

УСТАВ

НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

“ВИП БИЛД ГРУП СВЕТИ НИКОЛАЙ” АД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Член 1.

(1) “ВИП БИЛД ГРУП СВЕТИ НИКОЛАЙ” АД е акционерно дружество.

ФИРМА

Член 2.

Фирмата, под която Дружеството ще осъществява дейността е: “ВИП БИЛД ГРУП СВЕТИ НИКОЛАЙ” АД.

СЕДАЛИЩЕ

Член 3.

Седалището и Адресът на управление на дружеството е гр. София, СО – район „Възраждане“, ул. „Георг Вашингтон“ №41.

СРОК

Член 4.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 5.

(1) Предметът на дейност на Дружеството е строителство и строително-монтажна дейност, строително предприемачество, вътрешна и външна търговия, консултантски и посреднически дейности при продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от законите на Република България, а за дейностите, за които се изисква разрешение или лиценз, след получаването на такъв.

(2) В случаите когато за определена дейност се изисква разрешение от компетентния за това държавен орган, извършването на дейността започва след получаване на съответното разрешение.

КАПИТАЛ

Член 6.

(1) Капиталът на Дружеството е в размер на **3 654 099 /три милиона шестстотин петдесет и четири хиляди деветдесет и девет/ евро**, разпределен на **7 164 900 /седем милиона сто шестдесет и четири хиляди и деветстотин/ броя** обикновени, поименни акции с право на глас с номинална стойност в размер на **0,51 /нула цяло петдесет и един евроцента/ евро** за всяка една акция. Към момента на учредяване, капиталът на дружеството е внесен изцяло.

(1) Капиталът на дружеството представлява непарична вноска, собственост на “ВИП БИЛД ГРУП СВЕТИ НИКОЛАЙ” АД върху следните недвижими имоти, включени в почивен комплекс „Темида“, находящ се в град Варна, община Варна, област Варна, к.к. „Чайка“, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор **№10135.2571.22**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо поземления имот от 07.02.2020 г., находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варненска, район Приморски, целият с площ по кадастрална карта от 12 297 кв.м., а съгласно АДС №130/07.04.1997 г. – с площ от 12 500 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за

площ, съгласно скица на СлГКК-Варна – 46 кв.м., брой етажи – един, с предназначение – **сграда за битови услуги**, стар идентификатор и номер по предходен план – няма.

Основание за правата: Нотариален акт за собственост на недвижим имот №42, том III, рег.№4594, дело 401/2024 г. на Нотариус с №195 на НК, вписан в Служба по вписванията Варна.

За апортната вноска има извършена Експертиза по чл.72, ал.2 от ТЗ от три вещи лица, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20250401154113-5/07.05.2025 г.

(3)Акциите на дружество са обикновени, поименни с право на глас.

ВНАСЯНЕ НА ЗАПИСАНИЯ КАПИТАЛ

Член 7.

(1) Всеки акционер е длъжен да внесе дължимите суми за записаните от него акции в размер и срок съобразно решението на Общото събрание на акционерите.

(2) Акционер, който не внесе дължимите вноски в определения срок, дължи лихва за забава в полза на Дружеството в размер на законната лихва месечно върху невнесената сума.

АКЦИИ

Член 8.

(1) Акцията е ценна книга, която удостоверява, че притежателят и участва с посочената в нея номинална стойност в капитала.

(2) Дружеството не може да издава акции с различна номинална стойност.

(3) Емисионна е стойността, по която акциите се поемат от учредителите, съответно подписващите при набиране на капитал чрез подписка. Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

(4) Акциите са неделими. Когато акциите принадлежат на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник.

ВИДОВЕ АКЦИИ

Член 9.

(1) Акциите могат да бъдат поименни. Могат да се издават и привилегирани акции.

(2) Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията.

(3) Привилегированите акции са без право на глас, което се посочва и в акцията, и с гарантиран минимален дивидент. Привилегиите се определят от Общото събрание при вземане на решение за издаване на привилегирани акции.

ВРЕМЕННИ УДОСТОВЕРЕНИЯ

Член 10.

(1) Срещу направените вноски се издават временни удостоверения. Временните удостоверения се подписват от поне двама членове на Съвета на директорите.

(2) Във временното удостоверение се посочва името на акционера, броя, вида и номиналната стойност на записаните акции и направените вноски.

ИЗДАВАНЕ НА АКЦИИ

Член 11.

(1) Срещу направените парични вноски за сметка на записаните акции акционерите получават временно удостоверение, подписано от поне двама членове на Съвета на директорите, от които единият да е председателят на Съвета на директорите.

(2) Акциите се предават на акционерите срещу връщане на временните удостоверения. Временните удостоверения се обезсилват при предаването на акциите, което се отбелязва върху тях.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ

Член 12.

(1) Поименните акции се прехвърлят с пълно джиго, на гърба на акциите се изписват имената на джиранта и джигатара и се полагат саморъчния подпис на джиранта и датата.

(2) При прехвърляне на поименни акции Прехвърлителят и Приобретателят са длъжни да се явят в администрацията на дружеството, за да се отрази извършеното прехвърляне в книгата на акционерите.

(3) Всеки един акционер може да продаде акциите си само след решение на общото събрание на акционерите с 3/4 мнозинство като уведомява председателя на Съвета на директорите за неговото свикване в рамките на 30 дни от датата на заявлението.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 13.

(1) Капиталът може да бъде увеличен чрез издаване на нови акции, чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции или чрез превръщане на облигации в акции.

(2) Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 2/3 от представения на общото събрание капитал.

(3) Увеличението на капитала е допустимо само след като определения в устава размер е напълно внесен.

ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

Член 14.

(1) Загубите според годишния баланс се покриват от фонд „Резервен“ на дружеството.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 15.

(1) Капиталът, ако е по-висок от минимално допустимия, може да бъде намаляван с решение на Общото събрание с мнозинство 2/3 от представения на общото събрание капитал.

(2) Капиталът може да се намали чрез намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции след придобиването им от дружеството.

Член 16.

(1) По решение на Общото събрание Дружеството може да изкупува акции от всеки вид и обратими облигации. В решението се определят количеството акции, цената и другите условия на изкупуването. Изкупените акции и обратимите облигации се обезсилват или продават. В случай на обезсилване с номиналната стойност на акциите се намалява капиталът.

КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 17.

(1) В дружеството се води книга на акционерите, в която се записват името и адреса на притежателите на поименни акции и се отбелязва вида, номиналната и емисионна стойност, броя и номерата на поименните акции, номерата на копюрите, както и извършените прехвърляния.

(2) Дружеството води книга на акционерите и дивидентите, в която се записват всички копия и акции, изплатените по тях дивиденти, вноските и направените допълнителни вноски. Погасените купони за дивиденти се подшиват и описват в книгата.

УПРАВЛЕНИЕ

Член 18.

(1) Органите на управление на дружеството са:

1.Общо събрание;

2.Съвет на директорите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Член 19.

(1) Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител.

(2) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 20.

(1) Общото събрание :

1.Изменя и допълва устава на дружеството.

2.Увеличава и намалява капитала.

3.Преобразува и прекратява дружеството.

4.Избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им.

5.Назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители.

6.Одобрява годишният счетоводен отчет след заверка от експерт-счетоводителя.

7.Решава издаването на акции.

8.Назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност.

9. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

10. Решава и други въпроси, поставени в неговата компетентност от закона и устава.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 21.

(1) Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

(2) Общото събрание избира Председател и секретар на заседанието.

СВИКВАНЕ

Член 22.

(1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да се свиква и по искане на акционери, притежаващи поне 5/100 от капитала.

(2) Ако в срок от 1 месец искането на акционерите, притежаващи поне 5/100 от капитала, не бъде удовлетворено, окръжният съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, поискали свикване, или техен представител да свика събранието.

(3) Свикването се извършва чрез поне един начин от следните:

- писмени покани връчени лично на акционерите;

- обявена в Търговския регистър покана;

електронно писмо, изпратено по email, деклариран за комуникация с дружеството.

(4) Поканата съдържа най-малко следните данни:

1. Фирмата и седалището на дружеството;

2. Мястото, датата и часа на събранието;

3. Вида на Общото събрание;

4. Съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;

5. Дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и предложенията за решение.

ПРАВО НА СВЕДЕНИЯ

Член 23.

(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването или изпращането на поканите за свикване на Общото събрание. При поискване те се представят на всеки акционер безплатно.

СПИСЪК НА ПРИСЪСТВАЩИТЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Член 24.

(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в Общото събрание.

КВОРУМ И ГЛАСУВАНЕ

Член 25.

(1) За провеждане на заседанието на Общото събрание се изисква кворум най-малко 3/4 от акциите с право на глас. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

(2) Решения по чл. 20. (1), т. 1-3 се вземат само ако на Общото събрание е представена поне 3/4 от капитала. Решението е валидно, когато е взето с мнозинство от 2/3.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Член 26.

Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за:

(1) Предявяване на искове срещу него;

(2) Предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

МНОЗИНСТВО

Член 27.

Решенията на Общото събрание се приемат само с пълно мнозинство.

РЕШЕНИЯ

Член 28.

(1) Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени или обявени съобразно разпоредбите на чл. 23, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани и да бъдат взети решения по тях.

(2) Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно, освен ако действието им не бъде отложено или според закона влизат в сила след вписването им и/или обнародването им.

ПРОТОКОЛ

Член 29.

(1) За заседанието на Общото събрание се води протокол в специална книга, в който се посочват:

1. Мястото и времето на провеждане на заседанието;
2. Имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване;
3. Присъствието на Съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;
4. Направените предложения по същество;
5. Проведените гласувания и резултатите от тях;
6. Направените възражения.

(2) Протоколът се подписва от Председателя и секретаря на събранието и от преброителите на гласовете.

(3) Към протоколите се прилагат:

1. Списък на присъстващите акционери;
2. Документите, свързани със свикването на Общото събрание.

(4) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 години. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

МАНДАТ

Член 30.

(1) Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 години. Първият Съвет на директори се избира за срок от 3 години.

(2) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

(3) Мандати на членовете на Съвета на директорите могат да бъдат прекратявани и променяни по всяко време с обикновено мнозинство.

СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Член 31.

(1) Съветът на директорите се състои от три лица. Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице.

(2) Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на изпълнителен или контролен орган или неограничено отговорен съдружник в дружество, когато то е прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори.

(3) Съветът на директорите приема правилата за работата си и избира Председател от своите членове.

(4) Решения за плащане на суми, дължими по разходоправдателни документи в размер над 200 000 лв., се взема с мнозинство от Съвета на директорите, може и само с потвърждение по телефон.

ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

Член 32.

(1) Членовете на Съвета на директорите упълномощават едно или повече лица от състава на Съвета на директорите да представлява дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

(2) Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват. При вписването овластените лица представят нотариално заверен подпис.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Член 33.

(1) Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от:



1. Вътрешното разпределение на функциите между членовете на Съвета на директорите;

2. Разпоредбите, с които се предоставя право на управление на упълномощеното лице.

(2) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят тайните на дружеството и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите.

(3) Членовете на Съвета на директорите организират и ръководят дейността на дружеството съобразно закона и решенията на Общото събрание, както и:

1. Взимат решение за закупуване и продажба на недвижими имоти с обикновено мнозинство;

2. Взимат решение за участие на дружеството в други дружества в страната и в чужбина, за откриване на клонове и представителства в страната и в чужбина с мнозинство;

3. Избират и сключват договори с прокуристи на дружеството с мнозинство.

КВОРУМ И МНОЗИНСТВО

Член 34.

(1) Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват най-малко три четвърти от членовете му лично или бъдат представлявани от друг член на Съвета на директорите. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

(3) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

(4) За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите.

(5) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

(6) Съветът на директорите приема решенията си с три четвърти мнозинство от членове.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 34А.

(1) Членовете на Съвета на директорите имат право на годишно възнаграждение, което се определя от общото събрание.

ОТГОВОРНОСТ

Член 35.

(1) Членовете на Съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от тримесечното им брутно възнаграждение. Гаранцията може да се състои и в депозирани акции на дружеството.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Чл. 35А.

(1) Съветът на директорите възлага управлението на Дружеството на един или повече от своите членове – изпълнителни директори. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време и преди изтичане на срока. Той е длъжен по всяко време незабавно да докладва на Съвета на директорите настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

(2) Изпълнителният директор има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на Дружеството и не са в изричната компетентност на Общото събрание или на целия Съвет на директорите, като може да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия. Изпълнителният директор няма право да отчуждава и да обременява с тежести недвижими имоти на Дружеството, освен ако е упълномощен писмено от Съвета на директорите.

(3) Изпълнителният директор:

1. организира изпълнението на решенията на Съвета на директорите;

2. организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

3. сключва трудовите договори със служителите на Дружеството, освен с тези, които по длъжностна характеристика се назначават пряко от Съвета на директорите и упражнява функциите на работодател по Кодекса на труда;

4. представява Дружеството пред трети лица;

5. докладва незабавно на Съвета на директорите за съществени обстоятелства, касаещи дейността на Дружеството.

(4) Председателят на Съвета или упълномощен от него друг член на директорите от името на дружеството сключва договор с Изпълнителния директор, в който се уговарят конкретните права и задължения, текущото възнаграждение, обезщетението за предсрочно освобождаване от изпълнителните функции, осигуровките и други условия.

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Член 36.

(1) До края на м. март ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата година годишен счетоводен отчет и доклад за дейността и ги представя на избраните от Общото събрание експерт-счетоводители.

ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Член 37.

(1) Дружеството образува фонд „Резервен“.

(2) Източници на фонд „Резервен“ са:

1. Най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат 1/10 от капитала;

2. Средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;

3. Сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства на акциите;

4. Други източници по решение на Общото събрание.

(3) Средствата на фонд „Резервен“ могат да се използват само за:

1. Покриване на годишната загуба;

2. Покриване на загуби от предходната година.

(4) Когато средствата на фонд „Резервен“ надхвърлят 1/10 от капитала, по-големият размер може да бъде използван за увеличаване на капитала.

ПРОВЕРКА НА ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Член 39.

(1) Годишният счетоводен отчет се проверява от назначените от Общото събрание експерт-счетоводители.

(2) Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводство и устава за годишното приключване.

ПРИЕМАНЕ НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Член 40.

(1) Съветът на директорите докладва за дейността и прави предложение за разпределение на печалбата, след което свиква Общото събрание.

(2) Приетият от Общото събрание годишен счетоводен отчет се обнародва от Съвета на директорите.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ДИВИДЕНТИ

Член 41.

(1) На разпределение в края на всяка година подлежи печалбата след облагането ѝ с държавни и местни данъци такси и след покриване на евентуалните загуби от предходните години.

(2) Разпределението на печалбата се извършва по следния начин:

1. най-малко 10 на сто от печалбата се отделя във фонд „Резервен“, при спазване изискванията на чл. 246 от Търговския закон;

2. останалата част от печалбата може да бъде изплатена като дивидент.

(3) Изплащането на дивиденти се извършва в седалището на Дружеството, срещу представяне на акцията (поименното удостоверение) и предаване на купона за съответната година.

(4) Разпределение на дивиденти може да се извършва авансово преди Общото събрание да е приело годишния счетоводен отчет.

(5) Дивиденсти се изплащат само ако според проверения и приет счетоводен отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(6) Плащанията по ал.5 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен” и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

(7) Дружеството е длъжно да заплати на акционерите гласувания от Общото събрание дивидент в срок до три месеца от провеждането му.

(8) Изплащането на дивиденсти става по ред, установен от Съвета на директорите.

ПРЕКРАТЯВАНЕ

Член 42.

(1) Акционерното дружество се прекратява:

1. По решение на Общото събрание;

2. При обявяването му в несъстоятелност;

3. Когато капиталът спадне под законно изискуемия минимум в продължение на 1 година.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в този Устав въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

§ 2. Този Устав е приет на Общо събрание на акционерите на ““ВИП БИЛД ГРУП СВЕТИ НИКОЛАЙ” АД, проведено на 11.02.2026 година.

УЧРЕДИТЕЛИТЕ:

ЗА

Сергій ООД
Д. Георгиев

ЗА

Майкросей ООЮ
Михаила Петрова Петрова

