УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
/ актуализиран на 11.08.2026г./

ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „ФинБилд 20 Рент” ЕООД

Долуподписаният: РАДОСЛАВ ХРИСТОВ ХРИСТОДОРОВ, ЕГН [redacted] ул.”Витоша” [redacted] н собственик на капитала на „ФинБилд 20 Рент” ЕООД, с ЕИК:208454892, актуализирам Учредителния акт на дружеството, както следва:

1.СТАТУТ

Чл.1.Едноличното ООД е юридическо лице, отделно от собственика на капитала и не отговаря за задълженията на собственика на капитала.

Чл.2.Отговорността на собственика на капитала за задълженията на Едноличното ООД е ограничена до направените дялове вноски.

П.ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.3. Едноличното ООД ще съществува под фирма „ФинБилд 20 Рент” ЕООД, което ще се изписва на латиница: „FinBild 20 Rent” LTD.

Чл.4. Седалището и адресът на управление на дружеството е: гр. София, Община Столична, Област София /столица/район „Витоша“, улица „Три кладенци“ №17, ет.4, ап.7.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.5. Предметът на дейност на дружеството е:

покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешна и външна търговия; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; бартерни и други външнотърговски сделки; комисионни, спедиционни и превозни сделки; лицензионни сделки; складови сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; строително – монтажни услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаването им под наем; покупко-продажба на терени за жилищно строителство; строеж на сгради с жилищно, търговско посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; лизинг; маркетингови и инженерингови услуги; търговия с акцизни стоки, включително с алкохол и цигари (след издаването на съответния лиценз за сделките и услугите, за които се изисква такъв)

СРОК НА ДЕЙСТВИЕ

Чл. 6. Едноличното ООД се учредява без срок или друго прекратително условие.

IV. СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.7. Едноличен собственик на капитала на „ФинБилд 20 Рент” ЕООД е РАДОСЛАВ ХРИСТОВ ХРИСТОДОРОВ, ЕГН [redacted]

V. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДЯЛОВЕ . ВНОСКИ.

Чл. 8. Капиталът на дружеството е в размер на български лева и е в размер на 423750 / четиристотин двадесет и три хиляди седемстотин и петдесет/ евро , разпределен в 423750 / четиристотин двадесет и три хиляди седемстотин и петдесет / броя дяла, всеки с номинална стойност по 1 /едно/ евро.

Чл.8 /2/ Капиталът на дружеството се състои изцяло от непарична —апортна вноска на стойност от 423750 евро

Чл.8 /3/ Предмет на непаричната вноска е правото на собственост върху следните недвижими имоти, а именно:

Недвижими имоти, находящи се в Сграда с кадастрален № 68134.1941.298.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем точка три/ със застроена площ от 191 кв.м. /сто деветдесет и един/, брой етажи 5 /пет/, с предназначение: Жилищна сграда- многофамилна, която е построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с кадастрален № 68134.1941.298 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, Община Столична, Област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот и от 12.11.2024г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Витоша", улица „Три кладенци" №17 /седемнадесет/, с площ от 659 /шестстотин петдесет и девет/ кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 метра/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 298 /двеста деветдесет и осми/ квартал 25 /двадесет и пети/, парцел XIV /четиринадесет римско/, при съседи поземлени имоти с идентификатори: 68134.1941.1074; 68134.1941.1075; 68134.1941.299; 68134.1941.1346; 68134.1941.1345; 68134.1941.1073, който е идентичен с описания в предходен документ за собственост УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV - 298 /четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер двеста деветдесет и осем/ от квартал 25 /двадесет и пет/ по плана на гр. София, местност „Бояна", целият с площ от 661 /шестстотин шестдесет и един/ кв. м., при съседи : от две страни улица, улица, Илия Георгиев Чупориков и Любчо Великов Чупориков, и при съседи по графични данни по документ за собственост: от две страни улица, улица, УПИ I-291, УПИ XIII-299, а именно:

А/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор №68134.1941.298.3.7 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка, три, точка, седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, Община Столична, Област София /столица/, одобрени със заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Витоша", улица „Три кладенци" №17 /седемнадесет/, ет.4 /четири/ , ап.7 /седем/, самостоятелният обект се намира на етаж 4 /четири/ в сграда с идентификатор №68134.1941.298.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка, три/ , с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в Поземлен имот с идентификатор №68134.1941.298 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем/, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 2 /две/, с посочена в документа площ : 170.58 кв.м. /сто и седемдесет цяло и петдесет и осем стотни/, прилежащи части: 27.99 кв.м. /двадесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни/ ид.ч. от общите части на сградата, покрив-тераси от 23.92 кв.м. /двадесет и три цяло и деветдесет и две стотни/ + /плюс/ 76.68 кв.м. /седемдесет и шест цяло и шестдесет и осем стотни/, емпоре с площ от 44.49 кв.м. /четиридесет и четири цяло и четиридесет и девет стотни/ и склад №7 /седем/ с площ по площообразуване от 3.85 кв.м. /три цяло и осемдесет и пет стотни/, при съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 1 /едно/: на същия етаж: 68134.1941.298.3.6; под

обекта: 68134.1941.298.3.5; 68134.1941.298.3.4; над обекта: няма; и при съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 2 : на същия етаж: 68134.1941.298.3.6; под обекта: няма; над обекта: няма; който самостоятелен обект съгласно одобрени инвестиционни проекти представлява : МЕЗОНЕТ -АПАРТАМЕНТ № МА 7 /букви „МА“ седем/, със застроена площ от общо 170.58 кв.м. /сто и седемдесет цяло и петдесет и осем стотни на две нива : първо ниво: на кота +6.50 метра /плюс шест цяло и петдесет стотни метра/, със застроена площ от 122.41кв.м. /сто двадесет и две цяло и четиридесет и една стотни/, при граници: северозапад – външен зид, североизток – Мезонет №6 първо ниво, коридор, асансьор, стълбищна клетка, , югозапад и югоизток- външен зид; и второто ниво на кота +9.40 метра /плюс девет цяло и четиридесет стотни/, със застроена площ от 48.17 кв.м. /четиридесет и осем цяло и седемнадесет стотни/, при граници : северозапад – външен зид, североизток – Мезонет №6 второ ниво, коридор, асансьор, стълбищна клетка, външен зид, югозапад и югоизток- външен зид; ВЕДНО с прилежащите към самостоятелния обект: Изба №7 /седем/ на ет.-1 /минус първи/ с площ от 3.85кв.м. /три цяло и осемдесет и пет стотни/ на кота -5.60 метра /минус пет цяло и шестдесет стотни/, при граници на избата: коридор; склад №8 , външен зид; склад №6 /шест/, емпоре с площ от 44.49 кв.м. /четиридесет и четири цяло и четиридесет и девет стотни/, две покрив-тераси с площ от: 23.92 кв.м. /двадесет и три цяло и деветдесет и две стотни/ и с площ от 76.68 кв.м. /седемдесет и шест цяло и шестдесет и осем стотни/ както и с 16.530% /шестнадесет цяло петстотин и тридесет хилядни процента/ идеални части, равняващи се на 27.99 кв.м. /двадесет и седем цяло и деветдесет и девет стотни/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, подробно посочен по-горе;

Б/ 18.26/151.23 /осемнадесет цяло и двадесет и шест стотни, дробна черта сто петдесет и едно цяло и двадесет и три стотни/ идеални части от ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, находящ се на кота -5.60 метра /минус пет цяло и шестдесет стотни метра/, представляващ СОС с кадастрален идентификатор №68134.1941.298.3.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка, три, точка, девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, Община Столична, Област София /столица/, одобрени със заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Витоша", улица „Три кладенци" №17 /седемнадесет/, ет.-1 /минус едно/ , гараж ПМ, самостоятелният обект се намира на етаж -1 /минус едно/ в сграда с идентификатор №68134.1941.298.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка три/, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в Поземлен имот с идентификатор №68134.1941.298 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем/, предназначение на самостоятелният обект: Гараж, с брой нива на обекта: 1 /едно/ с прилежащи части: 17.59 /седемнадесет цяло и петдесет и девет стотни/ кв.м. идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот върху който е построена сградата, и маневрено хале с площ от 130.52 /сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/ кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 68134.1941.298.3.8; 68134.1941.298.3.1; който ГАРАЖ съгласно одобрени архитектурни проекти се намира на ет.-1 /минус първи/ на кота: -5.60 метра /минус пет цяло и шестдесет стотни метра/, с площ от общо 281.75 /двеста осемдесет и едно цяло и седемдесет и пет стотни / кв.м., от които застроена площ от 151.23 / сто петдесет и едно цяло и двадесет и три стотни/ кв.м., както и 130.52 /сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/ кв.м. „маневрено хале“, при граници на гаража: от три страни външен зид и складове; както и с 10.61% /десет цяло и шестдесет и една стотни процента/, равняващи се на 17.95 /седемнадесет цяло и деветдесет и пет стотни/ кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху терена върху който е построена сградата, който гараж се

състои от 9 /девет/ броя паркоместа с номера от 1 /едно/ до 9/девет/ , при реално ползване за едно паркомясто съгласно одобрения проект, а именно: Паркомясто №5 /пет/ с площ от 18.26 / осемнадесет цяло и двадесет и шест стотни/ кв.м., с 1.281% /едно цяло двеста осемдесет и един хилядни процента/, равняващи се на 2.17 /две цяло и седемнадесет стотни/ кв.м. в идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху ПИ върху който е изградена сградата, както и с 15.76/130.52 /петнадесет цяло и седемдесет и шест стотни, дробна черта сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/кв.м. в идеални части от маневреното хале, при граници на реалното ползване за ПМ №5 /пет/: стълбище; външен зид; ПМ№6; и маневрено хале; и

В/ 19.06/151.23 /деветнадесет цяло и шест стотни, дробна черта сто петдесет и едно цяло и двадесет и три стотни/ идеални части от ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, находящ се на кота -5.60 метра /минус пет цяло и шестдесет стотни метра/, с представляващ СОС с кадастрален идентификатор №68134.1941.298.3.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка, три, точка, девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, Община Столична, Област София /столица/, одобрени със заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Витоша", улица „Три кладенци" №17 /седемнадесет/, ет.-1 /минус едно/, гараж ПМ, самостоятелният обект се намира на етаж -1 /минус едно/ в сграда с идентификатор №68134.1941.298.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем, точка три/, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в Поземлен имот с идентификатор №68134.1941.298 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин четиридесет и едно точка двеста деветдесет и осем/, предназначение на самостоятелният обект: Гараж, с брой нива на обекта: 1 /едно/ с прилежащи части: 17.59 /седемнадесет цяло и петдесет и девет стотни/ кв.м. идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот върху който е построена сградата, и маневрено хале с площ от 130.52 /сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/ кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 68134.1941.298.3.8; 68134.1941.298.3.1; който ГАРАЖ съгласно одобрени архитектурни проекти се намира на ет.-1 /минус първи/ на кота : -5.60 метра /минус пет цяло и шестдесет стотни метра/, с площ от общо 281.75 /двеста осемдесет и едно цяло и седемдесет и пет стотни / кв.м., от които застроена площ от 151.23 / сто петдесет и едно цяло и двадесет и три стотни/ кв.м., както и 130.52 /сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/ кв.м. „маневрено хале“, при граници на гаража: от три страни външен зид и складове; както и с 10.61% /десет цяло и шестдесет и една стотни процента/, равняващи се на 17.95 /седемнадесет цяло и деветдесет и пет стотни/ кв.м. идеални части от общите части на сградата, както и съответните идеални части от правото на строеж върху терена върху който е построена сградата, който гараж се състои от 9 /девет/ броя паркоместа с номера от 1 /едно/ до 9/девет/, при реално ползване за едно паркомясто съгласно одобрения проект, а именно: Паркомясто №6 /шест/ с площ от 19.06 / деветнадесет цяло и шест стотни/ кв.м., с 1.337% /едно цяло триста тридесет и седем хилядни процента/, равняващи се на 2.26 /две цяло и двадесет и шест стотни/ кв.м. в идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху ПИ върху който е изградена сградата, както и с 16.45/130.52 /шестнадесет цяло и четиридесет и пет стотни, дробна черта сто и тридесет цяло и петдесет и две стотни/кв.м. в идеални части от маневреното хале, при граници на реалното ползване за ПМ№6 /шест/: ПМ №5; външен зид; външен зид; маневрено хале;

чл.8 /4/ Вносителят на непаричната вноска е ФИНБИЛД 20” ООД, ЕИК: 206123008 с адрес на управление на дружеството: гр. София - 1000, област София, община Столична,

район Витоша, ж.к. Бояна, „Севастократ Калоян" N2 37, ет. 1, ап. маг. 2, се легитимира като собственик на апортираните недвижими имоти, съгласно следните документи:

Апорт, вписан в СВ-София с дружествен договор с вх.рег.№72743 от 07.10.2021 г., акт N 53, т.СХС, дело 56718/2021 г.; Нотариален акт за замяна на недвижим имот Акт 17, Т.LXXVIII, д.23455, вх.рег.№30649 от 14.05.2021г. на СВ-София; Скица на ПИ №15-1158465 от 13.11.2024г. на издадена от АГИ, СГЮС- гр. София; С№ма М 15-546052-29.05.2024г., издадена от , СГКК- гр. София; С№ма М 15-546056-29.05.2024г., издадена от АГКК, СГКК — гр. София; Разрешение за строеж №5 от 10.01.2022г., влязло в сила на 22.03.2022г. от гл.архитект на СО, р-н „Витоша . Таблица за площообразуване от април 2024г.; Инвестиционни проекти - одобрени през 2022 г. от
Главния архитект на СО, Район „Витоша"; Заповед №71/10.06.2022г. на гл.архитект на р-н "Витоша" , СО;Заповед №177/30.12.2022г. на гл.архитект на р-н „Витоша" , СО; Акт образец №14 от 03.10.2023г.; Удостоверение по чл.181 от ЗУТ ;

Чл.9. Капиталът може да бъде увеличен по решение на Едноличния собственик на капитала, чрез увеличаване на дяловете, записване на нови дялове, капитализиране на печалбата или чрез приемане на нови съдружници.

Чл.10. Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на Едноличния собственик на капитала при спазване изискванията на чл. 149, 150, 151, 152 и 153 от ТЗ.

Капиталът на дружеството не може да бъде намаляван под минимално установения капитал, съгласно действащото законодателство.

VI. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл.11. Едноличният собственик на капитала може свободно да прехвърля притежаваните от него дялове.

VII. ИМУЩЕСТВО

Чл.12. Предмет на вноска в дружеството могат да бъдат: право на собственост и други вещни права върху движими и недвижими вещи/без право на ползване/; права върху обекти на интелектуалната собственост; ноу-хау; дялово участие или акции в български или чуждестранни юридически лица; облигации или други ценни книги; наследство или търговско предприятие по смисъла на чл.15 от ТЗ; вземания, както и други, оценими в пари права.

VIII. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.13. Едноличният собственик на капитала на Дружеството може да взема решения по всички въпроси във връзка с дейността на същото.

Чл.14. Едноличния собственик на капитала може да назначи един или няколко управители /прокуристи/ на Дружеството по реда на чл.21 и сл. от Търговския закон.

- Упълномощаването трябва да бъде с нотариално заверени подписи и да се заяви от едноличния собственик на капитала за вписване в търговския регистър заедно с образец от подписа на прокуриста.
- Прокуриста се подписва, като прибавя към фирмата своето име и добавката, която сочи прокурата.
- Отношенията между едноличния собственик на дружеството и прокуриста се уреждат с отделен договор.

IX. КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.15. Едноличния собственик на капитала на дружеството има следните правомощия:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

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;

8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

9. взема решение за допълнителни парични вноски.

(2) За взетите решения по ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 се съставя и подписва протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

(3) Едноличния собственик на капитала взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на дружеството.

X. ОТГОВОРНОСТ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ И НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.16. Дружеството отговаря за задълженията си до размера на своето имущество.

Чл.17. Едноличния собственик на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на дяловото си участие.

Чл.18. Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решения за на едноличния собственик.

Чл.19. В книгата за дяловете се вписва размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени по тях.

Чл.20. Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

XП. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР

Чл.21.Увеличаването на капитала на дружеството се извършва чрез:

- Увеличаване на дяловете;
- Записване на нови дялове;
- Приемане на нови съдружници;

Чл.22. Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

- Намаляване на стойността на дела в капитала;
- Връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;

Чл.23. Решението за намаляване или увеличаване на капитала се вписва в Търговски регистър при Агенцията по вписванията.

XIV. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦШ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.24.Дружеството се прекратява:

- По решение на едноличния собственик на капитала;
- Чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
- При обявяване в несъстоятелност;

- По решение но съответния Окръжен съд в предвидените от закона случаи;
- Със смъртта на едноличния собственик на капитала, освен ако наследниците му не решат да продължат дейността на Дружеството;

Чл.25.При прекратяване на дружеството на основание :по решение на едноличния собственик; по решение на съответния окръжен съд, както и при смърт на едноличния собственик и не продължаване на дейността на дружеството от наследниците му, се открива производство по ликвидация на дружеството.

Чл.26.Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако едноличния собственик не реши друго.

ПРЕХОДНИ ИЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.27. Относно нерегламентираните от настоящия учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското и търговското законодателство на Република България.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК: