УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
„ЕКЛЕЗИЯ ЕСТЕЙТ 2“ ЕООД

Днес, 30.12.2024г., на основание чл.113 и сл. от Търговския закон, **Йордан Мирославов Лумбев**, с ЕГН, с постоянен адрес: ,
наричан по-нататък за краткост „Едноличен собственик на капитала”, състави и подписа настоящия Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност **„ЕКЛЕЗИЯ ЕСТЕЙТ 2“ ЕООД**, с ЕИК: 207835348, („Дружеството“) със следното съдържание:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 /1/ Дружеството е юридическо лице отделно от Едноличния собственик. То не отговаря за задълженията на Едноличния собственик.
/2/ Отговорността на Едноличния собственик за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на направените и дължими дялови вноски.

ФИРМА

Чл.2 /1/ Фирмата, под която Дружеството осъществява дейността си, е: **„ЕКЛЕЗИЯ ЕСТЕЙТ 2“**, която на английски език ще се изписва като **ECLESIA ESTATE 2 EOOD**.
/2/ В търговската кореспонденция на Дружеството ще се посочват: фирмата, седалището и адреса на управление, банковата сметка, както и единния идентификационен код.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.3 Седалището и адресът на управление на Дружеството са: **гр. София, п.к. 1463, община Столична, област Софийска, район Триадица, бул. „Витоша“ № 82.**

ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ

Чл.4 Дружеството се учредява без определен срок.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.5 Дружеството има следния предмет на дейност: **покупко – продажба на недвижими имоти, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, посредническа дейност при покупко – продажба, проектиране и обзавеждане на недвижими имоти, търговия на дребно и едро и консултантска дейност, както и всякаква друга, незабранена от закона дейност.**

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл.6 /1/ Капиталът на Дружеството е **848 554 (осемстотин четиридесет и осем хиляди и петстотин петдесет и четири) лева**, разпределен в **848 554 (осемстотин четиридесет и осем**

хиляди и петстотин петдесет и четири) дяла, всеки един с номинална стойност от 1 (един) лев.

/2/ Капиталът на Дружеството е набран чрез парична вноска от **100 (сто) лева**, внесена в брой и в пълен размер при учредяването на Дружеството и непарична вноска на **848 454 (осемстотин четиридесет и осем хиляди и четиристотин петдесет и четири) лева** на следния недвижим имот, представляващ **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА**, находящи се в „Жилищна сграда /секция А и секция Б/ с подземни гаражи“, състояща се от два сутеренни етажа, партерен етаж с търговски помещения, два офисни етажа, пет жилищни и два подпокривни етажа, изградена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.408.91 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, деветдесет и едно), находящ се в град София, Столична община, район Оборище, ул. „Черковна“ № 38 (тридесет и осем), с площ от 3 727 кв.м. (три хиляди седемстотин двадесет и седем квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – Високо застрояване (над 15 м.), стар идентификатор – няма, номер по предходен план - 602 (шестстотин и две), квартал – 123а (сто двадесет и три, буква „а“), парцел – I (първи), при съседи, съгласно кадастрална скица: 68134.408.346 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, триста четиридесет и шест), 68134.408.347 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, триста четиридесет и седем), 68134.409.178 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и девет, точка, сто седемдесет и осем), 68134.409.174 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и девет, точка, сто седемдесет и четири), 68134.408.339 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, триста тридесет и девет), който съгласно доказателствения документ за собственост представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в град София, Столична община, район Оборище, целият с площ от 3 800 кв.м. (три хиляди и осемстотин квадратни метра), който съгласно действащия подробен устройствен план представлява УПИ I (първи) отреден „За ЖС и административни сгради“, от квартал 123А (сто двадесет и три, буква „А“) по плана на гр. София, местността „Подуене – Център“, одобрен с Решение № 25 от 19.03.2001г. по Протокол № 23, граници: бул. „Мадрид“, ул. „Люле Бургас“, ул. „Марица“ и ул. „Черковна“, с административен адрес на жилищната сграда: за секция А – ул. Черковна“ № 38, вход А (буква „А“), а именно:

АТЕЛИЕ № 51 (петдесет и едно), находящо се в град София, Столична община, район Оборище, ул. „Черковна“ № 38 (тридесет и осем), вход А (буква „А“), етаж 2 (две), на кота + 7,06 м. (плюс седем цяло и шест стотни метра), представляващо САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.408.91.1.564 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, деветдесет и едно, точка, едно, точка, петстотин шейсет и четири), находящ се на етаж 2 (втори) в сграда с идентификатор 68134.408.91.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, деветдесет и едно, точка, едно), с предназначение – Жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.408.91 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и осем, точка, деветдесет и едно), с предназначение на самостоятелния обект: Ателие в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта – 1 (едно), с посочена в документа площ от 170,75 кв.м. (сто и седемдесет цяло и седемдесет и пет стотни квадратни метра), стар идентификатор – 68134.408.91.1.515 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка,

четиристотин и осем, точка, деветдесет и едно, точка, едно, точка, петстотин и петнадесет), и при съседни самостоятелни обекти в сградата, съгласно кадастрална схема: на същия етаж – 68134.408.91.1.565, под обекта – 68134.408.91.1.514, и над обекта – 68134.408.91.1.8, 68134.408.91.1.7, заедно с 2,99 % (две цяло и деветдесет и девет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, представляващи 32.15 кв.м. (тридесет и две цяло и петнадесет стотни квадратни метра) и заедно с 1,36 % (едно цяло и тридесет и шест стотни върху сто) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.408.91, подробно описан по – горе, представляващи 51,81 кв.м. (петдесет и едно цяло и осемдесет и една стотни квадратни метра);
Гореописаният имот е собственост на вносителя на непаричната вноска **„Оборище Премиум Апартаменти“ ЕООД,** съгласно непарична вноска в капитала на дружеството с Учредителен акт от 16.01.2023, вписан в Служба по вписванията под акт №37, том XI, дело №3293/2023, вх. регистър №4923/31.01.2023 г., като ателието е обособено след извършено преустройство, съгласно одобрени на 20.02.2023 г. инвестиционни проекти и Разрешение за строеж № 9/21.02.2023 г., издадено от Главен архитект на СО – район „Оборище“, Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1351/21.11.2023, издадено от Главен архитект на СО и е оценен на обща стойност от **848 454 (осемстотин четиридесет и осем хиляди и четиристотин петдесет и четири) лева** съгласно оценителска експертиза за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20240522185051/27.05.2024 г.
/3/ Дяловете в капитала на Дружеството се притежават изцяло от Едноличния собственик **Йордан Мирославов Лумбев**, с ЕГН , с постоянен адрес: .

ПРОМЯНА НА КАПИТАЛА

Чл.7 /1/ Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по решение на Едноличния собственик, чрез увеличаване на записаните дялове или чрез приемане на нови съдружници.
/2/ Увеличаването на капитала е допустимо след като всички дялови вноски бъдат изплатени изцяло.

Чл.8 Намаляването на капитала се извършва с решение на Едноличния собственик при спазване на установения от закона ред.

ПАРИЧНИ ФОНДОВЕ

Чл.9 /1/ Дружеството може да образува фонд „Резервен“, в който средствата не могат да бъдат по-малко от 10 на сто от капитала. Когато средствата във фонда спаднат под минималния размер, Дружеството е длъжно да ги възстанови в срок от една година.
/2/ По решение на Едноличния собственик могат да бъдат създавани и други фондове към Дружеството.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл.10 За покриване на загуби или за преодоляване на временни финансови затруднения Едноличният собственик може да приеме решение за допълнителни парични вноски.

Чл.11 Направените допълнителни вноски се възстановяват на Едноличния собственик от печалбата, преди разпределяне на дивиденти.

ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ

Чл.12 Дружественият дял представлява съвкупността от всички права и задължения на Едноличния собственик.

Чл.13 Едноличният собственик може да прехвърля притежаваните от него дялове и да приема нови съдружници.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.14 /1/ Органи на дружеството са Едноличният собственик и Управителят /Управителите/, и Контрольор в случай, че бъде избран такъв.
/2/ Едноличният собственик осъществява общото управление на Дружеството, определя основната дейност на Дружеството, както и неговата икономическа и търговска насоченост.
/3/ Едноличният собственик управлява и представлява Дружеството чрез определен от него Управител/и/.

Чл.15 /1/ Едноличният собственик съгласно дружественото право ще има привилегиите и функциите на Общо събрание на съдружниците. В това отношение той ще притежава следните компетенции:
1. да преглежда книжата на Дружеството и да изисква преписи от тях;
2. да получава печалбата на Дружеството;
3. да получи ликвидационен дял при прекратяване на Дружеството;

/2/ От изключителната компетентност на Едноличния собственик е вземането на следните решения, с които същият:
1. изменя и/или допълва Учредителния акт;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
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;
8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски;
10. взема решения за ползване на кредити с размер по-голям от регистрирания капитал;

/3/ За взетите решения по ал. 2, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 се съставя писмен протокол без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

УПРАВИТЕЛ
(УПРАВИТЕЛИ)

Чл.16 /1/ Оперативното ръководство на текущата дейност на Дружеството се осъществява от един или повече Управители.
/2/ Управителят се избира и освобождава от Едноличния собственик. Едноличният собственик може да освободи Управителя по всяко време, включително преди изтичане на срока, за който той/тя е назначен, без да е необходимо да се мотивира.
/3/ Правните отношения между Управителя и Дружеството се уреждат с договор.

Чл. 17 /1/ Управителят има следните компетентности:
1. да ръководи назначаването и освобождаването на персонала на Дружеството и да сключва трудовите договори със служителите;
2. да подготвя и представя за одобрение от Едноличния собственик на годишния отчет и баланса;
3. да установява административните компетенции и функции във връзка с оперативното управление на Дружеството;
4. да извършва периодични анализи върху постигането на икономическите и производствени показатели, както и да предприема необходимите мерки за тяхното постигане;
5. да предприема мерки за развитието на Дружеството съгласно стратегиите, установени от Едноличния собственик;
6. да изпълнява решенията на Едноличния собственик;
7. да извършват всички други дейности, необходими за текущото управление на Дружеството.

/2/ Управителят се отчита за дейността си пред Едноличния собственик.
/3/ Едноличният собственик може по всяко време да дава на Управителя задължителни нареждания, както и да му иска отчет.
/4/ Управителят текущо или при поискване информира Едноличния собственик за дейността на Дружеството.
/5/ Управителят е длъжен незабавно да извести Едноличния собственик в случай, че бъдат реализирани загуби, надвишаващи номиналната стойност на дружествения капитал, ако започне производство по несъстоятелност, както и във всеки случай на опасност за икономическата стабилност на Дружеството, ако според обстоятелствата трябва да бъдат взети мерки от компетентността на Едноличния собственик.
/6/ Управителят има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на Дружеството, да го представлява и упълномощава други лица за извършване на определени действия.
/7/ Управителят няма право да отчуждава и да обременява с тежести недвижими имоти на Дружеството и да извършва други сделки, които според този Учредителен акт или решенията на Едноличния собственик изискват неговото одобрение, освен ако е специално упълномощен от Едноличния собственик. Едноличният собственик може да вземе решение,

определени сделки да се извършват с негово изрично съгласие или с подписа на още едно посочено от него лице.

Чл. 18 Без съгласие на Едноличния собственик Управителят нямат право да:

1. извършва от свое или от името на други лица, включително свои роднини, на търговски сделки;
2. участва в конкурентни събирателни, командитни или други дружества с ограничена отговорност;
3. заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

Чл. 19 Управителят отговаря имуществено пред Дружеството за причинените на същото вреди.

Чл.20 /1/ Дружеството се представлява пред трети лица от Управителя/ Управителите.
/2/ Ако е назначен един Управител, той представлява Дружеството самостоятелно. Ако са назначени повече Управители, те представляват Дружеството съобразно решението на Едноличния собственик.

КОНТРОЛЬОР

Чл. 21 По решение на Едноличния собственик може да бъде избран Контрольор. Неговото правно положение се определя със същото решение.

СЧЕТОВОДСТВО

Чл.22 /1/ Дружеството води двустранно счетоводство.
/2/ За финансова година се счита календарната година.
/3/ Стопанската година приключва с годишен счетоводен отчет на Дружеството към 31 декември, който се приема от Едноличния собственик след проверка от един или няколко проверители.
/4/ Годишният счетоводен отчет се приема най-късно до 15 март следващата година.
/5/ Управителят представя за одобрение от Едноличния собственик и отчет за дейността си, както и предложение за използване на печалбата.

Чл.23 /1/ Размерът на частта от чистата печалба, която ще се разпределя като дивиденти, се определя с решение на Едноличния собственик.
/2/ Дивидентите се изплащат на дата, определена от Едноличния собственик.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.24 Дружеството се прекратява:
1. по решение на Едноличния собственик;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. по решение на съда в случаите по чл. 155 от ТЗ;
4. с изтичане на срока, определен в Учредителния акт;

Чл.25 /1/ След прекратяването на Дружеството се извършва ликвидация;
/2/Ликвидаторите се назначават от Едноличния собственик;
/3/Ликвидаторите представляват Дружеството в периода на ликвидацията и имат правата на Управителя.
/4/ Ликвидаторите могат да представляват Дружеството само заедно. Волеизявления към Дружеството могат да се приемат и от един ликвидатор.

Чл.26 /1/ Ликвидаторите съставят баланс към момента на прекратяване на Дружеството и доклад, който пояснява баланса.
/2/ Ликвидаторите представят баланса пред Едноличния собственик. След приемането му Едноличния собственик ги освобождава от отговорност.

Чл.27 Имуществото, което остава след удовлетворяването на кредиторите, се получава от Едноличния собственик.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл.28 /1/ Освен счетоводните книги Дружеството води и протоколна книга.
/2/ За решенията на Едноличния собственик се съставят протоколи, които се подвързват в Протоколната книга.
/3/ Едноличния собственик може да се запознава със съдържанието на всички дружествени книги и да получава преписи и извлечения от тях.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.29 /1/ За въпросите, неуредени в този Учредителен акт, се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащото в Република България законодателство.
/2/ Всички спорове, възникнали по повод този Учредителен акт, ще се решават от компетентния съд.
Настоящият Учредителен акт съдържа 8 страници.

За Едноличния собственик на капитала:

_____

Йордан Мирославов Лумбев

Заверено от управителя: _____

Йордан Мирославов Лумбев