

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ

на
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

Днес, 18.02.2026 г., в гр.София:

Долуподписаните **Димитър Атанасов Калчев** с ЕГН [REDACTED] притежаващ лична карта и **Самир Искандер Франсис** с ЕГН [REDACTED]

в качеството си на представляващи **“ДЖИ БИ СТРОЙ” АД**, вписано в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията при МП с ЕИК **200984050**, със седалище и адрес на управление: град София 1700, Столична община, район „Студентски“, бул. “Симеоновско шосе” № 85 ”з”, вх. А, ет. 4, офис 7, подписаха настоящия Учредителен акт, по смисъла на чл.114 ал.3 от ТЗ, на еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование **“НП А2” ЕООД**, подчинено на българското законодателство и на следните основни положения:

І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

чл.1.1. Дружеството е с фирма **“НП А2” ЕООД**, наричано по-нататък **“Дружество”**. Под тази фирма дружеството ще бъде регистрирано в Търговския регистър и ще осъществява дейността си.

2. Дружеството е учредено на основание Търговския закон, като действа съгласно разпоредбите на този закон и другите закони на Република България.

чл.2. Седалището и адреса на управление на дружеството е: град София, п.к.1700, район Студентски, бул. “Симеоновско шосе” № 85 буква „з“, вход А, етаж 4, офис 7.

чл.3. В търговската си кореспонденция Дружеството ще поставя наименованието под което е регистрирано, като същото може да се посочва и на латиница.

чл.4. По решение на Едноличния собственик, Дружеството може да открива клонове, предприятия, представителства, агенции и др. и в други градове на страната и чужбина.

чл.5.1. Дружеството е юридическо лице, отделно от едноличния собственик.

2. Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик на капитала.

3. Едноличния собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на капитала му.

чл.6. Дружеството е учредено за неопределен срок.

чл.7.1. Дружеството осъществява следната дейност:

• Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Покупка на недвижими имоти; Строителство на сгради от всякакъв тип; Продажба на недвижими имоти - офиси и жилища, както и всички други дейности незабранени от закона.

2. Дружеството е създадено за осъществяване на всяка законна дейност.

3. Дружеството може да извършва в страната и чужбина сделки от всякакъв вид.

ІІ. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО

чл.8.1. Капиталът на Дружеството е образуван от непарична вноска в размер на 18 590 /осемнадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро внесена от **“ДЖИ БИ СТРОЙ” АД**, вписано в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията при МП с ЕИК 200984050 и представляваща недвижими имоти находящи се в град

София, Столична община, район „Овча купел“, квартал „Горна баня“, бул. „Никола Петков“ № 60 /шестдесет/, а именно:

Вещното право на строеж за построяването на описаните по-долу недвижими имоти, находящи се в град София, Столична община, район „Овча купел“ в предвидената за изграждане "Жилищна сграда с магазини, ресторант, медицински център и подземни гаражи" със ЗП 1632.93 кв.м, РЗП 9553.06 кв.м. и РЗП със сутерен 15959.56 кв.м., съгласно Разрешение за строеж № 239/29.09.2023 г. изд. от Гл. Архитект на СО, въз основа одобрени на 02.07.2024 г. от НАГ инвестиционни проекти, в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.4332.9719** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и две, точка, девет хиляди седемстотин и деветнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, Община Столична, Област София /Столица/, Адрес на имота: град София, район Овча купел, кв. Горна баня, бул. „Никола Петков“ № 60 /шестдесет/, с площ от 3480 кв.м. /три хиляди четиристотин и осемдесет квадратни метра/; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, Стар идентификатор 68134.4332.66; 68134.4332.9678, номер по предходен план: 66,582, квартал 117, парцел IX, при съсед: 68134.4332.9718, 68134.4332.1569, 68134.4332.1631, 68134.4332.9784, 68134.4332.67, 68134.4332.9677, 6768134.4332.1639, 6768134.4332.1637, който поземлен имот по документи за собственост представлява **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IX-66,582** /девети, отреден за имоти с планоснимачни номера шестдесет и шест и петстотин осемдесет и две/, попадащ в квартал № 117 /сто и седемнадесет/ по подробен устройствен план на град София, квартал "Горна баня", местността „кв. Горна баня", одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995г. и Заповед № РД-09-50-581/17.05.2007г., с обща площ на урегулирания поземлен имот от 3424 кв.м. /три хиляди четиристотин двадесет и четири квадратни метра/, при граници на имота по скица: бул. „Никола Петков“, УПИ VIII-67, УПИ VII-67, УПИ VI-67, УПИ I – отреден за болничен комплекс и УПИ XXXXVII-7 от същия кв. 117 /сто и седемнадесет/, който УПИ IX-66,582 /девети отреден за имоти шестдесет и шест и петстотин осемдесет и две/ е образуван от предишен УПИ IX-582 /девети за имот с планоснимачен номер петстотин осемдесет и две/ от квартал № 117 /сто и седемнадесет/, целият с площ от 1124 кв.м. /хиляда сто двадесет и четири квадратни метра/ и от предишен УПИ X-66 /десети за имот с планоснимачен номер шестдесет и шест/ от квартал № 117 /сто и седемнадесет/ с площ от 2300 кв.м. /две хиляди и триста квадратни метра/, а именно:

А/. Апартамент № 2 /две/, находящ се на кота + 3,60 /плюс три цяло и шестдесет стотни/ метра, със застроена площ от 77,81 /седемдесет и седем цяло и осемдесет и една стотни/ кв.м., състоящ се от: дневна с кухня и столова, две спални, баня с тоалетна, коридор и тераса, при граници: коридор, от две страни - двор, Апартамент № 1 /едно/ и Апартамент № 3 /три/, ведно с припадащите му се 0,71% /нула цяло седемдесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,72 /единадесет цяло и седемдесет и две стотни/ кв.м., ведно с припадащите се 0,64% /нула цяло шестдесет и четири стотни върху сто/ идеални части от правото на строеж върху гореописаният урегулиран поземлен имот, ведно с

Б/. Склад № 33 /тридесет и три/, находящ се в сутерена на сградата, на кота – 7,35 /минус седем цяло и тридесет и пет стотни/ м., с площ от 3,23 /три цяло и двадесет и три стотни/ кв.м., при граници: рампа, коридор, Склад № 32 /тридесет и две/ и Склад № 34 /тридесет и четири/, и ведно с 0,01% /нула цяло и една стотни върху сто/ ид.ч. от общите части на сградата и 0,01% /нула цяло и една стотни върху сто/ ид.ч. от правото на строеж върху поземления имот, и

В/. Паркомясто № 33 /тридесет и три/, находящо се в сутерена на сградата, на кота – 7,35 /минус седем цяло и тридесет и пет стотни/ м., с площ от 15,12 /петнадесет цяло и дванадесет стотни/ кв.м., съответстващо на 0,77% /нула цяло седемдесет и седем стотни върху сто/ идеални части от сутерена на сградата, при граници: подземна улица, сутеренна стена, Паркомясто № 32 /тридесет и две/ и Паркомясто № 34 /тридесет и четири/, и ведно с припадащите се 0,12% /нула цяло и дванадесет стотни върху сто/ ид.ч. от общите част на сградата и 0,11% /нула цяло и одинадесет стотни върху сто/ ид.ч. от правото на строеж върху поземления имот,

Собствеността на описаните имоти се установява от: Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за построяване на сграда № 62, том II, рег. № 11683, дело № 240 от 24.10.2024 г., по описа на Нотариус Пиринка Петрова с рег. № 157 на НК, РС-София, акта вписан в СВп с вх. рег. № 83636 от 24.10.2024 г., акт № 16, том СХСЛ, дело № 64581 / 2024 г.; Разрешение за строеж № 239 от 29.09.2023 г. на Главен архитект на СО, Район „Овча купел“, влязло в сила на 12.02.2018г.; Одобрен архитектурен проект от 25.09.2024г. на Главен архитект на СО, Район „Овча купел“ и таблица за площообразуване; Протокол (обр.2) за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж от 14.05.2025 г.; Констативен протокол изх.№ РОК25-АП00-43(17) от 10.02.2026 г. за степен на завършеност на строежите; Скица на поземлен имот;

За тези имоти има определена оценка, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20251002111545-8/15.12.2025 г. на Агенцията по вписванията в размер на 18 590 /осемнадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро.

2. Капиталът на дружеството е с номинална стойност 18 590 /осемнадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро обособен в 18 590 /осемнадесет хиляди петстотин и деветдесет/ равни дяла от по 1 /едно/ евро всеки.

3. Дружествените дялове са неделими, могат да се прехвърлят и наследяват.

чл.9. Едноличен собственик на капитала е “ДЖИ БИ СТРОЙ” АД, вписано в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията при МП с ЕИК 200984050, със седалище и адрес на управление: град София 1700, Столична община, район „Студентски“, бул. “Симеоновско шосе” № 85 ”з”, вх. А, етаж 4, офис 7;

чл.10. Дяловите вноски са внесени на 100% към момента на регистрацията на дружеството.

чл.11. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на Едноличния собственик според предвидените в ТЗ правила.

чл.12. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен чрез капитализиране на печалбата, вписване на нови дялове.

чл.13. Загубите според годишния баланс на Дружеството се покриват от резервния фонд чрез допълнителни вноски, намаляване на капитала или по друг начин определен от Едноличния собственик.

чл.14.1. Капиталът може да бъде намален до 1 (едно) евро с решение на едноличния собственик на капитала.

2. В решението се посочва целта на намалението му и начинът по който ще се извърши.

3. Намалението може да се извърши чрез:

- намаление на стойността на дела в капитала;
- освобождаване от задължение за внасяне на неизплатената част на дела от капитала.

чл.15. Решението за намаление на капитала се обявява в Търговския регистър.

чл.16. Изменението на капитала, се вписва в Търговския регистър.

чл.17.1. По решение на Едноличния собственик, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, могат да се направят допълнителни парични вноски за определен в решението срок. Допълнителните вноски са съизмерими на дяловете в капитала на Дружеството.

2. Допълнителните вноски не се отразяват на капитала на дружеството

чл.18. Имуществото на дружеството се състои от капитала, придобитите при дейността на дружеството пари, вещни права, собствениости на недвижими имоти и вещи, цени книжа и др.права и задължения.

чл.19. Едноличния собственик отговарят за задълженията на дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

III. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

чл.20.1. Едноличния собственик управлява и представлява дружеството. В неговата компетентност е решаването на всички въпроси относно управлението на дружеството. Едноличния собственик:

- изменя и допълва Дружествения договор.
- приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член.
- взема решения за намаляване и увеличаване на капитала.
- избира Управител, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност.
- взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества.
- взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях.
- взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу Управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях.
- взема решения за допълнителни парични вноски.

Решенията на Едноличния собственик, трябва да бъдат вписани в Търговския регистър, ако това изисква ТЗ.

2. За всяко решение по чл.20, ал.1, взето от Едноличния собственик, се съставя протокол, като писмената форма е достатъчна за валидността на взетите решения. В тези случаи липсата на нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието на протокола не влече нищожност на приетите решения.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

чл.21.1. В отношенията си с трети лица Дружеството се представлява от избран Управител. Управителя организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Едноличния собственик.

2. Управител може да упълномощава свои заместници и др. длъжностни лица в трудови правоотношения с Дружеството за определени права или отделни случаи. Тези лица могат да представляват Дружеството в рамките на възложената им представителна власт. Въпросното упълномощаване се извършва от Управител чрез изрично писмено нотариално заверено пълномощно.

3. Управителят на Дружеството:

- ръководи оперативно работата на Дружеството.
- сключва трудови договори съгласно Кодекса на труда, определя заплатите съобразно нормативните документи по заплащането, поощрява и наказва служителите на Дружеството.
- осигурява стопанисването и опазването на имуществото на Дружеството.
- организира изпълнението на плановите на Дружеството.
- създава условия за оптимално функциониране на Дружеството.
- отговаря за съблюдаването на действащото законодателство в дейността на Дружеството.
- решава всички въпросите от дейността на Дружеството със изключение на тези, които са от компетентността на Едноличния собственик.
- незабавно уведомява Едноличния собственик за обстоятелствата застрашаващи интересите на Дружеството.
- изпълнява всички др. функции, съгласно действащото в Р. България законодателство.

4. Без съгласието на Едноличния собственик, Управителят няма право:

- от свое или чуждо име да извършва търговски сделки.

- да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност.

- да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

5. При нарушаване на задълженията по чл.21.3. управителят, може да бъде уволнен без предизвестие и без право на обезщетение.

6. Управителят отчита дейността си пред Едноличния собственик.

7. Управителят може да бъде освободен от длъжност от Едноличния собственик, когато допусне нарушение на нормативните актове, лошо стопанисва имуществото на Дружеството или неэффективно го ръководи.

8. Управителят отговаря имуществено за всички вреди нанесени на Дружеството, произтичащи от неправомерните му действия. Той дължи обезщетение за причиняването им в резултат на неправилно водене на дружествените работи. Обезщетението може да бъде претендирано от Дружеството по общия исков ред.

VI. ОТГОВОРНОСТ

чл.22.1. Дружеството отговаря за своите задължения към трети лица с имуществото си, върху което може да се насочва принудително изпълнение съгласно ГПК.

2. Едноличния собственик носи отговорност за задълженията на Дружеството до размера на дяловото си участие в него.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

чл.23. Дружеството се прекратява:

- по решение на Едноличния собственик.
- при обявяване в несъстоятелност.
- по решение на съда, съгласно чл.155 от Търговския закон.

VIII. ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

чл.24. Към ликвидация на Дружеството се пристъпва в случай съгласно разпоредбите на чл.156 от Търговския закон.

IX. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

чл.25. Образуването, реорганизацията и прекратяването на Дружеството се регистрира в Търговския регистър.

чл.26. За всички неуредени с този Учредителен договор положения се прилагат разпоредбите на Търговския закон на Р.България.

За едноличния собственик:

Самир Исмаилов

Амелия Вячеслав Калев

На 18.2.2026 г., Нели Лукова, нотариус в район РС София, рег. № 536 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: ДИМИТЪР АТАНАСОВ КАЛЧЕВ, ЕГН [REDACTED] и САМИР ИСКАНДЕР ФРАНСИС, ЕГН [REDACTED] като представители на ДЖИ БИ СТРОЙ АД, БУЛСТАТ/ЕИК 200984050 с местожителство [REDACTED]
Рег. № 2153, Събрана такса: евро

НОТАРИУС:
ПОМОЩНИК - НОТАРИУС
по
ЗАМЕСТВАНЕ
ПЕРГАНА ЦЕНКОВА

