

У Ч Р Е Д И Т Е Л Е Н А К Т
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„РИАЛ ЕСТЕЙТ ЮРЪП“

**(актуализиран текст – капиталът и дяловете са превалутирани от лева в евро
съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България)**

Днес, 20.10.2018 г., Станислав Димитров Христов, ЕГН: [заличени данни на основание чл. 2, ал. 1 от ЗЗЛД], в качеството си на едноличен собственик на капитала, прие и подписа този УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ на „Риал Естейт Юрп“ ЕООД, ЕИК 202987546, който с Решение на едноличния собственик на капитала от 23.09.2026 г., взето на основание чл. 32 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, бе приведен в съответствие с извършеното по силата на закона превалутирание на капитала на Дружеството от лева в евро, считано от 1 януари 2026 г., съгласно вписване № 20260121012004 от 21.01.2026 г. в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Този Учредителен акт урежда организационното устройство и дейността на „Риал Естейт Юрп“ ЕООД, като самостоятелно юридическо лице, наричано по-долу - Дружеството.
2. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Станислав Димитров Христов.
3. Дружеството е учредено съобразно Търговския закон и другите действащи нормативни актове и е юридическо лице отделно от едноличния собственик на капитала.
4. Дружеството може да участва с пари и/или с друго имущество в местни и чуждестранни дружества съобразно действащото в страната законодателство.

НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

5. ДРУЖЕСТВОТО ще действа под фирма „Риал Естейт Юрп“ ЕООД. Фирмата може да се изписва допълнително и на чужд език.
6. Фирмата на клон на Дружеството се образува като към фирмата на Дружеството се добавя указанието за клон, указанието за предмета на дейност и седалището на клона.
7. Фирмата на Дружеството може да бъде променяна от едноличния собственик на капитала.
8. Седалището на Дружеството е в град София, Столична община.

9. Адресът на управление на Дружеството е: град София - 1700, Столична община – район „Студентски“, ул. „Проф. Христо Данов“ № 11, вх. Е, офис 6.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

10. ДРУЖЕСТВОТО има за предмет на дейност: сделки с недвижими имоти, в това число сделки на управление и разпореждане, извършване на консултантски услуги относно недвижими имоти, инвестиции в недвижими имоти, посредничество и всички други дейности, които не са забранени със закон.

СРОК

11. Дружеството се учредява без срок.

КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО

12. Капиталът на Дружеството е в размер на 511,29 (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет евроцента) евро, разпределен на 2 (два) дружествени дяла, както следва: дял с номинална стойност 255,65 (двеста петдесет и пет евро и шестдесет и пет евроцента) евро и дял с номинална стойност 255,64 (двеста петдесет и пет евро и шестдесет и четири евроцента) евро, всички дялове еднолична собственост на Станислав Димитров Христов. Капиталът, съответно стойността на всеки от двата дяла, са превалутирани по силата на закона от 1 000 (хиляда) лева, съответно от 500 (петстотин) лева всеки от двата дяла, в евро по официалния фиксиран валутен курс 1 EUR = 1,95583 BGN, съгласно чл. 31, ал. 4 и 5 и чл. 33, ал. 1 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, като превалутирането не засяга правата на едноличния собственик на капитала и дяловото му участие в капитала на Дружеството съгласно чл. 30 от същия закон. Стойността на капитала и на дяловете по настоящата точка съответства на превалутирането, извършено по силата на закона и служебно вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с вписване № 20260121012004 от 21.01.2026 г.

13. Капиталът се състои от непарична вноска, която е направена от учредителя на Дружеството и едноличен собственик – Станислав Димитров Христов, ЕГН: [заличени данни на основание чл. 2, ал. 1 от ЗЗЛД], оценена от назначените вещи лица на 486 680 (четиристотин осемдесет и шест хиляди шестстотин и осемдесет) лева към момента на извършването ѝ, и изразяваща се в право на собственост върху изброените по-долу недвижими имоти, всички собственост на учредителя към момента на учредяване на Дружеството, съгласно нотариални актове, посочени в съгласието по чл.73, ал.1 от ТЗ, а именно:

- 1) Ателие № 1 (едно), образувано от преустройство на ателие № 1 (едно) и присъединяване на част от ателие № 2 (две), обединени в един общ обект, съгласно одобрени арх. проекти от 31.07.2006 г., изд. от ДАГ при СО,

находящо се в жилищната сграда, построена в град София, Столична община, район „Слатина“, ул. „Иван Миланов“ № 15 (петнадесет), на първи подпокривен етаж, на кота +13,75 м. (плюс тринадесет цяло и седемдесет и пет стотни метра), със застроена площ на ателието от 113,10 (сто и тринадесет цяло и десет стотни) квадратни метра, състоящо се от: дневна – трапезария с кухненски бокс, една спалня, един балкон, една тераса и сервизни помещения, при съседи: стълбищна площадка, стълбище, от две страни двор, калкан, ателие № 2 и асансьор, заедно с 6,27% (шест цяло и двадесет и седем стотни процента) идеални части от общите части на сградата, представляващи 22,98 (двадесет и две цяло и деветдесет и осем стотни) квадратни метра, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху урегулиран поземлен имот, заедно с прилежащите 6,27% (шест цяло и двадесет и седем стотни) идеални части от урежулирания поземлен имот, в който е построена сградата, целият с площ от 495 (четиристотин деветдесет и пет) кв. м., съставляващ УПИ XIII-505, от квартал 234а по регулационния план на местност „Гео Милев – Подуяне - Редута“ гр. София.

2) Ателие № 2 (две), образувано от преустройство на ателие № 3 и присъединяване на част от ателие № 2 (две), обединени в един общ обект, съгласно одобрени арх. проекти от 31.07.2006 г., изд. от ДАГ при СО, находящо се в жилищната сграда, построена в град София, Столична община, район „Слатина“, ул. „Иван Миланов“ № 15 (петнадесет), на първи подпокривен етаж, на кота +13,75 м., със застроена площ на ателието от 81,88 (осемдесет и едно цяло и осемдесет и осем) кв. м., състоящо се от: дневна с кухненски бокс, една стая, тераса и сервизни помещения, заедно с 4,54% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж.

3) Ателие № 3 (три), образувано от преустройство и обединяване на ателие № 5 (пет) и ателие № 4 (четири), съгласно одобрени арх. проекти от 31.07.2006 г., изд. от ДАГ при СО, находящо се в жилищната сграда, построена в гр. София, Столична община, район „Слатина“, ул. „Иван Миланов“ № 15, на втори подпокривен етаж, на кота +16,50 м., със застроена площ на ателието от 143,54 кв. м., състоящо се от: дневна-трапезария с кухненски бокс, три стаи, два балкона, сервизни помещения и стълбище към обитаема тераса, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урежулирания поземлен имот.

4) Гараж № 2 (две), находящ се в сутерена на жилищна сграда в гр. София, район „Слатина“, улица „Иван Миланов“ № 15, на кота -2,75 м., със застроена площ от 19,67 кв. м., при съседи: гараж № 1, маневриращо пространство, гараж

№ 3 и външна стена, заедно с 1,23% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху горепосочения УПИ.

5) Паркомясто № 27 (двадесет и седем), находящо се в сграда, изградена в град София, Столична община, район „Слатина“, на улица „Иван Миланов“ № 7 (седем), в сутерена на сградата на кота -3,10 м., със застроена площ 17,72 кв. м., заедно с 0,370% и 0,360% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, съставляващо Урегулиран поземлен имот XIV-508, 509, 510 и 511, от квартал 234а, местност „Гео Милев – Подуене - Редута“, гр. София.

6) Паркомясто № 28 (двадесет и осем), находящо се в същата сграда, изградена в град София, район „Слатина“, улица „Иван Миланов“ № 7, в сутерена на сградата на кота -3,10 м., със застроена площ от 17,72 кв. м., заедно с 0,370% и 0,360% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, заедно с прилежащите към двете паркоместа 0,720% идеални части от дворното място.

7) Самостоятелен обект в сграда, представляващ Апартамент, с идентификатор 68134.107.316.1.9, находящ се на 5-ти (пети) етаж, (четвърт надпартерен) в сградата на улица „Страхил Войвода“ № 4 в град София, със застроена площ 34 (тридесет и четири) кв. м., състоящ се от: стая, кухня, антре и клозет, заедно с МАЗЕ от 4 (четири) кв. м., заедно със съседи по документ за собственост: стълбище, Дончо Андреев, южен калкан и Стефан и Вера Стойнови, заедно с 3% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ от 265,70 кв. м., представляващо имот с идентификатор 68134.107.316, а по документ за собственост - парцел II от квартал 34, местността III – трета – извънградска част – „Иван Асен“, по плана на град София.

8) Неурегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, район Панчерево, с. Лозен, местността „Чикеро-Чоланица“, съставляващ имот пл. № 131 (сто тридесет и едно), заснет през 1996 г. и нанесен в кадастрален лист № Г-10-12-В, по неодобрения кадастрален план на гр. София, с. Лозен, местността „Чикеро-Чоланица“, с площ по скица от 638 кв. м., а по документ за собственост 600 кв. м., при граници: изток – път, запад – имот пл. № 431, север – път и юг – имот с пл. №№ 134 и 132, заедно с всички подобрения в имота.

9) Поземлен имот с начин на трайно ползване – Нива с площ от 9,474 дка, находяща се в землището на село Мусачево, община Елин Пелин, обл. София, ЕКАТТЕ 49388, пета категория, при неполивни условия в местността „Желявски път“, съставляваща имот № 021003 по плана за земеразделяне на селото, при граници и съсед: имот № 000179 - полски път на община Елин

Пелин; имот № 021012 – нива на наследници на Спас Войнов Митров; имот № 021011 – нива на наследници на Найденов Георгиев Пенков и имот № 021002 – нива на Георги Неделков Колчев.

10) Поземлен имот с начин на трайно ползване – Нива с площ от 13,122 дка, находяща се в землището на село Мусачево, община Елин Пелин, обл. София, ЕКАТТЕ 49388, пета категория, при неполивни условия в местността „Парпурица“, съставляваща имот № 020022 по плана за земеразделяне на селото, при граници и съседи: имот № 020017 – нива на Иван Григоров Василев; имот № 000179 – полски път на община Елин Пелин; имот № 020021 – нива на Василка Стоянова Тодорова и др. и имот № 020009 – нива на наследници на Никола Йосифов Митков, като имотът е образуван от имот № 020013.

11) 1/2 (една втора) идеална част от Поземлен имот с площ от 724 кв. м., находящ се в с. Доганово, общ. Елин Пелин, обл. София, съставляващ имот планоснимачен № 363 (триста шестдесет и три) в кв. 8 (осми), по плана на селото, при съседи по документ за собственост: улица, собствен парцел и Стоян Спасов Бонев, а по скица: улица, УПИ XIII-363, УПИ I-361 и УПИ XI-363.

14. Придобитото или получено от дейността на Дружеството имущество е собственост на Дружеството.

15. Имуществото на Дружеството се състои от вноските на едноличния собственик на капитала, от право на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, ноу-хау, участие в дружества и други права и задължения, породени от дейността му.

16. Фактическите отношения на Дружеството, които имат значение за пазара, се оценяват при прехвърлянето на предприятието в съвкупност, както и при участие в други дружества, ако тези отношения са от значение за това участие.

17. Едноличният собственик на капитала може да иска своя дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО само при ликвидацията му.

18. При прехвърляне на дял, приобретателят е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето дялови вноски.

ОТГОВОРНОСТ

19. Дружеството отговоря за задълженията си със своето имущество.

20. Едноличният собственик на капитала отговоря за задълженията на Дружеството до размера на дела си в капитала.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

21. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на едноличния собственик на капитала чрез:

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

22. Капиталът на Дружеството може да бъде намален с решение на едноличния собственик, което се вписва в Търговския регистър. Капиталът не може да бъде намален под минимално изискуемия от закона, действащ към момента на намаляването му. Намаляването на капитала става с решение за изменение на Учредителния акт при спазване на изискванията на чл.150 и чл.151 от Търговския закон. В решението за намаляване на капитала се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

23. Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дяловото участие в капитала на Дружеството на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне на неизплатената част на дела от капитала.

ПРИЕМАНЕ НА СЪДРУЖНИК

24. Съдружник се приема с решение на едноличния собственик на капитала - след подаване на писмена молба, в която се посочва, че бъдещият съдружник приема Учредителния акт и е готов да направи съответната дялова вноска.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

25. Органи на Дружеството са:

1. едноличният собственик на капитала;
2. управителят на Дружеството.

26. Компетентност на едноличния собственик на капитала:

1. изменя и допълва този Учредителен акт;

2. приема съдружници и приема решение за прехвърляне на дружествен дял на нов/и член/ове;
 3. приема Годишния финансов отчет и разпределя печалбата на Дружеството;
 4. приема решения за намаляване или увеличаване на капитала на Дружеството;
 5. приема решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и за закриване на клонове и участия в други дружества;
 6. избира управител, освобождава го от отговорност и определя възнаграждението му;
 7. приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти на Дружеството и вещни права върху тях;
 8. приема решения за предявяване на искове срещу лицето, управляващо Дружеството и назначава представител за водене на процеси срещу него;
 9. взима решения за допълнителни парични вноски и начина на възстановяването им;
 10. решава въпроси, поставени от управителя, както и всички други въпроси, които по закон са от неговата компетентност;
 11. има право да иска и получава информация за състоянието на Дружеството от неговия управител.
27. Едноличният собственик на капитала управлява и представлява Дружеството. Всички решения на едноличния собственик на капитала по чл.26 по-горе, се вземат в проста писмена форма, без нужда от нотариални удостоверения.
28. Едноличният собственик на капитала може да назначи Управител, който да управлява Дружеството и да го представлява пред трети лица.
29. Управителят на Дружеството го ръководи и представлява пред трети лица съобразно закона, този Учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала, като носи отговорност за вредите, които виновно е причинил на Дружеството.
30. Управителят има следните права и задължения:
1. организира и ръководи дейността на Дружеството;
 2. представлява Дружеството пред трети лица;
 3. организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;

4. води и съхранява документацията на Дружеството, съхранява печата и ги предава на следващия управител;
 5. ръководи дейността по сключване и изпълнение на договорите и следи за точното изпълнение на поетите от Дружеството задължения;
 6. носи отговорност по данъчното облагане, отговаря за отношенията с бюджета, следи за спазването на митническия режим и законността;
 7. командирова служителите на Дружеството;
 8. оперира с банковите сметки на Дружеството;
 9. изпълнява други дейности, възложени му от едноличния собственик на капитала, като се отчита за дейността си пред него;
 10. длъжен е да осигурява пълен достъп на едноличния собственик на капитала до информацията относно делата на Дружеството, а при поискване - и на други, имащи това право, длъжностни лица.
31. Без съгласието на едноличния собственик на капитала, Управителят няма право да извършва конкурентна дейност, съгласно условията на чл.142 от Търговския закон. При нарушаване на това задължение, Управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.
32. Едноличният собственик на капитала може да избере повече от един управител. При избор на няколко управителя на Дружеството, всеки от тях може да действа самостоятелно, както и да управлява и да представлява Дружеството самостоятелно.

КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

33. Дружеството води финансови книги и счетоводна отчетност съгласно нормативните актове на Република България.

КЛОНОВЕ, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВА

34. Клонове на Дружеството се откриват по решение на едноличния собственик на капитала, който уточнява и начините за осъществяване на управлението, стопанската и финансово-счетоводната им дейност.
35. Представителствата не упражняват самостоятелна стопанска дейност, а подпомагат сключването и изпълнението на договорите на Дружеството. Отношенията се уреждат по договор за поръчка или друг договор.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

36. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност, след решение на едноличния собственик на капитала;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в предвидените от чл.155 от Търговския закон случаи;
5. при прекратяване или при обявяване в несъстоятелност на едноличния собственик на капитала.

37. Ликвидационното производство на Дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон и действащото към момента българско законодателство. Ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако едноличният собственик на капитала определи друго лице.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

38. Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната.
39. Първата финансова година на Дружеството започва с вписването на Дружеството в Търговския регистър и завършва на 31 декември.
40. Разпределението на печалбата се извършва след приключването на всяка отчетна година в съответствие с решението на едноличния собственик на капитала за начина на разпределението ѝ.
41. Въпросите, които не са засегнати специално в този Учредителен акт, се уреждат от съответните разпоредби на Търговския закон и на гражданското законодателство на Република България.
42. Този акт влиза в сила след неговото подписване и обявяването му в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
43. Този Учредителен акт се състави и подписа от Едноличния собственик на капитала, в 3 (три) еднообразни екземпляра – един за Едноличния собственик на капитала, един за Дружеството и един за Търговския регистър при Агенция по вписванията.
44. Настоящият актуализиран текст на Учредителния акт е приет с Решение на едноличния собственик на капитала от 23.09.2026 г. на основание чл. 32 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, с което текстът на Учредителния акт се привежда в съответствие с вече извършеното по силата на закона и служебно вписано в Търговския регистър (вписване № 20260121012004 от 21.01.2026 г.) превалутиране на капитала на Дружеството от 1 000 лева в 511,29 евро, считано от

1 януари 2026 г. Настоящият текст отменя и заменя актуализирания текст, приет с решение от 09.07.2026 г., по отношение на който е постановен отказ за вписване № 20260713234353/23.07.2026 г. В останалата си част Учредителният акт от 20.10.2018 г. запазва действието си без изменение.

(Станислав Димитров Христов)



Digitally signed document
with qualified signature.
23.09.2026 11:41:22 +03:00
Compliant with eIDAS