УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на Еднолично дружество с ограничена отговорност
"СКГ Управление на имоти" ЕООД

Днес, 18.01.2022 г. в град София, на основание чл. 64 във връзка с чл.113 от Търговския закон,

Долуподписаният **ГЕОРГИ ИЛИЕВ КРЪСТЕЛНИКОВ**, [redacted] в качеството ми на Едноличен собственик на капитала на **"СКГ Управление на имоти" ЕООД**, (наричано по-долу само Дружеството) приемам настоящия Дружествен акт при следните условия:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) **"СКГ Управление на имоти" ЕООД** е еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на Търговския закон (ТЗ) на Република България.
(2) Дружеството е юридическо лице с универсална правоспособност. То може да придобива всякакви права и да се задължава по всякакъв законен начин.
(3) Дружеството е корпоративно юридическо лице. Съдружници в него могат да бъдат всички субекти на частното право на Република България, а именно физически лица, юридически лица и държавата. Членството в дружеството възниква с придобиване на дял от капитала на дружеството.
(4) Дружеството е самостоятелен правен субект. То отговаря за своите задължения с имуществото, което притежава.

II. ФИРМА. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ. СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 2. /1/ Фирмата на Дружеството е: **"СКГ Управление на имоти" ЕООД**.
/2/ Фирмата на дружеството може да се изписва с латински букви, както следва: SKG Property Management Ltd.
Чл. 3./1/ Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София.
/2/ Адресът на управление на Дружеството е: гр. София 1504, ул. "Шейново" № 28, ет.2, ап.6.

Чл. 4. Дружеството се учредява безсрочно.

Чл. 5 Предметът на дейност на дружеството е: Стопанисване и управление на недвижими имоти, отдаване под наем на имоти; покупко-продажба на недвижими имоти, строителство и обзавеждане на недвижими имоти; предоставяне на консултантски услуги, свързани с управлението на недвижима собственост, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона.

III. КАПИТАЛ. ДЯЛОВЕ И ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Чл. 6. (1) Капиталът на дружеството е в размер на 1000 (хиляда) лева. Капиталът е разпределен на 1000 (хиляда) равни дружествени дяла, всеки един от които е на стойност 1 /един/ лев.
Чл.7. Всичките 1000 (хиляда) дружествени дяла от капитала на дружеството принадлежат на Едноличния собственик на капитала – ГЕОРГИ ИЛИЕВ КРЪСТЕЛНИКОВ.
Чл. 8. (1) Ако след регистрацията на дружеството бъдат приети нови съдружници, дяловете от капитала на дружеството могат да бъдат различни по размер за отделните съдружници.
(2) Един дял може да бъде поет съвместно от няколко лица.
Чл.9. (1) При приемане на нови съдружници всеки съдружник е длъжен да изплати или внесе дела си по реда, посочен в дружествения договор.
(2) Неизплащането или невнасянето на дела е основание за изключване на съдружник от дружеството. Съдружник, който не е изплатил или внесъл в определен срок дела си, дължи законна лихва и обезщетение за превишаващите ги вреди.

(3) Когато делът не може да бъде изплатен или внесен от съдружника, който го дължи, и няма възможност той да бъде продаден на друго лице, останалите съдружници са длъжни да изплатят недостига съразмерно дяловете си или да намалят с него дружествения капитал по съответния ред.

Чл. 10. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.
Чл.11. (1) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.
(2) Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.
(3) Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

Чл.12. Разделянето на един дружествен дял се допуска само по решение на едноличния собственик, респективно със съгласието на съдружниците, освен ако е уговорено друго.
Чл.13. Ако в случай на приемане на нови съдружници и един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата по него само съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела определят лице, което ги представлява пред дружеството.

IV. ПЕЧАЛБИ И ПЛАЩАНИЯ

Чл.14. Едноличният собственик на капитал не може да иска дяловете си, докато дружеството съществува. Той има право само на печалбата.

V. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.15. Увеличаването на капитала се извършва чрез:
1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

Чл.16.(1) Капиталът може да бъде намален до установения в закон минимум с решение за изменение на учредителния акт при спазване изискванията на чл. 150 и чл. 151 на Търговския закон. В този случай може да се извърши едновременно намаляване или увеличаване на капитала по реда на чл. 203 на Търговския закон.
(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. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

Чл.17. (1) Решението за намаляване на капитала се вписва в Търговския регистър. В обявлението дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на вписването в Търговския регистър.
(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 /три/ месеца от вписването в Търговския регистър те не изразят писмено несъгласието си.

Чл.18(1) Изменението на учредителния акт, с което се намалява капиталът, се вписва след изтичане срока по предходния член.
(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по чл. 150 на Търговския закон и писмена декларация на управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Чл.19. Ако представените от управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно и се задължават да се грижат добросъвестно за благосъстоянието й.

VI. ПРИЕМАНЕ НА СЪДРУЖНИЦИ

Чл.20. (1) Нов съдружник се приема от по решение на едноличния собственик по негова писмена молба, в която той заявява, е приема условията на Учредителния акт. Решението за приемане се вписва в търговския регистър.
(2) След приемане на нов /нови съдружник /съдружници, Общото събрание приема нов устройствен акт на дружеството - Дружествен договор, в който детайлно урежда членствените права и задължения на съдружниците, както и основанията и процедурите по приемане, освобождаване и изключване на съдружници.

VIII. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО ПРЕД ТРЕТИ ЛИЦА

Чл. 21. (1) Органи на дружеството са:
1. Едноличният собственик на капитала;
2. управител (управители).

(2) Докато собственик на капитала на дружеството е Учредителят, той еднолично осъществява функциите и има компетентността на Общото събрание съгласно чл. 137 ТЗ.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.22. (1) Едноличният собственик на капитала:
1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приема съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишния отчет и баланса, определя 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 решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване, ипотекиране и отчуждване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски и за образуване на парични фондове.
10. избира проверители на счетоводния отчет на дружеството.
11. взема решение за прекратяване на дружеството.

За решенията по чл. 9 от Учредителния акт се изисква само писмена форма на протокол на едноличния собственик. Едноличният собственик на капитала приема, че няма да се ползва от защитата на закона и няма да се прилага изискването на чл. 137, ал.4. на Търговския закон за съставяне на протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

Чл.23. (1) Едноличният собственик заседава най-малко веднъж годишно.
(2) Управителят е длъжен да покани на заседание едноличния собственик веднага 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.

Чл.24. (1) Управителят е длъжен да покани на заседание едноличния собственик с писмена покана, получена от последния най-малко 7 дни преди датата на заседанието. В поканата се посочват времето и мястото на заседанието, както и дневния ред.
(2) По всички въпроси едноличният собственик на капитала може да взема решения и без да му е била изпращана покана, чрез съставяне на протокол, подписан от него.

Чл.25. (1) Решенията на едноличния собственик на капитала, които се отнасят до вписванията по чл. 119, ал. 2 от Търговския закон, трябва да бъдат вписани в търговския регистър.
(2) Решенията относно изменение и допълнение на Учредителния акт, увеличаване и намаляване на капитала, приемане на съдружник, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на управител, както и прекратяване на дружеството и назначаване на ликвидатор влизат в сила и имат действие след вписването им в търговския регистър.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.26. Управител на дружеството се избира от Едноличния собственик на капитала/ Общото събрание.
Чл. 27. (1) Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик. Той решава всички въпроси, които са свързани с предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или разпоредбите на Учредителния акт са възложени за решаване от Едноличния собственик на капитала.
(2) Управителят:
а) представлява дружеството пред трети лица и държавата;
б) решава въпросите относно вътрешното функциониране на дружеството и въпросите на неговите външни отношения;
в) определя и контролира разходите на дружеството, съставя годишния финансов отчет на дружеството и ги представя на Едноличния собственик на капитала/Общото събрание, урежда отношенията на дружеството с държавата, определя сметките на дружеството в банките;
г) назначава и уволнява персонала на дружеството;
д) подписва всички документи, издавани от дружеството, включително валутни преводи, фактури, товарителници и други ценни книги. Урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа на трети лица;
е) сключва договори с трети лица, свързани със стопанската дейност на дружеството. Договорите за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти се сключват от Управителя въз основа на решение на Едноличния собственик на капитала/Общото събрание;
ж) сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите относно условията на заемите. Ипотеки и заеми срещу облигации се предоставят въз основа на решение на Едноличния собственик на капитала/Общото събрание. Събира вземанията на дружеството, извършва предварителни плащания и дава аванси;
з) извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, Учредителния акт и решенията на Едноличния собственик на капитала/Общото събрание и следи за законосъобразността на тези решения.
и) разработва проекти за перспективни планове за стопанската дейност на дружеството;

Чл. 28. (1) Овластяването на управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.
(2) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, управителят може сам да заяви за вписване на това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Чл. 29. (1) Без съгласие на дружеството управителят няма право да извършва дейност, сходна с тази на дружеството, като:
1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки с предмет, сходен с предмета на дейност на дружеството;
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) При нарушаване на задълженията по ал. 1 управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

IX. ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 30. (1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Едноличния собственик.
(2) В книгата за дяловете се вписва размерът на капитала, броя и стойността на дяловете в него, направените вноски и всички промени в тях.
(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.
Чл. 31. (1) Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един или от няколко проверители - дипломирани експерт-счетоводители. Тази проверка е условие за приемане на годишния счетоводен отчет.
(2) Проверителите се избират от едноличният собственик на капитала преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.
(3) Проверението и приет годишен счетоводен отчет се представя в Търговския регистър.

X. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл. 32. (1) По решение на едноличния собственик на капитала за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства едноличният собственик на капитала може да направи допълнителни парични вноски за определен срок.
(2) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да плаща лихви.

XI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 33. (1) Дружеството се прекратява:
1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в случаите, предвидени от закона:
4.1. по иск на прокурора, ако дейността на дружеството противоречи на закона.
4.2. по иск на прокурора, когато в продължение на три месеца дружеството няма вписан управител.
Чл.34.(1) При прекратяване на дружеството се открива производство за ликвидация.
(2) Ликвидатор на дружеството е управителят освен ако по решение на едноличният собственик на капитала е определено друго лице.
(3) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на Търговския закон.

ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

За неуредените в този Учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Настоящият Учредителен акт е приет с Протокол-решение на едноличния собственик на капитала от 18.01.2022 г.

Георги Иванов Кръстенников :