УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА „ЛЕВКИОС БИЛД" ЕООД
/изм. м. Март 2026г./

СТАТУТ

Член 1.
Едноличното ООД е юридическо лице, отделно от собственика на капитала и не отговаря за задълженията на собственика на капитала.

Член 2.
Отговорността на собственика на капитала за задълженията на Едноличното ООД е ограничена до направените дялови вноски.

Член 3.
Едноличното ООД се учредява без срок или друго прекратително условие.

НАИМЕНОВАНИЕ И СЕДАЛИЩЕ

Член 4.
Наименованието на дружеството е **„ЛЕВКИОС БИЛД" ЕООД.**

Член 5.
Седалището на дружеството е гр. Варна, а адресът на управление по седалището на дружеството е **ж.к. „Възраждане" бл. 58, вх. 1, ет. 8, ап. 22.**

Член 6.
Собственик на капитала на Едноличното ООД е **„КОНТИН ДЕВЕЛОПМЪНТ" ЛТД,** със седалище гр. Пафос, Кипър и адрес на управление ул. „Никола Николаиди" № 3, Сава плаза билдинг, ет.1, офис 110, п.к. 8010, регистрирано към регистър на компаниите воден при Министерството на търговията, промишлеността и туризма, Никозия, Кипър, дата на регистрация в регистъра: 19.08.2010 год., вписано под № НЕ 272145, с Булстат 176021703.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 7.
Дружеството има следния предмет на дейност: Строителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти; изработване на проекти за жилищни и нежилищни сгради, посредничество при сделки с недвижими имоти; строително-монтажни и довършителни работи, външна и вътрешна търговия, продажба на стоки собствено производство, ресторантьорство; инвестиционна дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерски, туристически и др. услуги, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 8.

Капиталът на дружеството е в размер на 56 487,60 /петдесет и шест хиляди четиристотин осемдесет и седем евро и шестдесет евроцента/ евро, разпределен в 1 105 /хиляда сто и пет/ дружествени дяла с номинална стойност от 51,12 /петдесет и едно цяло и дванадесет/ евро всеки.

Капиталът на дружеството се състои от алортна вноска на следният недвижим имот:

ОФИС № 3 /три/, находящ се в сграда, изградена **в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.1508.202 /едно, нула, едно, три, пет, точка, едно, пет, нула, осем, точка, две, нула, две/,** находящ се в гр. Варна, ул. „Стефан Караджа" № 30 /тридесет/, с площ от 719 /седемстотин и деветнадесет/ кв.м., съгласно кадастрална карта, с номер по предходен план: 1805 /хиляда осемстотин и пет/, квартал 718 /седемстотин и осемнадесет/, парцел VIII-5 /осми-пет/, по плана на гр. Варна, при съседи на имота: 10135.1508.187, 10135.1508.201, 10135.1508.204, 10135.1508.205, 10135.1508.261, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **10135.1508.202.2.3** /едно, нула, едно, три, пет, точка, едно, пет, нула, осем, точка, две, нула, две, точка, две, точка, три/, находящ се в сграда № 2 /две/, с административен адрес по кадастрална карта: гр. Варна, ул. „Братя Миладинови" № 9 /девет/, разположен на трети етаж, със застроена площ **48.55** /четиридесет и осем цяло и петдесет и пет стотни/ кв.м., състоящ се от кабинет, склад и сервизно помещение, ведно с прилежащата покривна тераса към **ОФИС № 3** /три/, на трети етаж, с площ **19.93** /деветнадесет цяло деветдесет и три стотни/ кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 10135.1508.202.2.2, 10135.1508.202.2.81, под обекта: 10135.1508.202.2.80, над обекта: 10135.1508.202.2.8, 10135.1508.202.2.9, както и 0.8812 /нула цяло осем хиляди осемстотин и дванадесет десетохилядни/ % идеални части от общите части на сградата, представляващи 8.30 /осем цяло и тридесет стотни/ кв.м. идеални части, както и 0.8812 /нула цяло осем хиляди осемстотин и дванадесет десетохилядни/ % идеални части от правото на строеж върху гореописаното дворно място.

Стойността на непаричната вноска, според Оценителска експертиза, изготвена по Акт за назначаване на вещи лица № 20110608075959/10.06.2011 год., на основание чл.72, ал.2 от ТЗ е в размер на **110 500 /сто и десет хиляди и петстотин/ лева.**

Който имот е описан подробно в Оценителска експертиза, изготвена по Акт за назначаване на вещи лица № 20110608075959/10.06.2011 год., на основание чл.72, ал.2 от ТЗ.

Собственик на непаричната вноска е **„КОНТИН ДЕВЕЛОПМЪНТ" ЛТД,** съгласно Нот. акт № 54, том 5, рег. № 10309, дело № 760/29.12.2010 год. на нотариус Жана Тикова, с район на действие РС-Варна, вписан в Нотариалната камара под № 214, вписан в НК под акт № 198, том LXXVI, дело 16651, вх. № 27587/30.12.2010 год.; Разрешение за строеж № 348/01.09.2009 год. от Община Варна; Акт за приемане на конструкцията от 28.03.2011 год.; Скица на поземлен имот № 13133, издадена от АГКК-Варна; Схема № 13665/02.06.2011 год. на обекта, издадена от АГКК-Варна; Протокол от 04.05.2011 год., изд. от Община Варна, район „Одесос" и удостоверение, с № АГ2-0501-204/09.05.2011 год., изд. от Община Варна, район „Одесос", презаверено на 19.07.2011 год.; Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (част, етап от него) от 16.05.2011 год. /Акт образец 15/; Разрешение за ползване № ДК-07-СИР-138/01.08.2011 год.; 2 бр. Удостоверения за административни адреси, с изх. № РД1-9200-17/22.03.2011 год., издадени от Район „Одесос" при Община

Варна.

Оценката на непаричната вноска се съдържа в Оценителска експертиза, изготвена по Акт за назначаване на вещи лица № 20110608075959/10.06.2011 год., на основание чл.72, ал.2 от ТЗ.

Член 9.

Капиталът на дружеството може да бъде увеличен с решение на Едноличния собственик на капитала, при спазване на разпоредбите на ТЗ.

Капиталът може да бъде увеличен по решение на Едноличния собственик на капитала, чрез увеличаване на дяловете, записване на нови дялове, капитализиране на печалбата или чрез приемане на нови съдружници.

Член 10.

Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на Едноличния собственик на капитала при спазване изискванията на чл.149, 150, 151, 152 и 153 от ТЗ.

Капиталът на дружеството не може да бъде намаляван под минимално установения капитал, съгласно действащото законодателство.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Член 11.

Едноличният собственик на капитала може свободно да прехвърля притежаваните от него дялове.

ИМУЩЕСТВО

Член 12.

Имуществото на ЕООД се състои от вещни права върху движими и недвижими вещи, вземания, права върху обекти на интелектуалната собственост, дялове и акции в други дружества и други права и задължения.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 13.

Едноличният собственик управлява и представлява Дружеството и може да взема решения по всички въпроси във връзка с дейността на същото.

Той може да назначи управител по реда, предвиден в Търговския закон, като го упълномощи с правомощия по управление и представителство, стига да не са определени от закона като изключителна компетентност на собственика.

Член 14.

Едноличният собственик има право:

а) да изменя и допълва настоящия Учредителен акт;

б) приемане на нови съдружници;

в) даване на съгласие за прехвърляне на дял на нов член;

г) да взема решения за увеличаване и намаляване на капитала на дружеството, но не под предвидения в закона минимум;

д) да одобрява перспективни и годишни планове за стопанска дейност и развитие на дружеството;

е) да одобрява годишния отчет и баланса на дружеството;

ж) да взема решение по разпределението на печалбите;

з) да избира и освобождава Управителя и да определя възнаграждението му;

и) да взема решения по откриване и закриване на клонове на дружеството и по участието или прекратяването на участието на дружеството в други дружества в страната и чужбина;

й) да взема решения по придобиването и отчуждаването на недвижима собственост и вещни права и за ползване на инвестиционни кредити, както и относно учредяването на ипотеки върху имоти на дружеството;

к) да взема решения за сливане или прекратяване на дружеството;

л) предявяване на иск на дружеството срещу членовете на органите му или срещу съдружник;

м) назначаване и отзоваване на ликвидаторите на дружеството;

н) всеки друг въпрос, предвиден в закона или в този устав;

о) организационната и управленска структура;

п) правилата на работната заплата и другите правила с вътрешно действие.

Член 14.1.

При вземането на решения от едноличния собственик по чл. 137 от ТЗ, свързани с дружеството без ограничение на вида решения, е достатъчна само писмена форма на протоколното решение.

Член 15.

Управителят, определен от едноличния собственик на капитала, организира и ръководи дейността на ЕООД в съответствие със закона и решенията на Едноличния собственик на капитала.

Член 16.

Управителят организира и ръководи цялата стопанска дейност на дружеството. Той решава всички въпроси, свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по занон или по силата на този устав са възложени за решаване от едноличния собствник.

Управителят:

а) представлява дружеството пред трети лица и пред държавните органи;

б) решава въпросите относно вътрешното функциониране на дружеството и въпросите на неговите външни отношения;

в) определя и контролира разходите на дружеството;

г) определя задачите на дружеството и ги представя за утвърждаване;

д) назначава и уволнява персонала на дружеството и определя заплатите и обезщетенията му;

е) подписва всички документи, издавани от дружеството, включително записи заповед, валутни преводи, фактури, товарителници и други и урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа на трети лица;

ж) сключва договори с трети лица, свързани със стопанската дейност на дружеството;

з) предоставя мораториум на длъжниците на дружеството. Може да се отказва и да приема откази от права, възникнали в отношенията на дружеството с трети лица;

и) сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите за условията на заемите;

й) взема предохранителни мерки за защита интересите на дружеството, образува съдебни дела и организира защитата на дружеството по образуваните срещу него дела. Може да възлага защитата и на трети лица и да определя възнаграждението им;

к) има право да упълномощава служители от фирмата за извършване на определени дейности, като им прехвърля свои права.

Член 17.

Управителят отговаря имуществено за причинените вреди на дружеството.

Управителят е длъжен да поддържа освен книжата и регистрите, които са задължителни по Закона за счетоводството и данъчните закони, и следните съответно оформени и заверени книги:

а) книга за дяловете, в която се вписва името на съдружника, гражданство, адрес, неговото дялово участие в капитала на дружеството и настъпилите изменения в тези условия по време на неговото членство в дружеството;

б) протоколна книга, в която се записват приетите решения.

Всички книги се водят на български език. Книжата и документите на чужд език се прилагат заедно с превод на български език.

БАЛАНС. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

Член 18.

Стопанската дейност на дружеството протича и се отчита на дванадесетмесечни периоди от време. Периодът започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година.

В края на всяка стопанска година се изготвя и приема от едноличния собственик опис на дружественото имущество и:

а) баланс, отразяващ реалното икономическо състояние на дружеството;

б) отчет за приходите и разходите.

Член 19.

Чистата печалба на дружеството се разпределя както следва:

а) отделят се съответните отчисления за фондовете на дружеството;

б) оставащата част от печалбата се разпределя свободно от дружеството след удържане на съответния данък върху дивидентите.

Член 20.

Собственикът на дружеството може да образува парични фондове на дружеството, размерът на отчисленията за съответните фондове се определя периодично от собственика.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 21.

Дружеството се прекратява:

а) по решение на едноличния собственик на капитала;
б) поради сливане, вливане в друго дружество;
в) по решение на съда, в случаите предвидени в закона;
г) при обявяване на несъстоятелност на дружеството.

Член 22.

При прекратяване на дружеството по решение на собственика, той определя ликвидатора, който извършва ликвидацията според разпоредбите па закона.

Член 23.

Ликвидаторите имат правата на управителя.

Член 24.

Ликвидаторите:
а) завършват цялата текуща работа на ЕООД;
б) събират всички вземания на ЕООД;
в) изпълняват задълженията на ЕООД;
г) превръщат имуществото на ЕООД в пари;
д) сключват нови сделки само, ако това се налага от ликвидацията.

Ликвидаторите поканват всички кредитори с препоръчани писма с обратна разписка да предявят своите вземания към ЕООД и определят точен период за това. Кредиторите с неизвестен адрес се поканват чрез обява, обнародвана в „Държавен вестник".

След погасяване на задълженията, остатъкът от актива се предоставя на Едноличния собственик на капитала.

Член 25.

След извършване на ликвидацията, ликвидаторите представят на Едноличния собственик на капитала доклад и той взема решение за заличаване на дружеството. Ликвидаторите преустановяват своята дейност от датата на вписване на заличаването.

Член 26.

Ликвидаторите няма да бъдат отговорни за загуби или щети, причинени от изпълнението на техните задължения, освен ако те не произтичат от грубата им небрежност или са предизвикани умишлено.

Член 27.

При прехвърляне на дялове на ЕООД на други лица, Едноличното ООД се трансформира в дружество с ограничена отговорност /ООД/, като съдружниците подписват дружествен договор, с който се отменя настоящият учредителен акт на дружеството.

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Член 28.

Изменения и допълнения към настоящия учредителен акт се извършват от Едноличния собственик на капитала.

Относно неуредените в този Учредителен акт (Устав) въпроси се прилагат разпоредбите на общото гражданско и търговско законодателство.

Настоящият устав се състави и подписа в три еднообразни екземпляра на български език с еднаква юридическа сила - по един за вписване на дружеството в Търговския регистър, един за едноличния собственик на капитала и един за дружеството.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК:.....
/ЮРИЙ ПАВЛОВ ПАВЛОВ – пълномощник/