

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
„СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД
(Приет на 18.11.2020г, изменен на 02.12. 2020г)

Днес, 18.11.2020 г., в град София, подписаната **ТОНКА ЯНКОВА ГЕНОВА**, с ЕГН _____, притежаваща лична карта N _____, издадена на _____ г от МВР с постоянен адрес в гр _____ в качеството ми на **Изпълнителен директор на „ОПОРТЮНИТИ 2009“ ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, община Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ № 257-267, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 200745028,

приех настоящия Учредителен акт на
дружеството **„СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД**:

Раздел I.
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
ПРАВНООРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Чл.1. (1) „СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД се учредява като еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно българския Търговски закон и има статут на юридическо лице.

(2) Дружеството се образува и ще извършва своята дейност въз основа на българското търговско и гражданско право.

Чл.2.(1) Дружеството представлява самостоятелно юридическо лице със свое имущество, отделно от имуществото на своя едноличен собственик.

(2) Дружеството отговаря за своите задължения с цялото си имущество.

(3) Едноличният собственик на капитала в Дружеството не отговаря към трети лица за задълженията на Дружеството. Отговорността на едноличния собственик за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на неговата дялова вноски.

Раздел II.
Фирма и седалище на Дружеството

Фирма

Чл.3. Дружеството ще осъществява дейността си под фирмата **„СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД**, която ще бъде посочвана в търговската кореспонденция на Дружеството. Фирмата на Дружеството може да бъде изписвана допълнително и с латински букви, както следва **„SD INVEST PROPERTIES“ EOOD**.

Седалище и адрес на управление

Чл.4. Седалището на Дружеството се намира в: гр. Варна, Република България, а адреса на управление на Дружеството е: град Варна, ул „Уста Кольо Фичето“ N: 19.

Раздел III.
Предмет на дейност и срок
Предмет на дейност

Чл.5. (1) Дружеството ще осъществява следния предмет на дейност: Пазарни проучвания в областта на недвижимите имоти, провеждане на пазарни проучвания, развитие на проекти в областта на недвижимите имоти, услуги по отношение на отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиране в недвижими имоти, участие в проекти за изграждане, реконструкция и модернизация на недвижими имоти, придобиване и отчуждаване/ прехвърляне на парцели/ терени и сгради, участие в други предприятия или дружества, поемане на управлението на други предприятия или дружества, в частност като управляващ съдружник, както и други дейности, незабранени от закона.

(2) Дружеството може да открива клонове или да учредява дружества в страната и чужбина, както и да участва в дружества от същия или подобен вид.

Срок

Чл.6. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Раздел IV. Капитал и дялове

Капитал

Чл.7.(1) Капиталът на Дружеството е в размер на **5 799 036 лв.** (пет милиона седемстотин деветдесет и девет хиляди тридесет и шест лева), разпределен в **5 799 036** (пет милиона седемстотин деветдесет и девет хиляди тридесет и шест) равни дяла, всеки един от които е с номинална стойност от **1 лв.** (един лев).

(2) Към датата на регистрация на Дружеството капиталът е внесен изцяло под формата на непарична вноска на недвижим имот, собственост на едноличния собственик на капитала „ОПОРТЮНИТИ 2009“ ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 257-267, вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 200745028, представлявано от Изпълнителния директор – Тонка Якова Генова, съгласно Устав на „ОПОРТЮНИТИ 2009“ ЕАД с ЕИК: 200745028 (Апорт) – вписан в СВ-Варна с дв.вх.рег.№:12392/26.06.2009 г, акт №:188, том 34, дело №:2448/2009г, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.3514.632 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, с площ 10 016 кв.м. /десет хиляди и шестнадесет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, със стар идентификатор: 10135.3514.540, с номер по предходен план: квартал 24 /двадесет и четири/, парцел XIII-540 /тринадесети – петстотин и четиридесет/, при граници (поземлени имоти с идентификатори) 10135.3514.595, 10135.3514.609, 10135.3514.659, 10135.3514.77, както и намиращите се в поземления имот сгради, както следва: 1. СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ с идентификатор 10135.3514.632.1 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, едно/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10035.3514.632, със застроена площ от 1 057 кв.м /хиляда петдесет и седем квадратни метра/, брой етажи: 2 (два), със стар идентификатор: 10135.3514.540.1; 2. СГРАДА ЗА

ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ с идентификатор 10135.3514.632.2 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, две/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.632, със застроена площ от 21 кв.м/двадесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 (един), със стар идентификатор: 10135.3514.540.2; 3. **ХАНГАР, ДЕПО, ГАРАЖ** с идентификатор 10135.3514.632.3 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, три/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.632, със застроена площ от 186 кв.м /сто осемдесет и шест квадратни метра/, брой етажи: 1 (един), със стар идентификатор: 10135.3514.540.3; 4. **СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО** с идентификатор 10135.3514.632.4 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, четири/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.632, със застроена площ от 24 кв.м /двадесет и четири квадратни метра/, брой етажи: 1 (един) със стар идентификатор: 10135.3514.540.4; 5. **СКЛADOVA БАЗА, СКЛАД** с идентификатор 10135.3514.632.5 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, пет/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.632, със застроена площ от 1 051 кв.м /хиляда петдесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 (един), със стар идентификатор: 10135.3514.540.5; 6. **ДРУГ ВИД СГРАДА ЗА ОБИТАВАНЕ** с идентификатор 10135.3514.632.6 /десет хиляди сто тридесет и пет, точка, три хиляди петстотин и четиринадесет, точка, шестстотин тридесет и две, точка, шест/, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град Варна, община Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес град Варна, район „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ №257-267 /двеста петдесет и седем – двеста шестдесет и седем/, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.632, със застроена площ от 19 кв.м /деветнадесет квадратни метра/, брой етажи: 1 (един) със стар идентификатор: 10135.3514.540.7.

Дялове в капитала

Чл.8.(Изм. на 02.12.2020г).(1).Едноличен собственик на капитала на Дружеството е "Зърнени храни Силистра" – АД, ЕИК: 118020075.

(2)."Зърнени храни Силистра" – АД е придобило 100% от дяловете от капитала на Дружеството чрез сделка по чл.129 от ТЗ – Договор за покупко-продажба на дружествени дялове сключен на 01.12.2020г с предишния собственик – „Опортюнити 2009“ ЕАД, ЕИК:200745028.“

Раздел V.
Права и задължения на едноличния собственик на капитала
Права на едноличния собственик на капитала

Чл.9. Едноличният собственик на капитала има право:

1. да участва в управлението на Дружеството;
2. да участва в разпределението на печалбата;
3. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела и да преглежда книгата на дружеството;
4. да бъде държан в течение на състоянието и сметките на Дружеството и да има достъп до подробна информация от Управителите;
5. право на ликвидационен дял при прекратяването на съществуването на Дружеството.

Задължения на едноличния собственик на капитала

Чл.10. Едноличният собственик на капитала е длъжен:

1. да изплати или внесе капитала;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да оказва съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството, както и да изпълнява приетите от него решения.

Приемане на съдружник

Чл.11. (1) Нов съдружник се приема от едноличния собственик на капитала по писмена молба на лицето, желаещо да стане съдружник, в която той заявява, че приема условията на учредителния акт.

(2) Решението за приемане на нов съдружник се вписва в Търговския регистър.

Прехвърляне и наследяване на дялове

Чл.12.(1) Едноличният собственик на капитала има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който е пропорционален на дела му в капитала на Дружеството.

(2) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествения дял на трети лица се извършва при спазване на изискванията на закона за приемане на съдружник.

(3) Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с нотариално заверени подписи и съдържание на договора, извършени едновременно, и се вписва в търговския регистър.

Печалби и плащания

Чл.13. Едноличният собственик на капитала не може да иска дела си, докато Дружеството съществува. Той има право само на част от печалбата на Дружеството съразмерно на дяловете си в капитала.

Допълнителни вноски

Чл.14.(1) По решение на едноличния собственик на капитала, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства едноличен собственик на капитала може

да направи допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала.

(2) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

Имущество на Дружеството

Чл.15. 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, лицензи, ноу хау, дялово участие в други дружества, както и други права, породени от дейността му.

Раздел VI. Управление

Чл.16.(1) Едноличният собственик на дружеството има следните права:

1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишния отчет и баланс, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за намаляване или увеличаване на дружествения капитал;
5. избор и освобождаване на управител;
6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, собственост на дружеството;
8. взема решения за допълнителни парични вноски;
9. преобразуване и прекратяване на дружеството;

(2) За решенията на едноличния собственик се съставя протокол в писмена форма.

Управление и представителство

Чл.17.(1) (Изм. на 02.12.2020г) Дружеството се управлява и представлява от един или повече управители, които се избират с решение на едноличния собственик на капитала на дружеството. При няколко управителя всеки от управителите управлява и представлява дружеството самостоятелно, освен ако в решението на едноличния собственик за избирането им не е определено друго."

(2) Управителят организира и ръководи оперативната дейност на Дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала, а именно:

1. организира изпълнението на решенията на едноличния собственик;
2. организира и ръководи оперативната и стопанска дейност на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на имуществото му;
3. води книгите на дружеството и носи отговорност за редовното им водене;
4. докладва пред едноличния собственик за състоянието на дружеството;

(2) Управителят е длъжен да уведомява едноличния собственик на капитала незабавно щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.

(3) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

Забрана за конкурентна дейност

Чл.18.(1) Без съгласие на Дружеството Управителят няма:

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.
- (2) Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.
- (3) При нарушаване на задълженията по ал.1, Управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

Прокурист

Чл. 19. (1) По решение на едноличния собственик може да бъде назначен един или няколко прокуристи на дружеството, които имат всички правомощия на управителя, освен правото да преупълномощават други лица със своите права по закон и правото да отчуждават и да обременяват с тежести недвижими имоти на дружеството, освен ако не са изрично упълномощени за това.

(2) Пълномощното на прокуриста се съставя в писмена форма с нотариална заверка на подписа и се вписва в търговския регистър.

(3) Прокуристът отговаря за виновно причинените на дружеството вреди.

Дружествени книги

Чл.20.(1) Дружеството води книги за дяловете и протоколна книга за решенията на едноличния собственик на капитала.

(2)В книгата за дяловете се вписва размерът на дела на едноличния собственик, направените вноски и всички промени в тях.

(3)Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Отговорност на Управителя

Чл.21. Управителят отговаря за виновно причинените на дружеството вреди.

Раздел VII.

Изменение на Учредителния акт

Увеличение на капитала

Чл.22. Увеличението на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на съдружници.

Намаляване на капитала

Чл.23. Капиталът може да бъде намаляван до установения от закона минимум при спазване на изискванията на Търговския закон.

Раздел VIII.

Прекратяване и ликвидация на Дружеството

Прекратяване на Дружеството

Чл.24. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. чрез сливане и вливане в друго дружество с, както и чрез разделяне;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд - при настъпване на предвидените от закона случаи.

Ликвидация на Дружеството

Чл.25. Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на Търговския закон.

Раздел IX. Заклучителни разпоредби

Чл.26. Към настоящия за този учредителен акт се прилага действащото българско право.

Настоящият Учредителен акт е изготвен в 3 еднообразни екземпляра.

За Едноличен собственик на капитала:


(Стефан Иванов - изпълн. директор на Зърнени храни Силистра АД)

На основание чл.119 ал.4 от ТЗ подписаната Десислава Стефанова Иванова, в качеството си на управител на СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС ЕООД удостоверявам, че настоящия Учредителен Акт съдържа всички изменения и допълнения и е актуален към 02.12.2020г

Подпис:
(Десислава Иванова)

