

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ – УСТАВ
на еднолично акционерно дружество
„Блек пайн естейт“ ЕАД

/Актуализиран с решение на Едноличния собственик от 03.08.2026 г./

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. /1/. „Блек пайн естейт“ ЕАД, наричано за краткост по-нататък „Дружество“, е еднолично акционерно дружество по смисъла на Търговския закон.

/2/ Дружеството е юридическо лице.

Чл. 2. /1/. Дружеството може да образува клонове по установения законен ред.

/2/ Дружеството може да членува във всякакви съюзи и да участва в търговски дружества, както и в други форми на сдружение в страната и чужбина.

Чл. 3. /1/. Дружеството отговаря за своите задължения със собственото си имущество.

/2/ Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своите акции.

/3/ Дружеството не отговаря за задълженията на акционерите си.

II. ТЪРГОВСКА ФИРМА

Чл. 4. Фирмата на дружеството е „Блек пайн естейт“ ЕАД.

Чл. 5. Посочената в предходния член фирма може да се изписва и на латиница в търговската кореспонденция на дружеството и с цел реклама като Black Pine Estate EAD.

III. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 6. /1/ Седалището на дружеството е гр. София, П.К. 1404.

/2/ Адресът на управление на дружеството е Област София (столица), Община Столична, гр. София, п.к. 1404, район Триадица, ул. „Тодор Каблешков“ № 22 , ап. 19Б.

IV. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 7. Предметът на дейност на дружеството е: Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, продажба, замяна; строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; строителство, строително-ремонтни и довършителни дейности; изработка и реализация на интериорни и екстериорни проекти; управление на сгради и други недвижими имоти; посредничество за покупко-продажба, отдаване под наем на недвижими имоти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество разработване и реализиране на инвестиционни проекти; импорт и експорт на стоки и услуги и други сделки незабранени със закон.

V. КАПИТАЛ

Чл. 8. /1/ Капитал на дружеството е в размер на EUR 25 560 /двадесет и пет хиляди петстотин и шестдесет евро/.

/2/ Капиталът на дружеството е формиран от: **парична вноска** в размер на EUR 25 560 /двадесет и пет хиляди петстотин и шестдесет евро/, като при учредяването на дружеството едноличният собственик на капитала е внесъл 12 500 /дванадесет хиляди и петстотин/ лева възлизащи след превалутиране на EUR 6391,15 /шест хиляди триста деветдесет и едно евро и петнадесет евроцента/. Остатъкът от капитала се внася в срок до 2 /две/ години от датата на вписване на дружеството.

/3/ Капиталът на дружеството е разпределен на 1000 /хиляда/ обикновени поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност EUR 25,56 /двадесет и пет евро и петдесет и шест евроцента/.

/4/ По решение на едноличния собственик на капитала и ако закона го позволява, дружеството може да издава привилегирани акции.

Чл. 9. /1/ Капиталът на дружеството може да се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции;
2. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
3. превръщане на част от печалбата в капитал.

/2/ Решение за увеличаване на капитала през първите 5 години от учредяването на дружеството може да се приема от Съвета на директорите.

Чл. 10. Увеличаване на капитала не може да се извършва, когато дружеството е завършило предходната година със загуба, по-голяма от 1/4 от общата балансова стойност на активите му.

Чл. 11. /1/. Капиталът на дружеството може да се намалява чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. обезсилване на акции.

/2/ Намаляването на капитала се извършва с решение на едноличния собственик.

VI. АКЦИИ. ВРЕМЕННИ УДОСТОВЕРЕНИЯ

Чл. 12. /1/. Акционерното дружество може да издава единствено поименни акции с право на глас.

/2/ Всяка акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

/3/ Акцията е неделима.

/4/ Акциите се подписват от двама от членовете на Съвета на директорите, единият от които е Изпълнителният директор.

Чл. 14. Стойност на акциите.

/1/ Номиналната стойност на една акция е EUR 25,56 /двадесет и пет евро и петдесет и шест евроцента/.

/2/ Акционерното дружество не може да издава акции с различна номинална стойност.

Чл. 15. Акционерното дружество води КНИГА НА ПОИМЕННИТЕ АКЦИОНЕРИ, в която се записва името, адреса и други данни на притежателите на поименни акции с право на глас и се отбелязва номиналната и емисионната стойност, броя и номерата на акциите. Това се отнася и за временните удостоверения.

Чл. 16. Акцията съдържа данните, посочени в чл. 183 ал. 1 от Търговски закон.

Чл. 17. Временни удостоверения.

/1/ Срещу направените вноски се издават временни удостоверения до издаването по съответния ред на акции. Временните удостоверения се подписват от двама от членовете на Съвета на директорите, единият от които е Изпълнителният директор.

/2/ Временните удостоверения могат да се прехвърлят на трети лица.

/3/ След прехвърляне на временните удостоверения и вписване на собствениците в книгата на поименните акционери, се издават нови временни удостоверения от следваща емисия, съдържащи идентификация на поименния притежател, а предишните се обезсилват.

/4/ Акциите се дават срещу представяне на временно удостоверение.

VII. ИМУЩЕСТВО И ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл. 18. /1/. Имуществото на дружеството се състои от вещни права, облигационни права, права върху обекти на интелектуалната собственост, ценни книжа, дялови и акционерни участия в дружества и други права и задължения.

/2/ Дружеството осъществява дейността си, чрез осигуряване на средства от:

1. собствения капитал;
2. облигационни заеми и кредити;
3. собствена дейност;
4. други източници.

Чл. 19. /1/. Дружеството е длъжно да образува фонд „РЕЗЕРВЕН“.

/2/. Източници на фонд „РЕЗЕРВЕН“ са:

1. най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала на дружеството;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
3. сумата на допълнителните вноски, които акционерите правят срещу предоставени им предимства за акциите;

4. други източници по решение на Общото събрание на акционерите.

/3/. Средствата на фонд „РЕЗЕРВЕН“ могат да се използват само за :

1. покриване на годишна загуба;
2. покриване на загуби от предходни години.

/4/ Когато средствата на фонд „РЕЗЕРВЕН“ надхвърлят една десета част от капитала на дружеството, разликата може да се използва и за увеличаване на капитала на дружеството.

/5/ Когато в нормативен акт са установени правила, различни от посочените в този устав, с предимство се прилагат изискванията на съответния нормативен акт.

/6/ Когато дружеството извършва дейност, за която са предвидени специални регулации, същите се прилагат с предимство и допълват устава. Дадени законосъобразни указания от страна на органи, изпълняващи регулаторни функции, са задължителни за изпълнение от дружеството, дори ако противоречат на този устав или на решения на дружествените органи.

VIII. ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРНОТО ДРУЖЕСТВО

Чл. 20. Органи на дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала;
2. Съветът на директорите

Чл. 21. /1/ Функциите на Общо събрание се изпълняват от едноличния собственик на капитала. Право на глас в общото събрание има всяко лице, притежаващо поименни акции с право на глас, издадени от дружеството във формата, посочена в този устав.

/2/ Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако не са акционери.

/3/ Член на съвета на директорите може да притежава акции и да гласува с тях, включително и като пълномощник на притежателя им.

Чл. 22. /1/ Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно /редовно общо събрание/. Могат да се провеждат и извънредни общи събрания. За всяко отделно събрание се избира председател и секретар.

/2/ Общото събрание се свиква от Съвета на директорите в случаите, предвидени в закона или в този устав, по искане на едноличния собственик на капитала и на други основания, предвидени в закона. До замяната на временните удостоверения с обикновени поименни акции, Общото събрание се свиква с писмена покана, изпратена до акционерите (едноличния собственик на капитала) най-малко 30 /тридесет/ дни преди датата на събранието, на основание чл. 223, ал.3, изр. второ ТЗ.

/3/ Поканата съдържа данните по чл. 223, ал. 4 ТЗ.

/4/ При съгласие на акционерите (едноличния собственик на капитала) поканата за свикване на Общото събрание може да им бъде изпратена в електронен формат.

Чл. 23. За проведеното Общо събрание се съставя протокол на едноличния собственик на капитала.

IX. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 24. /1/ Едноличният собственик на капитала има компетентност на Общото събрание на акционерите. Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. преобразува и прекратява дружеството;
3. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията, правата, задълженията и отговорностите им, доколкото същите не са определени от закона или от този устав;
4. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители за извършване на проверка на годишния счетоводен отчет на дружеството;
5. одобрява годишния счетоводен отчет на дружеството след заверка от назначения експерт-счетоводител;
6. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
7. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
8. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и устава.

X. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 25. /1/. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

/2/ Съветът на директорите се състои от трима членове и се избира от едноличния собственик на капитала.

/3/ Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 5 /пет/ години.

/4/ По изключение членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок до 3 /три/ години.

/5/ Съветът на директорите избира Председател и заместник-председател измежду своите членове и може да възложи управлението на един или повече изпълнителни членове (изпълнителен директор). Председателят на съвета и изпълнителният директор могат да бъдат едно и също лице.

/6/ Относно представителството на дружеството се прилагат правилата, уредени в закона и в този устав.

Чл. 26. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно физическо лице или юридическо лице, законно регистрирани по националното си право.

Чл. 27. Не може да бъде член на съвета лице, което:

1. е било член на изпълнителен или контролен орган, или неограничено отговорен съдружник в дружество, когато то е прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори;

2. е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти;
3. е лишавано от право да заема материалноотговорна длъжност.

XI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 28. /1/. Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите помежду им.

/2/ Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват своите задължения в интерес на дружеството и да пазят тайните на дружествените работи, дори и когато престанат да бъдат членове на съвета.

/3/ Към момента на учредяване членовете на съвета на директорите могат да участват в конкурентни дружества и да извършват конкурентна дейност на дейността на дружеството.

/4/ Ако след избирането си, за членовете на Съвета на директорите възникне участие в конкурентни дружества и започнат да извършват конкурентна дейност на дейността на дружеството, те имат задължение в срок от 30 /тридесет/ дни преди възникването на това обстоятелство да уведомят дружеството.

XII. ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Чл. 29. /1/. Съветът на директорите се събира на заседания, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството на основание чл. 244, ал. 3 ТЗ.

/2/ Всеки член на съвета може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

/3/ За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, в които се отразяват разискванията, направените предложения и заявления, както и приетите решения. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове.

/4/ Протоколите се подвързват в специална книга, която се съхранява от Председателя на Съвета. Членовете на Съвета на директорите могат да се запознаят по всяко време със съдържанието на протоколната книга и да получат реписи или извлечения от протоколите.

Чл. 30. /1/. Компетентност на Съвета на директорите:

1. Приема решения по основни финансови и търговски въпроси за дружеството в това число сключване на договори за заем или кредит и предоставяне на всякакви обезпечения по тях, за встъпване или заместване в дълг, поръчителства и др.;
2. Организира изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;
3. Изготвя годишния счетоводен отчет и доклада за дейността на дружеството;
4. Приема решения за внасяне на съществени промени в дейността на дружеството;
5. Приема решения за съществени организационни и структурни промени;

6. Приема решения за създаване и закриване на клонове на дружеството, за избор или освобождаване на управител/и/ на клонове и за определяне на възнаграждението им.
7. Приема решения за участие на дружеството в търговски дружества или в обединения на търговски дружества, или разпореждане с участие в други търговски или граждански дружества в страната или чужбина.
8. Приема решения за придобиване и разпореждане с активи на дружеството, включително недвижими имоти, движими вещи, права и всякакви други, включително такива, чиято обща стойност за текущата година надхвърля 50% от стойността на активите на дружеството по последния заверен годишен финансов отчет.
9. Овластен е от едноличния собственик да приема решения за издаване на облигации като има всички права на Общото събрание.
10. Приема решения за прехвърляне, залагане или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие по друг начин.
11. Приема решения за поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица включително на активи, чиято обща стойност за текущата година надхвърля 50% от стойността на активите на дружеството по последния заверен годишен финансов отчет.
12. Приема правила за работата си и избира Председател и Заместник-председател от своите членове;
13. Приема решения за придобиване от дружеството на недвижими имоти в страната или в чужбина, както и на всякакви други активи /движими вещи и права/;
14. Приема решения за даване на обезпечения по договори за заем и кредит, както и по договори в полза на трети лица, сключване на договори за кредитиране на трети лица, учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на дружеството, ползване на кредит или заем;
15. Приема решения за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството или за прекратяване на такова сътрудничество;
16. Прави предложение за разпределяне на печалбата.

/2/ Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от членовете му.

Чл. 31. /1/. Съветът на директорите може да приема решения, ако за заседанието са поканени всички членове и присъстват или са представени поне двама от тримата членове.

/2/ Съветът на директорите може да приема решения и неprisъствено, ако всички членове са заявили съгласието си писмено за решението.

/3/ Допустимо е всеки от членовете на Съвета на директорите да упълномощи друг негов член да го представлява в съвета. Един член на съвета на директорите не може да бъде упълномощен от повече от един от останалите членове.

ХІІІ. ОТГОВОРНОСТ

Чл. 32. /1/ Членовете на съвета носят солидарна отговорност за вредите, които виновно са причинили на дружеството.

/2/ Всеки от членовете на съвета може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди за дружеството.

XIV. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 33. Дружеството се представлява от изпълнителния директор, определен от Съвета на директорите.

Чл. 34. Оттегляне на овластяването на представител на дружеството се извършва от Съвета на директорите, но само след предварителното писмено съгласие на едноличния собственик. В противен случай оттеглянето няма действие за дружеството.

XV. ПРОВЕРКА НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Чл. 35. Финансовата година на дружеството започва на 01.01. и завършва на 31.12. всяка календарна година.

Чл. 36. До края на м. февруари ежегодно Съветът на директорите съставя годишен счетоводен отчет и доклад за дейността на дружеството за изтеклата календарна година и ги представя на експерт-счетоводителите, избрани от Едноличния собственик.

Чл. 37. /1/. Годишният счетоводен отчет, изготвен от Съвета на директорите на дружеството, се проверява от назначените експерт-счетоводители от едноличния собственик.

/2/ Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводството и на устава относно годишното приключване на дейността на дружеството.

/3/ След получаване на доклада на дипломирания експерт-счетоводител, Съветът на директорите го разглежда и одобрява или отказва одобрението му

/4/ След присмането и одобряването на доклада на експерт-счетоводителя, Съветът на директорите свиква Общо събрание.

Чл. 38. /1/. Когато едноличният собственик не е избрал експерт-счетоводители до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите на дружеството, те се назначават от съда.

/2/ Експерт-счетоводителите са отговорни за добросъвестната и безпристрастна проверка на годишния счетоводен отчет на дружеството и за запазване на тайната.

Чл. 39. /1/. След извършване на проверката докладът на експерт-счетоводителите, докладът за дейността на дружеството, предложението за разпределение на печалбата и годишният счетоводен отчет се представят в два екземпляра.

/2/ Без проверка на експерт-счетоводители годишният счетоводен отчет на дружеството не може да се приеме от едноличния собственик.

/3/ Приетият от едноличния собственик годишен счетоводен отчет се вписва в търговския регистър от Съвета на директорите на дружеството и може да бъде публикуван.

Чл. 40. Формата и съдържанието на тримесечните счетоводни отчети на дружеството се определят от Председателя на Съвета на директорите.

XVI. ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 41. Дружеството се прекратява в следните случаи:

1. по решение на едноличния собственик;
2. при обявяване на дружеството в несъстоятелност;
3. с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;
4. когато капиталът на дружеството спадне под законно изискуемия минимум в продължение на една година. Ако в този срок едноличният собственик не приеме решение за прекратяване, то се извършва по реда на т. 3.

XVII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 42. Уставът на „Блек пайн естейт“ ЕАД, е утвърден от едноличния собственик.

Чл. 43. За въпросите, неуредени в този устав, ще се прилагат съответните разпоредби на Търговския закон и на подзаконовите нормативни актове от действащото законодателство в Република България.

Чл. 44. Нищожността на отделни клаузи от устава не влече нищожност на целия устав. Нищожните клаузи по право се заместват от императивните разпоредби на закона, приложими за конкретния вид право или правоотношение

Едноличен собственик:

/АТАНАС КРУМОВ ПРОЕВ/