„Хофис“ ЕООД

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

съставен съгласно членове 113 и 114, ал. 3 от ***Търговския закон*** на 15.07.2026 г. от **„ЕВСТАТИЕВ ГЕШОВ БВД РИЙЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД,** ЕИК 201128097, представлявано от **Тамара Венелинова Калистратова,** ЕГН в качеството й на управител (наричано по-долу „**Едноличен собственик**“).

I. СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 1. (1) „Хофис“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България (наричано по-долу “**Дружеството**”).

(2) Дружеството има статут на еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно българското законодателство и като такова е юридическо лице с обособено имущество. Едноличният собственик отговаря за задълженията на Дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на Дружеството.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Фирма, седалище и адрес на управление

Чл. 2. (1) Фирмата на дружеството е **„Хофис“ ЕООД**, която може да се изписва и на латиница по следния начин – **HOffice Ltd**.

(2) Фирмата на Дружеството, заедно със седалището и адреса на управление, единния идентификационен код и банковата сметка ще бъдат указвани в търговската кореспонденция и в Интернет страницата на Дружеството, ако има такава.

(3) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София

(4) Адресът на управление на Дружеството е: Република България, гр. София п.к. 1612, район Красно село, бул. „Акад. Иван Евстратиев Гешов“ № 40.

Предмет на дейност

Чл. 3. (1) Дружеството ще има следния предмет на дейност: *Покупко-продажба на недвижими имоти, предлагане и отдаване под наем на недвижими имоти, търговия, покупка на стоки и вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид,*

производство на стоки с цел продажба, търговско представителство и посредничество, външнотърговска дейност, комисионна, спедиционна, складова и превозна дейност, лицензионна дейност, дейност в областта на авторските права, интелектуалната собственост, софтуерни услуги, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, дейности в областта на селското стопанство, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство.

(2) Дружеството ще извършва дейностите, включени в предмета му на дейност, за които със закон е предвиден разрешителен, лицензионен или регистрационен режим, само след получаване на съответното разширение или регистрация.

(3) Дружеството може да открива клонове и представителства и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и чужбина.

Срок

Чл. 4. Дружеството се учредява за неограничен период от време.

III. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Капитал

Чл. 5. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на **1 350 000.00 €** (*един милион триста и петдесет хиляди евро*), разпределен в **1 350** (*хиляда триста и петдесет*) броя дяла с номинална стойност **1 000 €** (*хиляда евро*) всеки и с обща номинална стойност от **1 350 000.00 €** (*един милион триста и петдесет хиляди евро*).

(2) Капиталът на Дружеството е формиран чрез непарична вноска, внесена от едноличния собственик на капитала – **„ЕВСТАТИЕВ ГЕШОВ БВД РИЙЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД,** ЕИК 201128097, оценена със заключение по чл. 72 от ТЗ по Акт за назначаване на вещи лица № 20260610123112/16.06.2026 г., срещу която са придобити **1 350** (*хиляда триста и петдесет*) броя дяла с номинална стойност **1 000 €** (*хиляда евро*) всеки и с обща номинална стойност от **1 350 000.00 €** (*един милион триста и петдесет хиляди евро*), и се състои от **следните притежавани от вносителя недвижими имоти**:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.204.25 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и пет) по кадастралната карта (КК) и кадастралните регистри (КР) на област София (столица), община Столична, гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в **гр. София, район Красно село, ул. „Акад. Иван Евстратиев Гешов“ № 40**, с площ съгласно **нотариален акт**, с който е придобит имотът: по доказателствен нотариален акт – 270 (*двеста и седемдесет*) кв. метра, а по скица от 2009 г. – 300.81 (*триста цяло и осемдесет и един*) кв. метра; **съгласно актуална скица**

№ 15-3250017 от 11.12.2025 г. – 291 (*двеста деветдесет и един*) кв. метра, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За административна сграда, комплекс**, предишен идентификатор: **няма**, номер от предходен план: **20**, при съседи по скица 68134.204.21 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и едно), 68134.204.37 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* тридесет и седем), 68134.204.26 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и шест), 68134.204.24 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и четири), 68134.204.23 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и три), който **съгласно документ за собственост** (Нотариален акт № 99, том I, рег. № 3086, дело № 82 от 02.08.2010 г.) представлява **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V-20** (пети отреден за имот с планоснимачен номер двадесет) от квартал 22 (двадесет и две) по плана на гр. София, местността „Хиподрума“, целият с площ по доказателствен нотариален акт – 270 (*двеста и седемдесет*) кв. метра, а по скица [*от 2009 г. – бел. моя*] – 300.81 (*триста цяло и осемдесет и един*) кв. метра, при граници по скица [*от 2009 г. – бел. моя*]: улица, УПИ IV-19 (четвърти отреден за имот с номер деветнадесет), УПИ III-23, 24 (трети отредени за имоти с номера двадесет и три и двадесет и четири), УПИ VI-22 (шести отреден за имот с номер двадесет и две) и УПИ VI-21 (шести отреден за имот с номер двадесет и едно);

2. СГРАДА с идентификатор 68134.204.25.1 (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и пет, *сграда* едно), по кадастралната карта (КК) и кадастралните регистри (КР) на област София (столица), община Столична, гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, находяща се в гр. София, район Красно село, ул. „Акад. Иван Евстратиев Гешов“ № 40, разположена в имот с идентификатор **68134.204.25** (*ЕКАТТЕ* шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* двеста и четири, *поземлен имот* двадесет и пет), с **предназначение**: Административна, делова сграда, със **застроена площ** по нотариален акт 180.40 (*сто и осемдесет цяло и четиридесет*) кв. и по актуална скица № 15-3250015 от 11.12.2025 г. – 191 (*сто деветдесет и един*) кв. м, с **разгъната застроена площ** 1 475.55 (*хиляда четиристотин седемдесет и пет цяло и петдесет и пет*) кв. м от които: 1 052 кв.м (*хиляда и петдесет и два квадратни метра*) надземно ниво, включващо партер, четири етажа и подпокривен етаж, и 423.55 кв. м (*четиристотин двадесет и три цяло и петдесет и пет квадратни метра*) сутерен, включващ гаражи и помощни помещения.

(3) Заявителят се легитимира като собственик на гореописаните в ал. 2 имоти с Нотариален акт № 99, том I, рег. № 3086, дело № 82 от 02.08.2010 г.; вх. рег. № 34241 от 02.08.2010 г., акт № 48, том LXXXVIII, дело 19892 на Службата по вписванията – София.

Собственик на дяловете

Чл. 6. Едноличен собственик на капитала е **„ЕВСТАТИЕВ ГЕШОВ БВД РИЙЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД,** ЕИК 201128097.

Прехвърляне на дружествен дял

Чл. 7. (1) Дружественият дял може да се прехвърля. Прехвърлянето на дружествен дял на трети лица се извършва при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Нов съдружник се приема от Едноличния собственик по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на този учредителен акт. Решението за приемане на нов съдружник се вписва в търговския регистър.

(3) Дружественият дял се прехвърля с договор с нотариална заверка на подписите и на съдържанието, и прехвърлянето се вписва в търговския регистър.

Увеличаване на капитала

Чл. 8. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен с решение на Едноличния собственик чрез: (i) увеличаване стойността на дружествените дялове; (ii) записване на нови дялове, и (iii) приемане на нови съдружници.

Намаляване на капитала

Чл. 9. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде намален до установения в закона минимум с решение на Едноличния собственик за изменение на учредителния акт. Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено увеличаването на капитала. В този случай капиталът може да бъде намален и под установения в закона минимален размер, ако с увеличаването на капитала се достигне поне установения в закона минимум.

(2) Намаляването на капитала може да се извърши чрез намаляване стойността на дела в капитала, с решение на Едноличния собственик и при спазване на изискванията на чл. 150, 151 и 153 от ***Търговския закон*** за отправяне на предизвестие към кредиторите на Дружеството.

(3) В решението за намаляване на капитала се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

IV. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО И УПРАВЛЕНИЕ

Органи на Дружеството

Чл. 10. Органи на Дружеството са:

1. Едноличният собственик; и
2. Управителите на Дружеството (“**Управителите**”).

Компетентност на Едноличния собственик

Чл. 11. (1) Едноличният собственик има следните правомощия:

(i) изменя и допълва този Учредителен акт;

(ii) взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

(iii) приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

(iv) взема решения за прекратяване и преобразуване на Дружеството;

(v) приема годишния отчет и баланса на Дружеството, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

(vi) назначава и освобождава от длъжност и от отговорност Управителите, определя тяхното възнаграждение;

(vii) взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

(viii) взема решения за придобиването, отчуждаването и обременяването с тежести на недвижими имоти и вещни права върху тях;

(ix) взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу Управителите и назначава представител за водене на процеси срещу Управителите;

(x) взема решения за допълнителни парични вноски;

(xi) решава и всички други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона.

(2) Договорите между Едноличния собственик и Дружеството, когато последното се представлява от Едноличния собственик, се сключват в писмена форма.

(3) Решенията на Едноличния собственик влизат в сила веднага, освен ако е предвидено друго. Решенията относно изменението и допълнението на Учредителния акт, или относно прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър. Увеличаването и намаляването на капитала на Дружеството, приемането или изключването

на съдружник, преобразуването на Дружеството, избора и освобождаване на Управителите, или назначаването на ликвидатор, имат действие от вписването им в търговския регистър.

(4) За взетите от Едноличния собственик решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от ***Търговския закон*** се съставя протокол в писмена форма. С цел избягване на съмнения, **протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието за вземане на тези решения не е необходим.**

Протоколна книга за решенията на Едноличния собственик

Чл. 12. Дружеството води протоколна книга за всички решения на Едноличния собственик, взети в качеството му на едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Управители

Чл. 13. (1) Дружеството се управлява двама управители, назначени от Едноличния собственик към съответен момент. В случай че управители не бъдат назначени или управителите бъдат освободени и на тяхно място не бъдат назначени нови управители, Дружеството се управлява и представлява от Едноличния собственик.

(2) Управителите се назначават за неопределен срок и могат да се заменят по всяко време от Едноличния собственик.

(3) Отношенията между Дружеството и Управителите се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на Дружеството чрез лице, оправомощено от Едноличния собственик.

(4) Всеки от Управителите отговаря за причинените на Дружеството вреди поради негово виновно поведение.

Компетентност на Управителите

Чл. 14. (1) Управителите управляват и организират дейността на Дружеството в съответствие със закона, решенията на Едноличния собственик и този Учредителен акт. Те имат всички правомощия, които не са изрично предоставени на Едноличния собственик по силата на член 11 на този Учредителен акт или по силата на закона.

(2) Всеки от Управителите изпълнява задълженията си в интерес на Дружеството и пази търговските тайни на Дружеството, дори и след като е освободен като Управител.

V. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Представителство

Чл. 15. Дружеството се представлява от Управителите, които ще управляват и представляват Дружеството само заедно.

VI. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Финансова година

Чл. 16. Финансовата година на Дружеството е календарната година. Финансовата година на Дружеството започва на 1 януари и приключва на 31 декември всяка година.

Документи по годишното приключване

Чл. 17. (1) Ежегодно се съставя годишният финансов отчет за изтеклата календарна година. В предвидените от закона случаи годишният финансов отчет се представя на избраните одитори за проверка. Проверката (в случай че се изисква) е условие за приемане на годишния финансов отчет от Едноличния собственик.

(2) Приетият годишен финансов отчет се представя в търговския регистър.

Печалба

Чл. 18. Печалбата се разпределя с решение на Едноличния собственик.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване

Чл. 19. Дружеството се прекратява:

(i) по решение на Едноличния собственик;

(ii) чрез сливане с или вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;

(iii) при обявяване в несъстоятелност;

(iv) по решение на окръжния съд в предвидените от ***Търговския закон*** случаи;

(v) в други случаи, предвидени от закона.

Ликвидация

Чл. 20. (1) В случай на прекратяване на Дружеството по член 19, точки (i) и (iv) по-горе се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е някой от Управителите, определен от Едноличния собственик, освен ако Едноличният собственик не посочи друго лице за ликвидатор.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва съгласно Глава XVII от ***Търговския закон***.

VIII. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 21. Българското законодателство се прилага спрямо всички въпроси, за които не са предвидени разпоредби в този Учредителен акт.

Този Учредителен акт е съставен от Едноличния собственик на Дружеството в 2 (два) еднообразни екземпляра.

Едноличен собственик:

Тамара Венелинова Калистратова

„ЕВСТАТИЕВ ГЕШОВ БВД РИЙЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД

чрез Тамара Венелинова Калистратова /управител/