

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на еднолично дружество с ограничена отговорност

„АННА ФЛАТС“ ЕООД, ЕИК 207313455

Раздел I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статут

Чл.1.(1) Учредява се еднолично дружество с ограничена отговорност за извършване на стопанска дейност, наричано по-нататък в текста за краткост „Дружеството“.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от неговия едноличен собственик: **Анжела Филипова Кръстева**,

(3) Дружеството е създадено и извършва дейността си въз основа на Търговския закон, както и съгласно общите положения на българското гражданско законодателство.

Наименование и седалище

Чл.2.(1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименованието: **„АННА ФЛАТС“ ЕООД**, което ще бъде посочвано в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. На латиница името ще се изписва **„ANNA FLATS“ Ltd.**

(2) Седалището и адресът на управление на дружеството е в **гр. София, п.к. 1000, район „Средец“, бул. „Витоша“ № 37, ет. 4, ап. 11;**

Предмет на дейност

Чл.3. Проектиране, строителство и инвестиции на жилищни, промишлени и обществени сгради. Вътрешна и външна търговия на едро и дребно с всякакви стоки и вещи, разрешени от закона. Ресторантьорство и обществено хранене, хотелиерски, туристически, рекламни, транспортни, информационни, програмни, импресарски и други услуги. Производство, покупка и продажба на хранителни, нехранителни, селскостопански, промишлени и други стоки и вещи, разрешени от закона с цел да се препродадат в първоначален, преработен или обработен вид. Отдаване под наем на автомобили или други моторни превозни средства; внос, износ и търговия в страната и чужбина с автомобили и други превозни средства; лизингова дейност (в случай че дейността е под разрешителен режим – след снабдяването със съответното разрешение); електропроизводство от възобновяеми източници след снабдяване с необходимото разрешение от компетентните органи; производство, наеми и търговия със строителни скелета, производство и търговия с подемно – транспортна техника. Всички дейности, разрешени от закона, като дейностите ще се осъществяват в страната и чужбина.

Срок

Чл.4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Клонове и представителства

Чл.5. Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на Република България и в чужбина. То може да участва и в други дружества в страната и чужбина чрез закупуване на дялове или акции и като учредител в новосъздадени дружества.

Отговорност на едноличния собственик и на дружеството

Чл.6.(1) Дружеството отговаря за задълженията си с цялото си имущество.

(2) Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството само до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

Раздел II **ИМУЩЕСТВО**

Капитал

Чл.7.(1) Капиталът на дружеството е в размер на **440 000 /четиристотин и четиридесет хиляди/ лв.**, разпределен в 4 400 /четири хиляди и четиристотин/ бр. дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от 100 /сто/ лева и принадлежи изцяло на **Анжела Филипова Кръстева**,

(2) Капиталът на дружеството е формиран от непарична вноска от страна на „ЕМДИ ЕСТЕЙТ“ ООД, с ЕИК 205375433, представляваща:

А/ Право на собственост върху негови недвижими имоти, изградени в степен на завършеност **„ГРУБ СТРОЕЖ“** по смисъла на чл. 181, ал. 2 от ЗУТ /съгласно Удостоверение № 42 от 30.06.2022 г. за степен на завършеност по смисъла на чл. 181 от ЗУТ, издадено от Главния архитект на Столична община/, находящи се в **„ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ“**, построена въз основа на Разрешение за строеж № 167/27.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, влязло в сила на 18.08.2021., и допълнено със Заповед № РА51-243/01.12.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община, влязла в сила на 18.12.2021 г., одобрен на 17.02.2021 г. от СО – НАГ инвестиционен проект и одобрена ексекутивна документация от 25.01.2023г., издадена на основание чл. 175, ал. 2 от ЗУТ, състояща се от: **ВХОД „А“ и ВХОД „Б“**, **нанесена в кадастралната карта и кадастралните регистри** на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, **с идентификатор 68134905.99.1**, с адрес на сградата: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, застроена площ: 893 кв.м., брой етажи: 7, брой самостоятелни обекти в сградата: 115, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, **която сграда е разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.905.99 по КККР** на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, площ: 1901 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, предишен идентификатор 68134.905.1269, номер по предходен план: 1269, квартал: 41, съседи: 68134.905.100, 68134.905.414, 68134.905.781, 68134.905.8909, **който имот представлява част от описания в документа за собственост поземлен имот: неурегулирано място /ливада/, с площ от 2 600 /две хиляди и шестстотин/ кв.м., представляващо имот, заснет през 1993 г. с планоснимачен № 1269 /хиляда двеста шестдесет и девети/, нанесен в кадастрален лист № 572 /петстотин седемдесет и втори/**

от неodobрен кадастрален план на град София, местността „Кръстова вада“ – „Могилата“, при съседни: Ангел Вучков, доктор Тричков, братя Зоньови, Тодор Матков, и за който имот, съгласно действащия подробен устройствен план – план за регулация и застрояване е отреден УПИ V-1269 /пети, за имот планоснимачен номер хиляда двеста шестдесет и девет/ от квартал 41 /четиридесет и първи/ по плана на гр.София, район Лозенец, местност „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, с площ от 1902,53 /хиляда деветстотин и две цяло и петдесет и три стотни/ кв.м., при граници: север – ул.“Филип Кутев“, на запад - УПИ IV-1301,1302,1480,1743, на юг УПИ III-3559,3560,3561,2833, на изток – улица „Марин Тодоров“, а именно:

1/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – АПАРТАМЕНТ № АПБ32
/буква „А“, буква „П“, буква „Б“, тридесет две/, находящ се В ТРЕТИ ЖИЛИЩЕН ЕТАЖ на гореописаната сграда във вх. „Б“, на кота +9,01 /плюс девет цяло и една стотни/ метра, със застроена площ от 106,57 /сто и шест цяло петдесет и седем стотни/ кв.м., състоящ се от дневна с трапезария и кухня, две спални, две бани с тоалетни, склад, коридор и тераса; при граници: външен зид на сградата, апартамент № АПБ33 и коридор, ателие № АТБ31, външен зид на сградата; ВЕДНО С 1,624 % /едно цяло шестстотин двадесет и четири хилядни процента/ ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 17,54 /седемнадесет цяло и петдесет и четири стотни/ кв. м., и ВЕДНО С 1,577 % /едно цяло петстотин седемдесет и седем хилядни процента/ ид. ч., равняващи се на 30,00 /тридесет/ кв. м. от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе, който апартамент, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесен като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.905.99.1.34 по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, ет. 4, ап. АПБ32, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 106,57 кв.м., прилежащи части: 1,624 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 17,54 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.905.99.1.35, 68134.905.99.1.33, под обекта – 68134.905.99.1.21, над обекта – 68134.905.99.1.46, **ВЕДНО С ПРИНАДЛЕЖНОСТ – СКЛАД № МС6** /буква „М“, буква „С“, шест/, находящ се на общия на вх. „А“ и вх. „Б“ СУТЕРЕН на кота -3,90 /минус три цяло и деветдесет стотни/ метра, със застроена площ от 4,37 /четири цяло тридесет и седем стотни/ кв.м., при граници, съгласно одобрен архитектурен проект: склад № МС7, склад № МС8, паркомаясто № ПМС5, гараж № ГС3 и маневрена улица подземни гаражи, ВЕДНО С 1,22 /едно цяло двадесет и две стотни/ кв. м. общи части, от които: 1,00/462,43 / едно цяло върху четиристотин шестдесет и две цяло и четиридесет и три стотни/ идеални части от общи части за обслужване на гаражи и складове, равняващи се на 1,00 /един/ кв. м. и 0,020 % /нула цяло и двадесетхилядни процента/ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 0,22 /нула цяло двадесет и две стотни/ кв.м., и ВЕДНО С 0,019 % /нула цяло и деветнадесет хилядни процента/ ид.ч., равняващи се на 0,36 /нула цяло тридесет и шест стотни/ кв.м. от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе.

И

2/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – АПАРТАМЕНТ № АПБ37
/буква „А“, буква „П“, буква „Б“, тридесет и седем/, находящ се В ТРЕТИ ЖИЛИЩЕН ЕТАЖ на гореописаната сграда във вх. „Б“, на кота +9,01 /плюс девет цяло и една стотни/ метра, със застроена площ от 91,39 /деветдесет и едно цяло тридесет и девет стотни/ кв.м., състоящ се от дневна с трапезария и кухня, две спални, две бани с

тоалетни, склад, коридор и тераса; при граници: стълбищна клетка, асансьор, коридор и апартамент № АПБ36; външен зид на сградата; апартамент № АПА31 от вх. „А“; външен зид на сградата; ВЕДНО С 1,393 % /едно цяло триста деветдесет и три хилядни процента/ ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 15,05 /петнадесет цяло и пет стотни/ кв. м., и ВЕДНО С 1,353 % /едно цяло триста петдесет и три хилядни процента/ ид. ч., равняващи се на 25,74 /двадесет и пет цяло седемдесет и четири стотни/ кв. м. от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе, *който апартамент, съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесен като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.905.99.1.39* по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, ет. 4, ап. АПБ37, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 91,39 кв.м., прилежащи части: 1,393 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 15,05 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – 68134.905.99.1.38, 68134.905.99.1.27, под обекта – 68134.905.99.1.26, над обекта – 68134.905.99.1.49, **ВЕДНО С ПРИНАДЛЕЖНОСТ – СКАЛАД № МС8** /буква „М“, буква „С“, осем/, находящ се на общия на вх. „А“ и вх. „Б“ СУТЕРЕН на кота - 3,90 /минус три цяло и деветдесет стотни/ метра, със застроена площ от 5,78 /пет цяло седемдесет и осем стотни/ кв.м., при граници, съгласно одобрен архитектурен проект: маневрена улица подземни гаражи, маневрена улица подземни гаражи, паркомаясто № ПМС5, склад № МС6 и склад № МС7, ВЕДНО С 1,61 /едно цяло шестдесет и една стотни/ кв. м. общи части, от които: 1,33/462,43 /едно цяло и тридесет и три стотни върху четиристотин шестдесет и две цяло и четиридесет и три стотни/ идеални части от общи части за обслужване на гаражи и складове, равняващи се на 1,33 /едно цяло тридесет и три стотни/ кв. м. и 0,026 % /нула цяло двадесет и шест хилядни процента/ ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 0,28 /нула цяло двадесет и осем стотни/ кв.м., и ВЕДНО С 0,025 % /нула цяло двадесет и пет хилядни процента/ ид.ч., равняващи се на 0,48 /нула цяло четиридесет и осем стотни/ кв.м. от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе.

За недвижимите имоти е изготвена оценка на тройна оценителна експертиза, назначена с Акт за назначаване на вещи лица № 20220921115954/23.09.2022 г. на Агенция по вписванията. Въз основа на изготвеното от назначените вещи лица заключение стойността на апортираните недвижими имоти е в общ размер на **406 200 /четиристотин и шест хиляди и двеста лева/ лв.**

Б/ Право на собственост върху недвижими имоти, находящи се в **„ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ“**, построена въз основа на Разрешение за строеж № 167/27.07.2021 г., изд. от главния архитект на Столична община и влязло в сила на 18.08.2021 г. и одобрени на 17.02.2021 г. от Направление „Архитектура и Градоустройство“ инвестиционни проекти, **въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-137/28.03.2023 г., издадено от ДНСК към МРРБ**, състояща се от: **ВХОД „А“ и ВХОД „Б“, нанесена в кадастралната карта и кадастралните регистри** на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, **с идентификатор 68134905.99.1**, с адрес на сградата: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, застроена площ: 893 кв.м., брой етажи: 7, брой самостоятелни обекти в сградата: 115, предназначение: жилищна сграда – многофамилна, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, *която сграда е разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ* идентификатор **68134.905.99** по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София

(столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Лозенец“, кв. „Витоша“, площ: 1901 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, предишен идентификатор 68134.905.1269, номер по предходен план: 1269, квартал: 41, съседи: 68134.905.100, 68134.905.414, 68134.905.781, 68134.905.8909, **който имот представлява част от описания в документа за собственост поземлен имот:** неурегулирано място /ливада/, с площ от 2 600 /две хиляди и шестстотин/ кв.м., представляващо имот, заснет през 1993 г. с **планоснимачен № 1269** /хиляда двеста шестдесет и девети/, нанесен в кадастрален лист № 572 /петстотин седемдесет и втори/ от неodobрен кадастрален план на град София, местността „Кръстовада“ – „Могилата“, при съседи: Ангел Вучков, доктор Тричков, братя Зоньови, Тодор Матков, **и за който имот, съгласно действащия подробен устройствен план – план за регулация и застрояване е отреден УПИ V-1269** /пети, за имот планоснимачен номер хиляда двеста шестдесет и девет/ от квартал 41 /четиридесет и първи/ по плана на гр.София, район Лозенец, местност „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, с площ от 1902,53 /хиляда деветстотин и две цяло и петдесет и три стотни/ кв.м., при граници: север – ул.“Филип Кутев“, на запад - УПИ IV-1301,1302,1480,1743, на юг УПИIII-3559,3560,3561,2833, на изток – улица „Марин Тодоров“, **а именно:**

1/ 10,085% /десет цяло и осемдесет и пет хилядни процента/ идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор: 68134.905.99.1.115 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, деветдесет и девет, точка, едно, точка, сто и петнадесет/ по КККР на гр.София, общ.Столична, обл.София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект от 09.08.2022г., с адрес: гр.София, район Лозенец, кв. „Витоша“, ет.-1 /минус едно/, гараж ПМ, с предназначение – гараж в сграда, брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ от 145,76 /сто четиридесет и пет цяло седемдесет и шест стотни/ кв. м., прилежащи части: 108,52 /сто и осем цяло петдесет и две стотни/ кв. м общи части, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.905.99.1.103, 68134.905.99.1.102, 68134.905.99.1.91, 68134.905.99.1.114, 68134.905.99.1.111 и 68134.905.99.1.108, под обекта: няма и над обекта: 68134.905.99.1.68, 68134.905.99.1.87, 68134.905.99.1.86, 68134.905.99.1.85, 68134.905.99.1.84, 68134.905.99.1.75, 68134.905.99.1.74, 68134.905.99.1.63, 68134.905.99.1.88, 68134.905.99.1.69, който съгласно документ за собственост представлява:– **ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ**, в общия на вх. „А“ и вх. „Б“ **СУТЕРЕН** на кота -3,90 /минус три цяло и деветдесет стотни/ метра, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площообразуване от 145,76 /сто четиридесет и пет цяло седемдесет и шест стотни/ кв. м., в която площ не се включва маневрената зона, разпределена за ползване като обща част на гаражи и складове, **ВЕДНО С 108,52 /сто и осем цяло петдесет и две стотни/ кв. м. общи части**, от които: 89,33/462,43 /осемдесет и девет цяло и тридесет и три стотни върху четиристотин шестдесет и две цяло и четиридесет и три стотни/ идеални части от общи части за обслужване на гаражи и складове, равняващи се на 89,33 /осемдесет и девет цяло тридесет и три стотни/ кв. м. и 1,777 % /едно цяло седемстотин седемдесет и седем хилядни процента/ ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 19,19 /деветнадесет цяло и деветнадесет стотни/ кв. м., **и ВЕДНО С 1,726 %** /едно цяло седемстотин двадесет и шест хилядни процента/ ид. ч., равняващи се на 32,84 /тридесет и две цяло осемдесет и четири стотни/ кв. м., от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе, който самостоятелен обект в сграда се състои и е разпределен за ползване от **9 паркоместа**, които **10,085% /десет цяло и**

осемдесет и пет хилядни процента/ идеални части от гореописания самостоятелен обект в сграда – гараж в сграда, отредени за ползване на ПАРКОМЯСТО № ПМС4 /буква „П“, буква „М“, буква „С“, четири/, със застроена площ от 14,70 /четиринадесет цяло и седемдесет стотни/ кв.м., при граници, съгласно одобрен архитектурен проект: паркомясто № ПМС5, маневрена зона подземни гаражи, обща част към вх. „Б“ – входно пространство и обща част към вх. „Б“ – стълбищна клетка, гараж № ГС3.

2/ 10,620% /десет цяло шестстотин и двадесет хилядни процента/ идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор: 68134.905.99.1.115 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и пет, точка, деветдесет и девет, точка, едно, точка, сто и петнадесет/ по КККР на гр.София, общ.Столична, обл.София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект от 09.08.2022г., с адрес: гр.София, район Лозенец, кв. „Витоша“, ет.-1 /минус едно/, гараж ПМ, с предназначение – гараж в сграда, брой нива на обекта: 1 /едно/, с площ от 145,76 /сто четиридесет и пет цяло седемдесет и шест стотни/ кв. м., прилежащи части: 108,52 /сто и осем цяло петдесет и две стотни/ кв. м общи части, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.905.99.1.103, 68134.905.99.1.102, 68134.905.99.1.91, 68134.905.99.1.114, 68134.905.99.1.111 и 68134.905.99.1.108, под обекта: няма и над обекта: 68134.905.99.1.68, 68134.905.99.1.87, 68134.905.99.1.86, 68134.905.99.1.85, 68134.905.99.1.84, 68134.905.99.1.75, 68134.905.99.1.74, 68134.905.99.1.63, 68134.905.99.1.88, 68134.905.99.1.69, който съгласно документ за собственост представлява:– **ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ**, в общия на вх. „А“ и вх. „Б“ **СУТЕРЕН** на кота -3,90 /минус три цяло и деветдесет стотни/ метра, със застроена площ по одобрен архитектурен проект и по таблица за площобразуване от 145,76 /сто четиридесет и пет цяло седемдесет и шест стотни/ кв. м., в която площ не се включва маневрената зона, разпределена за ползване като обща част на гаражи и складове, **ВЕДНО С 108,52 /сто и осем цяло петдесет и две стотни/ кв. м. общи части**, от които: 89,33/462,43 /осемдесет и девет цяло и тридесет и три стотни върху четиристотин шестдесет и две цяло и четиридесет и три стотни/ идеални части от общи части за обслужване на гаражи и складове, равняващи се на 89,33 /осемдесет и девет цяло тридесет и три стотни/ кв. м. и 1,777 % /едно цяло седемстотин седемдесет и седем хилядни процента/ ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 19,19 /деветнадесет цяло и деветнадесет стотни/ кв. м., и **ВЕДНО С 1,726 %** /едно цяло седемстотин двадесет и шест хилядни процента/ ид. ч., равняващи се на 32,84 /тридесет и две цяло осемдесет и четири стотни/ кв. м., от правото на строеж върху поземления имот, подробно описан по- горе, който самостоятелен обект в сграда се състои и е разпределен за ползване от **9 паркоместа**, които **10,620% /десет цяло шестстотин и двадесет хилядни процента/ идеални части от гореописания самостоятелен обект в сграда – гараж в сграда, отредени за ползване на ПАРКОМЯСТО № ПМС5** /буква „П“, буква „М“, буква „С“, пет/, със застроена площ от 15,48 /петнадесет цяло и четиридесет и осем стотни/ кв.м., при граници: склад № МС6 и склад № МС8, маневрена зона подземни гаражи, паркомясто № ПМС4, гараж № ГС3.

За гореописаните недвижими имоти е изготвена и приета оценка от три вещи лица по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ, назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20230322123603-3/30.03.2023г. на Агенция по вписванията. Въз основа на изготвеното

от назначените вещи лица заключение стойността на апортираните недвижими имоти е в общ размер на **80 000 /осемдесет хиляди/ лв.**

Вносителят на непаричната вноска се легитимира като титуляр на правото на собственост върху посочените по-горе недвижими имоти по б. „А“ и „Б“ с *Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 6369, дело № 598 от 2021 г. по описа на нотариус Юлиян Комсалов, рег. № 646 на НК, с район на действие: РС – София, вписан в Служба по вписванията – гр. София, с вх. рег. № 55785 от 05.08.2021 г., акт № 43, том CXLV, дело № 43227/2021 г.*

Увеличаване и намаляване на капитала

Чл.8. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален в случаите и по реда, предвиден в чл. 148-151 от Търговския закон.

Прехвърляне на дялове

Чл.9.(1) Дружественият дял може да се прехвърля на други лица или предава в случай на правоприемство.

(2) Прехвърлянето на дружествен дял или на част от него се извършва с договор по реда на Търговския закон и се вписва в Търговския регистър.

Допълнителни вноски

Чл.10.(1) В случай на финансова необходимост едноличният собственик може да реши да внесе за определен срок допълнителни вноски, ако по друг начин не могат да се съхранят имуществените интереси на дружеството.

(2) Веднага след отпадане на необходимостта, допълнителните вноски се връщат, освен ако едноличният собственик реши друго.

Фондове

Чл.11. Дружеството при необходимост може да образува фонд “Резервен”, както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят от едноличния собственик.

Раздел III **УПРАВЛЕНИЕ**

Управление на дружеството и представителство

Чл.12.(1) Дружеството се управлява и представлява от определени и назначени от едноличния собственик на капитала един или повече управители, като в случаите, при които е назначен повече от един управител, дружеството се управлява и представлява от тях заедно или поотделно.

(2) Едноличният собственик решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството. Въпросите, чието решаване този учредителен акт поверява на управителя, респ. на управителите, могат да бъдат решавани и от самия едноличен собственик.

(3) От изключителната компетентност на едноличния собственик са следните решения:

1. изменение и допълване на този учредителен акт;
2. приемане на съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;
3. определяне основните насоки на стопанската дейност на дружеството;

4. приемане на годишния финансов отчет, разпределяне на печалбата и вземане на решение за нейното изплащане;
 5. вземане на решение за увеличаване и намаляване на капитала;
 6. вземане на решение за допълнителни парични вноски и за други начини за покриване на загуби;
 7. избиране на управител/и, определяне на възнаграждението му/им и освобождаването му/им от отговорност;
 8. вземане на решение за откриване и закриване на клонове, представителства, както и за участие или прекратяване на участие в други дружества в страната и чужбина;
 9. вземане на решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
 10. вземане на решение за ползване на дългосрочни инвестиционни и други кредити;
 11. определяне размера и предназначението на фондовете, както и реда за отчисленията по тях;
 12. вземане на решение за предявяване на иски от името на дружеството срещу управителя/управителите и назначаване на представител за водене на процеса;
 13. вземане на решение за прекратяване на дружеството и назначаване на ликвидатор;
 14. назначаване на дипломирани експерт-счетоводители;
 15. вземане на решение за отчуждаване на съществени части от дружественото имущество в полза на трети лица;
 16. назначаване на прокурист/прокуристи на дружеството.
- (4) Протоколите за всички решения на едноличния собственик на капитала, в това число и за решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, пред. първо и т. 7 от Търговския закон, се съставят в обикновена писмена форма.

Управител. Правомощия

Чл.13.(1) Управителят (управителите) на дружеството се назначава(т) от едноличния собственик при спазване изискванията на чл. 141 от Търговския закон.

(2) Управителят:

1. осигурява изпълнението на нарежданията на собственика, като организира, оперативно ръководи и контролира дейността на дружеството съобразно законите;
2. организира изготвянето на годишния финансов отчет на дружеството и го предлага за одобрение на собствениците;
3. представлява дружеството и сключва самостоятелно текущите сделки;
4. разработва програма за стопанската дейност на дружеството за всяка календарна година и я представя на собственика за одобрение;
5. стопанисва имуществото на дружеството;
6. изпълнява и други функции, възложени му от закона или от собственика.

(3) Управителят може да упълномощи друго лице да извършва всички възложени му действия без изключения, като упълномощаването става писмено с нотариално удостоверяване на подписа на управителя. Управителят отговаря пред едноличния собственик за всички действия на упълномощеното трето лице.

Забрана за конкурентна дейност

Чл.14. Без съгласието на едноличния собственик управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

Отговорност на управителя. Освобождаване на управителя

Чл.15.(1) Управителят отговаря за вредите, които виновно е причинил на дружеството в това си качество.

(2) Управителят може да бъде освободен от длъжност по всяко време от едноличния собственик по негово усмотрение.

Раздел IV **СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ**

Нормативна основа

Чл.16. Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското гражданско, стопанско и финансово законодателство.

Стопанска година

Чл.17. Стопанската година на дружеството е съобразена със законовите разпоредби и започва от 01 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

Годишен финансов отчет

Чл.18. Управителят представя годишния финансов отчет за приемане от едноличния собственик най-късно 3 (три) месеца след края на всяка стопанска година.

Счетоводна отчетност

Чл.19.(1) Дружеството води счетоводната си отчетност на български език съобразно действащите в България правила. Едноличният собственик може да реши счетоводството да се води и на друг език, като предимство има българският текст.

(2) Едноличният собственик назначава един или повече дипломирани експерт-счетоводители, които да проверят и заверят годишния финансов отчет на дружеството. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик, когато съгласно императивните разпоредби на българското законодателство този отчет задължително подлежи на независим финансов одит.

Разпределение на печалбата

Чл.20.(1) След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фондовете на дружеството, остатъкът от печалбата се отнася в приход на едноличния собственик.

(2) Едноличният собственик може да реши част или цялата печалба за разпределение от една стопанска година да бъде инвестирана за разширение на собствената стопанска дейност на дружеството.

Покриване на загуби

Чл.21. В случаите, когато годишния баланс покаже загуби, те се покриват от резервния фонд на дружеството, а ако той е недостатъчен – от допълнителни вноски, от заеми или по друг начин – по усмотрение на едноличния собственик.

Трудови отношения и осигуряване

Чл.22.(1) Трудовите отношения на работещите в дружеството работници и служители се уреждат с индивидуалните им трудови договори при спазване на императивните разпоредби на българското трудово законодателство.

(2) Работещите в дружеството работници и служители се осигуряват съгласно българското осигурително законодателство.

(3) Дружеството може по своя преценка да предвижда и допълнителни социални придобивки за работещите в него работници и служители.

Раздел V

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл.23. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;
2. при обявяване в несъстоятелност на дружеството или на неговия собственик;
3. по решение на компетентния съд, в случаите на чл. 155 от българския Търговски закон;
4. при преобразуване на дружеството чрез сливане или вливане в друго дружество, чрез разделяне или чрез преобразуване в акционерно дружество.

Ликвидация на дружеството

Чл.24.(1) При прекратяване на дружеството в случаите на чл. 23, т. 1 и 3 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако едноличният собственик реши друго.

(3) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава XVII от българския Търговски закон.

Раздел VI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Изменение на учредителния акт

Чл.25. Всяко изменение и допълнение на този учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от едноличния собственик.

Влизане в сила

Чл.26. Този учредителен акт влиза в сила след подписването му.

Раздел VII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.27. Заглавията на отделните членове на този учредителен акт служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат никакво значение за структурата, тълкуването и смисъла на съответните текстове.

Чл.28. (1) Ако в даден случай собственикът на капитала не упражни правата си по този учредителен акт, това не означава отказ от използването на тези права при следващи случаи.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на учредителния акт се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл.29. За неуредените в този учредителен акт въпроси се прилага общото българско гражданско и търговско законодателство.

Едноличен собственик на капитала „АННА ФЛАТС“ ЕООД:



Александър Янков Кривов