

ДОГОВОР

ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ПРИ ОТДЕЛЯНЕ ЧРЕЗ ПРИДОБИВАНЕ

Днес, 19.05.2023 г., се подписа настоящият Договор за преобразуване между:

1. „**Царевец Резидънс Пропърти**“ ООД с ЕИК 207337805, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, п.к. 5006, ул. „Ален Мак“ №13, представлявано от управителя **Симеон Боянов Иванов** с ЕГН _____, притежаващ лична карта № _____, издадена на 21.03.2018 г. от МВР _____, наричано по-долу за краткост „*Приемащо Дружество*“ от една страна,

и

2. „**СЕЛТИС**“ ООД с ЕИК 202124810, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Сергей Румянцев“ №1, представлявано от управителя **Юри Стефанов Стойнов** с ЕГН _____, притежаващ лична карта № _____, издадена на _____ г. от МВР _____, наричано по-долу за краткост „*Преобразуващо се Дружество*“, от друга страна,

двете заедно наричани по-долу „**Страните**“,

на основание чл.262д, ал. 1, във връзка с чл. 262е, ал. 1, във връзка с чл. 262в, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ),

страните сключиха настоящия Договор за преобразуване чрез отделяне, наричан по-долу за краткост „*Договор/а/ът*“, при следните условия:

І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Отделяне

Чл.1 (1) С настоящия договор страните се договарят да се преобразуват чрез отделяне на част от имуществото от *Преобразуващото се Дружество* към *Приемащото Дружество*, в съответствие с настоящия договор и изискванията на закона, като извършат всички правни и фактически действия, необходими за законосъобразното осъществяване на отделянето.

(2) При осъществяване на отделянето част от имущество на *Преобразуващото се Дружество* ще премине в патримониума на *Приемащото Дружество* при условията на универсално правоприемство. *Преобразуващото се Дружество* ще продължи да съществува без да се прекратява.

Чл.2. (1) *Преобразуващото се Дружество* запазва своята правна форма на дружество с ограничена отговорност.

(2) *Преобразуващото се Дружество* запазва непроменени своите търговска фирма и седалище.

(3) *Приемащото Дружество* запазва своята правна форма на дружество с ограничена отговорност.

(4) *Приемащото Дружество* запазва непроменени своите търговска фирма и седалище.

Имущество

Чл.3. (1) Имуществото, собственост на *Преобразуващото се Дружество*, което ще премине към *Приемащото Дружество*, представлява следните недвижими имоти:

А) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 10447.511.351.1.2 (Едно нула четири четири седем точка пет едно едно точка три пет едно точка едно точка две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо самостоятелния обект е от 05.06.2020г., с адрес на имота: гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. Велчо Джамджията №15, ет.1, с площ **94.78** (деветдесет и четири цяло и седемдесет и осем стотни) **кв. м.**, самостоятелния обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор 10447.511.351.1, предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.511.351, предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1, прилежащи части: складово помещение; помощно помещение /маза/; съответните ид. части от общите части на сградата, стар идентификатор: няма, при съседни – по схема: на същия етаж – 10447.511.351.1.1, под обекта – няма, над обекта – 10447.511.351.1.4, по акт за собственост: на същия етаж: югоизток – 10447.511.351.1.1 и коридор, югозапад – ул. „Велчо Джамджията“, североизток – дворно място, северозапад – сграда с идентификатор 10447.511.350.1, под обекта – няма (избени помещения), над обекта – 10447.511.351.1.4; както и **31/234** (тридесет и едно върху двеста тридесет и четири) идеални части от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.511.351** (Едно нула четири четири седем точка пет едно едно точка три пет едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 05.06.2020г., с адрес на поземления имота: гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Венчо Джамджията, №15, ет. 1, с площ 236 кв. м. (двеста тридесет и шест), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план – 1509, квартал: 288, съседни, 10447.511.342, 10447.511.352, 10447.32.56, 10447.511.350

Б) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 10447.511.351.1.4 (Едно нула четири четири седем точка пет едно едно точка три пет едно точка едно точка четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г. г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо самостоятелния обект е от 05.06.2020г., с адрес на имота: гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. Велчо Джамджията №15, ет. 2, с площ **93,55** (деветдесет и три цяло петдесет и пет стотни) **кв. м.**, самостоятелният обект се намира на етаж 2, в сграда с идентификатор 10447.511.351.1, предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.511.351, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, прилежащи части: тавана, разположен над жилището, западната маза: стълбище; съответната ид. част от общоползван коридор; съответните ид. части от общите части на сградата, стар идентификатор: няма, при съседни – по схема: на същия етаж: 10447.511.351.1.1, под обекта: 10447.511.351.1.1, 10447.511.351.1.2, над обекта: няма, по акт за собственост: на същия етаж: югоизток – 10447.511.351.1.1, югозапад – ул. „Велчо Джамджията“, североизток – дворно място, северозапад – сграда с идентификатор 10447.511.350.1, под обекта – 10447.511.351.1.1 и 10447.511.351.1.2, над обекта – собствен таван, както и **109,85/234** (сто и девет цяло и осемдесет и пет стотни) идеални части от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.511.351** (Едно нула четири четири седем точка пет едно едно точка три пет едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 05.06.2020г., с адрес на поземления имота: гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Венчо Джамджията, №15, ет. 1, с площ 236 кв. м. (двеста тридесет и шест), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен

идентификатор – няма, номер по предходен план – 1509, квартал: 288, съседни, 10447.511.342, 10447.511.352, 10447.32.56, 10447.511.350

Горепосочените недвижимо имущество и жилищна сграда са описани съгласно документи за собственост, а именно: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижимо имущество №3, том I, рег. № 54, дело № 2 от 2020 г., вписан в СВ гр. Велико Търново под вх. рег. № 47, акт № 15, том I, дело 17 от 07.01.2020 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижимо имущество №4, том I, рег. № 56, дело № 3 от 2020 г., вписан в СВ гр. Велико Търново под вх. рег. № 51, акт № 16, том I, дело 18 от 07.01.2020 г.; Скица на поземленото имущество № 15-504125-12.05.2023 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново, Схема на самостоятелен обект в сградата №15-504202-12.05.2023 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново; Схема на самостоятелен обект в сградата № 15-504181-12.05.2023 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Велико Търново;

Действие на отделянето

Чл.4 (1) Преобразуващото се Дружество продължава съществуването си като дружество с ограничена отговорност. Приемашщото Дружество става правопреемник на Преобразуващото се Дружество за описаната в настоящия договор част от имуществото, която преминава към Приемашщото Дружество от вписването на преобразуването в Търговския регистър (датата на отделянето), 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 Приемашщото Дружество, за целите на счетоводството, ще бъде датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър.

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

Чл.5. (1) Съотношение на замяна не следва да се определя доколкото преобразуването се извършва чрез отделяне на част от имуществото на дружество с ограничена отговорност, чието съотношение на капитала е 50/50, разпределен между двамата съдружници Симеон Боянов Иванов и Юри Стефанов Стойнов. В същото съотношение (50/50) е разпределен между двамата съдружници Симеон Боянов Иванов и Юри Стефанов Стойнов и капиталът на Приемашщото Дружество. С оглед на това чл. 261б от ТЗ не следва да се прилага.

Поради гореописаното няма да бъдат определяни нито справедлива цена на притежаваните преди отделянето дялове в Преобразуващото се Дружество съгласно чл. 261б, ал. 1, нито съотношение на замяна съгласно чл. 261б, ал. 2.

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

(3) Поради неприложимостта на чл. 261б от ТЗ и предвид разпоредбата на чл. 6 по-долу, не съществуват и няма да съществуват дялове или членство, които да бъдат описани по реда на чл.262ж, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

(4) Поради това, че капиталът на Приемашщото Дружество няма да бъде увеличаван, няма да се изготвя общ доклад по смисъла на чл. 262ф, ал. 1 от ТЗ.

Липса на увеличение на капитала

Чл. 6. Страните са съгласни, че поради това, че Преобразуващото се Дружество отделя от имуществото си към друго дружество, чието съотношение на капитала е 50/50, разпределен между двамата съдружници Симеон Боянов Иванов и Юри Стефанов Стойнов, не могат да бъдат създавани нови дялове за съдружниците в капитала на Преобразуващото се Дружество, като съответно капиталът на Приемашщото Дружество няма да бъде увеличаван, спазвайки по този начин разпоредбите на чл.261б, ал. 3 и чл.262у, ал.3, т.1 от ТЗ.

Доклад на Управителния орган

Чл. 7. Доклад за преобразуването няма да се извършва от Управителните органи на *Преобразуващото се Дружество* и *Приемащото Дружество*, тъй като всички съдружници в участващите в преобразуването дружества са дали писмено съгласие съгласно разпоредбата на чл. 262и, ал. 4 от Търговския закон.

Проверка на преобразуването

Чл. 8. Проверка на преобразуването няма да се извършва, тъй като всички съдружници в участващите в преобразуването дружества са дали писмено съгласие съгласно разпоредбата на чл. 262л, ал. 5 от Търговския закон.

Права, свързани с отделянето

Чл. 7. (1) Във връзка с чл. 262ж, ал. 2, т. 6 от ТЗ, с настоящото страните се съгласяват, че правото на дивидент на съдружниците в *Приемащото Дружество* няма да бъде повлияно от отделянето и ще възникне и съществува в съответствие с Дружествения договор 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, чл. 2, т. 8 от ТЗ.

Липса на преимущества

Чл. 8. В резултат на отделянето няма да бъдат предоставени каквито и да е преимущества, свързани с отделянето, 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 отделянето.

Изменение на Дружествения договор на Приемащото дружество

Чл. 9. С настоящото страните потвърждават, че не е необходимо да бъдат направени изменения или допълнения на Дружествения договор на *Приемащото Дружество*.

Липса на концентрация

Чл. 10. Отделянето не попада в обхвата на понятието за наличие на концентрация, по смисъла на чл. 22 от Закона за защита на конкуренцията, поради което с настоящото страните се съгласяват, че не е необходимо разрешение за отделянето от Комисията за защита на конкуренцията, по смисъла на чл. 24 от Закона за защита на конкуренцията.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ПРЕДХОЖДАЩИ ДАТАТА НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Действия, предхождащи вземане на решенията за отделяне

Чл. 11. 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. Всяка страна 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 отделяне в предвидените в ТЗ срокове.

3. *Приемащото и Преобразуващото се Дружество* ще уведомят, в съответствие с чл. 77, ал. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс съответната териториална дирекция на Национална агенция по приходите за отделянето.

Уведомления за последващи промени в имуществените права и задължения на страните

Чл. 12. 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 отделянето.

Последващи промени в законодателството

Чл. 13. 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 да включи в решението за отделяне по чл. 262о от ТЗ, съгласие за внасяне на такива промени в този договор.

Действия след вземане на решенията за отделяне

Чл. 14. При условие, че се вземе решение за одобряване този договор, в законоустановения срок управителят на *Преобразуващото се Дружество*, на основание чл. 263а, ал. 1 от ТЗ, ще заяви за вписване преобразуването в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ВПИСВАНЕ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО

Регистриране прехвърлянето на права след отделянето

Чл. 15. След датата на вписване на отделянето, съгласно чл. 263и, ал. 6 от ТЗ, *Приемащото Дружество* има задължение да подаде пред съответните държавни и местни органи всички документи, необходими за вписването му като нов титуляр на вещни права върху недвижимите имоти, описани в чл. 3, ал. 1 от настоящия договор, прехвърлянето на които подлежи на вписване в съответните регистри.

Заклучителен баланс на преобразуващите се дружества

Чл. 16. *Преобразуващото се Дружество* се задължава, в съответствие с изискванията на чл. 263з, ал. 1 от ТЗ, да състави свой заключителен баланс към датата на отделянето и да предаде екземпляр от него на *Приемащото Дружество*.

Задължение на Приемащото Дружество за отделно управление

Чл. 17. В съответствие с изискванията на чл. 263л, ал. 1 от ТЗ, *Приемащото Дружество* се задължава да управлява отделно преминалото върху него имущество за срок от 6 (шест) месеца от датата на вписване на преобразуването. В този срок всеки кредитор на *Преобразуващото се Дружество*, чието вземане не е обезпечено или е възникнало преди датата на преобразуването, може да поиска изпълнение или обезпечение съобразно правата си. Ако искането не бъде удовлетворено, кредиторът има право на предпочитателно удовлетворение от правата, принадлежали на неговия длъжник. Управителят на *Приемащото Дружество* отговаря пред кредиторите за отделното управление.

IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.18 (1) За неуредените в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и на други относими законови и подзаконови нормативни актове.

(2) Настоящият Договор за преобразуване се състави и подписа в писмена форма с нотариална заверка на подписите на управителите на участващите в преобразуването дружества.

(3) Материалите, съгласно чл. 262н, ал. 2 от Търговския закон, са предоставени в седалищата на *Преобразуващото се Дружество* и на *Приемащото Дружество*.

За „Царевец Резидънс Пропърти“ ООД:

/ Симеон Боянов Иванов /

За „СЕЛТИС“ ООД:

/ Юри Стефанов Стойнов /

На 29.05.2023 г. ИВАН ЗАПРЯНОВ
Пом.нотариус при ТАТЯНА БРАТВАНОВА
нотариус в район Великотърновски районен съд
рег.№ 283-на Нотариалната камара, удостоверявам
подписите върху този документ, положени от:
СИМЕОН БОЯНОВ ИВАНОВ с ЕГН
представляващ: Царевец Резидънс Пропърти ООД-ВЕЛИКО ТЪРНОВО
с местожителство гр.(с.)
ЮРИ СТЕФАНОВ СТОЙНОВ с ЕГН
представляващ: СЕЛТИС ООД-ВЕЛИКО ТЪРНОВО
с местожителство гр.(с.)
Рег. № 4481 Събрана такса 8.40 лв./7.00лв. ДДС 1.40лв./

Пом.нотариус:

