УСТАВ
НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

"СКАБРИН ПРОПЪРТИ" ЕАД
(Приет с решение на едноличния собственик на капитала от 28.08.2026 г.)

ГЛАВА ПЪРВА - ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този устав на "СКАБРИН ПРОПЪРТИ" ЕАД е утвърден с решение на едноличния собственик на капитала от 28.08.2026 г. По-долу в този Устав "СКАБРИН ПРОПЪРТИ" ЕАД ще бъде наричано само ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 2. За неуредените в настоящия Устав въпроси, се прилагат съответните разпоредби на действащите в Република България нормативни актове

Чл. 3. Фирмата на дружеството е: "СКАБРИН ПРОПЪРТИ" ЕАД.

Чл. 4. (1) Седалището на дружеството е Република България, град София.

(2) Адресът на управление на дружеството е Република България, гр. София, ул. Жолио Кюри №4.

Чл. 5. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Чл. 6. Предметът на дейност на дружеството е: Строителство, покупко-продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти, отдаване под наем, проектантска и развойна дейност, консултантски услуги, посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

ГЛАВА ВТОРА - КАПИТАЛ

Чл. 7. (1) Капиталът на дружеството е в размер на 474 872,30 евро (четиристотин седемдесет и четири хиляди осемстотин седемдесет и две евро и тридесет цента), разпределен в 92 930 обикновени, налични и поименни акции, с право на един глас, всяка с номинална стойност по 5,11 евро (пет евро и единадесет цента), внесен изцяло.

(2) Непарична вноска в дружеството е направена преди придобиването на акциите от настоящия едноличен собственик на капитала от дружеството „Солар Самър Фестивал" ООД, ЕИК 201902048, а именно:

А) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02676.501.6351 /нула две шест седем шест точка пет нула едно точка шест три пет едно/, съгласно скица на поземлен имот № 15-55489 от 10.02.2015 г. на СГКК-Благоевград, находящ се в град Банско, община Банско, област Благоевград, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно

изменение със Заповед № РД-14-01-29/01.02.2011 г. на Началника на СГКК-Благоевград, с адрес на поземления имот: град Банско, 2770, улица «Явор», с площ от 1 069 (хиляда шестдесет и девет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 метра), номер по предходен план: 2991 /две девет девет едно/, кв. 241, парцел II /втори/, при съседи по скица: ПИ с идентификатор 02676.5014685, ПИ с идентификатор 02676.501.4686, ПИ с идентификатор 02676.501.4688, ПИ с идентификатор 02676.501.4544 и ПИ с идентификатор 02676.501.3825; ведно със следната сграда, изградена в гореописания имот:

Б) СГРАДА с идентификатор 02676.501.6351.1 (нула две шест седем шест точка пет нула едно точка шест три пет едно точка едно), съгласно скица на сграда № 15-55493 от 10.02.2015 г.. на СГКК-Благоевград, със застроена площ от 517 (петстотин и седемнадесет) квадратни метра, брой етажи – четири, предназначение жилищна сграда със смесено предназначение, представляваща съгласно одобрени инвестиционни проекти и Акт за приемане на конструкция от 14.11.2008 г. „Жилищна сграда с подземен гараж, котелно, сауна, кафе-бар и кафе", изградена на основание Разрешение за строеж № 174/15.06.2006 г, издадено от главния архитект на гр. Банско, с разгъната застроена площ (РЗП) по Разрешение за строеж № 174/15.06.2006 г. от 1195 квадратни метра, а по одобрен инвестиционен проект с РЗП на Сградата, ВКЛЮЧИТЕЛНО етажите под нивото на терена от 3 100 квадратни метра.

Чл. 8. Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на чл. 192 от ТЗ.

Чл. 9. Когато увеличаването на капитала се извършва с непарична/и вноска/и, предмет на апорта може да бъде всяко субективно право върху обект, различен от парите, което е имуществено, не е извън гражданския оборот и е годно да служи за удовлетворяване на кредиторите на дружеството.

Чл. 10. (1) Намаляването на капитала на дружеството се извършва по реда на чл. 199 и сл. от ТЗ.

(2) Освен в предвидените в ТЗ случаи, обезсилване на акции може да се извърши само след придобиването им от дружеството. Решението за придобиване или изкупуване на собствени акции се взема от ЕСК.

Чл. 11. По предвидения в ТЗ ред може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала на дружеството.

ГЛАВА ТРЕТА - АКЦИИ

Чл. 12. (1) Акциите на дружеството са налични, поименни, с право на глас всяка. Номиналната стойност на една акция е 5,11 евро (пет евро и единадесет цента).

(2) Дружеството може да издава и други видове акции, ако това е допустимо по действащите в Република България нормативни актове.

(3) Дружеството издава акции по реда на ТЗ.

(4) Притежаването на налични акции се удостоверява с временно удостоверение/я до отпечатването на самите акции. За удостоверението се прилага съответно чл. 183 от ТЗ, като в тях се посочват и вида и броя на записаните акции, а също и размерът на направената вноска.

Чл. 13. (1) Разпореждането с акции се извършва свободно.

(2) Прехвърлянето на поименни акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството, Този ред се прилага за временните удостоверения, независимо от вида на акциите, които притежава акционерът.

Чл. 14. Дружеството води книга на акционерите, в която се вписват данните по чл. 179 от ТЗ, като се отбелязват и всички настъпващи промени. Същото важи и за временните удостоверения.

Чл. 15. Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят свой пълномощник.

Чл. 16. Всяка акция дава на своя притежател правата, предвидени в чл. 181 ТЗ.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА - УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 17. Органи на дружеството са:

1. Едноличен собственик на капитала /ЕСК/
2. Съвет на директорите /СД/.

РАЗДЕЛ I - ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 18. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е "Скабрин Билд" ЕООД, ЕИК 204147170, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Жолио Кюри" № 4, представлявано от Александър Иванов Скабрин с ЕГН ХХХХХХХХХХ.

Чл. 19. ЕСК решава въпросите от компетентността на общото събрание по смисъла на чл. 221 ТЗ. За решенията се съставя протокол в обикновена писмена форма

РАЗДЕЛ II - СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 20. (1) Дружеството се управлява от СД. Той се състои най – малко от три, но не повече от девет лица.

(2) СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, този устав и решенията на ЕСК.

(3) СД приема правила за работата си, които се одобряват от ОСА и избира Председател и Заместник-председател и изпълнителен член (изпълнителен директор) от своите членове.

Чл. 21. (1) Членовете на първия СД се избират за срок от три години.

(2) Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Чл. 22. (1) Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице.

(2) Когато член на СД е юридическо лице, то определя представител/и за изпълнение на задълженията му в съвета.

(3) Членовете на СД трябва да не са и да не са били членове на управителен (изпълнителен) или контролен орган или неограничено отговорни съдружници на дружество, което е прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи решението за обявяване на несъстоятелността, при което да са останали неудовлетворени кредитори.

(4) Физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на съвета, също трябва да отговарят на изискването по предходната алинея. когато юридическите лица - членове на съветите, са определили повече от един представител в СД, всеки представител може да представлява юридическото лице поотделно. когато на заседанието присъстват повече от един представител, те имат право общо на един глас, като, ако представителите не гласуват по еднакъв начин за съответното решение, се смята, че те гласуват срещу вземането на решението.

Чл. 23. (1) Членовете на СД имат еднакви права и задължения независимо от:

а) вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета;

б) разпоредбите, с които се предоставя право на управление и представляване на изпълнителния директор.

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

Чл. 24. (1) СД се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

(2) СД се свиква на заседания от своя Председател по негова инициатива или по искане на ОСА или на член на СД. Искането за свикване на СД трябва да е писмено и да съдържа въпроси, чието обсъждане се иска. В този случай Председателят е длъжен в срок от един месец да свика заседание.

(3) Свикването става чрез писмена покана. В поканата се посочва: мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. ОСА се уведомява за свиканото заседание на СД по реда за уведомяване на членовете на съвета.

(4) В неотложни случаи уведомяването може да става по телефона. Уведомяването по телефона и по факса се удостоверява писмено от Председагеля на СД.

(5) Уведомяването трябва да се извърши най-късно 5 дни преди заседанието.

(6) Уведомяване по предходната алинея не е необходимо в случай че на предходно/то заседание присъстващите членове на СД и ОСА са уведомени тва мястото, датата и часа на следващото заседание или ако СД приеме график за провеждане на своите заседания.

(7) Ако не е спазен редът за свикване СД, той може да заседава и да взема решения, ако този факт е отразен в протокола и членовете му са съгласни за това.

(8) СД може да заседава и да взема решения, ако присъстват най-малко двама от неговите членове, лично или представлявани от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. СД може да взема решения и неприсъствено, ако всички негови членове са заявили писмено съгласието си с решенията.

Възражения, че действията са извършени в нарушение на предходната алинея, не могат да се противопоставят на трети добросъвестни лица,

Чл. 25. (1) За заседанията на СД се водят протоколи, за които се прилага съответно чл. 239 от ТЗ.

(2) Протоколите от заседанията на СД представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на СД.

(3) Копие от протоколите от заседанията на СД задължително се предоставят на ОСА.

Чл. 26. (1) Членовете на СД отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(2) СД отчита дейността си пред ЕСК чрез подробен доклад.

Чл. 27. (1) СД избира измежду своите членове един или няколко изпълнителни членове - изпълнителни директори, на които възлага управлението и представляването на дружеството.

(2) Изпълнителният директор е длъжен да докладва незабавно на Председателя на Съвета и на ЕСК за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

(3) Името на лицето, овластено да представлява дружеството, се вписва в ТР.

(4) Изпълнителният директор осъществява текущата дейност на дружеството и го представлява, в това число:

1. Организира изпълнението на решенията на СД и на ОСА;
2. Организира дейността на дружеството;
3. Осъществява оперативното ръководство на дружеството;
4. Осигурява стопанисването и опазването на имуществото на дружеството;
5. Съхранява и използва печата на дружеството;
6. Представлява дружеството и осъществява правата и задълженията, които са му възложени с нормативен акт, решения на ОСА или решения на СД.

(5) Председателят на СД сключва от името и за сметка на дружеството договор за управление с изпълнителния директор, в който се договарят конкретните права и задължения и други условия.

ГЛАВА ПЕТА - ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 28. (1) По реда на чл. 245 от ТЗ СД съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и ги предоставя на избрания от ЕСК одитор или специализирано одиторско предприятие.

(2) Годишният финансов отчет се проверява от избрания одитор, респ. специализирано одиторско предприятие, относно спазването на изискванията на ЗСч и този Устав. Без проверка от одитора, респ. специализирано одиторско предприятие, годишният финансов отчет не може да се приеме от ЕСК.

(3) След постъпване на доклада на одитора, респ. специализираното одиторско предприятие, годишния финансов отчет, доклада за дейността и изготвяне на предложението за разпределение на печалбата, СД уведомява ОСА.

Чл. 29. (1) На разпределение в края на всяка година подлежи печалбата след облагането ѝ с държавни и местни данъци и такси и след покриване евентуалните загуби от предходни години.

(2) Преди разпределението на печалбата най-малко 1/10 от печалбата се отделя във фонд „Резервен";

(3) По решение на ЕСК цялата или част от печалбата, подлежаща на разпределение, може да бъде заделена в определени целеви фондове на дружеството.

(4) ЕСК може да реши да увеличи капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Решението се взема в срок от три месеца след приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година.

(5) Решението за размера, реда и начина за изплагане на дивидент се взема от ЕСК.

Чл. 30. (1) Дружеството образува фонд „Резервен" който набира средства от следните източници:

а) определена от ЕСК част от печалбата, но не по-малко от 1/10 (една десета), докато средствата във фонда достигнат 1/10 (една десета) от капитала;

б) средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;

в) други източници по решение на ОСА.

(2) Средствата на фонд „Резервен" могат да се използват само за:

а) покриване на годишната загуба;

б) покриване на загуби от предходната година;

в) когато средствата от фонд „Резервен" надхвърлят 1/10 (една десета) от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала.

(3) За други задължителни парични фондове, предвидени в нормативен акт, ако такива бъдат образувани и за дивиденти, могат да се отчисляват средства от печалбата на дружеството, само след като се заделят необходимите средства за „Резервен".

ГЛАВА ШЕСТА - ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ЛИКВИДАЦИЯ

Преобразуване на дружеството

Чл. 31. Дружеството може да се влее в друго дружество, да се раздели, да отдели от себе си друго дружество или да участва в образуването на друго дружество чрез сливане.

Чл. 32. Дружеството се прекратява:

а) по решение на ОСА;

б) при обявяването му в несъстоятелност;

в) по решение на съда, постановено по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;

г) когато имуществото на дружеството спадне под законно изискуемия минимум за капитала в продължение на 1 (една) година;

д) други, предвидени от нормативен акт случаи на прекратяване без ликвидация.

ЗА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

ЗАВЕРИЛ ПРЕПИСА: