У Ч Р Е Д И Т Е Л Е Н А К Т
на
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ПИНК ХАУС” ЕООД
което ще се изписва и на английски език –
“PINK HOUSE” LTD.

На основание глава 13 от Търговския закон, се учредява ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ по смисъла на Търговския закон при следните задължителни условия:

I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1. Дружеството се образува на основание дял II, глава XIII от Търговския закон и е самостоятелно юридическо лице, което осъществява дейността си в съответствие със законодателството на Република България.
Чл. 2. Дружеството се учредява за неограничен период от време, безсрочно и без дейността или съществуването му да се ограничава или поставя под каквото и да е било прекратително условие.

НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3. Дружеството се нарича и действа под фирмено наименование „Пинк хаус” ЕООД, което съгласно чл.7, ал.3 от ТЗ се изписва и на английски език по следния начин - “Pink House” Ltd.
Чл. 4. Седалището и адресът на управление на дружеството е в **гр. София, п.к. 1040, район Изгрев, бул.“Драган Цанков“ № 36, етаж 3, офис 337.**
Чл. 5. Предмет на дейност: търговско представителство и посредничество, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем, поддръжка и управление на недвижими имоти, строителство и монтажна дейност, търговска и производствена дейност в страната и чужбина с всякакви стоки и вещи, комисионерство, транспортни, счетоводни и туристически услуги, както и всички видове дейности не забранени от закона.
Чл. 6. Дружеството може да извършва в рамките на територията на страната, както и извън нея всички не забранени от Закона сделки, да придобива права и задължения, да открива представителства и клонове и да участва в местни и чуждестранни дружества в съответствие с приложимото законодателство.

II. КАПИТАЛ

Чл. 7. Капиталът на дружеството е 152 300 (сто петдесет и две хиляди и триста) евро, разделен на 152 300 (сто петдесет и две хиляди и триста) дружествени дяла от по 1 (едно)

евро всеки, като целият капитал е собственост на Лилия Маринова Бешовска, ЕГН

Чл. 8. Капиталът на дружеството е внесен изцяло, както следва:
Непарична /апортна/ вноска, в размер на 298 000 (двеста деветдесет и осем хиляди) лева, представляваща правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно:
Двуетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор № 11884.5595.112.4 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, сто и дванадесет, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед РД-18-4/11.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: **с. Войнеговци, район „Нови Искър"**, със застроена площ: 78,00 (седемдесет и осем) квадратни метра, брой етажи: 2 (два), с предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, а съгласно инвестиционен проект, одобрен на 17.07.2017 г. от Главния архитект на район „Нови Искър“ и Разрешение за строеж № 74/24.07.2017 г., издадено от Главния архитект на район „Нови Искър", с разгъната застроена площ от **164,00** (сто шестдесет и четири) квадратни метра: на етаж 1 (първи) със застроена площ от 82,00 (осемдесет и два цяло) квадратни метра, състоящ се от дневна с кухня, спалня, баня, техническо и складово помещение и тераса със застроена площ от 22,10 (двадесет и две цяло и десет стотни) квадратни метра; и на етаж 2 (втори), със застроена площ от **82,00** (осемдесет и два) квадратни метра, състоящ се от три спални, две бани и мокро помещение, със съседи/граници на сградата: от четири страни вътрешен двор, която сграда е въведена в експлоатация, съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 142/16.02.2022 г., издадено от Главния архитект на Столична община, изградена в описания по-долу **поземлен имот с идентификатор 11884.5595.112** (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, сто и дванадесет), по кадастралната карта на град София, заедно с принадлежащата **1/4** (една четвърта) **идеална част от поземлен имот с идентификатор 11884.5595.112** (единадесет хиляди осемстотин осемдесет н четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, сто и дванадесет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, одобрени със Заповед РД-18-4/11.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: **с. Войнеговци, район „Нови Искър“, местност „Хърта“,** с площ от 1467,00 (хиляда четиристотин шестдесет и седем цяло) квадратни метра, трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване - незастроен имот за жилищни нужди, при съседи/граници на поземления имот по кадастрална карта: 11884.5595.11 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точна, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, единадесет), 11884.5595.6 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, шест), 11884.5595.111 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, сто и единадесет), 11884.5595.98 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, деветдесет и осем), 11884.5595.12 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, дванадесет), който поземлен имот е със стар идентификатор 11884.5595.5 (единадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири, точка, пет хиляди петстотин деветдесет и пет, точка, пет), с номер по предходен план: 002005 (нула, нула, две хиляди и пет) – част.

Оценката на описаната по-горе апортна вноска в размер на 298 000 (двеста деветдесет и осем хиляди) лева, е изготвена от три независими вещи лица, назначени в съответствие с чл.72 от ТЗ от длъжностното лице по регистрацията към Агенция по вписванията, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20221201114244/02.12.2022 г.
Правата си вносителят /апортьорът/ „Софийски имот” ЕООД, ЕИК 204157378, по реда на чл.73 от ТЗ, удостоверява и доказва със следните писмени документи:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 184, том II, рег.№ 11772, дело № 339 от 12.10.2016 г. на Нотариус Цветанка Симеонова, с рег. № 030 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията гр. София под вх.рег.№ 62688 от 2016 г., акт № 53, том CXLVI, дело № 45670/16 г.;
- Скица на сграда № 15-498037-10.05.2022 г.;
- Скица на поземлен имот № 15-498042-10.05.2022 г.;
- Разрешение за строеж № 74/24.07.2017 г., издадено от Главния архитект на СО, район „Нови Искър“;
- Инвестиционен проект, одобрен на 17.07.2017 г. от СО, район „Нови Искър“;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 142/16.02.2022 г., издадено от Главния архитект на Столична община;
- Удостоверения за данъчна оценка по чл. 264 от ДОПК, издадени от СО, ДОП, отдел ОП „Нови Искър“ – 2 (два) броя

Чл. 9. Капиталът на дружеството може да бъде изменен по решение на едноличния собственик на капитала като това обстоятелство следва да се отрази като изменение на учредителния акт и да се впише в Търговския регистър. Увеличаването на капитала се извършва чрез:
- увеличаване на дяловете
- записване на нови дялове
- приемане на нови съдружници

III. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 10. /1/ Органи на дружеството са:
1. Еднолични собственик на капитала, изпълняващ функциите на Общото събрание на съдружниците.
2. Управител/и, които управляват и представляват дружеството и са назначени от едноличния собственик на капитала.

Чл. 11. Управителят представлява и управлява дружеството съгласно изискванията на закона и на настоящия учредителен акт, като в тази частност притежава следните правомощия:
1. Представлява дружеството в отношенията му с трети лица - търговски партньори, органи на държавната власт и управление. Управлява дружеството, като решава всички въпроси относно вътрешното му функциониране.
2. Определя и контролира разходите на дружеството и ги представя пред едноличния собственик на капитала, за да бъде извършван надлежен контрол.
3. Сключва трудови договори с работници и служители на дружеството.
4. Сключва всички видове договори с трети лица във връзка с осъществяване на стопанската и търговска дейност на дружеството, като за придобиване, отчуждаване на вещни права върху недвижими имоти следва да има предварително съгласие на едноличния собственик на капитала.
5. Изработва проекти за перспективния план за развитие на дейността на дружеството.
6. Управителя и назначените от тях лица, служители и пълномощници, отговарят за редовното водене и съхранение на книгите на дружеството.

Чл. 12. /1/ Едноличния собственик има изключителната компетентност да:
1. изменя и допълва учредителния акт;
2. преобразува дружеството;

3. приема годишен отчет и баланса на дружеството в края на финансовата година, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане, взема решение за назначаване на експерт-счетоводител;
4. взема решение за увеличаване и намаляване на капитала;
5. назначава и освобождава управителя и определя възнаграждението му;
6. взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. взема решение за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взема решение за внасяне на допълнителни парични вноски;
10. взема решение за прекратяване на дружеството;
11. взема решение относно всички други въпроси предоставени в неговата компетентност съгласно изискванията на закона.
/2/ Решенията за увеличаване на капитала на дружеството, за приемане и изключване на съдружници, за даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член, за намаляване и увеличаване на капитала, за избиране на управител, за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, се съставят и обективират в протокол в обикновена писмена форма, без да е нужно нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието му или каквато и да е друга квалифицирана форма.

IV. Годишен счетоводен отчет, баланс, проверители, дружествени книжа, приемане на нов съдружник.

Чл. 13. Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява в предвидените от закона случаи от един експерт - счетоводител с висше икономическо образование.
1. Експерт - счетоводителят се назначава от Управителите на дружеството или от едноличния собственик на капитала преди края на финансовата година.
2. Докладът на експерт - счетоводителят е необходимо условие за приемане на счетоводния баланс на дружеството.
Чл. 14. /1/ Дружеството води търговските книги съгласно българското законодателство, на български език.
/2/ Дружеството води и протоколна книга за взетите решения от едноличния собственика на капитала и книга за притежаваните дружествени дялове.
Чл. 15. Баланс на дружеството.
1. Финансовата година на дружеството съвпада с календарната година.
2. Управителите съставят баланса на дружеството до два месеца от приключване на финансовата година.
Чл. 16. Приемане на нов съдружник и превръщане на дружеството от ЕООД в ООД.
1. По решение на собственика на дружеството в състава на същото може да бъде приет нов съдружник, ако отговаря на условията на закона и приема разпоредбите на настоящия Учредителен акт за дейността на дружеството.
2. Приемането на нов съдружник се извършва с оглед действуващото законодателство и след прехвърляне на дял или след прехвърляне на ново издадени дялове чрез увеличаване на дружествения капитал на дружеството.
3. В протокола за приемане на съдружника се указва задължително размера на дяловата вноска и размера на дружествения му дял като съвкупност от правата и задълженията му към дружеството.

V. Права и задължения на едноличния собственик на капитала

Чл. 17 /1/ Едноличният собственик на капитала има следните имуществени права:
1. На дивидент, съразмерно с дяловете му в номиналната стойност капитала на дружеството;
2. На ликвидационната част от имуществото на дружеството, съразмерно с дяловете му в номиналната стойност на капитала на дружеството;
/2/ Едноличният собственик на капитала има следните неимуществени права:
1. Да участва в управлението на дружеството, в това число да отменя актовете на управителя;
2. Да контролира дружествената дейност, в това число да получава информация за дружествената дейност и да преглежда търговските книги на дружеството;
3. На защита на участието и членството си в дружеството, в тази частност правото на иск по чл. 71 от Т.З.

Чл. 18 /1/ Едноличният собственик на капитала има следните имуществени задължения:
1. Да внесе дяловата си вноска;
2. Да внесе допълнителна парична вноска, ако за това е взето надлежно решение от него;
/2/ Едноличният собственик на капитала има следните неимуществени задължения:
1. Да съдейства за печелившо осъществяване на дружествена дейност;
2. Да бъде лоялен към дружеството, да има добросъвестно и почтено поведение, насочено към просперитет и предпазването му от загуби, а също така да пази производствените и търговските тайни;

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 19 Дружеството може да прекратява своята дейност в предвидените от закона и в настоящия учредителен акт случаи, а именно:
- По решение на едноличния собственик на капитала
- Сливане или вливане в друго дружество
- Поради обявена от съда несъстоятелност
- При прекратяване на дейността на едноличния собственик на капитала

чл. 20. При прекратяване на дружеството се назначава ликвидатор, който съставя и предлага Ликвидационния баланс и осребрява имуществтото на дружеството.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

чл. 21. За всички неуредени от настоящия учредителен акт въпроси ще се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действуващото гражданско законодателство в Република България.

§1. Настоящият учредителен акт се изготви и подписа от управителя на дружеството, в съответствие с чл. 119, ал. 4 от ТЗ.

Управител:

(Лилия Маринова Бешовска)