УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

Днес, 01.07.2026 г., **ИВАН БОРИСОВ БОРИСОВ с ЕГН** като управител и представляващ **„ОРГАНИК ЕСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК 205047382,** със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Красно село, ж.к. Крива река, бул. „Ген. Едуард И. Тотлебен" № 53-55, рецепция „Регус,

на основание чл. 113 и чл. 114, ал. 3 от Търговския закон, приех настоящия Акт за учредяване на ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ, а именно:

Глава I
ФИРМА. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 1

С настоящия Учредителен акт се образува Еднолично дружество с ограничена отговорност /еднолично ООД/ по смисъла на чл. 113, във връзка с чл. 116, чл. 147 и чл. 157 от Търговския закон, с фирма: **„БОЯНА РЕЗИДЪНС 4" (изписва се и на латиница – "Boyana residens 4" EOOD).**

Член 2

Седалището на дружеството е в Република България, гр. София

Адрес на управление: гр. София, 1616, район Витоша, ул. Дъбова гора 1.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 3

(1) Предметът на дейност на дружеството е:

Покупко – продажба, строителство, ремонт, проектиране и управление на недвижими имоти, външно търговска дейност, включително внос, износ; мениджмънт; транспортна дейност; комисионна, спедиторска, складова дейност; рекламна, информационна и консултантска дейност; търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни юридически и физически лица, както и всички други търговски дейности, незабранени със закон.

(2) По решение на едноличния собственик, Дружеството може да участва в съществуващи дружества или в дружества, които ще се образуват в бъдеще в страната и в чужбина, сродни или не на неговия предмет на дейност.

(3) Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяването на предмета му на дейност, както и да изпълнява всякаква друга работа, която има за цел улесняването, напредъка или разширяването на стопанската му дейност.

Член 4

Дружеството се образува без определен срок.

ИМЕ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Член 5

Едноличен собственик на дружеството е **„ОРГАНИК ЕСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК 205047382**.

Глава II
КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. РАЗМЕР И ДЯЛОВЕ.

Член 6

(1) Капиталът на дружеството е в размер на **EUR 818 315,40 (осемстотин и осемнадесет хиляди триста и петнадесет евро и четиридесет евроцента)**.

(2) Капиталът е разделен на 160 140 (сто и шестдесет хиляди сто и четиридесет) равни и неделими дяла с номинална стойност от по **EUR 5,11 (пет евро и единадесет евроцента)** всеки.

(3) Капиталът е внесен под формата на непарична вноска, представляваща вещно право върху недвижим имот, собственост на вносителя „КЕЙ ВИ ЕС ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК 203226298, съгласно извършена оценка по реда на чл.72 и следв. от Търговския закон, а именно: Недвижим имот, находящ се в гр.София, СО, район Витоша, кв.Бояна, ул. „Дъбова гора" 1 /едно/, изграден в Жилищна сграда с ателиета и подземни гаражи, със застроена площ на сградата 1008 /хиляда и осем/кв.м. и РЗП от 3200.80 /три хиляди и двеста цяло и осемдесет стотни/кв.м. и с площ на подземните нива от 4591 /четири хиляди петстотин деветдесет и един/кв.м., изградена върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VI-593 /шести отреден за имот планоснимачен номер петстотин деветдесет и три/ от квартал 208 /двеста и осем/, по плана на град София, СО, район Витоша, местност Гърдова глава, с площ по скица, описана в доказателствен акт за собственост от 2534 кв.м. /две хиляди петстотин тридесет и четири/, при съседи на имота: улица, улица /тупик/, УПИ XIV - 556 /четиринадесети отреден за имот планоснимачен номер петстотин петдесет и шест/, УПИ X - 591 /десети отреден за имот планоснимачен номер петстотин деветдесет и едно/, УПИ VII - 592, 592а /седми отреден за имоти планоснимачен номер петстотин деветдесет и две и петстотин деветдесет и две а/ и път, като гореописаният урегулиран поземлен имот е нанесен като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1937.593 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, Община Столична, Област София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, СО, район Витоша, кв. Бояна, ул. „Дъбова гора" 1 /едно/ с площ от 2536 /две хиляди петстотин тридесет и шест/кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: 593 /петстотин деветдесет и три/, квартал 208 /двеста и осем/, парцел VI /шести/, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 68134.1937.591 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и едно/, 68134.1937.1224 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка хиляда двеста двадесет и четири/, 68134.1937.1303 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка хиляда триста и три/, 68134.1937.1338 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка хиляда триста тридесет и осем/, 68134.1937.1300 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка хиляда и триста/ и 68134.1937.556 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин петдесет и шест/, а именно:

АПАРТАМЕНТ № 1.3 /едно точка три/, находящ се на първи етаж в сградата на горепосочения адрес, представляващ **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с **идентификатор 68134.1937.593.3.10** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителен Директор на АГКК, със ЗП на самостоятелния обект от 329,06 /триста двадесет и девет цяло и шест стотни/ кв.м., с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1 /едно/, с адрес на имота съгласно схема, издадена от АГКК-СГКК-град София: гр.София, СО, район Витоша, кв. Бояна, ул. Дъбова гора № 1 /едно/, ет. 1 /едно/, в сграда № 3 /три/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1937.593 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три /, състоящ се от дневна-трапезария, кухня, три спални, сервизни помещения и озеленена тераса с площ от 70,50 /седемдесет цяло и петдесет стотни/ кв.м., означена на архитектурен проект, цитиран по доказателствен документ за собственост с индекс 1.3 /едно точка три/, като площта на терасата не е включена в площта на апартамента, при съседи на апартамента по доказателствени документи за собственост: двор, апартамент № 1.2 /едно точка две/, озеленена тераса към апартамент № 1.2 /едно точка две/, двор, рампа, апартамент 1.4 /едно точка четири/, стълбищна клетка, асансьор и етажно фоайе, а при съседи, съгласно схема издадена от АГКК-СГКК - гр.София: на същия етаж - 68134.1937.593.3.9 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка девет/, 68134.1937.593.3.11 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка единадесет/, под обекта – няма, над обекта - 68134.1937.593.3.19 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка деветнадесет/,68134.1937.593.3.18 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка осемнадесет/, 68134.1937.593.3.17 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка седемнадесет/, 68134.1937.593.3.16 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка шестнадесет/, 68134.1937.593.3.15 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и седем точка петстотин деветдесет и три точка три точка петнадесет/, заедно с прилежащите към апартамента 5,5933% /пет цяло пет хиляди деветстотин тридесет и три десетохилядни върху сто/ идеални части от общите части на сградата, без идеални части от подземния паркинг, равняващи се на 35,27 /тридесет и пет цяло и двадесет и седем/кв.м., като площта на апартамента заедно с общите части възлиза на 364,33 /триста шестдесет и четири цяло и тридесет и три стотни/кв.м. и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот с посочения по-горе идентификатор, върху който е построена сградата, който имот е подробно описан в Постановление за възлагане на недвижими имот от 15.04.2015 г. по изп. дело № 20138590400198 на ЧСИ Стилияна Стефанова, рег. № 859 от КЧСИ, с район на действие СГС, в сила от 23.04.2015 г., вписано в Служба по вписванията - София с вх. рег. № 23374, акт 118, том LIII от 27.04.2015 г.

Вносителят „КЕЙ ВИ ЕС ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК 203226298 основава правото си на собственост върху апортната вноска на Постановление за възлагане на недвижими имот от 15.04.2015 г. по изп. дело № 20138590400198 на ЧСИ Стилияна

Стефанова, рег. № 859 от КЧСИ, с район на действие СГС, в сила от 23.04.2015 г., вписано в Служба по вписванията - София с вх. рег. № 23374, акт 118, том LIII от 27.04.2015 г.

Непаричната вноска е оценена от 3 вещи лица на 1 601 400 (един милион шестстотин и един хиляди и четиристотин) лева съгласно експертно заключение по акт за назначаване на вещи лица №20180710164021/20.07.2018.

(4) Едноличен собственик на капитала е **„ОРГАНИК ЕСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК 205047382**.

Член 7

Капиталът на дружеството може да бъде увеличен с решение на собственика.

Член 8

(1) Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение на собственика.

(2) Капиталът на дружеството не може да бъде намален под изискуемия от закона минимум.

(3) Намалението на капитала на дружеството може да стане само при спазване на изискванията на чл. 150 и чл. 151 от Търговския закон.

Глава III
ПРИЕМАНЕ НА СЪДРУЖНИК. ОТГОВОРНОСТ

Член 9

Съдружник в дружеството се приема с писмена молба до едноличния собственик на дружеството. Към молбата задължително трябва да бъде приложена декларация, че новият съдружник приема членството в дружеството при условията на настоящия Учредителен акт.

Член 10

(1) Прехвърлянето на дялове от капитала на дружеството се извършва при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Дружествените дялове се прехвърлят по действителната им стойност.

Член 11

Дружествените дялове са неделими, освен ако едноличният собственик допусне разделянето на дружествен дял.

Член 12

Отговорността на едноличния собственик се ограничава до размера на дяловото му участие в капитала на дружеството.

Глава IV
ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 13

(1) Дружеството се управлява от Управител.

(2) Управителят представлява Дружеството пред третите лица.

(3) Управителят има следните правомощия и задължения:

а/ организира, ръководи и контролира дейността на Дружеството и осигурява изпълнението на решенията на едноличния собственик;

б/ изготвя годишния отчет и баланса на Дружеството и ги предлага за приемане от едноличния собственик;

в/ разработва насоките за дейността на Дружеството за всяка стопанска година и ги представя за приемане от едноличния собственик;

г/ осигурява стопанисването и опазването имуществото на Дружеството.

(4) Конкретните права и задължения на Управителя се уреждат допълнително с договор за управление.

Член 14

Едноличният собственик на капитала решава въпросите от компетентността на Общото събрание на ООД, относно:

а/ изменение и допълнение на Учредителния акт;

б/ приемане на годишния финансов план, годишния отчет и баланса, разпределяне на печалбата и вземане на решение за нейното изплащане;

в/ намаляване и увеличаване на капитала;

г/ избор на Управител, определяне на възнаграждението му и освобождаването му от длъжност и от отговорност;

д/ откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

е/ придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

ж/ предявяване на искове на Дружеството срещу Управителя;

з/ прекратяване на Дружеството;

и/ внасяне на допълнителни парични вноски.

Глава V
БАЛАНС. ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Член 15

(1) Стопанската дейност на дружеството е с дванадесетмесечна продължителност, като започва на 01 януари и завършва на 31 декември всяка година.

(2) В края на всяка стопанска година се съставят годишни счетоводни отчети.

Член 16

Печалбата на дружеството се разпределя с решение на едноличния собственик.

Глава VI
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 17

(1) Дружеството се прекратява:

а) по решение на Едноличния собственик;

б) когато капиталът спадне под изискуемия от закона минимум;

в) чрез сливане и/или вливане в акционерно или в друго дружество с ограничена отговорност;

г) по решение на съда в предвидените в Търговския закон случаи;

д) поради несъстоятелност, обявена от съда;

е) със смъртта на едноличния собственик, ако наследниците не поискат да продължат дейността на Дружеството.

Член 18

(1) При ликвидация на едноличното дружество с ограничена отговорност се прилагат разпоредбите на чл. 157 от ТЗ.

(2) Ликвидатор на едноличното дружество с ограничена отговорност е Едноличният собственик, освен ако той не назначи друг ликвидатор.

ЗА ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК: .....