

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

НА „РОК БЕЙ ВЮ“ ЕООД

Днес, 18.08.2025 г., в град София, подписаният Лукан Димитров Луканов, в качеството си на Изпълнителен директор и законен представител на „ЕТОН“ АД, ЕИК 200376054, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, кв. „Симеоново“, ул. „Шумака“ № 16 приех настоящия Учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност, както следва:

НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ и АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

1. Фирмата на дружеството е **„Рок бей вю“ ЕООД**, което на чужд език ще се изписва „Rock bay view“ Ltd.
2. Седалището на дружеството е в **град София**.
3. Адресът на управление на дружеството е: **район „Надежда“, кв. „Илиянци“, ул. „Кирил Благоев“ № 12.**

КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ, СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

4. (Изм. 30.07.2026 г.) (1) Капиталът на дружеството е в размер на 291 000 (двеста деветдесет и една хиляди), евро и е разпределен в 2 910 (две хиляди деветстотин и десет) дяла с номинална стойност от 100 (сто) евро всеки.

(2) Капиталът е внесен под формата на непарична вноска (апорт) на описаните по-долу вещни права - право на собственост върху 7 (седем) броя недвижими имоти, намиращи се в град Созопол, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.510 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02- 164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СГКК- гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 301 кв.м (триста и един квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 1Ом.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел V (пети). Съседи на имота (граници): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, триста петдесет и девет), 67800.502.511 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и единадесет);

1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.511 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД—14—02—164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СГКК— гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 311 кв.м (триста и единадесет квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 1Ом.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел VI (шести). Съседи на имота (граници): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.510 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин. точка, петстотин и две, точка, петстотин и десет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и

четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка. петстотин и две, точка, триста петдесет и девет) и 67800.502.512 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и дванадесет);

2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.512 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и дванадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, общ. Созопол, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АФКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02-164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СФКК- гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 398 кв.м (триста деветдесет и осем квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 10м.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел VII (седми). Съседни имоти (граница): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.511 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и единадесет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, триста петдесет и девет);

3) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.513 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и тринадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД—18—60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АФКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02-164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СФКК- гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 344 кв.м (триста четиридесет и четири квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 10м.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел VIII (осми). Съседни имоти (граница): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.514 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и четиринадесет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, триста петдесет и девет);

4) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.514 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и четиринадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АФКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02-164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СФКК— гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 360 кв.м (триста и шестдесет квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 10м.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел IX (девети). Съседни имоти (граница): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.513 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и тринадесет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, триста петдесет и девет), 67800.502.515 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две,

точка, петстотин и петнадесет):

5) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.515 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и петнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02-164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СГКК— гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Плою на имота 315 кв.м (триста и петнадесет квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 10м.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел Х (десети). Съседни на имота (граница): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.514 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и четиринадесет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, тояка, триста петдесет и девет), 67800.502.516 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, тояка, петстотин и две, точка, петстотин и шестнадесет);

6) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67800.502.516 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, тояка, петстотин и шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Созопол, общ.Созопол, обл.Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-60 („ер“, „де“, тире, осемнадесет, тире, шестдесет), издадена на 04.10.2007 г. (четвърти октомври две хиляди и седма година) от Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на ККР, засягащо имота със Заповед № КД-14-02-164 („ка“, „де“, тире, четиринадесет, тире, нула две, тире, сто шестдесет и четири), издадена на 27.01.2014 г. (двадесет и седми януари две хиляди и четиринадесета година) от Началник на СГКК- гр. Бургас. Адрес на имота: гр.Созопол, п.к. 8130 (осем хиляди сто и тридесет), улица „Републиканска“. Площ на имота 315 кв.м (триста и петнадесет квадратни метра). Трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване на имота: ниско застрояване (до 10м.), Номер по предходен план: квартал 52а (петдесет и две буква „а“), парцел ХI (единадесети). Съседни на имота (граница): поземлени имоти с идентификатори 67800.502.515 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, петстотин и петнадесет), 67800.502.474 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, четиристотин седемдесет и четири), 67800.502.359 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин, точка, петстотин и две, точка, триста петдесет и девет).

Извършената съгласно Търговския закон оценка на недвижимите имоти е общо в размер на 709 600 лв., съгласно заключение на вещи лица, извършено въз основа на Акт за назначаване на вещи лица №20211007133821/08.10.2021г. на Агенция по вписванията.

Правото на собственост върху гореописаните недвижими имоти дружеството – вносител „ИНИ“ ЕООД е придобило от Община Созопол, съгласно договори за покупко—продажба на недвижими имоти, частна общинска собственост, както следва: Договор №8-322/16.06.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №140, том 21, дв.вх.рег.№ 6978 от 17.06.2014 г.; Договор №8-321/16.06.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №147, том 21, дв.вх.рег.№ 6976 от 17.06.2014г.; Договор 8-323/16.06.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр. Бургас под акт №166, том 21, дв.вх.рег.№ 6955 от 17.06.2014г.; Договор №8-438/30.07.2014 г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №11, том 29, дв.вх.рег.№ 9185 от 01.08.2014 г.; Договор №8-436/30.07.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №153, том 28, дв.вх.рег.№ 9097 от 31.07.2014 г.; Договор №8-437/30.07.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №191, том 28, дв.вх.рег.№ 9095 от 31.07.2014 г. и Договор №8- 440/30.07.2014г., вписан в Служба по вписвания - гр.Бургас под акт №149, том 28, дв.вх.рег.№ 9088 от 31.07.2014 г.

5. Едноличен собственик на капитала на дружеството е „ЕТОН“ АД, ЕИК 200376054, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, кв. „Симеоново“, ул. „Шумака“ № 16, представлявано от Лукан Димитров Луканов – изпълнителен директор.

6. Дружеството е с предмет на дейност: Строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, търговия на едро и дребно, търговско представителство и посредничество, както и осъществяване на всяка друга дейност, незабранена от закона, като в случай, че за определена дейност се изисква специално разрешение или лиценз, същата ще се осъществява след надлежното получаване на такова разрешение или лиценз.

РЕШЕНИЯ. УПРАВЛЕНИЕ

7. Управляващият и представляващ дружеството едноличен собственик на капитала ще решава въпросите и ще приема решенията от изключителна компетентност на общото събрание съгласно чл.137 от Търговския закон. За всички решения на едноличния собственик на капитала от компетентността на общо събрание се съставя протокол в писмена форма без нотариална заверка на подпис и без удостоверяване на съдържание.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

8. Дружеството се управлява и представлява от избран/и от едноличния собственик Управител/и.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

9. Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на едноличния собственик на капитала. Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

ИЗМЕНЕНИЕ НА КАПИТАЛА

10. Увеличението на първоначално регистрирания капитал се извършва по решение на едноличния собственик, чрез допълнителни парични или имуществени вноски или чрез прием на нови съдружници и преобразуване в ООД.

11. Намалението на капитала може да стане с решение на едноличния собственик, но до размера на изискуемия от закона минимум (2 лв.).

12. Решението за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява с произтичащите от това последици по търговския закон.

13. Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до три месеца от обявяването на решението за намаляване, те не изразят писмено несъгласието си с намаляването.

ПРЕКРАТЯВАНЕ. СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

14. Дружеството се прекратява:

а/ по решение на едноличния собственик;

б/ чрез сливане или вливане в друго дружество;

в/ при обявяване в несъстоятелност;

г/ по решение на съда в предвидените от Търговския закон случаи.

15. Дружеството се създава безсрочно.

Настоящият акт се изготви в два еднообразни екземпляра — по един за Търговския регистър и един за "Рок бей вю" ЕООД.

ЗА ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

Лукаш Луканов

Изп. директор на „ЕТОН” АД