# УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА „ДИНАМИТ ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ“ ЕООД

*(от 20.01.2006 г.; изм. 22.04.2008 г.; изм. 19.08.2010 г.; изм. 23.11.2017 г.; изм. 01.09.2026 г.)*

## ЧАСТ ПЪРВА: ОБЩА ЧАСТ

### УЧРЕДЯВАНЕ И ФИРМА

**Чл. 1** С настоящия Учредителен акт се учредява еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма „Динамит Пропърти Кампъни“ ЕООД (наричано по-долу „Дружеството“). На латиница фирмата ще се изписва както следва: Dynamite Property Company EOOD.

### СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

*(изм. 22.04.2008 г.; изм. 23.11.2017 г.)*

**Чл. 2** Седалището и адресът на управление на Дружеството е: Република България, град София 1582, район „Искър“, бул. „Цветан Лазаров“ № 105А.

### ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

**Чл. 3** Дружеството има за предмет на дейност строителство, придобиване и разпореждане с недвижими имоти, инвестиции в недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякакви други търговски сделки и дейности, които не са забранени от закона (след получаване на необходимите лицензи или разрешения, когато такива се изискват от закона).

### СРОК

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

### СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

*(изм. 23.11.2017 г.)*

**Чл. 5** Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ФЛИЙТ ЕНД РЕНТ СЪРВИСИЗ“ ООД, с ЕИК 204327695.

### КАПИТАЛ

*(изм. 19.08.2010 г.; изм. 23.11.2017 г.; изм. на 01.09.2026 г.)*

**Чл. 6 (1)** Капиталът на Дружеството е 488 172 евро (четиристотин осемдесет и осем хиляди сто седемдесет и две евро), разпределен в 9 572 (девет хиляди петстотин седемдесет и два) дяла по 51 евро (петдесет и едно евро) всеки.

Едната част от капитала, или сумата от 2 550 евро (две хиляди петстотин и петдесет) евро, разпределена в 50 дяла по 51 евро (петдесет и едно евро) всеки, е внесена от бившия едноличен собственик на капитала „Тишман Българиън Риал Пропърти“ ГмбХ под формата на парични вноски.

Другата част от капитала, или сумата от 485 622 евро (четиристотин осемдесет и пет хиляди шестстотин двадесет и два евро), разпределена в 9 522 (девет хиляди петстотин двадесет и два) дяла по 51 евро (петдесет и едно евро) всеки, е внесена от бившия едноличен сосбтвеник на капитала „Тишман Българиън Риал Пропърти“ ГмбХ по формата на непарична вноска - апорт на вземане, оценена на обща стойност 952 208,70 лв. съгласно тройна оценителна експертиза

по смисъла на чл. 72, ал. 2 от ТЗ по акт № 20100623120708/30.06.2010 г. на АВ и представляваща неизплатена част от заем в общ размер на 1 700 000 (един милион и седемстотин хиляди) евро, отпуснат от „Тишман Бългериън Риал Пропърти“ ГмбХ, Австрия, с предишно наименование „Тишман Линднер Бългериън Риал Пропъртис“ ГмбХ, Австрия, и получен от „Динамит Пропърти Кампъни“ ЕООД съгласно оферта-споразумение за лихвоносен заем от 05.12.2005 г. и допълнително споразумение от 15.12.2005 г. към оферта-споразумение за заем от 05.12.2005 г.

**Чл. 6 (2)** Целият капитал на Дружеството е записан и е внесен изцяло от Едноличния собственик.

## ЧАСТ ВТОРА: ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ

### ОРГАНИ

**Чл. 7 (1)** Органи на Дружеството са:

**1.** Едноличният собственик на капитала; и

**2.** Управителят (Управителите).

### КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

**Чл. 8 (1)** Едноличният собственик на капитала:

**1.** изменя и допълва Учредителния акт;

**2.** приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;

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

**4.** взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

**5.** избира Управителя(ите), определя възнаграждението му/им и го/ги освобождава от отговорност;

**6.** взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

**7.** взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях в случаите, когато решението за избор на Управителя/ите и съответно договорът/ите за управление ограничават това негово правомощие;

**8.** взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу Управителя/ите и назначава представител за водене на процеси срещу него/тях;

**9.** взема решение за допълнителни парични вноски.

**Чл. 8 (2)** Решенията на Едноличния собственик на капитала се вземат в проста писмена форма. Изискванията за нотариална заверка на съдържание и подписи по смисъла на чл. 137, ал. 4, пр. първо от Търговския закон не се прилагат.

### УПРАВИТЕЛ(И). УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

**Чл. 9 (1)** Управителят (Управителите) организира/т и ръководи/ят дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик на капитала.

**Чл. 9 (2)** Дружеството се управлява и представлява от Управителя (Управителите заедно или поотделно).

**Чл. 9 (3)** В Търговския регистър се вписва името на Управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец от подписа.

**Чл. 9 (4)** Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

**Чл. 9 (5)** Управителят може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, Управителят може сам да заяви за вписване на това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

**Чл. 9 (6)** Отношенията между Дружеството и Управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма и се подписва от името на Дружеството от Едноличния собственик.

**Чл. 9 (7)** Управителят е длъжен да уведоми писмено Едноличния собственик веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 2 ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

**Чл. 9 (8)** Управителят взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, освен ако друго не е предвидено в решението за избирането му за Управител, съответно в договора му за управление.

## ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

**Чл. 10 (1)** Без съгласие на Дружеството 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.

**Чл. 10 (2)** Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

**Чл. 10 (3)** При нарушаване на задълженията по ал. 1 Управителят може да бъде освободен без предизвестие и няма право на обезщетение. Той дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

## ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

**Чл. 11 (1)** Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Едноличния собственик.

**Чл. 11 (2)** В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

**Чл. 11 (3)** Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

## ЧАСТ ТРЕТА: ИЗМЕНЕНИЕ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ

### УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 12 (1)** Увеличаването на капитала се извършва чрез:

**1.** увеличаване на номиналната стойност на дяловете;

**2.** записване на нови дялове;

**3.** приемане на нови съдружници.

### НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 13 (1)** Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на Учредителния акт при спазване на нормативните изисквания за това (предизвестие до кредиторите, вписване в Търговския регистър и др.).

**Чл. 13 (2)** В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

**Чл. 13 (3)** Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

**1.** намаляване на стойността на дела в капитала;

**2.** връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;

**3.** освобождаване от задължение за внасяне на неизплатена част на дела от капитала.

### ПРЕДИЗВЕСТИЕ НА КРЕДИТОРИТЕ

**Чл. 14 (1)** Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването.

**Чл. 14 (2)** Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обявяването те не изразят писмено несъгласието си.

### ВПИСВАНЕ НА НАМАЛЯВАНЕТО В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР

**Чл. 15 (1)** Изменението на Учредителния акт, с което се намалява капиталът, се вписва в Търговския регистър след изтичане на тримесечния срок по чл. 14, ал. 2.

**Чл. 15 (2)** Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по предходния член и писмена декларация на Управителя, че на кредиторите, които са несъгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

### ОТГОВОРНОСТ НА УПРАВИТЕЛИТЕ

**Чл. 16** Ако представените от Управителя данни за вписване на намаляването 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.

### ИЗПЛАЩАНИЯ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО

**Чл. 17** На Едноличния собственик на капитала могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в Търговския регистър и

след като кредиторите, изразили несъгласие с намалението, са получили обезпечение или плащане.

## ЧАСТ ЧЕТВЪРТА: ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

### ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 18** Дружеството се прекратява:

**1.** по решение на Едноличния собственик на капитала;

**2.** чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;

**3.** при обявяване в несъстоятелност;

**4.** по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

### ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 19** При ликвидация ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако по решение на Едноличния собственик е определено друго лице.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 20** За неуредените в този Учредителен акт случаи се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

**Чл. 21** При изменения или допълнения на Учредителния акт, извършени по предвидения за това ред, актуализираните версии на този Учредителен акт се подписват от Управителя/ите и се представят за вписване в Търговския регистър.

Настоящият Учредителен акт съдържа всички изменения и допълнения, приети от Едноличния собственик на капитала към дата 01.09.2026 г.

**Дата: 01.09.2026 г.**

**За „ФЛИЙТ ЕНД РЕНТ СЪРВИСИЗ“ ООД - Едноличен собственик на капитала на „ДИНАМИТ ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ“ ЕООД**

Daniela Dimitrova Tomova

Digitally signed by Daniela Dimitrova Tomova
Date: 2026.09.01 13:12:20 +03'00'

Даниела Димитрова Томова - Управител на „ФЛИЙТ ЕНД РЕНТ СЪРВИСИЗ“ ООД