УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на еднолично дружество с ограничена отговорност

„Ина Инвест“, ЕИК 208743303

Днес, 25.08.2026 г., **Васил Николаев Ралчев**, ЕГН ********, с постоянен адрес гр. *******, ул. „*******“ № ***, подписах настоящия учредителен акт **на „Ина Инвест“ ЕООД в съответствие с Решение на ЕСК „БИОФЛЕКС” ООД, ЕИК 205699481**, взето на 25.08.2026 г. и в съответствие с Търговския закон на Република България, а именно:

I. ФИРМА

Чл.1.(1) Едноличният собственик учредява еднолично дружество ограничена отговорност с фирма „Ина Инвест“ (наричано по-долу за краткост Дружеството). В отношенията си с български и чуждестранни физически и юридически лица името на дружеството може да се изписва и на латиница като „Ina Invest“ LTD.

(2)Дружеството се учредява на основание на Търговския закон и дейността му ще бъде в съответствие с Търговския закон и със законодателството на Република България.

Чл.2.(1) Дружеството е юридическо лице, отделно от едноличния собственик.

(2)Дружеството не носи отговорност за задълженията на едноличния собственик.

II. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл.3. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, ж.к. Марица Гардънс, бл. 11, оф. 1.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.4. Предметът на дейност на дружеството е както следва: Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; отдаване под наем на собствени или наети недвижими имоти; управление на имоти; комисионни и спедиционни сделки; както и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

IV. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ

Чл.5. Дружеството се учредява за неограничен период от време.

V. КАПИТАЛ

Чл.6.(1) Капиталът на Дружеството възлиза на 725 834,00 (седемстотин двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и четири) евро, разделен на 725 834,00 (седемстотин двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и четири) дяла с номинална стойност от 1 (едно) евро всеки.

(2) Капиталът на дружеството е внесен както следва:

– 100 (сто) евро преди регистрация на дружеството;

P
A
G

– 725 734,00 (седемстотин двадесет и пет хиляди седемстотин тридесет и четири) евро чрез внасяне от ЕСК „Таун Инвест Пловдив" ООД, ЕИК 207440068 на следната непарична вноска:

1) **Офис 2, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.2.50 по КККР на гр. Пловдив**, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к.4000, парк Отдих и култура, бл.2, вх. Г, ет.1, офис 2, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 2 с идентификатор 56784.501.1258.2, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 67,00 кв.м., предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,489% идеални части от общите части на сградата; ведно с дворна веранда с площ от 19,76 кв.м., представляващи 0,274% идеални части от ПИ 56784.501.1258, които идеални части съответстват по одобрен инвестиционен проект в конкретни граници на договорено реално ползване на ситуирана в имота веранда, която веранда съгласно архитектурен проект е разположена пред офис 2, при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.2.51, под обекта: няма, над обекта:56784.501.1258.2.15;

2) **Офис 3, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.2.51 по КККР на гр. Пловдив**, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к. 4000, парк Отдих и култура, бл.2, вх. Г, ет.1, офис 3, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 2 с идентификатор 56784.501.1258.2, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 66,50 кв.м., предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,477% идеални части от общите части на сградата; ведно с дворна веранда с площ от 22,10 кв.м., представляващи 0,307% идеални части от ПИ 56784.501.1258, които идеални части съответстват по одобрен инвестиционен проект в конкретни граници на договорено реално ползване на ситуирана в имота веранда, която веранда съгласно архитектурен проект е разположена пред офис 3, при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.2.50, под обекта: няма, над обекта: 56784.501.1258.2.16;

3) **Офис 4, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.1.49 по КККР на гр. Пловдив**, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к. 4000, парк Отдих и култура, бл.1, вх. Б, ет.1, офис 4, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 1 с идентификатор 56784.501.1258.1, с предназначение на сградата: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 67,00 кв. м, предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,411% идеални части от общите части на сградата; ведно с дворна веранда с площ от 19,76 кв.м., представляващи 0,274% идеални части от ПИ 56784.501.1258, които идеални части съответстват по одобрен инвестиционен проект в конкретни граници на договорено реално ползване на ситуирана в имота веранда, която веранда съгласно архитектурен проект е разположена пред офис 4, при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.1.50, под обекта: няма, над обекта: 56784.501.1258.1.12;

4) **Офис 5, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.1.50 по КККР на гр. Пловдив**, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к. 4000, парк Отдих и култура, бл.1, вх. Б, ет.1, офис 5, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 1 с идентификатор 56784.501.1258.1, с предназначение на сградата: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 66,50 кв. м, предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,400% идеални части от общите части на сградата; ведно с дворна веранда с площ от 16,15 кв.м., представляващи 0,224% идеални части от ПИ 56784.501.1258, които идеални части съответстват по одобрен инвестиционен проект в конкретни граници на договорено реално ползване на ситуирана в имота веранда, която веранда съгласно архитектурен проект е разположена пред офис 5, при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.1.49, под обекта: няма, над обекта: 56784.501.1258.1.13;

5) **Офис 6, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.1.51 по КККР на гр. Пловдив**, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к. 4000, парк Отдих и култура, бл.1, вх. Б, ет.1, офис 6, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 1 с идентификатор 56784.501.1258.1, с предназначение на сградата: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 47,80 кв. м, предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,027% идеални части от общите части на сградата; ведно със склад №2 с площ от 7,20 кв.м., представляващи 0,155% идеални части от общите части на сградата, при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.1.52, под обекта: няма, над обекта: 56784.501.1258.1.9;

6) **Офис 7, представляващ СОС с идентификатор 56784.501.1258.1.52 по КККР на гр.Пловдив**, одобрени със Заповед №«РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на обекта: гр. Пловдив, п.к. 4000, парк Отдих и култура, бл.1, вх.Б, ет.1, офис 7, самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда № 1 с идентификатор 56784.501.1258.1, с предназначение на сградата: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6, Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.501.1258, площ на самостоятелния обект: 61,50 кв. м, предназначение на СОС: За офис, бр. нива 1, ведно с 1,322% идеални части от общите части на сградата; при съседи на СОС: на същия етаж: 56784.501.1258.1.2, 56784.501.1258.1.3, 56784.501.1258.1.51, под обекта: няма, над обекта: 56784.501.1258.1.10, 56784.501.1258.1.9;

КАТО ГОРЕОПИСАНИТЕ СГРАДИ с идентификатори 56784.501.1258.1. и 56784.501.1258.2 са изградени в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №56784.501.1258 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град Пловдив, район „Северен“, п.к.4000, Парк „Отдих и култура“, с площ от 7204 кв.м, трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - средно застрояване (от 10 до 15 м), предишен идентификатор - 56784.501.291, номер по предходен план - парцел 1-501.1258-ЖС и ООД, при съседи: поземлен имот №56784.501.1259, поземлен имот №56784.501.1244, поземлен имот №56784.501.1043, поземлен имот №56784.501.1044, поземлен имот №56784.501.553, поземлен имот №56784.501.298, поземлен имот №56784.501.297,

поземлен имот №56784.501.296, поземлен имот №56784.501.295, поземлен имот №56784.501.1245 и поземлен имот №56784.501.1102,

ВЕДНО с **2,866 % идеални части от гореописания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.501.1258**, от които за офис 2 - 0,290% идеални части, равняващи се на 20,89 кв.м, дворна веранда към офис 2 - 0,274% идеални части, равняващи се на 19,76 кв.м., за офис 3 - 0,320 % идеални части, равняващи се на 23,02 кв.м., дворна веранда към офис 3 - 0,307% идеални части, равняващи се на 22,10 кв.м., за офис 4 -0,322 % идеални части, равняващи се на 23,16 кв.м., дворна веранда към офис 4 - 0,274% идеални части, равняващи се на 19,76 кв.м., за офис 5 - 0,320 % идеални части, равняващи се на 23,02 кв.м., дворна веранда към офис 5 - 0,224% идеални части, равняващи се на 16,15 кв.м., за офис 6 - 0,234 % идеални части, равняващи се на 16,88 кв.м., за офис 7 - 0,301% идеални части, равняващи се на 21,71 кв.м.

Общата пазарна стойност на апортираните обекти и идеални части от поземлен имот с идентификатор № 56784.501.1258 е в размер на 740 381,00 (седемстотин и четиридесет хиляди триста осемдесет и едно) евро, съгласно Заключение за оценка на непарична вноска, изготвена въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20260430162713-3/20.05.2026 г.

Правото на собственост на вносителя се удостоверява със следните документи: Нотариален акт за собственост №178, том 78, рег. № 26286, дело № 15643 от 23.08.2023 год. на СВ-гр. Пловдив, Скица - Виза за проектиране от 23.11.2023 год. на Гл.архитект на община Пловдив, Разрешение за строеж №13 от 28.03.2024г., издадено от Гл. архитект на район „Северен", община Пловдив, влязло в законна сила на 16.04.2024г., Акт за приемане на конструкцията (Приложение № 14) от 12.02.2025 г.

(3) Дяловете от капитала на Дружеството са неделими. Всеки дял дава равни права, включително право на дивидент и на ликвидационен дял, освен ако друго не е решено от Едноличния собственик.

Чл.7. Дяловете могат да се прехвърлят на трети лица по решение на Едноличния собственик.

Чл.8.(1) Едноличният собственик ще внесе капитала изцяло преди регистрацията на Дружеството.

(2)Задължението по алинея 1 не може да бъде опрощавано или да се компенсира със задължения на Дружеството към едноличния собственик.

Чл.9.(1) Капиталът на Дружеството се увеличава и намалява по решение на едноличния собственик със сума, кратна на стойността на един дял.

(2)Стойността на един дял може да бъде намалена или увеличена по решение на едноличния собственик.

VI. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл.10. Едноличен собственик на капитала е „БИОФЛЕКС" ООД, ЕИК 205699481, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ж.к. Марица Гардънс, бл. 11, офис 1.

VII. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.11.(1) Дружеството се представлява от едноличния собственик или от избран от него управител или управители.

(2)По силата на изрично пълномощно, подписано от управителя, Дружеството може да се представлява и от трети лица.

Чл.12. Едноличният собственик:

1. Изменя и допълва Учредителния акт.
2. Приема и изключва съдружници и взема решения за прехвърляне на дялове.
3. Одобрява Годишния финансов отчет на Дружеството, разпределя печалбата и взема решение на за нейното изплащане.
4. Избира дипломиран експерт-счетоводител или специализирано одиторско предприятие за проверка на Годишния финансов отчет на Дружеството.
5. Взема решение за намаляване и увеличаване на регистрирания капитал или на стойността на дяловете, за покриване на загубите, за формирането и разходването на дружествените средства.
6. Взема решения за откриване и закриване на клонове в други дружества в България и в чужбина;
7. Взема решения за прехвърляне на предприятието на Дружеството или на част от него;
8. Взема решение за придобиване и разпореждане с недвижими имоти или с разпореждане с права върху недвижими имоти или за ипотекирането на дружественото недвижимо имущество.
9. Взема решение за допълнителни парични вноски;
10. Взема решение за прекратяване на дейността на дружеството;
11. Взема решение за назначаване на контрольор, определя неговите права и задължения, освобождава го от отговорност.

Чл.13. Всички решения на едноличния собственик на капитала, в това число за изменение и допълване на Учредителния акт, за приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член, за намаляване и увеличаване на капитала, за избор и освобождаване на управителя и за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти се вземат в писмена форма, без нотариална заверка.

VIII. ФОРМИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл.14. Търговската и финансова дейност на Дружеството се извършва и отчита всяка календарна година, с изключение първата година, която започва от на регистрация на Дружеството в Търговския регистър и приключва 31.12. на съответната година.

Чл.15.(1) Печалбата от годишната дейност на Дружеството се разпределя пропорционално на дяловете.

(2)Едноличният собственик може да реши да не разпределя дивиденти изцяло или частично и да капитализира печалбата.

IX.КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.16. Дружеството води финансови книги и счетоводство в съответствие с българското законодателство.

X. ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.17. Дружеството се прекратява:

1. По решение на едноличния собственик на капитала;
2. При обявяване на Дружеството в несъстоятелност;

3. По решение на съда в предвидените от българския търговски закон случаи;
4. При сливане и вливане в друго дружество;
5. При поставяне под запрещение на едноличния собственик;
6. При смърт на едноличния собственик, ако наследниците не решат да продължат дейността на Дружеството.

XI. ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.18.(1) При прекратяване Дружеството по реда на чл.17 т.1, 3, 5, 6 от настоящия учредителен акт се открива производство по ликвидация.

(2)Ликвидацията на Дружеството се извършва в съответствие с разпоредбите на българския търговски закон.

XII. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.19. Този Учредителен акт влиза в сила от момента на подписването му от едноличния собственик. Дружеството се счита за учредено от датата на вписването му в търговския регистър.

Чл.20.(1) Всички правни действия на едноличния собственик, извършени от името на учредяваното дружество до вписването му в търговския регистър пораждат права и задължения лично за едноличния собственик.

(2)Правата и задълженията, породени от сделките по ал.1, преминават по право върху Дружеството след неговото учредяване.

Чл.21. За всички въпроси, неуредени в този акт, се прилага българското законодателство.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК: