# УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
## на еднолично дружество с ограничена отговорност
## „ЕЛИЗИУМ ПРОПЪРТИ 2026“ ЕООД

Днес, 10.03 2026 г. в гр. София **„ВЛАДАЯ ПРОПЪРТИ 2022“ ЕООД, ЕИК 206853772**, със седалище и адрес на управление гр. София, СО-район Люлин, ж.к. „Люлин“, бл. 430, вх. А, ет. 9, ап. 40, представлявано от Калоян Веселинов Георгиев – управител, като едноличен собственик на капитала, *У Ч Р Е Д И* еднолично дружество с ограничена отговорност, съгласно разпоредбите на Търговския закон, при следните условия:

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### *Учредяване и статут*

**Чл. 1 (1)** Собственикът учредява еднолично дружество с ограничена отговорност, наричано по-нататък в учредителния акт “дружество”.
**(2)** Дружеството е юридическо лице, отделно от собственика.
**(3)** Дружеството не отговаря за задълженията на собственика. Отговорността на собственика за задълженията на дружеството е ограничена до направените вноски в капитала на дружеството.

### *Наименование (фирма)*

**Чл. 2** Фирмата на дружеството е: „ЕЛИЗИУМ ПРОПЪРТИ 2026“ ЕООД.

### *Седалище*

**Чл. 3** Седалището и адресът на управление на дружеството са: п.к. 1404, гр. София, СО, р-н Триадица, кв. „Манастирски ливади – изток“, бл.179, вх. Б, ет.4, ап. 7.

### *Срок*

**Чл. 4** Дружеството се учредява без определен срок.

## II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

**Чл. 5** Дружеството е с предмет на дейност: проектиране, обзавеждане и отдаване под наем на недвижими имоти, посредничество и представителство в страната и чужбина, строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

## III. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА И ДЯЛОВЕ

### *Капитал*

**Чл. 6** Капиталът на дружеството е в размер на 400 100 /четиристотин хиляди и сто/ евро разпределен на 400 100 /четиристотин хиляди и сто/ дяла по 1 /едно/ евро, внесени като непарична вноска, представляваща недвижими имоти а именно:

**I. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА е идентификатор 68134.1006.696.3.15** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три, точка, петнадесет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18- 108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект - няма извършено изменение на КККР със заповед, Адрес на самостоятелния обект: гр. София, район „Триадица", ж.к. „Манастирски ливади", блок 179 /сто седемдесет и девет/, вход „Б", етаж 4/четири/, апартамент 7/седем/, Самостоятелният обект се намира на етаж 4 (четвърти), **в сграда с идентификатор 68134.1006.696.3** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три), с предназначение: Жилищна сграда-многофамилна, брой етажи: 4 (четири), Сградата е **разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.696** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест), Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент-в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, Брой нива на обекта: 1 (едно), Площ на самостоятелния обект: 120.24/сто и двадесет цяло двадесет и четири стотни/ кв. м., Прилежащи части: 2.38%/две цяло тридесет и осем стотни върху сто/ идеални части от общ. ч., без маневреното хале на блока; склад № 15/петнадесет/, с площ от 2.95/две цяло деветдесет и пет стотни/ кв. м.; 0.06%/нула цяло и шест стотни върху сто/ идеални части от общ. ч. на без маневреното хале на сгр., Ниво: 1 (едно), Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж-68134.1006.696.3.16 и 68134.1006.696.3.8, Под обекта: 68134.1006.696.3.13, Над обекта-няма, Предишен идентификатор: няма.

**II. 17.10/756.94 (седемнадесет цяло и десет стотни върху седемстотин петдесет н шест цяло и деветдесет и четири стотни) идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.1006.696.3.25** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три, точка, двадесет и пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект - няма извършено изменение на КККР със заповед, Адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ж.к. „Манастирски ливади", блок 179/сто седемдесет и девет/, етаж -1 /минус първи/, гараж ПМ, Самостоятелният обект се намира на етаж -1/минус първи/, **в сграда с идентификатор 68134.1006.696.3** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три), с предназначение: Жилищна сграда-

многофамилна, брой етажи: 4 (четири), Сградата е **разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.696** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест), Предназначение на самостоятелния обект: **Гараж**, Брой нива на обекта: 1 (едно), Площ на самостоятелния обект: няма данни, Прилежащи части: няма данни, Ниво: 1/едно/ Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж-68134.1006.696.3.28; 68134.1006.696.3.27; 68134.1006.696.3.26; Под обекта-няма, Над обекта-68134.1006.696.3.18; 68134.1006.696.3.17; 68134.1006.696.3.10; 68134.1006.696.3.9; 68134.1006.696.3.2; 68134.1006.696.3.1, Предишен идентификатор: няма, която част от самостоятелния обект представлява **ПМ № 619/шестстотин и деветнадесет/**, с площ 17.10/седемнадесет цяло и десет стотни/ кв. м., с 2.26% /две цяло двадесет и шест стотни върху сто/ идеални части от ман. хале и 0.76 % /нула цяло седемдесет и шест стотни върху сто/ идеални части от общите части (без ман. хале) на блок 179/сто седемдесет и девет/.

**III. 24,80/756.94 (двадесет и четири цяло и осемдесет стотни върху седемстотин петдесет и шест цяло и деветдесет и четири стотни) идеални части от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.1006.696.3.25** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три, точка, двадесет и пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект - няма извършено изменение на КККР със заповед, Адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ж.к. „Манастирски ливади", блок 179/сто седемдесет и девет/, етаж -1 /минус първи/, гараж ПМ, Самостоятелният обект се намира на етаж -1/минус първи/, **в сграда с идентификатор 68134.1006.696.3** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест, точка, три), с предназначение: Жилищна сграда-многофамилна, брой етажи: 4 (четири), Сградата е **разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.696** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, шестстотин деветдесет и шест), Предназначение на самостоятелния обект: **ГАРАЖ**, Брой нива на обекта: 1 (едно), Площ на самостоятелния обект: няма данни, Прилежащи части: няма данни, Ниво: 1/едно/ Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж-68134.1006.696.3.28; 68134.1006.696.3.27; 68134.1006.696.3.26; Под обекта-няма, Над обекта-68134.1006.696.3.18; 68134.1006.696.3.17; 68134.1006.696.3.10; 68134.1006.696.3.9; 68134.1006.696.3.2; 68134.1006.696.3.1, Предишен идентификатор: няма, която част от самостоятелния обект представлява **ПМ № 620**, с площ 24.80/двадесет и четири цяло и осемдесет стотни/ кв. м., с 3.28% /три цяло двадесет и осем стотни върху сто/ идеални части от ман. хале и 1.11 % /едно цяло и единадесет стотни върху сто/ идеални части от общите части (без ман. хале) на блок 179/сто седемдесет и девет/.

Оценка на непаричната вноска – 400 100 /четиристотин хиляди и сто/ евро.

Основание за правата: Нотариален акт № 2, т. CCXXVI, рег. № 89951 от 29.11.2022г., д. № 69004/2022г.на СлВп; Схема №15-62198-19.01.2026г. на

самостоятелен обект в сграда или съоръжение на техническата инфраструктура; Схема №15-62202-19.01.2026г. на самостоятелен обект в сграда или съоръжение на техническата инфраструктура;

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА** – „ВЛАДАЯ ПРОПЪРТИ 2022“ ЕООД, ЕИК 206853772

***Увеличаване на капитала***

**Чл. 7** Капиталът може да бъде увеличен с решение на собственика чрез увеличаване на дяловете или преобразуване на дружеството и приемане на съдружници.

***Покриване на загуби***

**Чл. 8 (1)** За покриване на загуби или при временна необходимост от парични средства собственикът може да направи допълнителни парични вноски за определен срок. Те не се отразяват в капитала на дружеството.
**(2)** Допълнителните вноски се възстановяват на собственика от печалбата преди разпределението на дивидент, като до пълното им възстановяване дивидент не се изплаща, освен ако собственикът не реши друго.

## IV. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

**Чл. 9** Едноличният собственик управлява и представлява дружеството чрез избран от него един или няколко управители.

***Едноличен собственик***

**Чл. 10 (1)** Едноличният собственик:

1. изменя и допълва учредителния акт;
2. приема годишния отчет и баланса и взема решение за разпределение на печалбата и за изплащането на дивиденти в зависимост от икономическото състояние на дружеството;
3. взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;
4. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от длъжност;
5. взема решение за прекратяване на дружеството;
6. определя основните насоки и приема дългосрочни и краткосрочни програми за дейността на дружеството;
7. утвърждава организационно-управленската структура, одобрява правилата за организация на вътрешната стопанска сметка и работната заплата, както и други вътрешни правила за организацията и дейността на дружеството, взема решения за образуване на парични фондове извън задължителните и определя реда за набирането и разходването им;

8. взема решения за откриване или закриване на клонове или представителства, както и за участие или прекратяване на участието в дружества в страната и чужбина;
9. взема решения за придобиване или отчуждаване на недвижими имоти или вещни права върху тях;
10. взема решения за допълнителни парични вноски;
11. избира проверител;
12. взема решение за предявяване на искове срещу управителя и назначава представител за водене на процеса срещу него;
13. взема решение за преобразуване на дружеството и за приемане на съдружници;
14. сключва трудовите договори с работниците и служителите, ако сам управлява и представлява дружеството;
15. решава всички други въпроси, предвидени в дружествения договор.

**(2)** За взетите решения по предходната алинея едноличният собственик съставя протоколи.

### *Управител*

**Чл. 11 (1)** Управителят:

1. организира и ръководи дейността на дружеството съобразно законите и решенията на собственика;
2. изготвя и предлага за одобряване от собственика на годишния счетоводен отчет и баланса на дружеството;
3. осигурява опазването и стопанисването на имуществото на дружеството;
4. сключва трудовите договори със служителите на дружеството, освен с тези които се избират от собственика.

**(2)** Дружеството се представлява от едноличния собственик на капитала и/или от управителя.

**(3)** Управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

### *Проверител*

**Чл. 12 (1)** Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един проверител – дипломиран експерт-счетоводител. Тази проверка е необходимо условие за приемане на отчета.

**(2)** Проверителят се избира от собственика преди изтичане на календарната година. Той отговаря за добросъвестната и безпристрастна проверка и за опазване на фирмената тайна.

## V. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

### *Парични фондове*

**Чл. 13** Дружеството образува фондовете, предвидени в нормативните актове. Други фондове, извън задължителните, могат да се образуват по решение на собственика.

### *Печалби и плащания*

**Чл. 14 (1)** Собственикът не може да иска дяловете си докато дружеството съществува.
**(2)** Не се дължат лихви за дяловете на собственика, както и за направените от него допълнителни парични вноски.
**(3)** Дивиденти се изплащат след приемане на годишния отчет, освен ако собственикът не вземе друго решение.

### *Дружествени книги*

**Чл. 15 (1)** Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга. Едноличният собственик и/или Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.
**(2)** В книгата за дяловете се вписва размерът на дяловете на собственика, направените вноски и всички промени в тях.
**(3)** В протоколната книга се отразяват взетите от собственика решения. Протоколите се удостоверяват с подпис на собственика.

### *Прекратяване на дружеството*

**Чл. 16** Дружеството се прекратява по решение на собственика, както и в случаите, предвидени в закона и се ликвидира в съответствие с разпоредбите на Търговския закон.

Настоящият учредителен акт се състави в два екземпляра и се подписа от едноличния собственик на капитала.

**ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:**

**„ВЛАДАЯ ПРОПЪРТИ 2022“ ЕООД, ЕИК 206853772 - .....**
**(чрез Калоян Веселинов Георгиев – управител)**