

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„Златен Вавилон 3“ ЕООД

Приет на 2025 г.

Раздел I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Предмет

Чл. 1. (1) Учредява се еднолично дружество с ограничена отговорност за извършване на стопанска дейност, наричано по-нататък в текста за краткост **„Дружеството“**.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от едноличния собственик на капитала.

Наименование и седалище

Чл. 2. (1). Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименованието **„Златен Вавилон 3“ ЕООД**, което ще бъде посочвано в неговата делова кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. Името на дружеството ще се изписва и с латински букви, както следва: **Golden Babylon 3 Ltd.**

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е в град София, България.

(2) Адресът на управление на Дружеството е в гр. София, п.к. 1407, район „Лозенец“, ул. „Голо бърдо“, № 1.

Предмет на дейност

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е:

Производствена дейност, производство и търговия с химически и металургични продукти, авторемонтни услуги, вътрешна и външна търговия, внос, износ и реекспорт на стоки, ресторантьорство, хотелиерство, строителна дейност, пътнически и товарни услуги в страната и чужбина, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, сделки с недвижими имоти, рекламна дейност, обработване, гравирание и търговия с ювелирни предмети и бижутерия и всякаква друга дейност незабранена от Закона.

Срок

Чл. 5. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Клонове и представителства

Чл. 6. Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на България и други държави, съобразно с тяхното законодателство.

Част II

ИМУЩЕСТВО

Капитал. Едноличен собственик

Чл. 7. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на 1,159,600.00 (един милион сто петдесет и девет хиляди и шестстотин) лева, разпределен в 1,159,600.00 (един милион сто петдесет и

девет хиляди и шестстотин) броя равни и неделими дяла с номинална стойност от 1 (един) лев всеки.

(2) Капиталът е изцяло внесен и е формиран от непарична вноска, имаща за предмет притежаваното от учредителя „Златен Вавилон“ ЕООД, ЕИК 175075209 (съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 149, том III, рег. № 34642, дело № 135 от 23.08.2006 г., вписан в СВ – гр. София като акт № 112, том LLXXXIII, вх. рег. № 54725, дело № 3426/06) право на собственост върху следните недвижими имоти:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.32.1.3, находящ се в гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, няма издадена заповед за изменение в КККР; с адрес на имота в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Голо бърдо“, № 1, ет. 4, ап. 3 – самостоятелният обект се намира на етаж 4 (четвърти) в **Сграда с идентификатор 68134.900.32.1**, брой надземни етажи: 7, брой подземни етажи: 1; Предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.900.30, 68134.900.32; Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; брой нива на обекта: 1; с площ от 260.54 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата – на същия етаж: няма; под обекта: 68134.900.32.1.2; над обекта: 68134.900.32.1.4; стар идентификатор: няма, **ВЕДНО** с 17,81 % идеални части от общите части на сграда с идентификатор 68134.900.32.1, в която е разположен самостоятелният обект и 18,21 % идеални части от поземления имот, в който е разположена сградата, а именно: **Поземлен имот с идентификатор 68134.900.32**, находящ се в гр. София, общ. Столична, обл. София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Голо бърдо“, № 1, с площ от 499 кв.м.; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 м.), стар идентификатор: няма; номер по предходен план: 32, квартал: 270, парцел: VII, при съседи: 68134.900.1045, 68134.900.34, 68134.900.33, 68134.900.30, заедно със **СКЛАД № 4,6**, находящ се в сутерена на сградата (ниво -1) на кота -2,80, с площ от 3,13 кв.м., съгласно Таблица за определяне на площи и идеални части на обектите в „Луксозна жилищна сграда с Подземен гараж“, УПИ VII-32, кв. 270, м. „Лозенец – 1-ва част“.

2. 1/9 идеална част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.32.1.8, находящ се в гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, няма издадена заповед за изменение в КККР; с адрес на имота в гр. София, район Лозенец, ул. „Голо бърдо“, № 1, ет. -1, гараж ПМ 1-9 – самостоятелният обект се намира на етаж -1 (минус първи) в **Сграда с идентификатор 68134.900.32.1**, брой надземни етажи: 7, брой подземни етажи: 1; Предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.900.30, 68134.900.32; Предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда; брой нива на обекта: 1; без данни за площ, при съседни самостоятелни обекти в сградата – на същия етаж: 68134.900.32.1.9; под обекта: няма; над обекта: няма; стар идентификатор: няма, с разпределено изключително използване на **ПАРКОМЯСТО № 8**, находящо се в посочения по-горе самостоятелен обект на кота -2,80, със застроена площ от 16,06 кв.м., ведно с припадащите се към това паркомясто 10,10 % от общите части на подземния гараж.

3. 1/9 идеална част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.32.1.9, находящ се в гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по

кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, няма издадена заповед за изменение в КККР; с адрес на имота в гр. София, район Лозенец, ул. „Голо бърдо“, № 1, ет. -1, гараж 1 – самостоятелният обект се намира на етаж -1 (минус първи) в **Сграда с идентификатор 68134.900.32.1**, брой надземни етажи: 7, брой подземни етажи: 1; Предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.900.30, 68134.900.32; Предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда; брой нива на обекта: 1; без данни за площ, при съседни самостоятелни обекти в сградата – на същия етаж: 68134.900.32.1.8; под обекта: няма; над обекта: няма; стар идентификатор: 68134.900.32.1.8.

(3) Непаричната вноска е оценена съгласно Заключение на извършена оценителна експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20250320114834/21.03.2025 г., издаден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието.

(4) Всички дялове от капитала на Дружеството принадлежат на едноличния собственик – „Златен Вавилон“ ЕООД, ЕИК 175075209, със седалище и адрес на управление в гр. София, п. к. 1220, район „Надежда“, бул. „Рожен“ № 31, представлявано от Давид Михайлович Коблианидзе в качеството му на управител.

Изменение в капитала

Чл. 8. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на едноличния собственик в случаите и по реда, предвиден в чл. 148 – 151 от Търговския закон и в този учредителен акт.

Прехвърляне и наследяване на дялове

Чл. 9. (1) Дружественият дял може да се прехвърля на други лица и предава в случай на правоприемство и наследство.

(2) За прехвърляне на дружествен дял се сключва договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието, извършени едновременно, който се вписва в Търговския регистър.

(3) Нов съдружник се приема по решение на едноличния собственик на капитала въз основа на писмена молба, в която новият съдружник заявява, че приема условията на учредителния акт и посочва размера на своето участие в капитала.

Непарични вноски

Чл. 10. Едноличният собственик на капитала има право по своя преценка да увеличава капитала чрез непарични вноски, съгласно разпоредбите на чл. 72 и 73 от Търговския закон.

Допълнителни вноски

Чл. 11. (1). Едноличният собственик може да реши да внесе за определен срок допълнителни вноски за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, ако по друг начин не могат да се съхранят имуществените интереси на Дружеството.

(2) След отпадане на необходимостта, допълнителните вноски се връщат, освен ако едноличният собственик не реши друго.

Фондове

Чл. 12. Дружеството може при необходимост да образува фонд „Резервен“, както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът на използването и предназначението им се определят от едноличния собственик.

Раздел III

УПРАВЛЕНИЕ

Управление и представителство на Дружеството

Чл. 13. Дружеството се управлява и представлява от определени и назначени от едноличния собственик на капитала един или повече управители. В случаите, при които е назначен повече от един управител, Дружеството се управлява и представлява от тях заедно и/или поотделно, съгласно решение на едноличния собственик на капитала. Едноличният собственик може също да определи един или повече прокуристи на Дружеството.

Чл. 14. (1) Едноличният собственик решава всички въпроси свързани с дейността на Дружеството. Решенията на едноличния собственик се обективират в писмена форма и могат да бъдат приемани на всяко избрано от едноличния собственик място в зависимост от неговите предпочитания, включително извън територията на Република България.

(2) От изключителната компетентност на едноличния собственик са следните решения:

1. за изменяне и допълване учредителния акт на Дружеството;
2. за приемане на съдружници и даване съгласие за прехвърляне на дружествени дялове;
3. за приемане на годишния отчет и баланса на Дружеството, вземане на решение за разпределение на печалбата и за нейното плащане;
4. за намаляване и увеличаване на капитала;
5. за избиране и освобождаване на управители, определяне на тяхното възнаграждение, осъществяване на цялостен контрол върху дейността им и освобождаване от отговорност;
6. за откриване и закриване на клонове на Дружеството, преобразуване на Дружеството и участие в други дружества;
7. за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. вземане на решения за допълнителни парични вноски;
9. за прекратяване на Дружеството и назначаване на ликвидатор/и;
10. назначаване прокурист/и на Дружеството;
11. решения във връзка с други въпроси от особено стопанско значение.

(3) За всички решения на едноличния собственик се съставя протокол в обикновена писмена форма, включително и за решенията по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон.

Управител. Правомощия

Чл. 15. (1) Управителят(те) на Дружеството се назначават от едноличния собственик при спазване изискванията на чл. 141 от Търговския закон.

(2) Управителят(те):

1. осигуряват изпълнението на решенията на едноличния собственик на Дружеството, като организират, оперативно ръководят и контролират дейността на Дружеството съобразно законите и този учредителен акт;
2. осигуряват изготвянето на годишния отчет и баланса на Дружеството и ги внасят за приемане от едноличния собственик;
3. определят кадровата политика на Дружеството и сключват и прекратяват трудовите договори със служителите и работниците;
4. представляват Дружеството и сключват текущи сделки;
5. стопанисват и следят за опазване на имуществото на Дружеството;

6. изпълняват и други функции, възложени им от закона или от едноличния собственик;
7. сключват и прекратяват договори за наем.

(3) Управителят(те) са задължени да:

1. изпълняват добросъвестно своите задължения, в съответствие със законодателните изисквания, настоящия учредителен акт и решенията на едноличния собственик на капитала;
2. пазят търговските и други тайни на Дружеството.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 16. Без съгласие на Дружеството Управителят(те) нямат право да:

1. сключват търговски сделки за своя или за чужда сметка;
2. участват в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност, учредени в България след учредяването на Дружеството;
3. заемат длъжност в ръководните органи на друго дружество в България, учредени след учредяването на Дружеството.

Отговорност на управителя(те)

Чл. 17. (1) Управителят(те) отговарят за всички виновно причинени от тях в това им качество вреди на Дружеството.

(2) Управителят(те) могат да бъдат освободени от длъжност по всяко време с решение на едноличния собственик по негово усмотрение.

Раздел IV

СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Нормативна основа

Чл. 18. Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското законодателство.

Стопанска година

Чл. 19. (1) Стопанската година на Дружеството започва на 01 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

(2) Първата стопанска година на Дружеството започва от датата на вписването му в търговския регистър и завършва на 31 декември същата година.

Годишен отчет и баланс

Чл. 20. (1) Управителят(те) представят годишния финансов отчет и баланса за приемане от едноличния собственик най-късно 6 (шест) месеца след края на всяка стопанска година.

(2) Когато приложимата нормативна уредба предвижда това, годишният финансов отчет и балансът се проверяват от един или повече проверители – дипломирани експерт-счетоводители, които се избират от едноличния собственик преди края на календарната година и отговарят пред Дружеството за добросъвестната и безпристрастна проверка и опазване на тайната. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик, когато съгласно императивните разпоредби на българското законодателство, този отчет задължително подлежи на независим финансов одит.

Разпределение на печалбите

Чл. 21. След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фонд „Резервен“ на Дружеството, ако е образуван такъв, остатъкът от печалбата може да се разпредели като дивидент в полза на едноличния собственик.

Раздел V

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл. 22. Дружеството се прекратява:

1. по решение на едноличния собственик;
2. при обявяване в несъстоятелност на Дружеството;
3. по решение на компетентния съд, в случаите по чл. 155 от Търговския закон;
4. при преобразуване на Дружеството чрез сливане с или вливане в друго дружество, чрез разделяне или чрез преобразуване в акционерно дружество.

Ликвидация на Дружеството

Чл. 23. (1) При прекратяване на Дружеството в случаите на чл. 22, ал. 1, т. 1 и т. 3 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е лице, определено с решение на едноличния собственик на капитала.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

Раздел VI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Изменения и допълнения

Чл. 24. Всяко изменение и допълнение на този учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и подписано от едноличния собственик.

Чл. 25. Този учредителен акт влиза в сила с неговото подписване.

Чл. 26. За неуредените в този учредителен акт въпроси се прилагат българското търговско и гражданско законодателство.

Този учредителен акт се състави и подписа в три еднообразни оригинални екземпляра – един за едноличния собственик на капитала, един за Дружеството и един за Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

За едноличния собственик на капитала „Златен Вавилон“ ЕООД:

.....
Давид Михайлович Коблианидзе - Управител