УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на „КОЛИНА ВЕРДЕ А2“ ЕООД

Този Учредителен акт е приет с решение на едноличния собственик на капитала от 23.01.2023 г. и урежда устройството и дейността на еднолично дружество с ограничена отговорност **„Колина Верде А2“ ЕООД**, наричано за кратко по-нататък „Дружеството“.

Глава първа. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. Фирмата на Дружество е **„Колина Верде А2“ ЕООД**, която се изписва на латиница “Collina Verde A2” EOOD.
Чл.2. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, п.к. 1680, район Красно село, ул. „Ястребец“ № 26, ет. 1, ап. 3А.
Чл.3. Дружеството не е ограничено със срок.
Чл.4. Предметът на дейност на Дружеството е: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти и инвестиционно строителство, както и сключване на всички други търговски сделки, незабранени със закон.
Чл.5. С решение на едноличния собственик на капитала, Дружеството може:

1. да открива клонове и/или филиали в страната и в чужбина;
2. да участва в различни обединения на търговски дружества, консорциуми, холдинги и др.
3. да бъде прехвърлено чрез сделка като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Глава втора. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл.6. (1) Капиталът на дружеството е формиран от **непарична вноска, внесена от „ЕЙЧ ЕМ ПИ ПРОПЪРТИЙС 2“ ООД**, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при АВ с **ЕИК 175161374**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1113, район Изгрев, ул. „Незабравка“ №25, ет. 3, офис 301, представляваща право на собственост върху следния недвижим имот, а именно:

СГРАДА с идентификатор 44063.6216.3616.2 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет точка две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на **село Лозен**, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо сградата: няма данни за изменение, **с адрес на сградата: село Лозен, район Панчерево**, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор **44063.6216.3616** (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет) **със застроена площ на сградата по кадастрална скица**

от 112 (сто и дванадесет) **квадратни метра, брой етажи: 2 (два)**, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**, стар идентификатор: **44063.6216.3609.2** (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и девет точка две), номер по предходен план: няма, *която сграда е изградена на етап **„груб строеж“** и съгласно удостоверение изх. № РПН21-ТД26-1645/18.10.2021 г., издадено от Началник отдел УТК в Район Панчерево, Столична община, и съгласно инвестиционни проекти за строеж „Жилищен комплекс с обществено обслужване „Колина верде“, етап 1, в ПИ с идентификатор 44063.6216.562 по КККР на с.Лозен, р-н Панчерево - къща А2“, одобрени на 26.01.2018 г. от Главния архитект на Район Панчерево, Столична община, Разрешение за строеж № 17/26.01.2018 г., влязло в сила на 16.02.2018 г., допълнено със Заповеди №№ РПН18-РА50-91/17.10.2018 г. РПН20-РА50-105/09.07.2020 г., последните три издадени от Главния архитект на Район Панчерево, Столична община,представлява:* КЪЩА А2 (латинска буква „А“, номер две), ситуирана в северната част на поземлен имот с идентификатор 44063.6216.562 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин шестдесет и две), от който поземлен имот е образуван поземлен имот с идентификатор 44063.6216.3616 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет), при съседи за сградата: от северозапад – къща А1 (латинска буква „А“, номер едно), от югоизток – къща А3 (латинска буква „А“, номер три), със застроена площ на сградата по архитектурен проект от 119,67 (сто и деветнадесет цяло и шестдесет и седем стотни) квадратни метра и разгърната застроена площ от 234,12 (двеста тридесет и четири цяло и дванадесет стотни) квадратни метра, която сграда се състои от: Първи етаж, кота ±0,00 м (плюс минус нула метра), състоящ се от еднопространствено разположени дневна, кухня и трапезария, входно преддверие, стълбище, котелно, тоалетна, гараж, долепен към къща А3 (латинска буква „А“, номер три) с топла връзка към кухня и изход към вътрешния двор; Втори етаж, кота +2,85 м (плюс две цяло и осемдесет и пет стотни метра), състоящ се от стълбище, коридор с обособено място за пералня, три спални, две бани с тоалетна и две тераси; Необитаем таван, кота +5,61 м (плюс пет цяло и шестдесет и една стотни метра), достъпен чрез подвижна стълба от коридора на втория етаж, **<u>ведно</u> с прилежащите към описаната по-горе сграда 302/10921** (триста и две върху десет хиляди деветстотин двадесет и една) **идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 44063.6216.3616** (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на **село Лозен**, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо поземления имот: няма данни за изменение, **с адрес на поземления имот: село Лозен, район Панчерево**, целият с площ по кадастрална скица от **10 921** (десет хиляди деветстотин двадесет и един) **квадратни метра**, трайно предназначение на територията: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **ниско застрояване** (до 10 (десет) метра), с предишен идентификатор **44063.6216.3609** (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестотин и девет), с номер по предходен план **515091** (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и едно), **515092** (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и две), при съседи на поземления имот: поземлени имоти с идентификатори №№ 44063.6216.563 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин шестдесет и три), 44063.6216.564 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин шестдесет и четири), 44063.6216.565 (четиридесет

и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин шестдесет и пет), 44063.6216.523 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин двадесет и три), 44063.6216.529 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин двадесет и девет), 44063.6216.559 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка петстотин петдесет и девет), 44063.6216.3584 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди петстотин осемдесет и четири), 44063.6216.3612 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестотин и дванадесет), 44063.6216.3583 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди петстотин осемдесет и три), 44063.6216.3613 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и тринадесет), 44063.6216.3615 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и петнадесет), и 44063.6216.3614 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и четиринадесет), *който описан поземлен имот с идентификатор 44063.6216.3616 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет) е образуван от* поземлен имот с идентификатор 44063.6216.3609 (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и девет), последният образуван от следните недвижими имоти, които съгласно документ за собственост – Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 21, том 1, рег. № 1317, дело № 20/21.04.2011 г. по описа на Нотариус Женя Джикова с рег. № 328 в регистъра на НК, с район на действие съдебния район на СРС, вписан в СВ при АВ с вх.рег.№ 15876, акт 11, том 39, дело 8287/2011 г., представляват: а) Поземлен имот – НИВА в местността „Рудината“, шеста категория, с площ за целия имот от 506 (петстотин и шест) квадратни метра, съставляваща имот № 515091 (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и едно) по действащата към 21.04.2011 г. карта на землището на село Долни Лозен, ЕКАТТЕ 99189 (деветдесет и девет хиляди сто осемдесет и девет), Столична община, район „Панчерево“, при граници и съседи по документа за собственост: имот № 515088 (петстотин и петнадесет хиляди и осемдесет и осем) – нива на Вельо Стефанов Велев и др., имот № 515092 (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и две) – нива на „Ейч Ем Пи Пропъртис“ ООД, имот № 000402 (нула, нула, нула, четиристотин и две) – полски път на Община София – район „Панчерево“, имот № 515707 (петстотин и петнадесет хиляди седемстотин и седем) – нива на „Борово Билдинг“ ООД, и имот № 000223 (нула, нула, нула, двеста двадесет и три) – път IV клас на Община София – район „Панчерево“, и б) Поземлен имот – НИВА в местността „Рудината“, шеста категория, с площ за целия имот от 11 556 (единадесет хиляди петстотин петдесет и шест) квадратни метра, съставляваща имот № 515092 (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и две) по действащата към 21.04.2011 г. карта на землището на село Долни Лозен, ЕКАТТЕ 99189 (деветдесет и девет хиляди сто осемдесет и девет), Столична община, район „Панчерево“, при граници и съседи по документа за собственост: имот № 515088 (петстотин и петнадесет хиляди и осемдесет и осем) – нива на Вельо Стефанов Велев и др., имот № 000223 (нула, нула, нула, двеста двадесет и три) – път IV клас на Община София – район „Панчерево“, имот № 515089 (петстотин и петнадесет хиляди и осемдесет и девет) – нива на „Холандия Риал Естейт 4“ ООД, имот № 515093 (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и три) – нива на „Ейч Ем Пи Пропъртис“ ООД, имот № 000403 (нула, нула, нула, четиристотин и три) – дере на Община София – район „Панчерево“, имот № 000402 (нула, нула, нула,

четиристотин и две) – полски път на Община София – район „Панчерево“, и имот № 515091 (петстотин и петнадесет хиляди и деветдесет и едно) – нива на „Ейч Ем Пи Пропъртис“ ООД, **с разпределено ползване за прилежащите към описаната по-горе сграда 302/10921** (триста и две върху десет хиляди деветстотин двадесет и една) **идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 44063.6216.3616** (четиридесет и четири хиляди и шестдесет и три точка шест хиляди двеста и шестнадесет точка три хиляди шестстотин и шестнадесет), съгласно Протокол от общото събрание на „Ейч Ем Пи Пропъртийс 2“ ООД с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 3709/08.09.2021 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 3710, том 3, акт № 7/2021 г. по описа на Нотариус Женя Джикова с рег. № 328 в регистъра на НК, с район на действие съдебния район на СРС, изменено с решения по протокол от общо събрание на собствениците на поземлен имот с идентификатор 44063.6216.3616, проведено на 28.04.2022 г., както следва: притежателят на правото на собственост върху къща А2 от Жилищен комплекс с обществено обслужване „Колина верде“ – етап 1 има право да ползва необезпокоявано прилежащ към къщата двор с площ от 302 (триста и два) квадратни метра, при следните граници: двор на къща А1 (латинска буква „А“ номер едно), двор на къща А3 (латинска буква „А“, номер три) и вътрешни за комплекса алеи, **ведно с 3,90%** (три цяло и деветдесет стотни процента) **идеални части** от общите части на Жилищен комплекс с обществено обслужване „Колина Верде“.

Непаричната вноска е оценена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон със Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон за изготвяне на оценка на непарична вноска – недвижим имот в капитала на новоучредяващо се дружество „Колина Верде 2“ с вносител „ЕЙЧ ЕМ ПИ ПРОПЪРТИЙС 2“ ООД, ЕИК 175161374, във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20220509112505/09.05.2022 г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър, съгласно което стойността на непаричната вноска възлиза на стойност 486 500 (четиристотин осемдесет и шест хиляди и петстотин) лева. **„ЕЙЧ ЕМ ПИ ПРОПЪРТИЙС 2“ ООД**, вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при АВ с **ЕИК 175161374**, със седалище и адрес на управление: град София, п.к. 1113, район Изгрев, ул. „Незабравка“ № 25, ет. 3, офис 301, община Столична, област София се легитимира като собственик на недвижимия имот с Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 21, том I, рег. № 1317, дело № 20/21.04.2011 г. по описа на Нотариус Женя Джикова, вписана с рег. № 328 в регистъра на НК, с район на действие Софийски районен съд, който акт е вписан в Службата по вписванията при Районен съд София с вх. рег.№ 15876/2011 г., акт № 11, том XXXIX, дело № 8287/2011 год., имотна партида 113457, от 159747 до 159750, и реализирано строителство на етап „груб строеж“, съгласно удостоверение изх. № РПН21-ТД26-1645/18.10.2021 г., издадено от Началник отдел УТК в Район Панчерево, Столична община и удостоверение изх. № РПН22-ТД26-645/18.05.2022 г., издадено от Началник отдел УТК в Район Панчерево, Столична община, и съгласно инвестиционни проекти за строеж „Жилищен комплекс с обществено обслужване „Колина верде“, етап 1, в ПИ с идентификатор 44063.6216.562 по КККР на с.Лозен, р-н Панчерево - къща А2“, одобрени на 26.01.2018 г. от Главния архитект на Район Панчерево, Столична община, Разрешение за строеж № 17/26.01.2018 г., влязло в сила на 16.02.2018 г., допълнено със Заповеди №№ РПН18-РА50-91/17.10.2018 г. и РПН20-РА50-105/09.07.2020 г., последните три издадени от Главния архитект на Район Панчерево, Столична община.

(2) Капиталът на Дружеството е в размер на **486 500** (четиристотин осемдесет и шест хиляди и петстотин) **лева** и е равен на стойността на апортирания имот съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон за изготвяне на оценка на непарична вноска във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20220509112505/09.05.2022 г. на Агенция по вписванията,

Търговски регистър.
(3) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен и се състои от 48 650 (четиридесет и осем хиляди шестотин и петдесет) дружествени дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки.
(4) Дяловете са неделими. За прехвърляне на дружествените дялове се сключва договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието, извършени едновременно, който се вписва в Търговски регистър.
(5) Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Станислав Николаев Генов с ЕГН

Чл.7. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на едноличния собственик в случаите и по реда, предвиден в Търговския закон и в този Учредителен акт.
Чл.8. За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, едноличният собственик на капитала може да направи допълнителна парична вноска или да предостави заем на Дружеството за определен срок и при определени условия. Допълнителната вноска не се отразява на размера на капитала на Дружеството.
Чл.9. Едноличният собственик не отговаря със собственото си имущество за задължения на Дружеството. Имуществената му отговорност се ограничава до размера на капитала на Дружеството.

Глава трета. ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ

Чл.10. (1) Органи на Дружеството са едноличният собственик на капитала и управителят(ите).
(2) Едноличният собственик на капитала решава всички въпроси, които са от компетентността на Общото събрание, съгласно разпоредбите на Търговския закон, за което се съставя протокол в обикновена писмена форма.
Чл. 11. Едноличният собственик на капитала взема решения за:

1. изменение и допълнение на учредителния акт;
2. приемане на нов съдружник и за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приемане годишния отчет и баланс на Дружеството, за разпределение на печалбата и за нейното изплащане;
4. намаляване и увеличаване на капитала;
5. избор и освобождаване от отговорност на управител(и) и/или прокурист(и), определяне на техните възнаграждения, както и избор на контрольор на Дружеството;
6. преобразуване и прекратяване на Дружеството, както и за назначаване на ликвидатор(и);
7. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и обременяването им с вещни тежести или права;
8. получаването или предоставянето на заеми, включително от и на физически лица;
9. внасяне на допълнителни парични вноски, като определя техния размер, срока и начина на изплащането им;
10. предявяване на искове срещу управителя, прокуриста или контрольора и назначаване на представител за водене на процесите срещу тях.

Чл.12. (1) Дружеството се управлява и представлява от един или повече управители, действащи само заедно, в съответствие с приложимото право, този учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала.
(2) Управителят(ите) на Дружеството се назначава(т) от едноличния собственик на капитала при

спазване на изискванията на чл. 141 от Търговския закон.

(3) Овластяването на управител може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

(4) При няколко управители начинът на управление и представляване се определя с решение на едноличния собственик на капитала.

Чл.13. Управителят на Дружеството:

1. организира и осигурява изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;
2. организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество, решава всички въпроси, свързани със сделките в предмета на дейност на Дружеството, с изключение на въпросите от изключителната компетентност на едноличния собственик на капитала;
3. сключва трудовите договор със служителите на Дружеството;
4. представлява Дружеството и изпълнява функциите и задълженията, които са му възложени с нормативен акт, с решение на едноличния собственик на капитала или произтичат от този учредителен акт.

Чл.14. Управителят носи отговорност за свои действия и за вредите, които виновно е причинил на Дружеството по време на своето управление. Той може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Чл.15. (1) Със съгласието на едноличния собственик на капитала, управителят (прокуристът) има право:

(а) от свое или чуждо име да извършва търговски сделки;

(б) да заема длъжност в отговорни органи на други дружества;

(в) да участва в други дружества.

(2) Правилата по ал. 1 се прилагат и когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

Чл.16. (1) По решение на едноличния собственик на капитала може да бъде назначен един или повече контролюьори на Дружеството.

(2) Контрольорът (контрольорите) следи за спазване на дружествения договор, за опазване имуществото на Дружеството, за дейността на управителите и дава отчет за дейността си пред едноличния собственик на капитала.

(3) Не може да бъде контрольор:

1. управител и нает в дружеството лице, както и техните съпрузи, роднините им по права линия и по съребрена линия до трета степен включително;
2. лице, лишено с присъда от правото да заема материално отговорна длъжност.

Глава четвърта. ГОДИШНО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл.17. Финансовата година на Дружеството започва и завършва в сроковете, предвидени и установени в Закона за счетоводството.

Чл.18. (1) В Дружеството се съставят и подписват годишни финансови отчети за изтеклата финансова година, в съответствие с разпоредбите на Закона за Счетоводството.

(2) Управителят(ите) представя годишния финансов отчет и баланса за приемане от едноличния собственик.

Чл.19. (1) Годишните финансови отчети на Дружеството се проверяват от един или няколко

проверители, ако това се изисква съгласно Закона за Счетоводството или друг специален закон.
(2) Проверителите се назначават от едноличния собственик на капитала на Дружеството преди изтичане на финансовата година и носят отговорност за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайните на дружеството.
Чл.20. Приетите годишни финансови отчети се представят в търговския регистър и се публикуват по изискуемия от закона ред.

Глава пета. ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.21. (1) Дружеството може да се преобразува в друг вид, да се влее в друго дружество, да се раздели на други дружества, да отдели от себе си друго дружество или да участва в образуването на ново дружество чрез сливане, при спазване изискванията на Търговския закон и действащото законодателство.
(2) За задълженията, възникнали до преобразуването, дружествата отговарят солидарно.
Чл.22. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик на капитала;
2. чрез преобразуване;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. при смърт на едноличния собственик на капитала, ако наследниците му не пожелаят да продължат дейността;
5. по решение на компетентния съд, в случаите по чл. 155 от Търговския закон;
6. при прекратяване на едноличния собственик на капитала без правоприемник, Дружеството се прекратява по право.

Чл.23. (1) След прекратяване на Дружеството без правоприемник, освен при обявяване в несъстоятелност, се открива производство по ликвидация при условията и по реда на Търговския закон.
(2) Ликвидатор на Дружеството е управителят (прокуристът) или друго лице, назначено с решение на едноличния собственик на капитала.
(3) С решението за откриване на производство по ликвидация се определят първоначалния срок за ликвидация и възнаграждението на ликвидатора(ите).

Глава шеста. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените изрично в настоящия учредителен акт въпроси, както и относно тълкуването и прилагането на неговите разпоредби се прилагат нормите на Търговския закон и действащото на територията на Република България гражданско и търговско законодателство.

§ 2. В случай на противоречие на някоя от разпоредбите на настоящия учредителен акт с императивна норма на закона, тя се замества по право от повелителното правило.

Едноличен собственик на капитала: _____
Станислав Николаев Генов