

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на “ПСИ КЪНСТРЪКШЪН”

Еднолично дружество с ограничена отговорност

Днес, 25.11.2025 г. в гр. София, на основание чл. 113 и следващите от Търговския закон,

„ПСИ България“ ООД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 207385312, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1164, район Лозенец, ж.к. Лозенец, бул. „Свети Наум“ № 51, ап. 9, действащо чрез Управителя **Янко Николаев Сиджимов**,

прие настоящия учредителен акт на еднолично дружество с ограничена отговорност.

І. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС, СТАТУТ, СРОК

Чл. 1. /1/ Създава се еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование **„ПСИ КЪНСТРЪКШЪН“ ЕООД**, изписва се и на латиница /„PSI CONSTRUCTION“ LTD/.

/2/ Седалището на дружеството е: град София, п. код 1164, район „Лозенец“.

/3/ Адресът на управление на дружеството е: ж.к. Лозенец, бул. „Свети Наум“ № 51, ап. 9.

/4/ Дружеството е юридическо лице с обособено имущество, самостоятелен баланс, собствени левови и валутни банкови сметки.

/5/ Дружеството не отговаря за задълженията на учредителя, а отговорността на учредителя за задължения на дружеството е ограничена до размера на капитала на дружеството.

/6/ Дружеството не се ограничава със срок.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 2. Предметът на дейност на дружеството е:

Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти; продажба на недвижими имоти; строителство; вътрешна и външна търговия; транспортни услуги; хотелиерство, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ, ИМУЩЕСТВО

Чл. 3. /1/ Капиталът на дружеството се определя общо на **235 200 лв.** (двеста тридесет и пет хиляди и двеста лева), разпределен на **23 520** (двадесет и три хиляди петстотин и двадесет) дяла, всеки един с номинална стойност 10 лв. (десет лева), изцяло внесен от едноличния собственик на капитала под формата на непарична вноска (апорт), формирана от притежаваните от **„ПСИ БЪЛГАРИЯ“ ООД** право на строеж за **Еднофамилна редова къща № 1 (едно)**, на три етажа, със застроена площ от 46,05 кв.м. (четиридесет и шест цяло и пет стотни квадратни метра) и РЗП от 154,61 кв.м. (сто петдесет и четири цяло и шестдесет и една стотни квадратни метра), състояща се от 1-ви (първи) /партерен/ етаж: антре, складово помещение, тоалетна, стълбище, дневна с кухненски бокс и трапезария, 2-ри (втори) етаж: стълбище, баня с тоалетна, две спални и един балкон, 3-ти (трети) етаж: стълбище, баня с тоалетна, една спалня и един балкон, **заедно с правото на собственост**

върху прилежащите ѝ 23,53 % (двадесет и три цяло и петдесет и три стотни процента) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1006.2287 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. София, обл. София (столица), одобрени със заповед № РД-18-108/ 13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот съгласно скица: гр. София, район Триадница, ул. „Йордан Бакалов – Стубел (Георги Тугев)“ № 19-А (деветнадесет – буква „А“) с площ от 467 кв.м. (четиристотин шестдесет и седем квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м /десет метра/), предишен идентификатор 68134.1006.1572 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка хиляда петстотин седемдесет и две), с номер по предходен план: 799А (седемстотин деветдесет и девет, буква „А“), квартал 87а (осемдесет и седем, буква „а“), парцел VIII-1572 (осем, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда петстотин седемдесет и две), при съседни по скица: 68134.1006.2483 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди четиристотин осемдесет и три), 68134.1006.2283 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и три), 68134.1006.2284 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и четири), 68134.1006.2286 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и шест), 68134.1006.2279 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста седемдесет и девет), 68134.1006.2280 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста и осемдесет), 68134.1006.2480 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди четиристотин и осемдесет), 68134.1006.2481 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди четиристотин осемдесет и едно), а по акт за собственост: 68134.1006.2283 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и три), 68134.1006.2284 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и четири), 68134.1006.2286 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и шест), 68134.1006.2279 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста седемдесет и девет), 68134.1006.2280 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста и осемдесет), 68134.1006.1563 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка хиляда петстотин шестдесет и три), съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том II, рег. № 15872, дело № 210 от 2023 г. на Йордан Николов, помощник нотариус по заместване при Николина Янчева, Нотариус с район на действие РС – гр. София, вписан в регистъра на Нот. камара под № 784, който акт е вписан в СВп - гр. София с вх.рег. № 49758 от 17.07.2023 г., акт № 125, том СХХIII, дело № 38066 от 2023 г., от които идеални части 62,12 кв.м. са използваема дворна площ, съгласно Таблица за разпределение на площите на имотите в обект „Четири броя еднофамилни редови къщи с

кота корниз до 10 м. и изгребни ями" в УПИ VIII- 1572 „за жс", кв. 87А, м. "Манастирски ливади-Изток", СО - р-н "Триадица", гр. София. Имот с идентификатор 68134.1006.2287.“.

Правата на вносителя са оценени по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ като заключението за оценката е представено в Търговския регистър при Агенция по вписванията въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20251006150813 от 08.10.2025 г., изменен с Акт за назначаване на вещи лица № 20251006150813-5/ 21.10.2025 г., ведно с останалите изискуеми по закон документи. Съгласно извършената тройна оценителна експертиза на описания по-горе недвижим имот, правата на вносителя са оценени на сума от **235 200 лв.** (двеста тридесет и пет хиляди и двеста лева), от които 228 400 лв. (двеста двадесет и осем хиляди и четиристотин лева) е оценката на прехвърляното право на строеж на Еднофамилна редова къща № 1 (едно) и 6 800 лв. (шест хиляди и осемстотин лева) е оценката на прилежащите ѝ 23,53 % (двадесет и три цяло и петдесет и три стотни процента) идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2287 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и шест точка две хиляди двеста осемдесет и седем), разпределени в **235 200** (двеста тридесет и пет хиляди и двеста) дяла с номинална стойност 1 лв. (един лев) всеки или **23 520** (двадесет и три хиляди петстотин и двадесет) дяла с номинална стойност 10 лв. (десет лева) всеки или **2 352** (две хиляди триста петдесет и два) дяла с номинална стойност 100 лв. (сто лева) всеки.

При спазване изискванията на чл. 72, ал. 3 от ТЗ, едноличният собственик на капитала „ПСИ България“ ООД записва и внася непаричната вноска, формираща капитала на "ПСИ кЪнстрЪкшЪн" ЕООД на стойност, в размер на **235 200 лв.** (двеста тридесет и пет хиляди и двеста лева), срещу което вносителят получава 23 520 (двадесет и три хиляди петстотин и двадесет) дяла, всеки един с номинална стойност от по 10 лв. (десет лева).

Основание на правата на вносителя ПСИ БЪЛГАРИЯ“ ООД съставляват следните документи:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том II, рег. № 15872, дело № 210 от 2023 г. на Йордан Николов, помощник нотариус по заместване при Николина Янчева, Нотариус с район на действие РС – гр. София, вписан в регистъра на Нот. камара под № 784, който акт е вписан в СВп - гр. София с вх.рег. № 49758 от 17.07.2023 г., акт № 125, том СХХІІІ, дело № 38066 от 2023 г.;
2. Скица на поземлен имот № 15-796573-24.07.2023 г. от СГКК – гр. София.
3. Данъчна оценка изх. № 7224046750/ 29.09.2025 г., издадено от СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Средец – Триадица.
4. Данъчна оценка изх. № 7224046747/ 29.09.2025 г., издадено от СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Средец – Триадица.
5. Разрешение за строеж № 39/ 26.07.2024 г., издадено от Главен архитект на СО, район Триадица, влязло в сила на 16.08.2024 г.
6. Таблица за разпределение на площите на имотите.
7. Удостоверение за степен на завършеност № Към РТР24-ТД26-1096-[11] от 25.09.2025 г., издадено от СО, район Триадица.

8. Одобрен инвестиционен проект – част Архитектура.

9. Експертиза за оценка на непарична вноска с вх. № 20251119093505/ 19.11.2025 г. на Агенция по вписванията по Акт за назначаване на вещи лица № 20251006150813 от 08.10.2025 г., изменен с Акт за назначаване на вещи лица № 20251006150813-5/ 21.10.2025 г.

/2/ Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

/3/ Увеличаването или намаляването на капитала се извършва от собственика на капитала, съобразно правилата на Търговския закон.

/4/ Имуществото на дружеството се състои от вещни права върху движими и недвижими вещи и имоти, вземания, права върху обекти на интелектуалната собственост, дялове и акции в други дружества и други права и задължения.

II. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление

Чл. 4. /1/ Едноличният собственик на капитала решава въпросите от компетентността на Общото събрание, които са уредени в чл. 137, ал. 1 от Търговския закон, а именно:

1. изменя и допълва учредителния акт;
2. приема и изключва съдружници, взема решение 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 и освобождава 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 на иски на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него.
9. взема решение за допълнителни парични вноски.

/2/ Съгласно изключението, предвидено в чл. 137, ал. 4 от Търговския закон, за взетите от едноличния собственик решения по чл. 137, ал. 1 от Търговския закон, включително по т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7, се съставя протокол-решение в обикновена писмена форма без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието.

Чл. 5. /1/ Дружеството се управлява и представлява от един или повече управители, определени от едноличния собственик на капитала, които, когато са повече от един, представляват дружеството заедно и поотделно.

/2/ Управителят/ите организира/т и ръководи/ят дейността на дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала.

/3/ Управителят/ите на дружеството в границите на предоставената му/им компетентност:

- т.1. организира/т изпълнението на решенията на едноличния собственик на капитала;
- т. 2. Сключва/т и прекратява/т трудовите договори с работниците и служителите на фирмата.

т.3.осъществява/т предоставената му/им от Кодекса на труда дисциплинарна власт;
т. 4. Упълномощава/т служители на дружеството или трети лица да представляват и задължават фирмата по отделни въпроси;

т. 5. Командирова/т работещите във фирмата в страната и в чужбина;

/4/ Управителят/ите отчитат дейността си пред едноличния собственик на капитала. При поискване той/те е/са длъжен/ни да дава необходимите разяснения на представителите на едноличния собственик на капитала и да им осигури достъп до счетоводните книжа и помещенията на дружеството.

Чл. 6. /1/ Без съгласие на едноличния собственик на капитала управителят/ите няма/т право:

- т. 1. от свое или от чуждо име да извършва/т търговски сделки;
 - т. 2. да участва/т в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
 - т. 3. да заема/т длъжност в ръководни органи на други дружества.
- /2/ Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

/3/ При нарушаване на задълженията по ал. 1 управителят/ите, когато не е/са съдружник/ци, може да бъде/ат уволнен/и без предизвестие и няма/т право на обезщетение. Той/Те дължи/ат обезщетение за причинени на дружеството вреди.

Чл. 7. Управителят/ите отговаря имуществено за причинени на дружеството вреди.

Проверители

Чл. 8. /1/ Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един или няколко проверители - регистрирани одитори.

/2/ Тази проверка е условие за приемане на годишния счетоводен отчет.

/3/ Проверителите се избират от едноличния собственик на капитала преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

/4/ Приетият годишен финансов отчет се представя в търговския регистър.

Издръжка

Чл. 9. Издръжката на дружеството се осигурява от приходите от осъществяваната от него стопанска дейност.

Прекратяване и ликвидация

Чл. 10. /1/ Дружеството се прекратява:

- т. 1. по решение на едноличния собственик на капитала;
- т. 2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
- т. 3. при обявяване в несъстоятелност;
- т. 4. по решение на съда в предвидени от Търговския закон случаи.
- т. 5. при ликвидация или обявяване в несъстоятелност на едноличния собственик на капитала.

т. 6. със смъртта на едноличния собственик на капитала, ако наследниците му не поискат да продължат дейността.

/2/ Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон.

III. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 11. Всяко изменение и допълнение на този учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от едноличния собственик на капитала.

Чл. 12. /1/ Наименованията на раздели и подраздели в този учредителен акт служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат никакво значение за структурата, тълкуването и смисъла на съответните текстове.

/2/ В случай, че някоя от разпоредбите на този учредителен акт е или стане недействителна, учредителният акт остава действителен в останалата му част. В такъв случай недействителната разпоредба трябва да бъде тълкувана от собственика така, че да може да се постигне целта, която е била поставена с недействителната разпоредба, в духа и смисъла на целия учредителен акт.

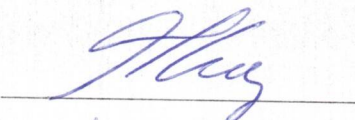
/3/ Същото важи и когато при изпълнението на учредителния акт се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

/4/ За неуредените в този учредителен акт въпроси се прилага законодателството на Република България.

Настоящият учредителен акт е изготвен и подписан в два еднообразни екземпляра с еднаква юридическа сила – по един екземпляр за Търговския регистър и за Дружеството.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

„ПСИ БЪЛГАРИЯ“ ООД, чрез
Управителя Янко Николаев Сиджимов


Янко Николаев Сиджимов