

УСТРОЙСТВЕН АКТ
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
с наименование:
" БУРГАС БИЛДИНГ 2025"

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК: „Н-Г АУТО“ ЕООД ЕИК 201239101, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п.к. 9000, район Приморски, ул. "Генерал Колев" № 96, ет. 1, чрез управителя Марио Любчов Минев, ЕГН _____, притежаващ лична карта № _____, издадена на _____,

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. " БУРГАС БИЛДИНГ 2025" ЕООД е юридическо лице и е носител на права върху имущество, обособено отделно от имуществото на собственика.

Чл.2. Едноличният собственик отговаря за задълженията на Дружеството до размера на капитала на последното.

Чл.3. Дружеството може да създава представителства и клонове в други населени места в страната и чужбина.

Чл. 4. Дружеството може да създава свои еднолични дружества с ограничена отговорност, както и да участва като съдружник в други търговски дружества – в страната и чужбина.

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И СРОК

Чл.5. Едноличното дружество с ограничена отговорност извършва своята търговска дейност под наименованието: " БУРГАС БИЛДИНГ 2025", която ще се изписва на латиница така – „BOURGAS BUILDING 2025" LTD.

Чл.6. Седалището на Дружеството е в гр. Варна, район "Приморски" и **адрес на управление:** ул. "Генерал Колев" № 96, ет. 1.

Чл.7. В търговската кореспонденция на Дружеството задължително се посочват фирмата, седалището, адреса на управление, номера и съда по регистрацията, както и номера на банковата сметка.

Чл.8. Дружеството се създава без определен срок и може да бъде прекратено само по реда посочен по-долу.

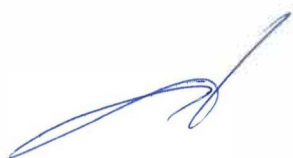
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.9. Предметът на дейност на Дружеството е:

Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти, с цел отдаване под наем или продажба; Търговска дейност в България и чужбина; Всяка друга дейност, която не е забранена от Закона.

КАПИТАЛ и ДЯЛОВЕ

Чл.10 (1) Капиталът на Дружеството е **2 198 555,09** (два милиона сто деветдесет и осем хиляди петстотин петдесет и пет евро и девет цента) **евро**, разпределени в 4 300 (четири хиляди и триста) дружествени дялове, всеки с номинална стойност 511,29 евро (петстотин и единадесет евро и двадесет и девет цента), като всичките дялове се притежават от едноличния собственик на капитала.



(2) Капиталът е формиран от непарична вноска, оценена в нарочно производство по реда на чл. 72 и 73 от ТЗ, по силата на акт за назначаване No 20250601095651/10.06.2025 г., а именно право на собственост върху следните недвижими имоти:

СГРАДА с идентификатор 07079.610.290.7 (ЕКАТТЕ нула, седем хиляди седемдесет и девет, точка, кадастрален район шестстотин и десет, поземлен имот двеста и деветдесет, сграда седем), находяща се в гр.Бургас, Община Бургас, Област Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителния Директор на АГКК, без данни за последващо изменение в КККР засягащо сградата, **с адрес на сградата:** гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 4 (четири), със застроена площ: **349,00 кв.м.** /триста четиридесет и девет квадратни метра/, брой етажи: **3** /три/, брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**, с предназначение: **Жилищна сграда- еднофамилна**, стар идентификатор: **няма**, номер по предходен план: **няма**, която сграда с идентификатор 07079.610.290.7 (ЕКАТТЕ нула, седем хиляди седемдесет и девет, точка, кадастрален район шестстотин и десет, поземлен имот двеста и деветдесет, сграда седем), съгласно документи за собственост притежава следното описание: съобразно Удостоверение 94-01-37292/11.12.2023 г., издадено от Община Бургас (към датата на деактуване)- Триетажна еднофамилна жилищна сграда, състояща се от партерен стаж с два магазина и малък дюкян, втори жилищен етаж с 10 (десет) стаи и трети жилищен етаж с 11 (единадесет) стаи, **като съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация 320/23.12.2008г., издадено от Главен Архитект на Община Бургас е обособена „Игрална зала с кафе-клуб «КУИНС КЛУБ» - разширение с приобщаване на част от втори етаж“** (преустройство без промяна на предназначението) V (пета) категория, няходящ се в имот с планоснимачен номер 564, квартал 7, по плана ЦГЧ, гр.Бургас, с административен адрес: ул. „Хан Крум“ № 4, гр. Бургас, Община Бургас, Област Бургас, **ЗАЕДНО с 355,00 кв.м.** (триста петдесет и пет квадратни метра) **квадратни метра от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.290** (ЕКАТТЕ нула, седем хиляди седемдесет и девет, точка, кадастрален район шестстотин и десет, поземлен имот двеста и деветдесет), съставляващи 355/1493 (триста петдесет и пет върху хиляда четиристотин деветдесет и три) идеални части от същия имот, находящ се в гр.Бургас, Община Бургас, Област Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 21.11.2014 г., **с адрес на поземления имот:** гр. Бургас, Централна градска част, ул. „Хан Крум“ № 4 (четири), с площ по данни на КККР: **1493,00 кв.м.** (хиляда четиристотин деветдесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**, с номер по предходен план: **квартал 7 (седем), парцел 1 (първи), при съсед**, съгласно Скица № 15-487627/24.03.2025 г., издадена от СГКК-гр.Бургас: 07079.610.421, 07079.618.9, 07079.610.413, 07079.610.420, който поземлен имот с идентификатор 07079.610.290 (ЕКАТТЕ нула, седем хиляди седемдесет и девет, точка, кадастрален район шестстотин и десет, поземлен имот двеста и деветдесет), съгласно документ за собственост притежава следното описание: ДВОРНО МЯСТО, находящо се в гр. Бургас, ул. „Хан Крум“ № 4 (четири), съставляващо имот с планоснимачен номер 564 (петстотин шестдесет и четири), в квартал 7 (седем), по плана на гр. Бургас, представляващ бивш парцел II (втори) и бивш парцел 111 (сто и единадесети), в бивш квартал 289 (двеста осемдесет и девет), с площ от 355,00 кв.м. (триста

петдесет и пет квадратни метра), при граници, съгласно документ за собственост: от три страни улици- ул. „Александровска“, ул. „Хан Крум“ и ул. „Трапезица“, както и имоти с планоснимачен номер 562 и 563.

(3) Паричната оценка на горепосочената непарична вноска е в размер на 4 300 000 (четири милиона и триста хиляди) лева, съгласно заключение на три независими вещи лица, назначени от длъжностното лице по регистрацията към Агенция по вписванията с Акт за назначаване No 20250601095651/10.06.2025 г.

(4) Вносителят на непаричната вноска ДИЛЯН ДИМОВ КАЛЪЧЕВ, удостоверява правото си на собственост върху недвижимите имоти, предмет на вноската със следните документи: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот No 24, том IX, рег. No 14639, дело No 1520/2024г., по описа на Нотариус рег. No 699 на НК, вписан в СвП-гр.Бургас с вх.рег. No 17886, акт No 165, том 52, дело No 10957; Декларация за съгласие и отказ от Мария Лалева Калъчева, с нотариална заверка на подписа рег. No7000/28.05.2025г. по описа на Нотариус No 699 на НК; Удостоверение за въвеждане в експлоатация 320/23.12.2008 г., издадено от Главен Архитект на Община Бургас; Удостоверение No No 94-01-14171/1/, издадено на 04.05.2022г. от Дирекция ЦАУ „Приморие“, Община Бургас; Скица на сграда No 15-487627 – 24.03.2025 г., издадена от СГКК-гр.Бургас; Скица на поземлен имот No 15-487627-24.03.20025 г., издадена от СГКК-гр.Бургас;

Чл.11. Капиталът на Дружеството може да бъде променян (увеличаван или намаляван) само по решение на едноличния собственик.

Чл.12. При необходимост, собственикът на капитала може да прави допълнителни парични вноски, които не се отразяват на размера на капитала, като Дружеството е длъжно да върне вноските при отпадане на необходимостта заедно с лихвите, освен ако е било прието друго с решението за внасянето им.

Чл.13. Приемането на съдружници и прехвърлянето на дялове може да става само по решение на едноличния собственик, като след това се изготвя нов дружествен договор, в съответствие с превръщането на Едноличното ООД в обикновено такова, като настъпилата промяна се регистрира в съда и влиза в сила в момента на влизане в сила на съдебното решение.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.14. Дружеството се представлява и управлява от едноличния собственик на капитала.

Чл.15.(1) Дружеството може да сключва сделки с едноличния собственик, в качеството му на физическо лице, във връзка с чл. 38 от Закона за задълженията и договорите.

(2) Сделките по предходната алинея, на основание чл.147, ал.3 ТЗ, задължително се сключват в писмена форма.

Чл.16.(1) Едноличният собственик може да определи друго лице за управител на Дружеството, като конкретните му права и задължения се определят в сключения между тях договор - трудов или граждански.

(2) Ако бъде назначен друг управител, същият организира и ръководи работата на Дружеството съобразно закона, договора по предходната алинея, и конкретните указания на едноличния собственик.

Чл.17. Управителят има следните права и задължения:



1. организира и ръководи оперативната стопанска дейност на Дружеството.
2. представлява Дружеството.
3. сключва, изменя и прекратява трудовите и граждански договори, по които страна е Дружеството.

4. организира счетоводната отчетност на Дружеството.

5. изпълнява всички указания на Едноличния собственик, с изключение на такива, изпълнението на които би представлявало явно престъпление или административно нарушение.

Чл.18.(1) Назначеният Управител следва да се съобразява с разпоредбите на чл.142 от Търговския закон, като в противен случай, същият може да бъде уволнен или гражданският му договор да бъде прекратен без предизвестие.

(2) Назначеният Управител отговоря неограничено за вредите, които виновно е причинил на Дружеството.

Чл.19. Назначеният управител може да извършва сделки, отнасящи се до недвижими имоти, по които страна е Дружеството, само по силата на изрично, нотариално заверено пълномощно.

Чл.20 (1) Управителят, след писменото съгласие на едноличния собственик, може да възложи управлението на Дружеството на друго лице – Прокурист, по реда на чл.21 от Търговския закон.

(2) Управителят може да упълномощава трети лица за извършването на определени, конкретни действия само по силата на нотариално заверено пълномощно с изрично посочване на действията.

Чл.21. Едноличният собственик на капитала има следната компетентност:

1. изменя и допълва Устройствения акт.
2. приема нови съдружници и дава съгласие за прехвърляне на дялове.
3. приема баланса и разпределя печалбата.
4. взема решения за промяна на капитала.
5. определя възнаграждението на управителя.
6. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и за ползуването на кредити, както и за учредяването и погасяването на ограничени вещни права върху подобни имоти.

7. взема решения за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества.

8. избира при необходимост проверител на годишния счетоводен баланс - "дипломиран експерт-счетоводител".

9. взема решение за прекратяване на Дружеството.

10. може да взема решения и по всички останали въпроси във връзка с дейността на Дружеството, за които сам прецени.

Чл. 22 (1) Всички решения на Едноличния собственик, на основание 147, ал.2, във връзка с чл.137, ал.4, предл.последно от ТЗ, се считат за валидни, без да е необходима нотариалната заверка на подписите и съдържанието, с изключение на решението за назначаване на нов управител.

(2) За приетите решения по предходния член се съставят писмени протоколи, които се подписват от едноличния собственик.



Чл.23.(1) Ако бъде назначен друг управител, същият има право да участва при вземането на решения с право на съвещателен глас.

(2) Когато наетите лица в Дружеството, работещи по трудов договор са повече от 50, те имат право да излъчат представител, който да участва при вземането на решения с право на съвещателен глас.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.24. Прекратяване на Дружеството:

- 1.** по желание на едноличния собственик.
- 2.** при обявяване в несъстоятелност.
- 3.** от съда, по искане на прокурора, по реда на чл.155, ал.2 от ТЗ.

Чл.25 (1) При смърт на едноличния собственика на капитала, Дружеството се прекратява само ако наследниците изрично поискат това, в противен случай Дружеството продължава дейността си, а наследниците встъпват като съдружници с дялове съобразно наследствените им права, освен ако не постигнат съгласие за различно разпределение.

(2) Наследниците имат право да продължат дейността съвместно или да вземат решение, че същата ще бъде продължена в лицето само на един или част от тях.

Чл.26 (1) След прекратяването на Дружеството, освен в случаите на член 24 т.2., се открива производство по ликвидацията на същото, която ликвидация се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

(2) При обявяване на Дружеството в несъстоятелност, производството се движи по реда на Част четвърта от Търговския закон.

Чл.27. Назначените от съда "Ликвидатор" или "Синдик" до приключване на съответното производство изпълняват ролята на управители на Дружеството, като отговарят пред Дружеството за виновно причинените вреди в резултат на тяхната дейност.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ I. За неуредените въпроси в настоящия Устройствен акт се прилагат правилата на Търговския закон.

§ II. Този Устройствен акт е приет от Едноличния собственик на капитала.

§ III. Този Устройствен акт се изготви и подписа в четири еднообразни екземпляра - един за Едноличния собственик, един за документацията на Дружеството и по един оригинал за вписването на Дружеството в Търговския регистър и за вписване на договора в Имотния регистър.

Едноличен собственик:

