УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

Днес, 16.07.2026 г. в град София, подписаният ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ГЕНОВ, ЕГН , наричан по-долу за краткост "УЧРЕДИТЕЛ", ПРИЕХ, съгласно разпоредбите на Търговския закон на Република България, този Учредителен акт за създаване на ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ:

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1).Учредителят създава Еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма "ТЕРА БИЛД 22" ЕООД, наричано по долу за краткост "дружеството". Фирмата може да се изписва и на латиница и под нея дружеството ще се регистрира по съответния ред и ще осъществява дейността си.

(2).Дружеството се учредява на основание на Търговския закон и ще действа съобразно с неговите разпореди и с разпоредбите на другите нормативни актове на Република България.

Чл.2.Седалището на дружеството е гр. София, п.к.1612, СО-район Красно село, жк Лагера, ул. «Каварна» №9, магазин 4.

Адресът на управление е в гр. София, п.к.1612, СО-район Красно село, жк Лагера, ул. «Каварна» №9, магазин 4.

Чл.3. В търговската си кореспонденция и документация дружеството ще поставя фирмата, седалището, адреса на управление на дейността и единния си идентификационен код.

Чл.4.По решение на учредителя дружеството може да открива клонове, предприятия, представителства, агенции и в други градове на страната и в чужбина.

Чл.5.(1).Дружеството е самостоятелно юридическо лице, отделено правно, имуществено и организационно от учредителя.

(2).Дружеството не отговаря за задълженията на учредителя в качеството му на юридическо или физическо лице или на съдружник в други дружества.

Чл.6.Дружеството се учредява за неопределен срок.

Чл.7.(1).Предметът на дейност на дружеството е: Консултантски услуги в областта на недвижимите имоти; Придобиване и отчуждаване на недвижими вещи и/или ограничени вещни права и/или движими вещи; Отдаване и преотдаване под наем на недвижими имоти; Строителство, проектиране и консултации в областта на строителството, проектирането и устройството на територията; Проектен мениджмънт; Други дейности, които не са забранени от действащото право

(2).Дружеството може да извършва в страната и в чужбина сделки от всякакъв вид, да придобива права от всякакъв вид и да се задължава по всякакъв начин, който не е забранен от закона.

II.КАПИТАЛ.ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО.

Чл.8.(1).Капиталът на дружеството се състои от дяловата вноска на учредителя и служи за постигане на целите на дружеството.

(2).Капиталът е с номинална стойност от 1000 /хиляда/ евро, разпределен на 2 /два/ дяла, с номинална стойност 500 /петстотин/ евро всеки един от тях.. Към момента на регистрацията капиталът ще бъде внесен изцяло.

(3).Дружествените дялове са неделими и могат да се прехвърлят и наследяват. Всеки дял предоставя на притежателя си равни права, включително право на един глас, както и на пропорционална част от дивидентите и ликвидационната квота на дружеството.

Чл.9.Учредителят поема всички дялове от капитала на дружеството от своето лично имущество.

Чл.10.Срещу дяловата си вноска, в случай на нейното увеличаване, учредителят може да внесе и право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и права върху обекти на индустриалната собственост.

Чл.11.До извършване на регистрацията в съда направената парична дялова вноска остава собственост на учредителя, но той няма право да се разпорежда с нея.

Чл.12.Учредителят е длъжен да прехвърли правото на собственост върху това, което внася като непарична дялова вноска на името на дружеството по съответния законоустановен ред съобразно естеството на вноската, както и да предаде владението му на представител на дружеството в тридесетдневен срок от извършване на прехвърлянето.

Чл.13.Дяловете на учредителя са поименни и подлежат на вписване в специален регистър на дяловете и дивидентите.

Чл.14.(1).Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на учредителя със сума, кратна на размера на един дял, стига да не се намалява минимално допустимият от закона общ размер на капитала.

(2).По решение на учредителя размерът на един дял може да бъде увеличен.

Чл.15.(1).Капиталът на дружеството може да бъде увеличен чрез капитализиране на печалбата, вписване на нови дялове и приемане на нови съдружници. В последния случай дружеството се преобразува в Дружество с ограничена отговорност.

(2).При увеличаване на капитала чрез капитализиране на печалбата, учредителят придобива дял, пропорционален на вече притежавания.

Чл.16.Загубите според годишния баланс на дружеството се покриват от резервния фонд, чрез допълнителни вноски, намаляване на капитала или по друг начин, определен от учредителя

Чл.17.(1).Капиталът може да бъде намален до установения със закон минимум с решение за изменение на учредителния акт, ако преди това капиталът е бил увеличен до по-голям размер.

(2).В решението се посочва целта на намаляването му и начинът, по който ще се извърши.

(3).Намалението може да се извърши чрез:

1.намаление на стойността на дела в капитала;

2.освобождаване от задължение за внасяне на неизплатена част от капитала.

3.по други позволени от закона начини.

Чл.18.Решението за намаление на капитала се обявява в Търговския регистър. В обявлението се заявява, че дружеството е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намалението, задълженията си към датата на обявяването.

Чл.19. (1).Изменението на учредителния акт, с което се намалява капитала, се вписва след изтичане на тримесечен срок от обнародването на съобщението по предходния член.

(2). Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията на чл.150 от Търговския закон и писмена декларация на Управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намалението, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Чл.20.Ако представените от Управителя данни за вписване на намалението 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.

Чл.21.На учредителя могат да се правят плащания поради намалението на капитала само след вписване на намалението в търговския регистър.

Чл.22.(1).По решение на учредителя за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, може да се направят допълнителни парични вноски за определен в решението срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дела в капитала на дружеството.

(2).Допълнителната вноска не се отразява в капитала на дружеството. За нея може да се реши дружеството да плаща лихви.

Чл.23.Учредителят не може да иска дяловата си вноска, докато дружеството съществува. Той има право само на печалба съразмерно на дела си.

Чл.24.Учредителят може да прехвърля изцяло или част от притежаваните от него дялове. В този случай дружеството се преобразува в ООД или се записва на името на друг изключителен собственик на придобитите дялове от основния капитал.

Чл.25.При смърт или поставяне под запрещение на учредителя, в едномесечен срок от узнаването за това, дяловете му преминават към неговите наследници или законни представители.

Чл.26.Прехвърлянето на дружествени дялове се извършва чрез договор с нотариална заверка на подписите, който се вписва в търговския регистър и в книгата за дяловете и дивидентите на дружеството.

Чл.27.(1).Учредителят отговаря за задълженията на дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

(2).Учредителят отговаря пред дружеството за вредите, които е причинил при създаването му, ако не е положил грижата на добър търговец.

(3).Учредителят няма право на възнаграждение от капитала за образуване на дружеството.

III.ЧЛЕНСТВО

Чл.28. Членственото правоотношение в дружеството възниква:

1.на учредителя - от датата на вписването на дружеството в Търговския регистър.

2. за новоприети съдружници - от датата на вписване в търговския регистър на дяловете им в дружеството.

Чл.29.Членството на учредителя се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение, когато няма живи наследници.
2. при прехвърляне на притежаваните дялове на друго лице.
3. при прекратяване на дружеството с ликвидация - от датата на решението на компетентния орган за прекратяването му.
4. при обявяване на несъстоятелност - от влизане в сила на решението за приключване на производството по несъстоятелността на дружеството.

IV.ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УЧРЕДИТЕЛЯ

Чл.30.Учредителят има право:

1.Да се ползва с предимство от услугите на дружеството.
2.Да участва в управлението на дружеството.
3.Да получава дивиденти от реализирането на дейността на дружеството.
4.Да получава пълна информация за дейността на дружеството, да се запознава с решенията на Управителя, с данните от счетоводната отчетност, както и с другата

не са могли да се удовлетворят от дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Чл.21.На учредителя могат да се правят плащания поради намалението на капитала само след вписване на намалението в търговския регистър.

Чл.22.(1).По решение на учредителя за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, може да се направят допълнителни парични вноски за определен в решението срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дела в капитала на дружеството.

(2).Допълнителната вноска не се отразява в капитала на дружеството. За нея може да се реши дружеството да плаща лихви.

Чл.23.Учредителят не може да иска дяловата си вноска, докато дружеството съществува. Той има право само на печалба съразмерно на дела си.

Чл.24.Учредителят може да прехвърля изцяло или част от притежаваните от него дялове. В този случай дружеството се преобразува в ООД или се записва на името на друг изключителен собственик на придобитите дялове от основния капитал.

Чл.25.При смърт или поставяне под запрещение на учредителя, в едномесечен срок от узнаването за това, дяловете му преминават към неговите наследници или законни представители.

Чл.26.Прехвърлянето на дружествени дялове се извършва чрез договор с нотариална заверка на подписите, който се вписва в търговския регистър и в книгата за дяловете и дивидентите на дружеството.

Чл.27.(1).Учредителят отговаря за задълженията на дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

(2).Учредителят отговаря пред дружеството за вредите, които е причинил при създаването му, ако не е положил грижата на добър търговец.

(3).Учредителят няма право на възнаграждение от капитала за образуване на дружеството.

III.ЧЛЕНСТВО

Чл.28. Членственото правоотношение в дружеството възниква:

1.на учредителя - от датата на вписването на дружеството в Търговския регистър.

2. за новоприети съдружници - от датата на вписване в търговския регистър на дяловете им в дружеството.

Чл.29.Членството на учредителя се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение, когато няма живи наследници.
2. при прехвърляне на притежаваните дялове на друго лице.
3. при прекратяване на дружеството с ликвидация - от датата на решението на компетентния орган за прекратяването му.
4. при обявяване на несъстоятелност - от влизане в сила на решението за приключване на производството по несъстоятелността на дружеството.

IV.ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УЧРЕДИТЕЛЯ

Чл.30.Учредителят има право:

1.Да се ползва с предимство от услугите на дружеството.
2.Да участва в управлението на дружеството.
3.Да получава дивиденти от реализирането на дейността на дружеството.
4.Да получава пълна информация за дейността на дружеството, да се запознава с решенията на Управителя, с данните от счетоводната отчетност, както и с другата

документация на дружеството.
5.Да иска отмяна на незаконосъобразните решения на Управителя на дружеството по съдебен ред.
6.На ликвидационен дял.

Чл.31.Учредителят е длъжен:

1.Да направи дяловата си вноска в размера и в срока, определени от този учредителен акт.
2.Да съдейства на дружеството за постигане на целите му.
3.Да участва в управлението на дружеството.

V.ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ

Чл.32.(1).Органи на дружеството са :

1.Учредителят.
2.Управителят.

(2).Учредителят може да избере и повече от един управител, като определя правомощията на всеки един от тях

Чл.33.(1).Учредителят провежда заседания за управлението на дружеството, в които участва лично, чрез законен представител или чрез пълномощник.

(2).Заседанията на учредителя се провеждат поне два пъти годишно в края на всяко шестмесечие в присъствието на Управителя и на други лица, чието присъствие учредителят намери за необходимо.

Чл.34.(1).Управителят на дружеството участва в заседанията на учредителя със съвещателен глас, ако не е съдружник.

(2).Когато наетите лица в дружеството са повече от 50, техен представител участва в заседанията на учредителя с право на съвещателен глас.

Чл.35. (1)Учредителят има право да взема решения по всички въпроси, които се отнасят до дейността на дружеството, неговото имущество и този учредителен акт и които са в изключителната компетентност на общото събрание на съдружниците в ООД, така както са предписани в разпоредбите на Търговския закон.

(2) За решенията на Учредителя по чл.137 от ТЗ ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 се предвижда обикновена писмена форма БЕЗ нотариално удостоверяване на подпис и съдържание.

Чл.36.Учредителят взема решение по трудови и социални въпроси, след като изслуша становището на представителя на персонала на дружеството.

Чл.37.Решенията на Учредителя се вписват в протоколната книга, а тези, за които Търговският закон го изисква-и в търговския регистър.

Чл.38.(1).Оперативното ръководство на дружеството се осъществява от управител, избиран и освобождаван от учредителя.

(2).Отношенията между дружеството и управителя се уреждат с договор, доколкото не са уредени с този акт.

Чл.39.За началния период от дейността на дружеството като Управител на едноличното дружество може да действа учредителят - собственик на дружеството.

Чл.40.(1).Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на учредителя.

(2).Управителят представлява дружеството пред всички държавни и съдебни органи, юридически и физически лица и сключва договори и спогодби с тях. За отделни действия управителят може да упълномощи и трети лица, включително и такива, които нямат никаква правна връзка с дружеството. Пълномощното може да

бъде оттеглено по реда, по който е дадено.

Чл.41.Управителят е упълномощен и задължен да извършва всички действия, предписани в разпоредбите на Търговския закон относно правомощията на управител на ООД, както и в клаузите на договора за управление, ако такъв бъде сключен с него.

Чл.42(1).Управителят отговаря с цялото си имущество за виновно причинените на дружеството и произтичащи от действията или бездействията му преки вреди.

(2).Управителят е длъжен да уведоми учредителя веднага, щом загубите на дружеството надхвърлят 1/4 /една четвърт/ от капитала . Ако той не стори това, носи имуществена отговорност по предходната алинея.

VI.ОБРАЗУВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл.43.Търговската и финансовата дейност на дружеството се извършва, регистрира и отчита на календарна година, с изключение на първата година, която започва с учредяването на дружеството и приключва на 31 декември същата година.

Чл.44.Управителят организира съставянето на счетоводния годишен отчет и баланса, сметка "Печалби и загуби" и отчет за търговската дейност, които предоставя за одобрение на учредителя в срок до един месец след края на годината.

Чл.45.(1).Приходите от годишната дейност на дружеството се разпределят от учредителя.

(2).На отчисляване за дивиденти подлежи остатъкът от печалбата след приспадане на отчисленията за данъци, трудови възнаграждения и за фондовете на дружеството.

(3).Учредителят може да реши да не получава изцяло или частично дивиденти, а определената за това сума да се капитализира.

(4).Дивиденти не се изплащат в случай на годишно приключване със загуба.

Чл.46.(1).Дивидентите се изплащат след изтичането на един месец от представянето на баланса пред данъчните органи.

(2).Изплащането на дивидентите се удостоверява с разписка, която се прилага в книгата на дяловете и дивидентите.

(3).Учредителят може да реши да се изплащат авансово суми срещу дължимите дивиденти след изтичане на всяко тримесечие.

VII.КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.47.Дружеството води финансови книги и счетоводна отчетност съгласно нормативните актове.

Чл.48.Дружеството води регистър на дяловете и дивидентите.

Чл.49.(1).В регистъра на дяловете и дивидентите се вписват: име, националност, адрес и седалище на учредителя, записани и изплатени дялове в капитала на дружеството.

(2).Прехвърлянето на дялове е валидно за учредителя, ако е вписано в регистъра за дяловете и дивидентите.

(3).На името на учредителя се открива специална партида, в която се отбелязват изплатените дивиденти и се прилагат съответните разписки.

Чл.50.Книгите по предходните членове се водят и съхраняват от управителя или от упълномощен от него служител.

VIII.ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.51.Дружеството се прекратява:

1.При преобразуване на дружеството по решение на учредителя.
2.Чрез сливане или вливане в акционерно или в друго дружество с ограничена отговорност.
3.При обявяване в несъстоятелност.
4.По решение на учредителя.
5. В други предвидени от закона случаи.

Чл.52.(1).Ликвидацията на дружеството се извършва по ред, предвиден в Търговския закон.
(2).Синдик на дружеството е Управителят или друго лице, назначено от учредителя или от оправомощените за това органи.
(3).След завършване на ликвидацията остатъкът от имуществото на дружеството се предоставя на учредителя.

IX.ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.53.Този учредителен акт влиза в сила от датата на подписването му от учредителя, а дружеството се смята за възникнало от деня на вписването му в търговския регистър.

Чл.54.(1).Искането за вписване на дружеството трябва да бъде направено не по-късно от 1 месец след приемането на този учредителен акт.
(2).Искането за вписването се прави от учредителя или от лицето, избрано за Управител на дружеството.
(3).Разходите по регистрацията се поемат от учредителя.

Чл.55.Всички изменения и допълнения към този учредителен акт ще бъдат валидни само, ако са приети по надлежния ред, направени в писмена форма и съответно подписани от учредителя.
Този учредителен акт се състави и подписа в три еднообразни екземпляра - един за Търговския регистър, един за архивата на дружеството и един за учредителя.

УЧРЕДИТЕЛ : .....
/ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ГЕНОВ/