

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на еднолично търговско дружество

„ОПТИМА ХОУМ“ ЕООД, гр. София (Дружеството)

/изм. с решение на едноличния собственик от 14.08.2026 г./

Днес, в гр. София, Ивайло Михайлов Желябов, наричан по нататък „ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК“, състави и подписа този УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ на еднолично дружество с ограничена отговорност „ОПТИМА ХОУМ“ ЕООД, наричано по - нататък „Дружеството“, при следните условия:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. (1) Дружеството е еднолично, с ограничена отговорност, учредено съгласно Търговския закон на Република България.

(2) Дружеството е юридическо лице, отделно от имуществото на собственика на капитал.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на собственика, а отговорността на едноличния собственик за задълженията на дружеството е ограничена до размера на уставния капитал.

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.2. (1) Фирменото наименование на дружеството е „ОПТИМА ХОУМ“ ЕООД.

(2) Фирменото наименование на дружеството и адреса на управлението му се посочват във всички негови документи.

Чл.3. (1) Седалището на дружеството в гр. София.

(2) Адресът на управление на дружеството гр. София 1618, район Красно село, ж.к. Красно село № 200, вх. А, ет. 8, ап. 22.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.4. (1) Дружеството има следния предмет на дейност: покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, транспортни услуги и всяка друга дейност незабранена от закон.

(2) Дружеството ще извършва дейностите, включени в предмета му на дейност, за които със закон е предвиден разрешителен, лицензионен или регистрационен режим, само след получаване на съответното разрешение или регистрация.

(3) Дружеството може да открива клонове и представителства и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и чужбина.

СРОК

Чл.5. Дружеството е учредено за неопределен срок.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.6. (1) /изм. с решение на едноличния собственик от 14.08.2026 г./ Капиталът на дружеството е с номинална стойност 203000 € (двеста и три хиляди) евро, разпределен в 203000 (двеста и три хиляди) дяла, всеки с номинална стойност 1 (едно) евро.

(2) Капиталът на Дружеството се състои изцяло от непарични вноски, със следните характеристики:

(а) Описание на непаричните вноски:

1. Недвижим имот находящ се в град Варна, община Варна, област Варна, район „Приморски“, ж.к. „Изгрев“ - 1, с административен адрес в град Варна, ул. „Орхидея“ № 27, а именно: **Апартамент № 13**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2552.2244.4.13, разположен съобразно документ за собственост на третия етаж на вход „Б“ в жилищна сграда № 2, а по кадастрална схема – находящ се в сграда № 4, разположен в поземлен имот с идентификатор 10135.2552.2244, с предназначение на самостоятелен обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, със застроена площ на апартамента 139,10 кв.м., състоящ се от входно антре, три спални, дневна с кухненски бокс, баня-тоалет, тоалет, перално – килер и тераса, при граници по документ за собственост: апартамент № 12, апартамент № 14 и двор, при съседни самостоятелни обекти в сградата съобразно схема – на същия етаж: 10135.2552.2244.4.12, 10135.2552.2244.4.14, под обекта - 10135.2552.2244.4.9, над обекта - 10135.2552.2244.4.19, 10135.2552.2244.4.18, заедно с прилежащата му изба № 13, разположена на приземния етаж с площ 3,56 кв. м., при граници: изба №11, изба № 12 и коридор, ведно с 2,4350% идеални части от общите части на жилищната сграда, равняващи се на 14,34 кв. м. идеални части, както и съответния процент идеални части от правото на строеж върху дворното място.

2. Недвижим имот находящ се в град Варна, община Варна, област Варна, район „Приморски“, ж.к. „Изгрев“ - 1, а именно: **Апартамент № 8**, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2552.2244.3.8, разположен съобразно документ за собственост на втория етаж на вход „А“ в жилищна сграда № 2, а по кадастрална схема – находящ се в сграда № 3, разположен в поземлен имот с идентификатор 10135.2552.2244, с предназначение на самостоятелен обект – жилище, апартамент, брой нива на обекта – 1, със застроена площ на апартамента 115,28 кв.м., състоящ се от входно антре, три спални, дневна с кухненски бокс, баня-тоалет, тоалет, перално – килер и тераса, при граници по документ за собственост: апартамент № 7, апартамент № 9 и двор, при съседни самостоятелни обекти в сградата съобразно схема – на същия етаж: 10135.2552.2244.3.9, 10135.2552.2244.3.7, под обекта – 10135.2552.2244.3.4, 10135.2552.2244.3.3, над обекта - 10135.2552.2244.3.14, 10135.2552.2244.3.13, заедно с прилежащата му изба № 8, разположена на приземния етаж с площ 2,84 кв. м., при граници: изба №7, двор и коридор, ведно с 1,9711% идеални части от общите части на жилищната сграда, равняващи се на 11,43 кв. м. идеални части, както и 1,781% идеални части от правото на строеж върху дворното място.

3. **САМО 152,66 кв. м. идеални части от ПИ с идентификатор 10135.2552.2244**, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, с адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, ж.к. Изгрев – 1, с площ 4115 кв.м., по скица, и 4082 кв.м., по документ за собственост, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м.), номер по предходен план 1612, съседни: 10135.2552.2248, 10135.2552.2249, 10135.2552.2252, 10135.2552.2254, 10135.2552.2247, 10135.2552.5313, 10135.2552.2245, 10135.2552.5065,

10135.2552.4023, 10135.2552.2232, от общо притежаваните 1991 кв.м. идеални части от ПИ 10135.2552.2244.

4. **Открито паркомясто № 22, с площ 12 кв.м., както и припадащите се 0,169% идеални части от правото на строеж**, находящо се в открит паркинг, разположен в дворното място - ПИ с идентификатор 10135.2552.2244, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, с адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, ж.к. Изгрев – 1, с площ 4115 кв.м., по скица, и 4082 кв.м., по документ за собственост, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м.), номер по предходен план 1612, съседни: 10135.2552.2248, 10135.2552.2249, 10135.2552.2252, 10135.2552.2254, 10135.2552.2247, 10135.2552.5313, 10135.2552.2245, 10135.2552.5065, 10135.2552.4023, 10135.2552.2232.

5. **Открито паркомясто № 21, с площ 12 кв.м., както и припадащите се 0,169% идеални части от правото на строеж**, находящо се в открит паркинг, разположен в дворното място - ПИ с идентификатор 10135.2552.2244, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, с адрес на поземления имот гр. Варна, район Приморски, ж.к. Изгрев – 1, с площ 4115 кв.м., по скица, и 4082 кв.м., по документ за собственост, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м.), номер по предходен план 1612, съседни: 10135.2552.2248, 10135.2552.2249, 10135.2552.2252, 10135.2552.2254, 10135.2552.2247, 10135.2552.5313, 10135.2552.2245, 10135.2552.5065, 10135.2552.4023, 10135.2552.2232.

(б) Вносител на непаричните вноски е Ивайло Михайлов Желябов.

(в) Основания за правата на вносителя:

1. Нотариален акт за учредяване на вещни права на строеж върху недвижим имот № 171, том № II, рег. № 4059, дело № 362 от 2008 г. на нотариус № 115 на НК Виктория Дякова, вписан в Имотния регистър – Служба по вписванията гр. Варна под вх. рег. № 20910 от 21.07.2008 г., акт № 154, том LXIV, дело 16271 от 2008 г.

2. Нотариален акт за собственост на недвижим имот по писмени доказателства № 132, том II, рег. № 2329, дело № 284 от 2019 г. на нотариус № 115 на НК Виктория Дякова, вписан в Имотен регистър – Служба по вписванията гр. Варна под вх. № 16495 от 28.06.2019 г., дв. вх. рег. № 16298, акт № 188, том XLV, дело 9893 от 2019 г.

3. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 1, том I, рег. № 34, дело № 1 от 2016 г. на нотариус 147 на НК Огнян Шарабански, вписан в Имотния регистър – Служба по вписванията гр. Варна под вх. № 41 от 05.01.2016 г., № от дв. вх. рег. 31 от 05.01.2016 г., акт № 10, том I.

(г) Непаричните вноски са оценени по реда на чл. 72 и сл. от ТЗ от три независими вещи лица, назначени с Акт за назначаване на вещи лица на № 20191025140611/28.10.2019 г. на длъжностно лице по регистрацията към Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

(3) Към момента на подаване на заявлението за вписване на Дружеството, в Търговския регистър при Агенция по вписванията, е внесен пълният размер на капитала.

Чл.7. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Ивайло Михайлов Желябов.

УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.8. (1) Органи на дружеството са:

1. едноличен собственик на капитала;
2. управител.

Чл.9. (1) Дружеството се управлява и представлява от управител, а ако има назначени повече от един, управителите представляват Дружеството **поотделно**.

(2) Ако едноличния собственик назначи друг управител на дружеството, последният ще управлява и представлява дружеството в рамките на правомощията, предоставени му от този учредителен акт и от едноличния собственик на капитала.

ПРАВОМОЩИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.10. (1) От изключителна компетентност на едноличния собственик на капитала са решенията за:

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, определя възнаграждението му и го 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 контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски.

УПРАВИТЕЛ

Чл.11. Управителят, назначен от едноличния собственик на капитала, има следните правомощия:

1. организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;
2. представлява дружеството пред трети лица;
3. сключва и прекратява трудови договори с работниците и служителите на дружеството след одобрение на едноличния собственик на капитала;
4. изготвя и предлага за одобряване на собственика годишния счетоводен отчет и баланса на дружеството;
5. осъществява оперативно ръководство на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.12. (1) Капиталът може да бъде увеличен по решение на едноличния собственик чрез увеличаване на дяловете, чрез допълнителни парични вноски или чрез приемане на нови съдружници и съответно изменение на дяловете.

(2) Капиталът може да бъде намален при спазване на изискванията на чл. 149-151 от Търговския закон.

ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

Чл.13. Когато стопанската дейност на дружеството е довела до загуби, едноличният собственик може да вземе решение да ги покрие с допълнителни парични вноски, които да не се отразяват в капитала на дружеството.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.14. Едноличният собственик може да вземе решение да прекрати дружеството.

Чл.15. Освен в случая на чл. 14, дружеството може да бъде прекратено:

1. при вливане или сливане в друго дружество с ограничена отговорност или акционерно дружество;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. с решение на компетентния съд в предвидените от Търговския закон случаи.

За неуредените с този Учредителен акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Този Учредителен акт е съставен в два еднообразни екземпляра – един за обявяване в Търговския регистър при Агенция по вписванията и един за архива на дружеството.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

подпис _____

Ивайло Михайлов Желябов