

ДОГОВОР ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ПОД ФОРМАТА НА ВЛИВАНЕ

Днес, 21/09/22 между:

1. „СТЕМАР КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 201526336, със седалище и адрес на управление гр. Плевен, ул. „Данаил Попов“ 17, вх. Б, ет. 7, ап. 27, представлявано от управителя Йън Рупърт Гардинър, британски гражданин,

и по-долу „Приемащо дружество“, от една страна, и

2. „БОЛКАН ПРОПЪРТИЗ БЪЛГЕРИЯ“ ЕООД, ЕИК 202267462, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Княз Борис I“ № 99, представлявано от управителя Йън Рупърт Гардинър,

„Преобразуващо се дружество,

от друга страна,

Всички заедно наричани по-долу „Страните“,

КАТО СЕ ВЗЕ ПРЕДВИД, ЧЕ:

А) Страните отчитат, че **Приемащото дружество** е едноличен собственик на капитала на **Преобразуващото се дружество**, като притежава 100 процента от капитала на същото,

Б) След реализиране на планираното вливане ще бъде опростена и оптимизирана дейността и организационната структура, ще отпаднат редица административни разходи, заплащани поотделно от всяко дружество и ще се избегнат редица разходи, произтичащи от отношенията между участващите в преобразуването дружества като отделни юридически лица, ще се подобри управлението на структурите и на ресурсите на страните по този договор,

Основавайки се на разпоредбите на чл. 262д, ал. 1, във връзка с чл. 262е, ал. 1 и 263т, ал. 3, изречение трето, във връзка с изречение първо и второ, и чл. 263т, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ):

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Вливане

Чл. 1. (1) С настоящия договор, страните се договарят да се преобразуват, чрез вливането на **Преобразуващото се дружество „БОЛКАН ПРОПЪРТИЗ БЪЛГЕРИЯ“ ЕООД, ЕИК 202267462**, в **Приемащото дружество „СТЕМАР**

КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 201526336, в съответствие с настоящия договор и изискванията на закона, като извършат всички правни и фактически действия, необходими за законосъобразното осъществяване на вливането.

(2) Вливането се извършва при условията на универсално правоприемство, като цялото имущество на **Преобразуващото се дружество** преминава към **Приемащото дружество**, в съответствие с решенията на едноличните собственици на капитала / общото събрание на съдружниците на участващите в преобразуването дружества и в съответствие с действащото българско законодателство.

(3) **Преобразуващото се дружество** се прекратява без ликвидация, поради вливането му в **Приемащото дружество**, като всички негови активи, пасиви, имуществени и неимуществени права и задължения ще преминат към **Приемащото дружество**, в съответствие с действащото българско законодателство.

Действие на вливането

Чл. 2. (1) **Преобразуващото се дружество** прекратява съществуването си като отделни юридически лица и **Приемащото дружество** става техен универсален правопреемник от вписването на преобразуването в Търговския регистър („Датата на вливането“), съгласно чл. 263ж, ал.1 от ТЗ;

(2) Съгласно чл. 262ж, ал. 2, т. 7, във връзка с чл. 263ж, ал. 2 от ТЗ, моментът, от който действията на **Преобразуващото се дружество** се считат извършени за сметка на **Приемащото дружество**, за целите на счетоводството, ще бъде Датата на вливането.

Елементи от съдържанието на договора за преобразуване по чл. 262ж от ТЗ, които не са относими към Договора за вливане

Чл. 3. (1) Страните приемат констатациите, направени в следващите алинеи на този член, като са съгласни, че тези констатации следва да бъдат направени с оглед постигането на съгласие относно приложимите към вливането законови разпоредби.

(2) Поради това, че преобразуването се извършва чрез вливане на еднолично търговско дружество (**Преобразуващото се дружество**) в едноличния собственик на неговия капитал (**Приемащото дружество**), Страните приемат, че към вливането се прилагат следните особенни разпоредби на чл. 263т, ал. 3 и ал.4 от ТЗ:

1. Чл. 261б от ТЗ е неприложим към вливането, поради което няма да бъдат определяни нито справедлива цена на притежаваните преди вливането дялове в **Преобразуващото се дружество** съгласно чл. 261б, ал. 1, нито съотношение на замяна съгласно чл. 261б, ал. 2 от ТЗ;

2. Чл. 262и от ТЗ е неприложим към настоящото вливане, поради което няма да бъдат изготвяни и доклади на управителните органи на участващите в преобразуването дружества, съгласно чл. 263т, ал. 4 от ТЗ;

3. Чл. 262л и чл. 262м от ТЗ са неприложими към вливането и Договорът за вливане не следва да бъде проверяван от проверител по реда на чл. 262л от ТЗ, съответно не се изисква изготвянето и представянето на доклади на

проверител по чл.262м от ТЗ.

(3) Поради неприложимостта на чл. 261б от ТЗ съгласно чл. 263т, ал. 3 от ТЗ, няма да бъдат извършвани парични плащания съгласно чл. 261б, ал. 2 от ТЗ, които да бъдат отразени съгласно чл. 262ж, ал. 2, т. 3 от ТЗ.

(4) Поради неприложимостта на чл. 261б от ТЗ съгласно чл. 263т, ал. 3 от ТЗ и поради това, че капиталът на **Приемащото дружество** няма да бъде увеличаван, не съществуват и няма да съществуват акции или членство, които да бъдат описани по реда на чл.262ж, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

(5) Поради това, че капиталът на **Приемащото дружество** няма да бъде увеличаван съгласно чл. 4 по-долу, не следва да се определят условия относно разпределянето и предаването на акции съгласно чл. 262ж, ал. 2, т. 5 от ТЗ и няма да се изготвя общ доклад по смисъла на чл.262ф, ал.1 от ТЗ.

Липса на увеличение на капитала

Чл. 4. Страните са съгласни, че поради това, че **Преобразуващото се дружество** се влива в своя едноличен собственик на капитала, не могат да бъдат създавани нови дялове за едноличния собственик на капитала на **Преобразуващото се дружество**, като съответно капиталът на **Приемащото дружество** няма да бъде увеличаван, спазвайки по този начин разпоредбите на чл.261б, ал. 3 и чл.262у, ал.3, т.1 от ТЗ.

Права, свързани с вливането

Чл. 5. (1) Във връзка с чл. 262ж, ал. 2, т. 6 от ТЗ, с настоящото страните се съгласяват, че правото на дивидент на едноличния собственик на капитала в **Приемащото дружество** няма да бъде повлияно от вливането и ще възникне и съществува в съответствие с учредителния акт на **Приемащото дружество**.

(2) С настоящото страните потвърждават, че в участващите в преобразуването дружества няма притежатели на ценни книги, които не са акции, както и че няма притежатели на акции с особени права. Съответно, **Приемащото дружество** няма да дава „права“ по смисъла на чл. 262ж, ал. 2, т. от ТЗ.

Липса на преимущества

Чл. 6. Страните се споразумяват, че в резултат на вливането няма да бъдат предоставени каквито и да е преимущества, свързани с вливането, на членовете на управителните и контролните органи на участващите в преобразуването дружества. С оглед на горепосоченото и за избягване на съмнение, с настоящото страните се съгласяват, че разпоредбата на чл.262ж, ал. 2, т. 9 от ТЗ е неприложима към вливането.

Изменение на Учредителния акт на Приемащото дружество

Чл. 7. С настоящото страните потвърждават, че не е необходимо да бъдат направени изменения или допълнения на Учредителния акт на **Приемащото дружество**.

Липса на концентрация

Чл. 8. Вливането не попада в обхвата на Закона за защита на конкуренцията, тъй като **Приемащото дружество** е едноличен собственик на капитала на **Преобразуващото се дружество** и те не са независими предприятия по смисъла на чл. 21 от Закона за защита на конкуренцията. Поради това вливането им не води до придобиване или засилване на контрол върху независими дружества. С оглед на горепосоченото, с настоящото страните се съгласяват, че не е необходимо разрешение на Комисията за защита на конкуренцията за вливането.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ПРЕДХОЖДАЩИ ДАТАТА НА ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Действия, предхождащи вземане на решенията за вливане

Чл. 9. Страните поемат задължение да осигурят, че техните управителни органи ще положат максимални усилия за осигуряване изпълнението на задълженията, посочени по-долу, в съответствие с техните крайни срокове:

1. **Преобразуващото се дружество** ще представи в Търговския регистър този договор в съответствие с чл. 262к, ал. 1 от ТЗ;
2. **Приемащото и Преобразуващото се дружество** ще извършат всички действия, необходими за вземане на решение за вливане в предвидените в ТЗ срокове;
3. **Преобразуващото се дружество** ще уведоми, в съответствие с чл. 77, ал. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за вливането.

Уведомления за последващи промени в имуществените права и задължения на Страните

Чл. 10. Съгласно чл. 262н, ал. 4 от ТЗ Страните ще се уведомяват за промените в имуществените си права и задължения, настъпили след датата на настоящия договор. Уведомяването по предходното изречение следва да бъде направено не по-късно от датата, предшестваща датата, на която страната, за която е предназначено съобщението, е свикала своето общо събрание за вземане на решение за вливането.

Последващи промени в законодателството

Чл. 11. В случай че след сключване на този договор приложимото законодателство се промени по начин, изискващ изменения и/или допълнения към този договор, страните ще обсъдят изменения в този договор, които те считат за необходими и подходящи, веднага след като съответните промени в законодателството бъдат направени. Ако в резултат на тези обсъждания, страните постигнат споразумение за промените, които трябва да бъдат направени в този договор, всяка страна ще предложи на своето общо събрание /едноличния собственик на капитала да включи в решението за вливане по чл. 262о от ТЗ, съгласие за внасяне на такива промени в този

договор.

Действия след вземане на решенията за вливане

Чл. 12. При условие, че едноличният собственик на капитала на **Приемащото Дружество**, съответно едноличния собственик на капитала на **Преобразуващото се дружество**, вземат решения, с които одобряват този Договор, в законоустановения срок управителят на **Приемащото дружество**, на основание чл. 263, ал.1 от ТЗ, ще заяви за вписване преобразуването в Търговския регистър.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ВПИСВАНЕ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Регистриране прехвърлянето на права след вливането

Чл. 13: (1) От датата на вписване на вливането, съгласно чл. 263и, ал. 8 от ТЗ всички регистрации, разрешения и лицензии, притежавани от **Преобразуващото се дружество**, преминават върху **Приемащото дружество**.

(2) След датата на вписване на вливането, съгласно чл. 263и, ал. 6 от ТЗ, **Приемащото дружество** ще подаде пред съответните държавни и местни органи всички документи, необходими за вписването на **Приемащото дружество „СТЕМАР КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 201526336**, като нов титуляр на правото на собственост върху следните недвижими имоти в Имотния регистър:

2.1. Недвижими имоти, собственост на **Преобразуващото се дружество „БОЛКАН ПРОПЪРТИЗ БЪЛГЕРИЯ“ ЕООД, ЕИК 202267462**, а именно:

1. Поземлен имот с идентификатор № 07598.389.2 (седем хиляди петстотин деветдесет и осем, точка триста осемдесет и девет, точка две), находящ се в землището на град Бяла, община Бяла, област Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-47/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр, последно изменение със заповед: КД-14-03-1471/22.10.2010г. на Началника на СГКК – Варна, с адрес на поземления имот: град Бяла, ЗВКО „Стоян Куру“, с площ от 5 995 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 07598.106.16, номер по предходен план: квартал: 389, парцел: П-16, при съседи – поземлени имоти с идентификатори, както следва: 07598.389.1, 07598.389.3, 07598.389.9, 07598.389.8, 07598.389.6., 07598.385.7.

2. Поземлен имот с идентификатор № 07598.389.1 (седем хиляди петстотин деветдесет и осем, точка триста осемдесет и девет, точка едно), находящ се в землището на град Бяла, община Бяла, област Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-47/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и

кадастър, последно изменение със заповед: КД-14-03-1471/22.10.2010г. на Началника на СГКК – Варна, с адрес на поземления имот: град Бяла, ЗВКО „Стоян Куру“, с площ от 5 686 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 07598.106.17, номер по предходен план: 106017, квартал: 389, парцел: I-17, при съседни – поземлени имоти с идентификатори, както следва: 07598.389.9, 07598.389.3, 07598.389.2.

3. Поземлен имот с идентификатор № 07598.391.10 (седем хиляди петстотин деветдесет и осем, точка триста деветдесет и едно, точка десет), находящ се в землището на град Бяла, община Бяла, област Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-47/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, последно изменение със заповед: КД-14-03-1673/10.11.2010г. на Началника на СГКК – Варна, с адрес на поземления имот: град Бяла, п.к. 9101, ЗВКО „Аян Плай“, с площ от 8106 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 07598.108.63, номер по предходен план: квартал: 391, парцел: X-108063, при съседни – поземлени имоти с идентификатори, както следва: 07598.391.8, 07598.391.11, 07598.391.13, 07598.391.2, 07598.391.1.

4. Поземлен имот с идентификатор № 07598.391.11 (седем хиляди петстотин деветдесет и осем, точка триста деветдесет и едно, точка единадесет), находящ се в землището на град Бяла, община Бяла, област Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-47/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, последно изменение със заповед: КД-14-03-1673/10.11.2010г. на Началника на СГКК – Варна, с адрес на поземления имот: град Бяла, п.к. 9101, ЗВКО „Аян Плай“, с площ от 8333 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 07598.108.78, номер по предходен план: квартал: 391, парцел: XI-108078, при съседни – поземлени имоти с идентификатори, както следва: 07598.391.8, 07598.391.7, 07598.391.6, 07598.391.4, 07598.391.13, 07598.391.10.

5. 413,28/5151 (четиристотин и тринадесет цяло и двадесет и осем стотни върху пет хиляди сто петдесет и един) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11538.502.222 (единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка, петстотин и две, точка, двеста двадесет и две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свети Влас, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-48/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със заповед: КД-14-02-1070/18.05.2006 г. на Началника на СК-Бургас, адрес на поземления имот: гр. Свети Влас, п.к. 8229, кв. Свети Влас, Юг, ул. „Ясен“, площ: 5 170 (пет хиляди сто и седемдесет) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг курортно-рекреационен обект, номер по предходен план: 7026 (седем хиляди двадесет и шест), квартал 30 (тридесети),

парцел: I (първи), при съсед: поземлени имоти с идентификатори 11538.502.291, 11538.502.292, съгласно Скица на поземлен имот № 15-339736-13.07.2016 г., издадена от СГКК – гр. Бургас, който съгласно документи за собственост представлява ДВОРНО МЯСТО, съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ I-7026 (първи за седем хиляди и двадесет и шест) в квартал 30 (тридесети), урегулиран от 5 151 (пет хиляди сто петдесет и един) кв. м. по плана на с. Свети Влас – юг, община Несебър, област Бургаска, при граници: от всички страни улици, върху който имот е изграден ПОЧИВЕН КОМПЛЕКС „ЛАЗУР“.

6. 183,29/7425 (сто осемдесет и три цяло и двадесет и девет стотни върху седем хиляди четиристотин двадесет и пет) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11538.502.242 (единадесет хиляди петстотин тридесет и осем, точка, петстотин и две, точка, двеста четиридесет и две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свети Влас, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-48/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със заповед: КД-14-02-1768/23.10.2006 г. на Началника на СК-Бургас, адрес на поземления имот: гр. Свети Влас, п.к. 8229, Кедър, площ: 7 421 (седем хиляди четиристотин двадесет и един) кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м), номер по предходен план: 8021 (осем хиляди двадесет и едно), квартал 42 (четиридесет втори), парцел: II (втори), при съсед: поземлени имоти с идентификатори 11538.502.299, 11538.502.297, 11538.502.241, съгласно Скица на поземлен имот № 15-339737-13.07.2016 г., издадена от СГКК – гр. Бургас, който съгласно документ за собственост представлява ДВОРНО МЯСТО, съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ II-8021 (втори за имот пл. № осем хиляди и двадесет и едно) в кв. 42 (четиридесет и две), урегулиран от 7 425 (седем хиляди четиристотин двадесет и пет) кв. м. по плана на с. Свети Влас – юг, при граници: УПИ I-8019, от три страни улици и морски бряг, върху който имот е изграден ПОЧИВЕН КОМПЛЕКС „ДОЛЧЕ ВИТА“.

Заключителен баланс на Преобразуващото се дружество

Чл. 14. Преобразуващото се дружество се задължава, в съответствие с изискванията на чл. 263з, ал. 1 от ТЗ, да състави свой заключителен баланс към датата на вливането и да предаде екземпляр от него на Приемащото дружество.

Задължение на Приемащото дружество за отделно управление

Чл. 15. В съответствие с изискванията на чл. 263к, ал. 1 от ТЗ, Приемащото дружество се задължава да управлява преминалото върху него имущество на Преобразуващото се дружество отделно от останалите свои активи и пасиви за срок от 6 месеца от датата на вписване на вливането в Търговския регистър.

IV. ВЛИЗАНЕ В СИЛА И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Влизане в сила и прекратяване

Чл. 16. (1) Този договор влиза в сила на датата на подписването му от Страните.

(2) Този договор се прекратява съгласно чл. 262з, ал. 1, изречение, второ от ТЗ, когато договорът не бъде одобрен с решението за преобразуване от някое от участващите в преобразуването дружества;

(3) Този договор може да бъде прекратен преди Датата на вливането:

1. Преди взимане на решенията за вливане по реда на чл. 262о от ТЗ по взаимно съгласие на страните или едностранно по чл. 262з, ал. 2, изречение първо от ТЗ от всяка страна с писмено предизвестие до другите страни;

2. След взимане на решенията за вливане на основание чл. 262з, ал. 2, изречение второ във връзка с чл. 262п от ТЗ; или

3. В случай че търговския регистър е отказал да впише вливането, от всяка страна с писмено предизвестие до другите страни.

V. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 17. Този Договор се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите, която е достатъчна за валидността му.

Чл. 18. Ако една от клаузите на Договора е недействителна или неизпълнима, действието на останалите клаузи се запазва. Недействителната или неизпълнима клауза се заменя с нова, която в най-голяма степен се доближава по смисъл и икономическо значение до досегашната клауза.

Чл. 19. (1) Независимо от горното, страните се съгласяват, възникналите спорове и разногласия по повод на този договор, да се решават чрез преговори между тях. Постигнатите споразумения се оформят в писмена форма и стават неразделна част от договора.

(2) В случай на непостигане на съгласие, всички спорове, свързани с действителността, действието, тълкуването, изпълнението и неизпълнението на този Договор, ще бъдат решавани по реда на действащото в Република България материално и процесуално право от компетентния съд.

Чл. 20. За неуредените в този Договор въпроси се прилага българското търговско и гражданско законодателство.

Чл. 22. Настоящият Договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – за всяка от страните.

За Приемащото дружество:

ИЗН РЪМЗТ ГАРДИНЪР

За Преобразуващото се дружество:

ИЗН РЪМЗТ ГАРДИНЪР

На 21.09.2022 г., СНЕЖАНА КОЛЕВИЧИНА, нотариус в район РС РАЗЛОГ с рег. № 505 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
СТЕМАР КОНСУЛТИНГ ЕООД, ЕИК: 201526336, СЕДАЛИЩЕ: ГР. ПЛЕВЕН - Приемащо дружество
- ПРЕДСТАВЛЯВАНА ОТ
ЙЪН РУПЪРТ ГАРДИНЪР, Р.ДАТА: 31.03.1980 г., ОТ: БРИТАНСКИ ГРАЖДАНИН - Управител
БОЛКАН ПРОПЪРТИЗ БЪЛГЕРИЯ ЕООД, ЕИК: 202267462, СЕДАЛИЩЕ: СОФИЯ - Преобразуващо
се дружество - ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ
ЙЪН РУПЪРТ ГАРДИНЪР, Р.ДАТА: 31.03.1980 г., ОТ: БРИТАНСКИ ГРАЖДАНИН - Управител
Рег. № 3622 , ТОМ III, АКТ №99
Събрана такса: 801.42 лв.

Нотариус:

