УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
„АД Строй Витоша 2025“ ЕООД

(Изменен с Протокол-решение на едноличния собственик на капитала от 23.06.2026 г.)

Днес, 12.09.2025 г.,

Долуподписаният, Делян Любенов Овчаров, ЕГН: [redacted], в качеството си на управител на „АД Строй“ ООД, ЕИК: 204108712, подписах и приех настоящия УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ на еднолично дружество с ограничена отговорност „АД Строй Витоша 2025“ ЕООД, наричано по-нататък „Дружеството“, при следните условия:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Дружеството е с ограничена отговорност, учредено съгласно чл. 113 от Търговския закон на Република България.

(2) Дружеството е юридическо лице, отделно от имуществото на собствениците на капитала.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на собственика на капитала, а отговорността за задълженията на дружеството е ограничена до размера на направената вноска в капитала, с която участва.

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 2. (1) Фирменото наименование на дружеството е **„АД Строй Витоша 2025“ ЕООД**, което се изписва и на латиница: **„AD Stroy Vitosha 2025“ EOOD**.

(2) Фирменото наименование на дружеството и адреса на управлението му се посочват във всички негови документи.

Чл. 3. (1) Седалището на дружеството **е област София-град, община Столична, гр. София.**

(2) Адресът на управление на дружеството е гр. София, п.к. 1421, р-н Лозенец, ул. Зорница № 1, ет. 2, ап. 4.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. (1) Дружеството има следния предмет на дейност: „Проектиране, инженеринг, инвестиционна и строителна дейност, сделки с недвижими имоти и вещни права, вътрешна и международна търговия, търговско представителство, посредничество и агентство в страната и чужбина на местни и чуждестранни физически и юридически лица, изграждане и стопанисване на недвижими имоти, търговия с оборудване, машини и съоръжения, изработване на проекти за външно архитектурно оформление, интериор и дизайн, консултантска, маркетингова дейност, информационни и дигитални услуги, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.“

(2) Дружеството ще извършва дейностите, включени в предмета му на дейност, за които със закон е предвиден разрешителен, лицензионен или регистрационен режим, само след получаване на съответното разрешение или регистрация.

(3) Дружеството може да открива клонове и представителства и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина.

СРОК

Чл. 5. Дружеството е учредено за неопределен срок.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 6. (1) **(изм. с Реш. на ЕСК от 23.06.2026 г.)** Капиталът на дружеството е с номинална стойност 98 000 /деветдесет и осем хиляди/ евро, разпределен в 98 000 /деветдесет и осем хиляди/ дяла, всеки по 1 /едно/ евро. Капиталът на дружеството към момента на първоначална регистрация е внесен изцяло чрез направената непарична вноска от страна на **„АД Строй“ ООД, ЕИК: 204108712,** както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.905.6998 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка шест хиляди деветстотин деветдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: гр. София, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, **с площ 742** /седемстотин четиридесет и два/ кв.м., трайно предназначение на територията:

урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до десет метра/, предишен идентификатор: 68134.905.197, номер от предходен план: 997 /деветстотин деветдесет и седем/, квартал 82 /осемдесет и две/, парцел III (трети), при съседи на поземления имот по кадастрална скица: поземлен имот с идентификатор № 68134.905.113 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка сто и тринадесет/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.6999 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка шест хиляди деветстотин деветдесет и девет/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.3043 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка три хиляди четиридесет и три/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.3240 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка три хиляди двеста и четиридесет/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.1036 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка хиляда тридесет и шест/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.115 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка сто и петнадесет/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.116 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка сто и шестнадесет/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.3041 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка три хиляди четиридесет и едно/, поземлен имот с идентификатор № 68134.905.3310 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и пет точка три хиляди триста и десет/.

(2) За непаричната вноска по чл. 6, ал. 1 е изготвена оценка по реда на чл. 72, ал. 2 ТЗ с вх. № 20250829143554/29.08.2025 г., назначена с Акт за назначаване на вещи лица № 20250801154003/05.08.2025 г. на Агенция по вписванията, с определена стойност от вещите лица на непаричната вноска в размер на 193 000 лв.

(3) Правото на вносителя „АД Строй" ООД по отношение на имота по чл. 6, ал. 1, произтича от 1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 179, том I, рег. № 7354, дело № 149 от 15.07.2021 г. на Нотариус Вяра Янева, НК № 265, вписан в СВ София под акт. № 146, том CXXIX, дело № 38849 от 2021 г., с вх. рег. № 49873 от 15.07.2021 г.: 2. Договор за Дарение на поземлен имот от 30.08.2024 г., вписан в СВ София под акт. № 192, том CLXXVII, дело № 58886 от 2024 г., с вх. рег. № 76262 от 01.10.2024 г.; 3. Скица на поземлен имот № 15-943541-09.06.2025 г., издадена от АГКК.

