-счетоводители), отговарящи на изискванията на Търговския закон. Те могат да бъдат избирани и повече от един път.

(2) Проверителят осъществява задачите, възложени му от Търговския закон и от другите действащи нормативни актове.

(3) Проверителят проверяват годишния счетоводен отчет на дружеството. Той отговаря за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на служебните тайни на дружеството.

ФИНАНСИ И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

Чл. 23. Финансовата година на дружеството съвпада с календарната.

Чл. 24. (1) В края на всяка стопанска година се съставят необходимите съгласно действащото законодателство документи.

Чл. 25. (1) Чистата печалба на дружеството се разпределя по решение на едноличния собственик на капитала.

(2) Загубите на дружеството се покриват по начин, определен от едноличния собственик на капитала.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 26. Дейността на дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. при сливане или вливане в друго дружество по решение на едноличния собственик на капитала;
3. по решение на съда в предвидените от закона случаи;
4. при обявяване на дружеството в несъстоятелност;
5. при спадане на капитала под минимума, определен от действащата нормативна уредба.
6. в други случаи, определени от закона.

ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 27. (1) Ликвидационното производство се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

(2) След приключване на ликвидацията, остатъкът от имуществото се предава на едноличния собственик на капитала.

(3) Ако законът не предвижда друго и ако не е решено друго от едноличния собственик на капитала, ликвидатор на дружеството е неговия управител.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените с този учредителен акт въпроси, се прилага съответно действащото българско законодателство.

§ 2. Настоящият учредителен акт е изменен и приет с протоколно решение на едноличния собственик на капитала на дружеството от18.05.2026.....2026 г.

Настоящият учредителен акт се състави и подписа в два еднообразни екземпляра.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА,
„КОМБ ИНВЕСТ“ ЕООД – чрез управителя Цветелина Робагина



