УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

Днес 03.09.2026г. в гр.Бургас, се състави настоящия Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност **„Черноморски Пропъртис"ЕООД**, на основание протоколно решение на съвета на директорите на "ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ" АД с ЕИК 102192707, представлявано от изпълнителния директор Димитър Чернев Янков с ЕГН: хххххххххх, притежаващ л.к. №хххххххххх, издадена на хххххххг. от ххххххххххх, с постоянен адрес хххххххххххххххххххххххххххххххххх, което дружество е едноличен собственик на капитала на „Черноморски Пропъртис"ЕООД.

Наименованието на дружеството е **„Черноморски Пропъртис"ЕООД**, като на латиница наименованието ще се изписва **"Chernomorski Properties" Ltd.**

Дружеството е със седалище и адрес на управление град Бургас, ул."Рилска" № 9, ет.1.

Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Предмета на дейност на Дружеството е: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на селскостопанска продукция; рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги; консултантски и посреднически услуги; хотелиерски, ресторантьорски, туристически услуги; туроператорска и турагентска дейност; търговско представителство и посредничество; сделки с интелектуална собственост; комисионни, спедиционни и превозни сделки; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем.

КАПИТАЛ

1. Капиталът на Дружеството е **6 785 060,40 евро** /шест милиона седемстотин осемдесет и пет хиляди и шестдесет евро и четиридесет евроцента/ разпределени в **13 304 040** /тринадесет милиона триста и четири хиляди и четиридесет/ **дяла** с номинална стойност от по **0,51 евро** /петдесет и един евроцента/ всеки, внесени изцяло от едноличния собственик на капитала, които се явяват непарична/апортна вноска в капитала на търговското дружество, която се състои от:

1. Поземлен имот с идентификатор 10135.4503.284 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, двеста осемдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), с.о. „БАЛЪМ ДЕРЕ" №284 (двеста осемдесет и четири), с площ от 5048 кв.м. (пет хиляди четиридесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), предишен идентификатор 10135.4503.1 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, едно), номер по предходен план: няма, при граници: поземлени имоти с идентификатори 10135.4503.513 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и

три, точка, петстотин и тринадесет), 10135.4503.422 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, четиристотин двадесет и две), 10135.4503.779 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, седемстотин седемдесет и девет), 10135.4503.9501 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, девет хиляди петстотин и едно). **Ведно** с находящите се в поземления имот **СГРАДА с идентификатор 10135.4503.284.1** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, двеста осемдесет и четири, точка, едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), с.о. „БАЛЪМ ДЕРЕ“, със застроена площ от 774 кв.м (седемстотин седемдесет и четири квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение – Друг вид сграда за обитаване; **СГРАДА с идентификатор 10135.4503.284.2** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, двеста осемдесет и четири, точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), с.о. „БАЛЪМ ДЕРЕ“, със застроена площ от 36 кв.м (тридесет и шест квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение – Друг вид сграда за обитаване; **СГРАДА с идентификатор 10135.4503.284.3** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, двеста осемдесет и четири, точка, три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), с.о. „БАЛЪМ ДЕРЕ“, със застроена площ от 16 кв.м (шестнадесет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение – Друг вид сграда за обитаване; и **СГРАДА с идентификатор 10135.4503.284.4** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и три, точка, двеста осемдесет и четири, точка, четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), с.о. „БАЛЪМ ДЕРЕ“, със застроена площ от 52 кв.м (петдесет и два квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение – Друг вид сграда за обитаване. Описаният поземлен имот и находящите се в него сгради съгласно доказателствен документ за собственост представляват ТЕРЕН с площ от 4 000.00 /четири хиляди/ кв.м., съставляващ поземлен имот с пл. 284 /две осем четири/ по плана на СО Балъм дере, район Вл.Варненчик, гр.Варна, общ.Варна, обл.Варна, при граници: път, път и поземлени имоти пл. № 85, 422 и 513, заедно с находящата се в описания терен ГАРАЖНО-СКЛАДОВА БАЗА, състояща се от: гаражни халета – бояджийнно със застроена площ 465.00 /четиристотин шестдесет и пет/ кв.м., със залепени до тях масивни складови помещения със застроена площ 137.00 /сто тридесет и седем/ кв.м., монтьорно хале със застроена площ 250.00 /двеста и петдесет/ кв.м.; хале – тенекеджийно със застроена площ 46.00 /четиридесет и шест/ кв.м., офис-сграда със застроена площ 76.00 /седемдесет и шест/ кв.м.; чакалня за клиенти със склад със застроена площ 45.00 /четиридесет и пет/ кв.м.; навес със застроена площ 150.00 /сто и петдесет/ кв.м.; склад с помещение за пазачи със застроена площ 16.00 /шестнадесет/ кв.м. и склад със застроена площ 16.00 /шестнадесет/ кв.м.

2. ТЕРЕН с площ от 4024 кв.м. (четири хиляди двадесет и четири квадратни метра) съгласно доказателствен документ за собственост, съставляващ **Поземлен имот с идентификатор 10135.4510.835** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), З.П.З., с площ от 4023 кв.м. (четири хиляди двадесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор няма, номер по предходен план: 041038 (нула четиридесет и една хиляди тридесет и осем), квартал: 30 (тридесет), парцел: XV-41038 (петнадесет римско тире четиридесет и една хиляди тридесет и осем), при граници: поземлени имоти с идентификатори 10135.4510.448 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, четиристотин четиридесет и осем), 10135.4510.836 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и шест), 10135.4510.908 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, деветстотин и осем), 10135.4510.1112 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, хиляда сто и дванадесет). **Ведно** с изградения в него **ТЪРГОВСКО-РЕМОНТЕН АВТОМОБИЛЕН КОМПЛЕКС – СИТИ АВТОЦЕНТЪР**, който съгласно доказателствен документ за собственост е със застроена площ от 1936,87 кв.м (хиляда деветстотин тридесет и шест цяло и осемдесет и седем стотни квадратни метра) и РЗП 6185,99 кв.м (шест хиляди сто осемдесет и пет цяло и деветдесет и девет стотни квадратни метра), и се състои от две тела: едноетажно за складова ремонтна част и четириетажно с подземен етаж – за търговска част, застроени на калкан с хале 1 /едно/ с идентификатор 10135.4510.836.2 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и шест, точка, две) от поземлен имот с идентификатор 10135.4510.836 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и шест), **който търтовско-ремонтен автомобилен комплекс** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, **се състои от две сгради, а именно: СГРАДА с идентификатор 10135.4510.835.1** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и пет, точка, едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), З.П.З., със застроена площ от 1270 кв.м (хиляда двеста и седемдесет квадратни метра), брой етажи: 4 (четири), предназначение – Сграда за търговия; **и СГРАДА с идентификатор 10135.4510.835.2** (десет хиляди сто тридесет и пет, точка, четири хиляди петстотин и десет, точка, осемстотин тридесет и пет, точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрена със Заповед РД-18-30/19.06.2007г. на Изпълнителен директор на АК, с адрес: гр. Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000 (девет хиляди), З.П.З., със застроена площ от 463 кв.м (четиристотин шестдесет и три квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение – Сграда със смесено предназначение.

Стойността на непаричната вноска е 13 304 040лв /тринадесет милиона триста и четири хиляди и четиридесет лева/, която превалутирана съгласно Закона за

въвеждане на еврото в Република България е 6 802 247,64 евро /шест милиона осемстотин и две хиляди двеста четиридесет и седем евро и шестдесет и четири евроцента/, съгласно заключение на три вещи лица, назначени по реда на чл.72, ал.2 от ТЗ с акт за назначаване на вещи лица на Агенция по вписванията под №20241119185352/21.11.2024г.

2. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален с решение на собственика, но не може да бъде намалян под законоустановения капитал.

3. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е "ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ" АД с ЕИК 102192707, като правата на собственост на вносителя на апортната вноска се удостоверяват със следните документи:
- Постановление за възлагане на недвижим имот от 29.06.2020г. на ЧСИ с рег. №808 на КЧСИ, вписано в Служба вписвания – гр.Варна под акт №135, том L, дело №3727, вх.рег. №19146 от 12.08.2020г.;
- Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.09.2020г. на ЧСИ с рег. №808 на КЧСИ, вписано в Служба вписвания – гр.Варна под акт №156, том LXVI, дело №3942, вх.рег. №24947 от 06.10.2020г.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

1. Собственикът на Дружеството:
а) взема решения по изменение и допълнение на настоящия учредителен акт;
б) взема решения по прекратяване на дейността на Дружеството или за неговото преобразуване, както и прехвърлянето му чрез сделка;
в) приема годишния отчет и баланс;
г) определя, назначава и освобождава Управител и Контрольор на Дружеството, възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
д) взема решения за намаляване и увеличаване на капитала на Дружеството;
е) взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;
ж) взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях при спазването на нормативните разпоредби;
з) представлява Дружеството;
и) решава въпроси относно вътрешните и външните отношения на Дружеството;
й) определя и контролира разходите на Дружеството;
к) взема решения за образуване на фондове, техния размер и съответните отчисления по тях;
л) сключва трудови и граждански договори;
м) взема решения за предявяване на искове от името на Дружеството срещу назначените Управител и Контрольор;
н) подписва всякакви документи и урежда задълженията на Дружеството;
о) определя и назначава ликвидатор на Дружеството;
п) извършва всякакви действия, отнасящи се до формалното функциониране на Дружеството от гледна точка на настоящия акт и законите на страната ни;
р) Едноличният собственик решава въпросите от компетентността на общото събрание, за което се съставя протокол в писмена форма, без да е необходима нотариална заверка на подписа и съдържанието.

2. Организацията и ръководството на дейността на Дружеството се извършва от едноличния собственик на капитала, а при назначаване на Управител – от Управителя, съобразно закона и решенията на собственика на капитал.
3. Дружеството ще се представлява от назначения от едноличния собственик Управител.
4. Без съгласието на собственика на капитала Управителя няма право:

а) от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
б) да участва в търговски дружества;
в) да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

5. Дружеството води книги за решенията по т.1. В книгата за капитала се вписва размерът на капитала на Дружеството и всички промени.
6. Контрольорът и Управителят отговарят имуществено за причинени на Дружеството вреди.
7. Годишният счетоводен баланс на Дружеството се изготвя от собственика на капитала или от Управителя, ако има назначен такъв.

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

1. Финансовата година на Дружеството за годината на регистрацията му започва от датата на вписването му в търговския регистър, а за следващите години от 01 януари до 31 декември на съответната календарна година.
2. Дружеството води съответните счетоводни книги и цялостна архива, която се съхранява от собственика.
3. Чистата печалба на Дружеството се разпределя по решение на собственика, както и размерът на отчисления за съответните фондове.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Дружеството се прекратява:

а) по решение на собственика на капитала на Дружеството;
б) чрез сливане или вливане в друго дружество;
в) при обявяване в несъстоятелност;
г) по решение на съда в предвидените от закона случаи.

2. Ликвидацията се осъществява по предвидения от Търговския закон ред.

За неуредени въпроси в настоящия акт се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Настоящият акт се изготви в два еднообразни екземпляра – един за търговския регистър и един за собственика на капитала.

За едноличния собственик на капитала
„Черономорски холдинг" АД: .....
Димитър Чернев Янков