ДЯЛОВЕ

Чл. 7. (изм. с Реш. на ЕСК от 23.06.2026 г.) Едноличен собственик на капитала на дружеството е **„АД Строй" ООД, ЕИК: 204108712,** притежаващо 98 000 /деветдесет и осем хиляди/ дружесветни дяла, всеки с номинална стойност от по 1 /едно/ евро.

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 8. Органите на дружеството са Едноличният собственик на капитала и Управителят/Управителите.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК

Чл. 9. (1) Едноличният собственик на капитала управлява и представлява дружеството лично или чрез определен от него управител. Ако едноличен собственик на капитала е юридическо лице, неговият законен представител или определено от него лице управлява дружеството.

(2) Едноличният собственик решава въпросите от компетентността на общото събрание, за което се съставя протокол в съответната за решенията на общото събрание форма.

(3) Договорите между едноличния собственик и дружеството, когато то се представлява от него, се сключват в писмена форма.

(4) Едноличният собственик на капитала взима решения по всички въпроси, касаещи управлението на дружеството, както и решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на дружеството.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Чл. 10. (1) Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва учредителния акт;
2. приема годишния отчет и баланса на Дружеството, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
3. взема решение за увеличаване и намаляване на дружествения капитал;
4. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
5. взема решения за откриване и закриване на клонове и 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 искове на Дружеството срещу управителя или контрольора и

назначава представител за водене на процеси срещу тях;

8. взема решение за допълнителни парични вноски за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства;

9. взема решения за сливане, вливане, разделяне и отделяне на Дружеството, продажба на търговското предприятие, прекратяване и ликвидация на Дружеството или преобразуването му в друга правна форма;

10. назначава дипломирани експерт-счетоводители на Дружеството;

11. назначава и освобождава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството (освен в случай на несъстоятелност);

12. решава всички други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона.

УПРАВИТЕЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 11. (1) Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик на капитала.

(2) Дружеството се представлява и управлява от един или няколко управителя заедно и/или поотделно. Управител може да е и Едноличният собственик на капитала.

(3) Управителят на дружеството в границите на предоставената му компетентност:

1. организира изпълнението на решенията на Едноличния собственик на капитала;
2. сключва и прекратява трудовите договори с работниците и служителите на дружеството;
3. осъществява предоставената му от Кодекса на труда дисциплинарна власт;
4. упълномощава служители на фирмата или трети лица да представляват и задължават дружеството по отделни въпроси;
5. командирова работещите в дружеството в страната и в чужбина.

(4) Управителят отчита дейността си пред Едноличния собственик на капитала. При поискване той е длъжен да дава необходимите разяснения и да осигури достъп до счетоводните книжа и помещенията на дружеството.

Чл. 12. (1) Без съгласие на дружеството управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. да участва в събирателни и командитни дружества;
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 може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение. Той дължи обезщетение за причинени на дружеството вреди.

ОТГОВОРНОСТ НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 13. Управителят/Управителите отговаря/т имуществено за причинени на дружеството вреди.

ПРОВЕРИТЕЛИ

Чл. 14. Едноличният собственик на капитала може да избере проверители, които проверяват счетоводния отчет на дружеството.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 15. (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници;
4. други нормативно установени способи.

Чл. 16. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на учредителния акт при спазване на съответните изисквания.

(2) В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

Чл. 17. (1) Решението за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява. С обявяването му се смята, че дружеството е заявило, че е готово да даде обезпечения на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към момента на обявяването.

(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обнародването те не изразят писмено несъгласието си.

Чл. 18. (1) Изменението на учредителния акт, с което се намалява капитала, се вписва след изтичане срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по чл. 150 ТЗ.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 19. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. чрез сливане и/или вливане в друго дружество;
3. по решение на компетентния съд в предвидени от Търговския закон случаи.

Чл. 20. (1) При прекратяване на дружеството на основание чл. 19, точки 1 и 4 от Учредителния акт и чл. 155 от ТЗ, се открива производство за ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е Управителят/Управителите, освен ако по решение на Едноличния собственик на капитала не е определено друго лице.

(3) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон.

V. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 21 Ако в процеса на дейност на дружеството възникнат неуредени от Учредителния акт въпроси, те се уреждат с решение на Едноличния собственик на капитала.

УЧРЕДИТЕЛ: _____

/„АД Строй“ ООД, представлявано от управителя Делян Овачров/