УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на „Агенция София Имоти“ ЕООД

Днес, 07 Май 2025 г., в град София,

Благовест Атанасов Балдев,

(наричан по-долу „**Едноличен собственик**”),

на основание чл. 113 – чл. 115 от Търговския закон на Република България прие настоящия Учредителен акт, с който се учредява дружество **„Агенция София Имоти“ ЕООД.**

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ
ПРАВЕН СТАТУТ И ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Член 1. (1) С този Учредителен акт **Едноличният собственик** учредява еднолично дружество с ограничена отговорност (наричано по-долу „**Дружеството**”) в съответствие с българския Търговски закон, което е българско юридическо лице.

(2) Дружеството ще отговаря за задълженията си до размера на своите активи. **Дружеството** няма да отговаря за задълженията на **Едноличния собственик** и **Едноличният собственик** ще отговаря за задълженията на **Дружеството** до размера на дяловото си участие.

ФИРМА

Член 2. (1) Фирмата на **Дружеството** е **„Агенция София Имоти“ ЕООД,** която може да се изписва допълнително на латиница както следва**:**

Agency Sofia Imoti Ltd.

(2) Фирмата на **Дружеството** заедно със седалището, адреса на управление и единния идентификационен код ще бъдат указани в търговската кореспонденция на **Дружеството**.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 3. (1) Седалището на Дружеството е град София, община Столична, област София, Република България.

(2) Адресът на управление на Дружеството град София, п.к. 1517, район „Подуяне“, ж.к. Сухата река, блок 84, вход Б, ет. 8, ап. 22.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Член 4. (1) Предметът на дейност на **Дружеството** е:

Посредническа и консултантска дейност с недвижими имоти, дейност като агенция за недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

(2) Съществуването на **Дружеството** не е ограничено със срок.

III. КАПИТАЛ, ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ, ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ

Член 5. (1) Капиталът на **Дружеството** е в размер **на 100 (сто) лева.**

(2) Капиталът е разпределен в **100 (сто) дружествени дяла,** всеки един с номинална стойност от 1 (един) лев.

(3) Към момента на учредяване на **Дружеството** е внесен 100% (сто процента) от размера на капитала.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Член 6. Едноличен собственик на капитала е **Благовест Атанасов Балдев,**

Член 7. Нов съдружник се приема от **Едноличния собственик** по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на Учредителния акт. Решението за приемане на нов съдружник се вписва в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Член 8. (1) Дружествен дял може да се прехвърля. Прехвърлянето на дружествен дял на трети лица се извършва при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник и ако Дружеството няма неизплатени изискуеми трудови възнаграждения, обезщетения и задължителни осигурителни вноски на служители, включително и на служители, трудовите правоотношения с които са прекратени до три години преди прехвърлянето на дружествения дял.

(2) Дружествен дял се прехвърля с договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието и се вписва в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Член 9. Капиталът на **Дружеството** може да бъде увеличен с решение на **Едноличния собственик** чрез:

1. увеличаване стойността на дружествените дялове;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 10. (1) Капиталът на **Дружеството** може да бъде намален до установения в закон минимум с решение на **Едноличния собственик** за изменение на Учредителния акт. Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че

намаляването да има действие само ако бъде извършено увеличаването на капитала. В този случай капиталът може да бъде намален и под установения в закона минимален размер, ако с увеличаването на капитала се достигне поне установения в закона минимум.

(2) Намаляването на капитала може да се извърши чрез намаляване стойността на дяловете в капитала, с решение на **Едноличния собственик** и при спазване на изискванията на чл. 150, 151 и 153 от Търговския закон за отправяне на предизвестие към кредиторите.

(3) В решението за намаляване на капитала се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ

Член 11. Органи на **Дружеството** са:

1. **Едноличният собственик**; и
2. Управителят(ите) на **Дружеството**.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

Член 12. (1) Едноличният собственик:

1. изменя и допълва Учредителния акт на **Дружеството**;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
3. приема годишния отчет и баланса на **Дружеството**, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за увеличаване и намаляване на дружествения капитал;
5. избира 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 искове на **Дружеството** срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства;
10. взема решения за сливане, вливане, разделяне и отделяне на **Дружеството,** продажба на търговското предприятие, прекратяване и ликвидация на **Дружеството** или преобразуването му в друга правна форма;
11. назначава регистрирани одитори на **Дружеството**;
12. назначава и освобождава ликвидаторите при прекратяване на **Дружеството** (освен в случай на несъстоятелност);

13. решава всички други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона.

(2) За взимане на решения по чл. 12, ал. 1, т. 2, 4, 5 и 7 от настоящия Учредителен акт се съставя протокол в обикновена писмена форма, без да е необходимо протоколът да бъде с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, съгласно член 137, алинея 4 на Търговския закон.

(3) Договорите между **Едноличния собственик** и **Дружеството,** когато то се представлява от него, се сключват в писмена форма.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Член 13. Дружеството води протоколна книга с копия от протоколите на всички решения на **Едноличния собственик**, взети в качеството му на едноличен собственик на капитала на **Дружеството**.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Член 14. (1) Дружеството се управлява и представлява от един или повече управители, назначени от **Едноличния собственик**. Ако са назначени повече от един управители, те управляват и представляват Дружеството заедно и поотделно или по друг начин, съгласно решението на **Едноличния собственик**. Управителят взема решения по всички въпроси, свързани с предмета на дейност на **Дружеството,** освен тези, които са в изключителната компетентност на **Едноличния собственик** съгласно закона или този Учредителен акт.

(2) Управителят организира и ръководи дейността на **Дружеството** съобразно закона и решенията на **Едноличния собственик**. Управителят се отчита пред **Едноличния собственик**.

(3) Управителят се назначава за неопределено време. Управител може да бъде дееспособно физическо лице, български или чужд гражданин.

(4) Управителят изпълнява задълженията си в интерес на **Дружеството** и пази търговските тайни на **Дружеството** дори и след като бъде освободен като управител.

(5) Овластяването на управител може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

(6) Отношенията между **Дружеството** и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на **Дружеството,** чрез лице, оправомощено от **Едноличния собственик**.

ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

Член 15. (1) Без съгласието на **Дружеството** управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема 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 член 15, ал. 1 от този Учредителен акт, управителят дължи обезщетение за причинените на **Дружеството** вреди.

ОТГОВОРНОСТ

Член 16. Управителят отговаря за виновно причинени на **Дружеството** вреди.

V. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

ФИНАНСОВА ГОДИНА

Член 17. Финансовата година на **Дружеството** започва на 1 януари и приключва на 31 декември всяка година. Търговската дейност на **Дружеството** се докладва след края на финансовата година.

ДОКУМЕНТИ ПО ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Член 18. (1) До 31 март ежегодно се съставя годишният финансов отчет за изтеклата календарна година, а при необходимост заедно с финансовия отчет се съствя и годишен доклад за дейността.

(2) Годишният финансов отчет и докладът се представят на **Едноличния собственик** за одобрение и приемане.

(3) Проверният и приет от **Едноличния собственик** годишен финансов отчет и доклада към него се обявява в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

ПЕЧАЛБА

Член 19. Печалбата се разпределя чрез решение на **Едноличния собственик**.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 20. Дружеството се прекратява:

1. по решение на **Едноличния собственик**;
2. чрез сливане с или вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в предвидените от Търговския закон случаи;
5. при прекратяване на юридическото лице, което е едноличен собственик на капитала на **Дружеството**;
6. в други случаи, предвидени от закона.

ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 21. (1) В случай на прекратяване на **Дружеството** по член 20, точки 1, 4 и 5 по-горе се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на **Дружеството** е управителят, освен ако по решение на Едноличния собственик е определено друго лице.

(3) Ликвидацията на **Дружеството** се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Член 22. За всички въпроси, неуредени от този Учредителен акт, се прилага българското законодателство.

Член 23. Настоящият Учредителен акт е подписан от **Едноличния собственик** на **Дружеството** на 07.05.2025г. и е приет чрез Учредителен протокол от 07.05.2025г

Едноличен собственик на капитала:

Благовест Атанасов Балдев