УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА "КАТЕ 89" ЕООД, ЕИК 207884906

Днес, 01.04.2025г., **Борислав Тодоров Лучев**, [redacted], едноличен собственик на капитала на **"КАТЕ 89" ЕООД, ЕИК 207884906,** гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. д-р Димитър Добрев“ № 6, етаж 6, ап. А1615, п.к. 1700, състави и подписа настоящият Учредителен акт на **„КАТЕ 89" ЕООД** (наричано по-долу “**Дружеството**”)

СТАТУТ

Чл. 1 Дружеството е юридическо лице – еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно Търговския закон. Дружеството отговаря за задълженията си със своето имущество.

ФИРМА

Чл. 2 Фирмата на Дружество е както следва: **"КАТЕ 89",** която се изписва на латиница **„КАТЕ 89“ EOOD.**

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3 Седалището и адресът на управление на Дружеството е: **гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. д-р Димитър Добрев“ № 6, етаж 6, ап. А1615, п.к. 1700**

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3 Дружеството има следния предмет на дейност: Покупка-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти, предоставяне на консултантски и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост, комисионни сделки, търговско представителство и посредничество, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

СРОК

Чл. 4 Дружеството се учредява за неопределен срок.

КАПИТАЛ

Чл. 5 (1) Капиталът на Дружеството е в размер на **186 000 (сто осемдесет и шест хиляди) лева, разделен на 1860 (хиляда осемстотин и шестдесет) дружествени дяла, с номинална стойност от 100 (сто) лева всеки.**

(2) Капиталът на Дружеството е внесен изцяло към момента на вписване на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и е формиран изцяло от непарична вноска, представляваща право на собственост върху следните недвижими имоти:

А/ АПАРТАМЕНТ А 1615 (буква „А" хиляда шестстотин и петнадесет) – жилищна единица, на шести надпартерен етаж, кота +18,20 (плюс осемнадесет цяло и двадесет стотни) метра, със застроена площ 65,38 (шестдесет и пет цяло и тридесет и осем стотни) кв.м., състоящ се от дневна, спалня, баня-тоалетна, преддверие с кухненска ниша и два балкона, при съседи: двор, Апартамент А 1601 - жилищна единица, две асансьорни шахти, коридор и Жилищна единица за 1 (един) обитател А 1614, заедно с 0,97% (нула цяло и деветдесет и седем стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, изчислени в квадратни метри 16,42 (шестнадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв.м., който апартамент, съгласно схема №15-1211965-18.10.2022г., издадена от СГКК-гр. София, представлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1605.6074.1.114** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно точка едно едно четири); по КККР, одобрени със Заповед РД-18-258/28.07.2020г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 20.09.2022г.; адрес на имота: гр. София, район „Студентски", ж.к. „Студентски град", ул. „Проф. д-р Димитър Добрев" №6 (шест), ет. 7 (седем), ап. А1615 (буква „А", хиляда шестстотин и петнадесет); самостоятелният обект се намира на етаж 7 (седем) в сграда с идентификатор 68134.1605.6074.1 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно), предназначение: общежитие; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1605.6074 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири); предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1 (едно); посочена в документа площ: 65,38 (шестдесет и пет цяло и тридесет и осем стотни) кв.м.; прилежащи части: 0,97% (нула цяло и деветдесет и седем стотни върху сто) (16,42 (шестнадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв.м.) ид.ч. от общ.ч. на сгр.; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1605.6074.1.113, 68134.1605.6074.1.100, под обекта: 68134.1605.6074.1.99, над обекта: 68134.1605.6074.1.127; стар идентификатор: 68134.1605.6074.1.1 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно точка едно); **ЗАЕДНО с прилежащите към имота 0,97% (нула цяло и деветдесет и седем стотни върху сто) идеални части от правото на собственост върху подробно описания по-долу ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1605.6074** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири) без идеални части от останалите обекти в сградата, без право на ползване на реалната част от урегулирания поземлен имот, отредена за ползване на наземни паркоместа и без право на ползване на частта от имота, отредена за открити тераси към определените самостоятелни обекти в сградата; **ЗАЕДНО със СП 901.10 (букви „С", „П", деветстотин и едно, точка, десет)**, находящо се в сутеренния етаж, кота -3,13 (минус три цяло и тринадесет стотни) метра, представляващо мазе с площ 1,88 (едно цяло и осемдесет и осем стотни) кв.м., при съседи по архитектурен проект: външна стена, СП 901.9, коридор и СП 901.11, заедно с 0,03% (нула цяло и три стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, изчислени в квадратни метри 0,47 (нула цяло и четиридесет и седем стотни) кв.м**., ЗАЕДНО с прилежащите към имота 0,03% (нула цяло и три стотни върху сто) идеални части от правото на собственост върху подробно описания по-долу ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1605.6074** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири) без идеални части от останалите обекти в сградата, без право на ползване на реалната част от урегулирания поземлен имот, отредена за ползване на наземни паркоместа и без право на ползване на частта от имота, отредена за открити тераси към определените самостоятелни обекти в сградата;

Б/ АПАРТАМЕНТ А 1801 (буква „А" хиляда осемстотин и едно) – жилищна единица, на осми надпартерен етаж, кота +24,10 (плюс двадесет и четири цяло и десет стотни)

метра, със застроена площ 38,40 (тридесет и осем цяло и четиридесет стотни) кв.м., състоящ се от дневна, спалня, баня-тоалетна, преддверие с кухненска ниша, при съседи: двор, двор, коридор, две асансьорни шахти, Апартамент А 1808 - жилищна единица, заедно с 0,57% (нула цяло и петдесет и седем стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, изчислени в квадратни метри 9,64 (девет цяло и шестдесет и четири стотни) кв.м., който апартамент, съгласно схема №15-1211990-18.10.2022г., издадена от СГКК-гр. София, представлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1605.6074.1.128** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно точка едно две осем); по КККР, одобрени със Заповед РД-18-258/28.07.2020г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 20.09.2022г.; адрес на имота: гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. д-р Димитър Добрев“ №6 (шест), ет. 9 (девет), ап. А1801 (буква „А“, хиляда осемстотин и едно); самостоятелният обект се намира на етаж 9 (девет) в сграда с идентификатор 68134.1605.6074.1 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно), предназначение: общежитие; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1605.6074 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири); предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1 (едно); посочена в документа площ: 38,40 (тридесет и осем цяло и четиридесет стотни) кв.м.; прилежащи части: 0,57% (нула цяло и петдесет и седем стотни върху сто) (9,64 (девет цяло и шестдесет и четири стотни) кв.м.) ид.ч. от общ.ч. на сгр.; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.1605.6074.1.135, под обекта: 68134.1605.6074.1.115, над обекта: няма; стар идентификатор: 68134.1605.6074.1.1 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири точка едно точка едно); **ЗАЕДНО с прилежащите към имота 0,57% (нула цяло и петдесет и седем стотни върху сто) идеални части от правото на собственост върху подробно описания по-долу ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1605.6074** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири) без идеални части от останалите обекти в сградата, без право на ползване на реалната част от урегулирания поземлен имот, отредена за ползване на наземни паркоместа и без право на ползване на частта от имота, отредена за открити тераси към определените самостоятелни обекти в сградата, **ЗАЕДНО със СП 905.6 (букви „С“, „П“, деветстотин и пет, точка, шест)**, находящо се в сутеренния етаж, кота -3,13 (минус три цяло и тринадесет стотни) метра, представляващо мазе с площ 2,44 (две цяло и четиридесет и четири стотни) кв.м., при съседи по архитектурен проект: СП 905.7, СП 908.5, СП 905.5 и коридор, заедно с 0,04% (нула цяло и четири стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата, изчислени в квадратни метри 0,61 (нула цяло и шестдесет и една стотни) кв.м., **ЗАЕДНО с прилежащите към имота 0,04% (нула цяло и четири стотни върху сто) идеални части от правото на собственост върху подробно описания по-долу ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1605.6074** (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири) без идеални части от останалите обекти в сградата, без право на ползване на реалната част от урегулирания поземлен имот, отредена за ползване на наземни паркоместа и без право на ползване на частта от имота, отредена за открити тераси към определените самостоятелни обекти в сградата, **подробно описаните по-горе обекти по букви А/ и Б/ са разположени в СГРАДА** на девет етажа, представляваща СТУДЕНТСКО ОБЩЕЖИТИЕ 630 /Общежитие, магазини, подземен гараж и трафопост/ с капацитет от 129 /сто двадесет и девет/ жилищни единици, със ЗП от 867,35 (осемстотин шестдесет и седем цяло и тридесет и пет стотни) кв.м., РЗП от 7516,71 (седем хиляди петстотин и шестнадесет цяло и седемдесет и едно стотни)кв.м. и РЗП с включен сутерен от 8448,66 (осем хиляди четиристотин четиридесет и осем цяло и

шестдесет и шест стотни) кв.м., съгласно Разрешение за строеж № 358/28.12.2018 г, изд. от СО- Направление „Архитектура и градоустройство“ и Одобрен архитектурен проект от СО на 27.12.2018 г. и Екзекутив /Преработка на проект по ЗУТ, чл. 154 ал. (5)/, одобрен от СО Направление „Архитектура и градоустройство“ на 14.05.2020г., за която сграда е издадено Разрешение за ползване № СТ-05-201/03.05.2023г. от ДНСК, **изградена в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-3473,4058,4057,5404** (четвърти, отреден за имоти с планоснимачни номера три хиляди четиристотин седемдесет и три, четири хиляди петдесет и осем, четири хиляди петдесет и седем и пет хиляди четиристотин и четири) - за общежитие и обществено обслужване, кв. 162, кадастрален лист 599, по плана на гр. София, район „Студентски“, местност “Студентски град“, при граници на имота по скица: УПИ II-1743, УПИ III-2320, улица, УПИ VI-3482, УПИ XI-2320 и УПИ XII-1742, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план, който имот е образуван от обединението на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V-3473, кв. 162, по плана на гр. София, местност “Студентски град“, с площ от 1317 /хиляда триста и седемнадесет/ кв.м. и УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-общ, кв. 162, по плана на гр. София, местност “Студентски град“ с площ от 841 /осемстотин четиридесет и един/ кв.м, съгласно Заповед № РА 50-844/14.12.2017г., който **съгласно скица №15-1442918-13.12.2022г., издадена от СГКК-гр. София, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1605.6074 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка шест нула седем четири)**; по КККР, одобрени със Заповед РД-18-258/28.07.2020г. на ИД на АГКК; последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 20.09.2022г.; адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. д-р Димитър Добрев“ № 6 (шест); площ: 2152 (две хиляди сто петдесет и два) кв.м.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс; предишен идентификатор: 68134.1605.4058 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка четири нула пет осем); 68134.1605.3473 (шест осем едно три четири точка едно шест нула пет точка три четири седем три); номер по предходен план: 3473 (три хиляди четиристотин седемдесет и три), 4058 (четири хиляди и петдесет и осем), 4057 (четири хиляди и петдесет и седем), 5404 (пет хиляди четиристотин и четири), квартал: 162 (сто шестдесет и две), парцел: IV (четири); съседи: 68134.1605.4970, 68134.1605.4969, 68134.1605.1502, 68134.1605.6006, 68134.1605.4060, 68134.1605.4059, 68134.1605.5490, 68134.1605.1743, 68134.1605.5491.

Вносителят на непаричната вноска - „Би Би Он“ ООД (ЕИК 201168775) се е легитимирал като собственик на описаните недвижими имоти, въз основа на документи за собственост върху поземления имот, върху който впоследствие е построена сградата, съответно и самостоятелните обекти в нея представляват приращения към поземления имот, както следва:

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписвания – гр. София с вх. рег. № 72214/02.12.2015г., акт № 50, том CLXXII, дело № 52926; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписвания – гр. София с вх. рег. № 83207/22.12.2016г., акт № 188, том CXCVI, дело № 61036; Удостоверение за вливане с изходящ № 20200522111709/22.05.2020г. и Договор за преобразуване чрез вливане сключен на 18.11.2019 г. между „БИ БИ ОН“ ООД и „МЕЙ ЕДН БЪЛГАРИЯ“ ЕООД с нотариална заверка с рег. № 16897 на Нотариус Маргарита Шамлиян, вписани в Служба по вписвания – гр. София с вх. рег. № 25963/27.05.2020 г., акт № 207, том IV, дело № 19507; Заповед № РА 50-844/14.12.2017г. за одобряване на изменение на план за регулация и застрояване, заедно с графична част; Комбинирани скици от 18.12.2019г.; Комбинирана скица от 17.01.2022г.; Разрешение за строеж № 358/28.12.2018 г, изд. от СО- Направление „Архитектура и градоустройство“, заедно със

Заповед от 19.03.2020 и Заповед от 14.05.2020г.; Одобрен архитектурен проект от СО на 27.12.2018 г. и преработка на арх. проект по чл.154, ал. (5) от ЗУТ; Разрешение за ползване № СТ-05-201/03.05.2023г., издаден от ДНСК; Таблица за площоразпределение; Схема на самостоятелен обект в сграда №15-1211965-18.10.2022г.; Схема на самостоятелен обект в сграда №15-1211990-18.10.2022г.; Скица на поземлен имот № 15-1442918-13.12.2022г.; Удостоверения за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадени от СО, ДОП „Студентска".

Непаричната вноска е оценена от вносителят и съдружниците в него на 186 000 (сто осемдесет и шест хиляди) лева, за която е изготвена Оценка на непаричната вноска от три вещи лица въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20240128221425-4/25.04.2024г. на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието по реда на чл. 72 от Търговския закон в размер на 315 300 (триста и петнадесет хиляди и триста) лева.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 6 (1) Едноличен Собственик на капитала на Дружеството е **Борислав Тодоров Лучев**,

(2) Едноличният Собственик на капитала притежава **1860 (хиляда осемстотин и шестдесет) броя дружествени дяла, с номинална стойност от 100 (сто) лева всеки или общо в размер 186 000 (сто осемдесет и шест хиляди) лева, представляващи 100%** (сто процента) от капитала на Дружеството.

(3) Едноличният Собственик на капитала решава въпросите от компетентността на Общото събрание, за което се съставя протокол в съответната за решенията на общото събрание форма.

(4) Когато Едноличният Собственик на капитала е търговско дружество, правата му като едноличен собственик се упражняват от лицето, което има право да го представлява.

ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 7 (1) Органи на Дружеството са:

1. Едноличният Собственик на капитала; и

2. Управител(и).

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Чл. 8 (1) Едноличният собственик има право да:

1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приема съдружници и 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 Управител(и), 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(ите) и назначава представител за водене на процеси срещу него(тях);

9. взема решение за допълнителни парични вноски.

(2) За решенията на едноличния собственик се съставя протокол в обикновена писмена форма, без да е необходима нотариална заверка на подписа и/или съдържанието, включително, но не само, за решенията по т. 2, т. 4, т. 5, предложение първо и т. 7 от чл. 8, ал. 1.

УПРАВИТЕЛ(И). УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 9 (1) Управителят(ите) организира(т) и ръководи(ят) дейността на Дружеството, съобразно закона и решенията на Едноличния собственик.

(2) Когато има назначени двама или повече Управители, дружеството ще се управлява и представлява от управителите заедно или поотделно.

(3) В Търговския регистър се вписва името(ната) на Управителя(ите), който представя(т) нотариално заверено съгласие с образец от подписа си.

(4) Овластяването на Управителя(ите) от Едноличния Собственик (според случая) може да бъде оттеглено по всяко време и да бъде заличено от Търговския регистър.

(5) Управителят(ите) може да поиска(т) да бъде(ат) заличен(и) от Търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението, Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, Управителят(ите) може сам(и) да заяви(ят) за вписване на това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) Отношенията между Дружеството и Управителя(ите) се уреждат с договор за възлагане на управлението.

(7) Управителят(ите) е длъжен да уведоми писмено Едноличния собственик, веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 17 Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО
Чл. 18 При ликвидация ликвидатор(и) на Дружеството е Управителя(ите), освен ако по решение на едноличния собственик за ликвидатор е определено друго лице.
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
Чл. 19. За неуредените в този Учредителен акт случаи се прилагат разпоредбите на действащото българското законодателство.

Едноличния собственик на капитала:

Борислав Тодоров Лучев