У Ч Р Е Д И Т Е Л Е Н А К Т
НА
ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ИП Естейт“ ЕООД, ЕИК 207536173

На 03.11.2023 г., в гр. София, **„ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ“ ООД**, представлявано от управителя си **НИКОЛАЙ ИВАНОВ МИТОВ,** ЕГН ....., притежаващ л. к. № ....., изд. на .....г. от МВР – гр. ....., ул. „.....“ № ....., ет....., ап. ...., в качеството си на едноличен собственик на неговия капитал, подписах и приех настоящия учредителен акт:

глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

I. ФИРМА.

Чл. 1. *Фирмата* на учреденото еднолично дружество с ограничена отговорност да бъде **„ИП Естейт“ ЕООД**, което на латиница се изписва **IP Estate EOOD.**

II. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ.

Чл. 2. (1) *Седалището* на дружеството да бъде в Република България, гр. София.

(2) *Адресът на управлението* на дружеството е в град София, Столична Община, Област София, район „Изгрев”, п. к. 1797, бул. „Г. М. Димитров” № 16.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ.

Чл. 3. (1) Дружеството има следния *предмет на дейност*:

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, КОМИСИОННА ТЪРГОВИЯ, РАЗКРИВАНЕ НА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ, ТЪРГОВСКО ПОСРЕДНИЧЕСТВО И ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО, ВНОС И ИЗНОС И ВСИЧКИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, НЕЗАБРАНЕНИ СЪС ЗАКОН, А ЗА ТЕЗИ С РАЗРЕШИТЕЛЕН РЕЖИМ, СЛЕД СНАБДЯВАНЕ С ЛИЦЕНЗ.

(2) Дружеството може да извършва по законен начин в страната или в чужбина сделки от всякакъв вид, включително и да придобива и отчуждава в съответствие със закона и с този учредителен акт недвижими и движими вещи, вещни права, ценни книги, права върху интелектуална собственост, да придобива права от всякакъв вид и да се задължава по всякакъв начин, да изпълнява всякаква друга работа, която има цел улесняването, напредъка или разширяването на стопанската му дейност.

(3) При осъществяването на своята стопанска дейност, дружеството се съобразява с разпоредбите, съдържащи се в действащото българско законодателство и с международните конвенции в областта на стопанската дейност.

IV. СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.

Чл. 4. Дружеството се създава за *неопределен срок.*

глава втора

ИМУЩЕСТВО И КАПИТАЛ

V. КАПИТАЛ.

Чл. 5 (1) *Капиталът* на дружеството се определя в левове и е в размер на **120 600 (сто и двадесет хиляди и шестстотин) лева**, като е формиран изцяло от направена от собствениците на капитала непарична вноска по реда на чл.72 от Търговския закон.

Едноличен собственик на капитала е „ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ“ ООД, вписано в Търговски регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел с ЕИК 204416471.

(2) Капиталът на дружеството е разпределен на **120 600** (сто и двадесет хиляди и шестстотин дяла), с номинална стойност от 1 (един) лев за всеки дял.

(3) С решение на Общото събрание на първоначалните собствениците на капитала ВАСИЛ ВЕЛИЧКОВ МИЛЕНОВ, с ЕГН: ..... и ОЛГА АНАТОЛИЕВНА МИЛЕНОВА, с ЕГН: ....., за учредяване на дружеството, същите са направили непарична вноска (апорт) в дружеството, представляваща правото на собственост върху следния недвижим имот, от която непарична вноска по реда на чл. 72 от Търговския закон е формиран капитала на дружеството:

Поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9923 по Кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на гр. София, община Младост, одобрени със Заповед № РД – 18 – 35/ 09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Младост“, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, с площ от **1093 кв. м.,** с предишен идентификатор: 68134.4081.9535, 68134.4081.9534, номер по предходен план: 414, при съседи имоти с идентификатор №: 68134.4081.9571, 68134.4081.9828 и 68134.4081.9668, **който поземлен имот е образуван от: Поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9534,** с адрес: гр. София, район „Младост“, с площ от **966 кв.м.,** с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор № 68134.4081.414, при съседи по скица имоти с идентификатори №: 68134.4081.9535, 68134.4081.1327, 68134.4081.414 и 68134.4081.9503, който имот съгласно документ за собственост, представлява НИВА от 966 /деветстотин шестдесет и шест/ кв.м., четвърта категория, находяща се в строителните граници на Слатина, местност „КЪРО“, съставляваща имот с планоснимачен номер 4 617 /четири хиляди шестстотин и седемнадесет/ от кадастрален лист 528 /петстотин двадесет и осем/ от кадастралния план изработен 1956г., и който имот съгласно Удостоверение № 2615/08.03.2011г., издадено от СО район „Младост“ , попада в УПИ II /втори/ - за „Жилищно строителство“, свободен от застрояване, и в УПИ III /трети/ - за „Държавно военно издателство“, свободен от застрояване, двата урегулирани поземлени имота от квартал 12 /дванадесет/ по действащия подробен устройствен план (застроителен и регулационен план) на гр. София, местност „НПЗ Изток, м. Кърo“, одобрен със Заповед № РД – 50 – 09 – 373/08.12.1988г. и Заповед № РД – 50 – 09 – 1384/14.11.2006г. и **от Поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9535,** с адрес: гр. София, район „Младост“, с площ от **127 кв.м.,** с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор няма, номер по предходен план 414, при съседи по скица имоти с идентификатори №: 68134.4081.9571, 68134.4081.9534 и 68134.4081.9668.

(4) Основанието на правата на вносителите върху посочената в предходната алинея непарична вноска е установено със следните документи:

1.Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 68 том I, рег. № 1156, дело № 54 от 19.06.2015 г., съставен от нотариус Ирина Радева, с район на действие – Районен съд – град София, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 051, вписан в СВ – гр. София под вх. рег. № 35680 от 19.06.2015 г., Акт № 132, Том № LXXXIV, Дело № 26154 от 19.06.2015г.;

2.Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 2 том VI, рег. № 12030, дело № 832 от 20.10.2022 г., съставен от нотариус Стилиян Тютюнджиев, с район на действие – Районен съд – град София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 065, вписан в СВ – гр. София под вх. рег. № 78146 от 20.10.2022 г., Акт № 55, Том № CXCVI, Дело № 59909 от 20.10.2022г.;

(5) Съгласно прието от Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията заключение на тройната експертиза по акт за назначаване №20230817114922/21.08.2023 г. на Агенция по вписванията, посоченият в предходната ал. 3 недвижим имот е с обща парична оценка в размер на 120 600 лева.

(6) Едноличния собственик на капитала на дружеството може да се разпорежда свободно със своите дялове съобразно настоящия акт и действащите нормативни актове.

VI. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА.

Чл. 6. (1) *Увеличаването на капитала* на дружеството се извършва с решение на едноличния собственик по начините, допустими от закона.

(2) Решението за увеличаване на капитала на дружеството се вписва в Търговския регистър.

Чл. 7. (1) *Намаляването на капитала* се извършва с решение на едноличния собственик по начините, допустими от закона.

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде намален под законово установения минимум за дружество с ограничена отговорност.

(3) В решението за намаляване на капитала задължително се отразяват обстоятелствата, предвидени от закона.

(4) Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър. С обявяването му се смята, че дружеството е заявило, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към момента на обявяването.

глава трета

ЧЛЕНСТВО И УПРАВЛЕНИЕ

VII. ЧЛЕНСТВО.

Чл. 8. Съдружник в дружеството се приема по ред, определен от едноличния собственик. В този случай се изготвя *дружествен договор* и настоящият учредителен акт преустановява своето действие.

Чл. 9. Преди приемането им, новите членове се запознават с икономическото състояние на дружеството.

VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 10. (1) *Органи на управление* на дружеството са едноличния собственик и *управителят* (управителите).

(2) *Контрольорът* на дружеството, ако такъв бъде избран, осъществява контрол върху спазването от страна на управителя на този учредителен акт.

(3) *Проверителите* (одиторите) проверяват годишния счетоводен отчет на дружеството.

IX. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 11.

(1) Едноличният собственик на дружеството изпълнява функциите си по ТЗ на Общото събрание на съдружниците на дружествата с ограничена отговорност.

(2) Управителят на дружеството има *съвещателен глас* при вземането на решения от страна на едноличния собственик в качеството му на общо събрание на дружеството.

(3) *Представителят на наетите лица на работа в дружеството* има съвещателен глас при вземането на решения от страна на едноличния собственик по отношение на дружеството.

Чл. 12. Едноличният собственик на капитала взема *решения* за управлението на дружеството когато и както счете за нужно, като за приетите решения се съставят протоколи в писмена форма, без да е необходима нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието съгласно чл. 137, ал. 4 от Търговския закон.

Чл. 13. Едноличният собственик на дружеството при изпълнението на функциите си по ТЗ, има следните *права*:

1. изменя и допълва учредителния акт;

2. взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;

3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

4. взема решение за реорганизация или прекратяване на дружеството;

5. взема решение за откриване или закриване на структурни поделения, представителства, клонове и за участие или за прекратяване на участието в дружества в страната и в чужбина;

6. взема решение за придобиване и отчуждаване на дълготрайни активи на дружеството и вещни права върху тях, както и за извършване на други сделки на разпореждане с тях, за ползуване на кредити и заеми, а също и за даване на гаранции и предоставяне на обезпечения;

7. взема решение за предявяване на искове срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процесите;

8. избира управителя и неговите заместници в определените от този учредителен акт случаи, освобождава ги от отговорност и определя възнаграждението им;

9. избира контрольор(и) и проверители;

10. определя стратегията, приема програми и планове за дейността на дружеството;

11. одобрява вътрешните документи, организационната и управленска структура на дружеството;

12. взема решения за трайна съществена промяна в предмета на дейност;

13. взема решения за придобиване и предоставяне на лицензии, ноу-хау, участие в търгове и панаири;

14. отменя незаконните или неправилни актове на управителя на дружеството или на неговите заместници.

15. решава други въпроси, свързани с дейността на дружеството и отнесени към действуващите нормативни актове и от този учредителен акт.

Чл. 14. Едноличният собственик на дружеството взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на дружеството.

X. УПРАВИТЕЛ.

Чл. 15. (1) *Управителят* на дружеството ръководи цялата стопанска дейност на дружеството. Той решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон

или по разпоредбите на настоящия учредителен акт са възложени за решаване изключително от едноличния собственик.

(2) Управителят се определя с решение на едноличния собственик за неопределен срок. Едноличният собственик може да реши управителят да бъде избран и за определен срок, както и да се постави срок на мандата на вече избран безсрочно управител.

(3) При воденето на работите на дружеството, управителят е длъжен да действа с грижата на добър търговец в рамките на закона, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик.

(4) Едноличният собственик може да избере и повече от един управител, като с решението може да определи избраните управители да представляват дружеството само заедно.

(5) Изборът на управител се вписва в търговския регистър.

(6) Правата и задълженията на управителя, ако той е различен от едноличния собственик, се уточняват в договор за управление, който се подписва след избирането му от него и от едноличния собственик.

Чл. 16. *Управителят на дружеството*:

1. организира, ръководи и контролира дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

2. представлява и управлява дружеството;

3. сключва трудовите договори със служителите на дружеството, изменя и прекратява трудовите правоотношения с тях, налага им дисциплинарни наказания за извършените нарушения, дава им поощрения, има правата и задълженията на работодател спрямо наетите от дружеството лица;

4. отчита се при поискване от едноличния собственик;

5. урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет;

6. определя и контролира разходите и приходите на дружеството;

7. извършва всякакви законни действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик;

8. прави в средствата за масово осведомяване необходимите публикации, свързани с дейността на дружеството;

9. изпълнява други задачи, поставени от нормативните актове, този учредителен акт и решенията на едноличния собственик.

Чл. 17. (1) Управителят може да възлага упражняването на функциите си на друго лице, като определя и конкретно задачите, които то следва да осъществява.

(2) В случаите, когато управителят ще трябва да бъде заместван от друго лице за повече от два месеца, едноличният собственик определя кой да бъде този заместник.

Чл. 18. (1) В случай на смърт, на поставяне под запрещение или на внезапно преустановяване от страна на управителя на изпълнението на неговите функции, едноличният собственик следва в едноседмичен срок да назначи временно нов управител.

(2) До избирането на нов управител на дружеството, функциите на управител на дружеството се осъществяват временно от неговия заместник, освен ако едноличният собственик не реши друго.

Чл. 19. (1) Управителят отговаря *имуществено* за виновно причинените вреди на дружеството.

(2) Без съгласие на едноличния собственик управителят на дружеството 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.

(3) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато другото дружество извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

(4) При нарушаване на задълженията по ал. 2 на този член, договорът с управителя може да бъде прекратен без предизвестие.

Чл. 20. Управителят отговаря за редовното водене и съхраняване на необходите според Закона за счетоводството и Търговския закон *търговски книги.*

XI. КОНТРОЛЬОР.

Чл. 21. (1) *Контрольорът* следи за спазването на учредителния акт и за опазването на имуществото на дружеството.

(2) Контрольорът изпълнява своите задължения на обществени начала и се избира за срок от две година, ако едноличния собственик реши това.

(3) Контрольорът се отчита веднъж годишно пред едноличния собственик.

(4) Контрольорът отговаря имуществено за причинените от него на дружеството вреди.

Чл. 22. Не може да бъде контрольор:

1. управител, негов заместник или наето в дружеството лице;

2. лице, лишено с присъда от правото да заема материалноотчетническа длъжност;

3. съпруг, роднина по права или съребрена линия до трета степен на управителя, неговите заместници или на наети лица в дружеството.

Чл. 23. (1) Контрольорът:

1. проверява изпълнението на решенията на едноличния собственик, опазването на имуществото на дружеството и спазването на учредителния акт;

2. може да изисква справки и писмени обяснения от съответните длъжностни лица в дружеството;

3. изготвя протоколи за извършените проверки и констатираните слабости, към които прилага писмените обяснения на съответните длъжностни лица. Протоколите се докладват на едноличния собственик, като предварително се взема становището на управителя, ако той е различен от едноличния собственик;

4. може да проверява книгите, документите и кореспонденцията на дружеството;

5. изпълнява други задачи, поставени му от нормативните актове и решенията на едноличния собственик.

(2) При осъществяване на задачите по предходната алинея контрольорът може да използва услуги на компетентни в съответната област лица.

(3) За констатациите от извършените проверки и контрол, контрольорът съставя *протоколи*, които се записват в неговата *протоколна книга.*

XII. ПРОВЕРИТЕЛИ.

Чл. 24. (1) Ако одиторската заверка на годишния счетоводен баланс е задължителна за дружеството съгласно закона, едноличния собственик избира всяка година *проверител(и)* (регистрирани одитори), отговарящи на изискванията на Търговския закон. Те могат да бъдат избирани и повече от един път.

(2) Проверителите осъществяват задачите, възложени им от Търговския закон и от другите действащи нормативни актове.

(3) Проверителите проверяват *годишния счетоводен отчет* на дружеството. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на служебните тайни на дружеството.

глава четвърта

СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

XIII. ФИНАНСИ И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ.

Чл. 25. Финансовата година на дружеството съвпада с календарната. В годината на регистрация на дружеството, финансовата година започва от датата на регистрацията и завършва на 31 декември.

Чл. 26. (1) В края на всяка стопанска година се съставя:

1. подробен *опис* на материалните активи в имуществото на дружеството;

2. *баланс*, от който да се вижда действителното стопанско състояние на дружеството.

(2) Документите по предходната алинея се представят за обсъждане на едноличния собственик, придружени с *отчетен доклад на управителя* и *доклад на контрольора*, ако такъв е бил избран за съответната отчетна година.

Чл. 27. Учредителният акт не ограничава дружеството в избора на правни форми за извършване на търговска дейност.

Чл. 28. (1) Чистата печалба на дружеството се разпределя по решение на едноличния собственик.

(2) Загубите на дружеството се покриват по начин, определен от едноличния собственик.

глава пета

ДРУГИ УГОВОРКИ

XIV. ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Чл. 29. Дейността на дружеството се *прекратява*:

1. по решение на едноличния собственик;

2. при сливане или вливане в друго дружество по решение на едноличния собственик;

3. по решение на съда в предвидените от закона случаи;

4. при обявяване на дружеството в несъстоятелност;

5. при спадане на капитала под минимума, определен от действащата нормативна уредба.

6. в други случаи, определени от закона.

XV. ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл. 30. (1) *Ликвидационното производство* се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

(2) След приключване на ликвидацията, остатъкът от имуществото се предава на едноличния собственик.

(3) Ако законът не предвижда друго и ако не е решено друго от едноличния собственик, *ликвидатор* на дружеството е неговия управител.

XVI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

§ 1. За неуредените с този учредителен акт въпроси, се прилага съответно действащото българско законодателство, като споровете във връзка с изпълнението и тълкуването на настоящия учредителен акт се решават от съответния компетентен български съд.

Този учредителен акт се състави и подписа в *три* еднообразни екземпляра, по един за дружеството и за съдружниците.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

За „ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ“ ООД

Заверено от управителя на „ИП Естейт“ ЕООД:

НИКОЛАЙ ИВАНОВ МИТОВ