УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„Терме Груп“ ЕООД с ЕИК 208618335

Днес 18.06.2026г. в с. Минерални бани, долуподписаният „ГРИЙН КАСЪЛ ГРУП” ЕООД, ЕИК 206828527, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 21, СК „Бонсист“, представлявано от управителя Сали Мюмюн Феим, ЕГН с постоянен адрес: приех следния учредителния акт на дружеството:

Чл. 1. НАИМЕНОВАНИЕ: „Терме Груп“ ЕООД, с ЕИК 208618335, на латиница наименованието ще се изписва така: **"Terme Group" LTD.**

Чл. 2. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: с. Минерални бани, ул. „Любен Каравелов“№2, община Минерални бани, област Хасково.

Чл. 3. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ: стопанисването, управлението и оперирането на „СПА комплекс“; покупка на стоки или други вещи с цел да бъдат препродадени в първоначален, обработен или преработен вид, продажба на стоки от собствено производство, посредничество, комисионна и рекламна дейност, маркетингова, консултантска и издателска дейност, както и всички позволени от закона търговски дейности, като предприятие по смисъла на чл.1, ал.3 от ТЗ и при необходимост след снабдяване с надлежно разрешение от компетентния държавен орган.

Чл. 4. СРОК. Дейността на **„Терме Груп“ ЕООД не се ограничава със срок.**

Чл. 5. КАПИТАЛ. Капиталът на „Терме Груп“ ЕООД възлиза на 3 449 232 (три милиона четиристотин четиридесет и девет хиляди двеста тридесет и две) евро, разпределени в 3 449 232 (три милиона четиристотин четиридесет и девет хиляди двеста тридесет и две) дружествени дяла по 1 (едно) евро всеки, изцяло собственост на „ГРИЙН КАСЪЛ ГРУП” ЕООД, ЕИК 206828527, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 21, СК „Бонсист“. Капиталът се състои от:

А. Парична вноска на стойност 52 (петдесет и две) евро, разпределени в 52 (петдесет и две) дружествени дяла по 1 евро всеки;

Б. Непарична вноска на стойност 3 449 180 (три милион четиристотин четиридесет и девет хиляди сто и осемдесет) евро, разпредели в 3 449 180 (три милион четиристотин четиридесет и девет хиляди сто и осемдесет) дружествени дяла по 1 евро всеки, включваща недвижими имоти оценени от 3 независими вещи лица назначени по чл.72, ал.2 от ТЗ с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията, внесена от „СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ” ООД, ЕИК 203474817, със седалище и адрес на управление в Област Хасково, Община Минерални Бани, с. Минерални Бани, ул. Любен Каравелов № 2, както следва:

1.1.**ПИ с кадастрален номер 06803.1.1016/шестдесет и осем хиляди и три, точка, едно, точка, хиляда и шестнадесет/,** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Брястово, общ. Минерални бани, област Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-446/27.06.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 17 818 кв.м. /седемнадесет хиляди осемстотин и осемнадесет квадратни метра/, с адрес на имота с. Брястово, м.Банска чука, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, предишен идентификатор 06803.1.177, 06803.1.187, 06803.1.324, при съседи: 48297.888.9901, 06803.1.176, 06803.1.325, 06803.1.225, 06803.1.192, 06803.1.188, 06803.1.175, 06803.1.140 и 06803.1.178, **заедно с изградените в същия на етап „груб строеж“ външни басейни и обслужващи помещения- сграда с идентификатор № 06803.1.1016.1 /нула шест хиляди осемстотин и три, точка, едно, точка, хиляда и шестнадесет, точка, едно/ със застроена площ 55 кв.м. (петдесет и пет квадратни метра) на един етаж с предназначение – гараж, сграда с идентификатор № 06803.1.1016.2 /нула шест хиляди осемстотин и три, точка, едно, точка, хиляда и шестнадесет, точка, две/ със застроена площ 226 кв.м. (двеста**

двадесет и шест квадратни метра) на един етаж с предназначение – сграда за битови услуги и сграда с идентификатор № 06803.1.1016.3 /нула шест хиляди осемстотин и три, точка, едно, точка, хиляда и шестнадесет, точка, три/ със застроена площ 201 кв.м. (двеста и един квадратни метра) на един етаж с предназначение – сграда за битови услуги, за които е издадено разрешение за строеж № 03 от 16.01.2020 г. на Община Минерални бани, ведно с всички подобрения, съоръжения и оборудване, трайно прикрепени към имота. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 615 980 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **615 980 евро /шестстотин и петнадесет хиляди деветстотин и осемдесет евро/**, за което"СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 615 980 дружествени дяла по 1 евро всеки. "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Договор № 295-П/03.08.2016г., вписан в СВ Хасково с рег. № 5869/08.08.2016г., том 16, акт № 168, Нотариален акт за покупко -продажба с вх.рег.№ 4606/ 12.08.2019г., акт.№149, том 14 на СВ- Хасково, Нотариален акт за покупко-продажба вх.рег. № 4605/12.08.2019, акт № 148, акт том № 14 на СВ-Хасково, Разрешение за строеж №03/16.01.2020г за Обект: “Външни басейни и обслужващи помещения“ в ПИ ид.№06803.1.177, м -ст “Банска чука“ на с.Минерални бани, Удостоверение № 23/11.12.2025г. за степен на завършеност с АКТ 14 –ГРУБ СТРОЕЖ за строеж “ВЪНШНИ БАСЕЙНИ И ОБСЛУЖВАЩИ ПОМЕЩЕНИЯ“;

1.2. **УПИ XVI-202 (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер двеста и втори),** находящ се в кв. 14а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, с площ на имота 3305 кв.м./три хиляди триста и пет квадратни метра/, при съседни поземлени имоти: ПИ 06803.1.1016, УПИ XII, кв.14а, УПИ XIV, УПИ XV, УПИ I, УПИ II, УПИ III, улица, **ведно с построената със същия сграда - СПА ХОТЕЛ С РЕСТОРАНТ И БАСЕЙН с РЗП 4945,02кв.м. /четири хиляди деветстотин четиридесет и пет цяло и две стотни квадратни метра/, СПА ХОТЕЛ и РАЗШИРЕНИЕ С РЕСТОРАНТ И БАСЕЙН с РЗП 1387,73кв.м. /хиляда триста осемдесет и седем цяло седемдесет и три стотни квадратни метра/,** въведена в експлоатация с Удостоверение № 11/24.09.2020 за преустройство и реконструкция на съществуваща сграда /бивше общежитие за момчета/ в Спа хотел с ресторант и басейн, заедно с построената на етап „груб строеж“ сграда, представляваща „Разширение корпус „С“ на Спа хотел с ресторант“, за която е издадено разрешение за строеж № 34 от 02.02.2021 г. на Главния архитект на Община Минерални бани, заверено че е влязло в сила на 05.02.2021 г., която сграда е актувана с акт, образец № 14 за приемане на конструкция, съставен на 09.04.2021г., ведно с всички подобрения, съоръжения и оборудване, трайно прикрепени към имота. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 2 763 420 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **2 763 420 евро /два милиона седемстотин шестдесет и три хиляди четиристотин и двадесет евро/,** за което"СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 2 763 420 дружествени дяла по 1 евро всеки. "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко -продажба с вх.рег.№ 4268 / 04.06.2015г., акт.№ 12, том 14 на СВ-Хасково, за покупка на УПИ XVI -202, кв.14а с площ 1935 кв.м., ведно със Сграда /Пионерски лагер/ със застроена площ 683кв.м., Договор на покупко-продажба № 35 П/27.01.2016г., вписан в СВ-Хасково с рег. № 516, акт том 2, акт № 53 от 01.02.2016г. за покупка на 1275/3210 кв.м, Договор за покупко-продажба № 17 П/26.01.2016, вписан в СВ-Хасково с рег. № 472, акт № 2, акт том № 17 от 01.02.2017г. за покупка на 95/3305 кв.м и Разрешение за строеж №34/17.12.2020г за Обект: “Разширение „Корпус “С“ на СПА ХОТЕЛ С РЕСТОРАНТ“ в УПИ XVI -202, кв.14а на с.Минерални бани, Удостоверение №24/11.12.2025г. за степен на завършеност с АКТ 14 -ГРУБ СТРОЕЖ за строеж “РАЗШИРЕНИЕ „КОРПУС“ “С“ НА СПА ХОТЕЛ С РЕСТОРАНТ“, Разрешение за строеж №27/11.07.2016г за Обект: “Преустройство и реконструкция на съществуваща сграда /бивше общежитие за момчета/ в СПА ХОТЕЛ, РЕСТОРАНТ И

БАСЕЙН“ в УПИ XVI -202, кв.14а на с.Минерални бани, Община Минерални бани, област Хасково, Удостоверение №11/29.03.2020г за ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ с АКТ 16 на строеж: П РЕУСТРОЙСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА /бивше общежитие за момчета/ в СПА ХОТЕЛ ;

1.3. **УПИ с № XV** (петнадесети), незастроен, целият с площ от 475 кв.м. /четиристотин седемдесет и пет квадратни метра/, находящ се в кв. 14а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи улица, УПИ XIV и УПИ XVI-202. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 11 220 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **11 220 евро /единадесет хиляди двеста и двадесет евро/,** за което"СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 11 220 дружествени дяла по 1 евро всеки. "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с вх.№ 2028/20.05.2020г., акт № 191, том № VI, дело 975 на СВ-Хасково;

1.4. **УПИ с № I** (първи), незастроен, целият с площ от 354 кв.м./триста петдесет и четири квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: улица, пешеходна алея, УПИ XVI – 202 и УПИ II. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 370 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 370 евро /осем хиляди триста и седемдесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8370 дружествени дяла по 1 евро всеки. "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с вх. № 4850/19.07.2016г., акт № 20, акт том № 15, дело 2110/2016г. на СВ Хасково;

1.5. **УПИ с № II** (втори), незастроен, целият с площ от 353 кв.м./триста петдесет и три/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: УПИ I, улица, УПИ III и УПИ XVI-202. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 340 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 340 евро /осем хиляди триста и четиридесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8340 дружествени дяла по 1 евро всеки."СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 4605/12.08.2019г., акт № 148, акт том 14 на СВ -Хасково;

1.6. **УПИ с № III** (трети), незастроен, целият с площ от 353 кв.м./триста петдесет и три квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: улица, УПИ II, УПИ XVI-202 и УПИ IV. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 340 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 340 евро /осем хиляди триста и четиридесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8340 дружествени дяла по 1 евро всеки."СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 5581/27.09.2019г., акт № 145, акт том XVII на СВ-Хасково ;

1.7. **УПИ с № IV** (четвърти), незастроен, целият с площ от 354 кв.м. /триста петдесет и четири квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: от две страни улица, УПИ III и УПИ V. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 370 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 370 евро /осем хиляди триста и седемдесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8370 дружествени дяла по 1 евро всеки."СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 4605/12.08.2019г., акт № 148, акт том 14 на СВ -Хасково ;

1.8. **УПИ с № V** (пети), незастроен, целият с площ от 353 кв.м./триста петдесет и три квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: от две страни улица, УПИ IVи УПИ VI. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 340 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 340 евро /осем хиляди триста и четиридесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8340 дружествени дяла по 1 евро всеки."СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 4605/12.08.2019г., акт № 148, акт том 14 на СВ -Хасково;

1.9. **УПИ с № VI** (шести), незастроен, целият с площ от 353 кв.м./триста петдесет и три квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: от две страни улица, УПИ V и УПИ VII. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 340 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 340 евро /осем хиляди триста и четиридесет евро/,** за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8340 дружествени дяла по 1 евро всеки."СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 4605/12.08.2019г., акт № 148, акт том 14 на СВ -Хасково ;

1.10. **УПИ с № VII** (седми), незастроен, целият с площ от 358 кв.м./триста петдесет и осем квадратни метра/, находящ се в кв. 19а по плана на село Минерални бани, община Минерални бани, област Хасково, при граници и съседи: от три страни улица и УПИ VI. Имотът е оценен от вещите лица назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20260205105737 / 07.02.2026г. на Агенция по вписванията за сумата от 8 460 евро и внесена в капитала на „Терме груп“ ЕООД за сумата от **8 460 евро /осем хиляди четиристотин и шестдесет евро/**, за което "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД записва 8 460 дружествени дяла по 1 евро всеки. "СГС ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ООД основава правата си на собственик на гореописания имот с Нотариален акт за покупко-продажба с рег. № 4605/12.08.2019г., акт № 148, акт том 14 на СВ –Хасково.

Чл. 6. Представителство. Дружеството ще се представлява и управлява от управителя **САЛИ МЮМЮН ФЕИМ** с ЕГН ' - самостоятелно.

Чл. 7. Ред на управление на дружеството и взимане на решения.

Ал. 1. Собственикът на капитала има правомощията на Общо събрание, очертани в чл. 137 ТЗ и взема решения самостоятелно по свое лично мнение и преценка. Едноличният собственик на капитала на дружеството съставя протокол в обикновена писмена форма за всички взети от него решения по см. на чл. 137, ал.1 от ТЗ, а именно:

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 контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски.

Ал. 2. За валидността на всички взетите решение от едноличния собственик на капитала на дружеството не е необходимо протоколът да бъде с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието. Собственикът на капитала взема еднолично решенията свързани с преобразуването и участието на дружеството в други дружества.

Чл. 8. Отговорност. Собственикът на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на вписания в Търговския регистър капитал на дружеството.

Чл. 9. Ред на приемане на съдружници. Дружеството може да бъде преобразувано от еднолично в дружество с ограничена отговорност като се спазват разпоредбите на Търговския закон.

Чл. 10. Обща разпоредба. За всички неуредени с този акт въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон в частта им, регламентираща дейността на дружествата с ограничена отговорност.

Учредителният акт се подписа от едноличния собственик на капитала на дружеството в два екземпляра - един за Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ и един за дружеството.

Едноличен собственик на капитала:

За „ГРИЙН КАСЪЛ ГРУП" ЕОО, чрез управителя Сали Мюмюн Феим .....