УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
„Смарт Лайт Естейт" ЕООД

Днес, 16.07.2026 г., в гр. София, на основание чл. 113 и сл. от ТЗ и с решение на едноличния собственик на капитала – **Димитър Василев Георгиев, ЕГН:** се прие настоящият учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност, както следва:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Предмет на акта

Чл. 1. (1) С настоящия Учредителен акт се учредява еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД) по смисъла на чл. 113 и сл. от Търговския закон, наричано по-долу „Дружеството".

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице, отделно от Едноличния собственик на капитала.

(3) Дружеството не поема отговорност за задълженията на Едноличния собственик. Отговорността на Едноличния собственик за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на капитала на същото.

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е: **„Смарт Лайт Естейт "**.

Името ще се изписва на латиница като **„Smart Light Estate"**.

(2) Фирмата на Дружеството и адреса му на управление се посочват във всички документи на Дружеството.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалище и адрес на управление на Дружеството:

гр. София, п.к. 1303, район „Възраждане", ул. „Средна гора" № 82, ет. 6, ап. 15.

Предмет на дейност и срок на Дружеството

Чл. 4. (1) Предметът на дейност на Дружеството е: **„Сделки с недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, търговия, както и всякакви други дейности незабранени от закона".**

(2) Дружеството се учредява за неопределен срок.

(3) Дружеството може да участва в търговски дружества, както и да бъде преобразувано в друг вид търговско дружество.

Едноличен собственик

Чл. 5. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е **Димитър Василев Георгиев, ЕГН:**

II. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Учредителен капитал

Чл. 6. Капиталът на Дружеството е в размер на **5000 (пет хиляди) евро**, който към момента на приемането и подписването на настоящия Учредителен акт е внесен изцяло от Едноличния собственик.

Дялове

Чл. 7. (1) Капиталът на Дружеството е разпределен в **5000 (пет хиляди) дружествени дяла**, всеки от които е с номинална стойност от **1 (едно) евро**.

(2) Всички дялове от капитала на Дружеството принадлежат на Едноличния собственик.

III. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Увеличаване на капитала

Чл. 8. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен с решение на Едноличния собственик чрез:

1. увеличаване стойността на съществуващите дялове;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

(2) Дружествените дялове могат да бъдат прехвърляни и наследявани. Прехвърлянето на дяловете се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в Търговския регистър

(3) Нов съдружник се приема по решение на Едноличния собственик по молба на лицето, в която същото заявява, че приема условията на настоящия Учредителен акт.

Намаляване на капитала

Чл. 9. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намален до установения в закона минимум с решение на Едноличния собственик, в което се посочва целта на намаляването, размера му и начина, по който ще се извърши.

(2) Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър съгласно чл. 150 от ТЗ.

IV. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТВИТЕЛСТВО

Управление и представителство на Дружеството

Чл. 10. (1) Едноличният собственик управлява и представлява същото и може да взема решения по всички въпроси във връзка с дейността му.

(2) Едноличният собственик може да избере (назначи) Управител (Управители) на Дружеството по реда, предвиден в Търговския закон, като го (ги) овласти с правомощия по управлението и представителството на Дружеството, освен ако тези правомощия не са определени от закона като такива от изключителната компетентност на Едноличния собственик.

Компетентност на Едноличния собственик на капитала

Чл. 11. (1) Едноличния собственик:

1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

3. взема решения за увеличаване и намаляване на капитала;

4. избира Управителя (Управителите), определя възнаграждението му (им) и го (ги) освобождава от отговорност;

5. избира Контрольор (Контрольори);

6. освобождава от заеманата длъжност Управителя и Контрольора;

7. взема решения за откриване и закриване на клонове, представителства, както и за участие в други дружества;

8. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

9. взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу Управителя или Контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

10. дава съгласие на Управителя и Контрольора за извършване на конкурентна на Дружеството дейност;

11. избира проверители;

12. взема решение за прекратяване на Дружеството;

13. взема решение за преобразуване на Дружеството в друг вид дружество, както и предприемане на друга форма на реорганизация (вливане, сливане, разделяне или отделяне);

14. взема решение за внасяне на допълнителни парични вноски;

15. назначава ликвидатор (ликвидатори) при прекратяването на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;

16. приема основните насоки и програми за дейността на Дружеството и възлага изпълнението им на Управителя;

17. взема решение за приемане на други съдружници.

18. сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите по условията на заемите.

(2) За взетите решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5 – предложение първо и т. 7, във връзка с чл. 137, ал. 4 от Търговския закон, Едноличният собственик предвижда съставянето и подписването на изричен протокол в писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

Управител на Дружеството

Чл. 12. (1) Управителят организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик.

(2) Дружеството се представлява от Управителя, в случай че Едноличният собственик е назначил такъв по реда на чл. 10, ал. 2 от настоящия Учредителен акт. При няколко управители същите действат заедно или поотделно в зависимост от решението на Едноличния собственик за назначаването им.

(3) Управителят носи имуществена отговорност за виновно причинените от него вреди на Дружеството при осъществяване на дейността си.

Компетентност на Управителя

Чл. 13. (1) Управителят има следните правомощия:

1. представлява Дружеството и управлява дейността му;

2. организира и провежда изпълнението на решенията на Едноличния собственик;

3. сключва договори с трети лица във връзка с изпълнението на дейността на Дружеството, Договори за отчуждаване на недвижими имоти или вещни права се сключват въз основа на решение на едноличния собственик на капитала;

4. сключва и прекратява трудовите договори на работниците и служителите на Дружеството;

5. определя и контролира разходите на Дружеството и ги представя на Едноличния собственик за одобрение;

6. отчита дейността си пред Едноличния собственик, като при поискване е длъжен да дава обяснение и да му представи съответните документи;

7. организира и поддържа счетоводната дейност и документация и отговаря за опазване на имуществото на Дружеството;

8. извършване на всякакви други действия, които не са определени от закона като такива от изключителната компетентност на Едноличния собственик.

9. разработва проекти за годишни перспективни планове на дружеството;

10. разработва проекти за годишни перспективни планове на дружеството;

(2) Управителят има право на възнаграждение в размер, определен от Едноличния собственик.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 14. (1) Без съгласието на Едноличния собственик на капитала 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.

(2) Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна или конкурентна с тази на Дружеството.

(3) При нарушаване на задълженията по ал. 1 Управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

Дружествени книги

Чл. 15. (1) Дружеството води книга за дружествените дялове и протоколна книга за решенията на Едноличния собственик.

(2) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Контрольор

Чл. 16. (1) Едноличният собственик може да избере Контрольор (Контрольори), който да следи за спазване на Учредителния акт и за опазване на имуществото на Дружеството, като за тази си дейност той представя отчет пред Едноличния собственик.

(2) Не могат да бъдат Контрольори:

1. управителите на Дружеството, техните заместници и наетите лица в Дружеството;

2. съпрузите, роднините по права линия и по съребрена линия до трета степен на лицата по предходната точка;

3. лишените с присъда от правото да заемат материалноотчетническа длъжност.

(3) Контрольорът носи имуществена отговорност за виновно причинените от него вреди на Дружеството при осъществяване на дейността си.

V. БАЛАНС, ПЕЧАЛБА И ЗАГУБА

Стопанска дейност на Дружеството

Чл. 17. Стопанската дейност на Дружеството е с дванадесет месечна продължителност, която започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

Чл. 18. Собственикът на капитала може да образува парични фондове на Дружеството.

Проверители

Чл. 19. Годишният финансов отчет на Дружеството, в случай че съществува такова законово изискване, се проверява от един или няколко проверители – регистрирани одитори, които се избират от Едноличния собственик преди изтичането на календарната година. Тази проверка е условие за приемането на годишния финансов отчет.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на Дружеството

Чл. 20. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Едноличния собственик;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на съда в предвидените от закона случаи.
5. при смъртта на едноличния собственик на капитала, освен ако наследниците му решат да продължат упражняването на дейността му.

Ликвидация

Чл. 21. (1) При прекратяване на Дружеството се открива производство по ликвидация по реда на Търговския закон, освен ако в закон не е предвидено друго.

(2) Ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако с решение на Едноличния собственик е определено друго лице.

VIII. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 22. Относно неуредените в настоящия Учредителен акт случаи се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащото законодателство в Република България.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Димитър Василев Георгиев