

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С
ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"РЕАЛИ ЕСТЕЙТ"**

I. УЧРЕДЯВАНЕ

Чл. 1. Едноличното дружество с ограничена отговорност се образува, съобразно изискванията на Търговския закон и другите действащи в България нормативни актове, като самоуправляваща се стопанска единица с обособено имущество.

Чл. 2. Фирмата на Едноличното дружество с ограничена отговорност е "**РЕАЛИ ЕСТЕЙТ**", която се изписва на латински език: "**REALI ESTATE**" Ltd.

Чл. 3. Седалището на "**РЕАЛИ ЕСТЕЙТ**" ЕООД е гр.София, Район Красно село, ул."Лайош Кошут" № 10, вх. Б, ет. 1, ап. 12.

Чл. 4. Едноличното дружество с ограничена отговорност на "**РЕАЛИ ЕСТЕЙТ**" има следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти, вътрешна и външно търговска дейност, инженеринг, маркетингова, посредническа, спедиционна, складова, лизингова дейност, представителство, посредничество и агентство в полза на чужди и местни физически и юридически лица, строителна, консултанска и проектанска дейност, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

II. СРОК

Чл. 5. Едноличното дружество с ограничена отговорност "**РЕАЛИ ЕСТЕЙТ**", се учредява за неопределен срок.

III. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 6. Капиталът е 5 000 /пет хиляди/ лева, разпределен на дялове, всеки един по 10 лева, общо 500 дяла. Капиталът е внесен изцяло по депозитна сметка в "Булбанк", офис пл. Света Неделя, гр.София и принадлежи изцяло на Енцо Реали.

**IV. ОТГОВОРНОСТ НА
ДРУЖЕСТВОТО**

**ATTO COSTITUTIVO
DELLA SOCIETÀ UNIPERSONALE DI
RESPONSABILITÀ LIMITATA
"REALI ESTATE"**

I. COSTITUZIONE

Art.1. La società unipersonale a responsabilità limitata viene costituita secondo le disposizioni della Legge commerciale e di altri documenti normativi vigenti in Bulgaria, come un'unità economica autonoma con propri beni.

Art. 2. Il nome della società unipersonale di responsabilità limitata è "**REALI ESTATE**" che in latino si scrive "**REALI ESTATE**" Ltd.

Art. 3. La sede legale della "**REALI ESTATE**" Ltd. è la città di Sofia, Rione di Krasno selo, via "Laoisc Kosciut" No 10, entrata B, app.12.

Art.4. La società unipersonale di responsabilità limitata "**REALI ESTATE**" ha la seguente ragione sociale : compravendita di immobili, attività commerciale sul territorio nazionale e all'estero, engineering, attività di marketing, mediazione, logistica, gestione di depositi, leasing, di rappresentanza, di mediazione e agenzia a favore di persone fisiche e giuridiche locali e straniere, attività di edilizia, consulenze e progettazione e qualsiasi altra attività non vietata dalla legge.

II. TERMINE

Art. 5. La società unipersonale di responsabilità limitata "**REALI ESTATE**" viene costituita per un termine indefinito.

III. CAPITALE E QUOTE

Art.6. Il capitale ammonta a 5 000 (cinquemila) leve, diviso in 500 quote da 10 leve ciascuna. Il capitale è interamente versato su un conto di deposito presso la "Bulbank", la filiale in piazza "Sveta Nedelia" Sofia e di proprietà di Enzo Reali.

IV. RESPONSABILITÀ DELLA SOCIETÀ



Чл. 7. Дружеството отговаря за своите задължения към трети лица с имуществото си, върху което може да се насочи принудително изпълнение съгласно Гражданско-процесуален кодекс.

Чл. 8. Дружеството не носи отговорност за задълженията на съдружниците.

Чл. 9. Съдружниците носят отговорност за задълженията на дружеството съобразно дяловото им участие в капитала.

V. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 10. Капиталът може да бъде увеличаван при:

- внасяне и записване на нови дялове,
- приемане на нови съдружници.

Чл. 11. Капиталът може да бъде намаляван чрез:

- намаление на стойността на дела в капитала,
- връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник,
- освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част от дела на капитала на съдружник.

Чл. 12. Капиталът не може да бъде намаляван, съгласно изискванията на ТЗ, под 5 000 /пет хиляди/ лева.

VI. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ И ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИЦИ

Чл. 13. Съдружник се приема по негова лична писмена молба в която се заявява, че приема условията на учредителния акт.

Чл. 14. Приетият съдружник е длъжен да изплати или внесе дяловата си вноска.

Чл. 15. Новоприетият съдружник се вписва в търговския регистър.

Чл. 16. Съдружник се изключва:

- при не внасяне на записания дял,
- при неизпълнение на задълженията си за осъществяване дейността на дружеството,
- когато действа против интересите на дружеството,
- когато не изпълнява решенията на Общото събрание.

Чл. 17. Съдружниците имат права и задължения, съгласно ТЗ, другите действащи нормативни актове, както и решенията на Общото събрание.

Чл. 18. Всеки съдружник има право :

Art.7. La società è responsabile dei suoi obblighi nei confronti di terzi con la sua proprietà sulla quale si possono imporre delle misure coercitive ai sensi del Codice di procedura penale.

Art.8. La società non è tenuta responsabile degli obblighi dei soci.

Art.9. I soci sono responsabili degli obblighi della società conformemente alla loro quota di partecipazione.

V. AUMENTO E DIMINUZIONE DEL CAPITALE

Art. 10. Il capitale può essere aumentato :

- al versamento e l'iscrizione di nuove quote;
- all'assunzione di nuovi soci.

Art. 11. Il capitale può essere diminuito con:

- la diminuzione del valore della quota capitale;
- la restituzione della quota capitale a un socio che ha interrotto la sua partecipazione;
- l'eliminazione dell'obbligo del versamento di parte della quota non versata di un socio.

Art.12. Conformemente alle disposizioni della legge commerciale il capitale non può essere diminuito sotto il valore di 5 000 /conquemila/ leve.

VI. ASSUNZIONE DI NUOVI SOCI ED ESCLUSIONE DI SOCI

Art. 13. Un socio viene assunto previo una sua domanda scritta con la quale costui dichiara che sia d'accordo con le condizioni dell'atto costitutivo.

Art.14. Il socio assunto è obbligato a pagare la sua quota di partecipazione.

Art. 15. Il nuovo socio viene iscritto al registro commerciale.

Art.16. Un socio viene escluso a condizione che:

- non versi la quota di partecipazione,
- non adempisca i suoi doveri legati all'attività della società,
- non rispetti le decisioni dell'Assemblea generale.

Art.17. I diritti e gli obblighi dei soci sono in conformità della Legge commerciale, delle altre normative vigenti e delle decisioni dell'Assemblea generale.

Art.18. Ogni socio ha il diritto di:



- на глас в Общото събрание, съобразно дяловото си участие,
- да участва в разпределението на печалбата, съобразно размера на дела си,
- да бъде информиран за финансовото състояние, дейността и отчетността на дружеството,
- да увеличи дяловото си участие, чрез записване на нови дялове или при изкупуване дела на прекратилия участието си съдружник,
- да прекрати участието си в дружеството с 3 месечно предизвестие, отправено чрез управителя до Общото събрание,
- да получи ликвидационна квота съразмерно на дяловото си участие.

Чл. 19. Съдружниците са длъжни:

- да изплатят дяловете си,
- да изпълняват решенията на Общото събрание,
- да понесат загубите от дейността на дружеството, съразмерно на дела си,
- да не увреждат със свои действия или бездействия интересите на дружеството.

VII. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 20. "РЕАЛИ ЕСТЕЙТ" ЕООД, се управлява еднолично от собственика на капитала Енцо Реали, съсредоточавайки в свое лице правомощията на Общото събрание до приемането на съдружник.

Чл. 21. Собственикът на капитала може да :

- приема или изключва съдружници
- изменя или допълва учредителния акт
- открива клонове на " **РЕАЛИ ЕСТЕЙТ** "ЕООД,
- одобрява годишния отчет, баланс, разпределянето на печалбата,
- придобива или отчуждава недвижими имоти или вещни права,
- взема решения за намаляване или увеличаване на капитала,
- взема решения за предявяване искове срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу тях,
- взема решения за допълнителни парични вноски за преодоляване на финансови затруднения или за удовлетворение на неотложни парични нужди,
- избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от

- un voto nell'Assemblea generale secondo la propria partecipazione,
- partecipare alla distribuzione del profitto secondo la propria partecipazione,
- essere informato sullo stato finanziario, l'attività e la contabilità della società,
- aumentare la propria quota di partecipazione con l'iscrizione di nuove quote o con l'acquisto delle quote di un socio che ha interrotto la propria partecipazione,
- cessare la sua partecipazione alla società con un preavviso di 3 mesi inviato all'Assemblea generale tramite l'amministratore;
- ricevere una quota di liquidazione corrispondente alla sua quote di partecipazione.

Art.19. I soci hanno l'obbligo di:

- parage le proprie quote,
- adempire le decisioni dell'Assemblea generale,
- sopportare le perdite connesse all'attività della società in proporzione della propria quota di partecipazione,
- non nuocere con le sue attività o inattività agli interessi della società.

VII. ORGANI AMMINISTRATIVI E RAPPRESENTANZA

Art.20. "REALI ESTATE" Ltd.

è gestita unipersonalmente dal proprietario del capitale Enzo Reali concentrando nella propria persona i diritti dell'Assemblea generale fino al momento dell'assunzione di un socio.

Art. 21. Il proprietario del capitale ha il diritto di :

- assumere ed escludere soci,
- modificare e completare l'atto costitutivo,
- aprire filiali della " **REALI ESTATE** "Ltd,
- approvare il resoconto annuo, il bilancio e la distribuzione del profitto,
- acquisire o espropriare immobili o diritti reali,
- prendere decisioni per la diminuzione o l'aumento del capitale;
- prendere decisioni in vista di sporgere querele contro l'amministratore e nominare un rappresentante nei procedimenti a suo carico,
- prendere decisioni per versamenti supplementari diretti al superamento di difficoltà finanziarie o per la copertura di fabbisogni finanziari inderogabili,
- nominare l'amministratore, determinare



отговорност.

Чл. 22. За управител се назначава Енцо Реали за неопределено време.

Чл. 23. Дружеството се представлява от управителя. Името на управителя се вписва в търговския регистър и се обнародва в Държавен вестник.

Чл. 24. Управителят:

- организира и ръководи дейността на дружеството, съобразно закона и решенията на собственика, а след приемането на съдружник, съобразно решенията на Общото събрание,

- назначава, сключва и прекратява трудови и граждански договори с работещите в **"РЕАЛИ ЕСТЕЙТ" ЕООД**,

- води специална книга за дяловете на капитала на съдружниците, вписва всяка една промяна в тях,

- участва в заседанията, при вземане на решения със съвещателен глас,

- отчита се за дейността си ежемесечно.

Чл. 25. Управителят без съгласието на собственика на капитала, а след приемането и на съдружници, без съгласието на дружеството, няма право :

- от свое или чуждо име да извършва търговски сделки,

- да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност,

- да заема длъжности в ръководни органи на други дружества с идентичен предмет на дейност.

Чл. 26. При нарушаване на конкретизираните задължения, съгласно чл. 25 от настоящия учредителен акт, управителят може да бъде освободен без предизвестие.

la sua remunerazione e liberarlo di responsabilità.

Art. 22. In qualità di amministratore viene nominato Enzo Rali per un periodo di tempo non determinato.

Art. 23. La società è rappresentata dall'amministratore. Il nome dell'amministratore viene iscritto nel registro commerciale e viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 24. Il proprietario :

- organizza e gestisce l'attività della società conformemente alla legge e le decisioni del proprietario e dopo l'assunzione di un socio – conformemente alle decisioni dell'Assemblea generale,

- nomina funzionari, conclude e cessa contratti di lavoro e e contratti a tempo determinato con i funzionari della **"REALI ESTATE" Ltd.**

- compila il libro speciale delle quote di partecipazione e ivi riporta ogni cambiamento,

- partecipa alle sedute dei soci quando si devono prendere delle decisioni con un voto consultivo,

- fa un resoconto mensile sulla propria attività.

Art. 25. Senza avere il consenso del proprietario del capitale - e dopo l'assunzione dei soci, senza avere il consenso della società - l'amministratore non ha il diritto di :

- concludere a nome suo o a nome di terzi dei contratti commerciali,

- partecipare in società in accomandita o in società in nome collettivo di responsabilità limitata

- partecipare in organi amministrativi di altre società aventi un'identica ragione sociale.

Art. 26. In caso di violazione degli obblighi

sopramenzionati, l'amministratore, può essere licenziato senza preavviso.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 27. **"РЕАЛИ ЕСТЕЙТ" ЕООД**, се прекратява :

- при обявяване в несъстоятелност,

VIII. CESSAZIONE E LIQUIDAZIONE

ART. 27. **"REALI ESTATE" Ltd** viene cassata :

- in caso di insolvenza,

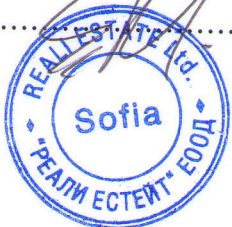


- при спадане на капитала под минимума, определен от закона,

- при смърт/наследниците могат да продължат дейността на дружеството, наследявайки, съгласно закона определени дялове/.

Чл. 28. Ликвидационното производство се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

СОБСТВЕНИК НА
КАПИТАЛА:.....



/ Е. Реали /

- quando il capitale e sotto il minimo previsto dalla legge;

- in caso di morte / gli eredi potranno continuare a svolgere l'attività della società, ereditando conformemente alla legge le rispettive quote/.

Art.28. Il processo di liquidazione verrà eseguito secondo le norme vigenti in Bulgaria al momento della liquidazione.



PROPRIETARIO DEL CAPITALE

.....
/ Е. Реали /

