ДРУЖЕСТВЕН АКТ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1 (1) Фирмата на дружеството е **„ВЕСМАРД" ЕООД,** на латиница **"VESMARD" EOOD** (по-нататък наричано **„Дружеството"**).

(2) Дружеството е учредено на основание Търговския закон, като ще осъществява дейността си съгласно този и другите закони на Република България.

Чл. 2 Седалището и адресът на управление на Дружеството са: Република България, гр. София 1616, Столична община, район „Витоша", ул. "Асен Георгиев" № 2.

Чл. 3 В търговската си кореспонденция Дружеството ще поставя фирмата, седалището, адреса на управление, единния идентификационен код.

Чл. 4 По решение на Едноличния собственик на капитала Дружеството може да открива клонове, представителства и други.

Чл. 5 (1) Дружеството е юридическо лице, отделно от Едноличния собственик на капитала.

(2) Дружеството не отговаря за задълженията на Едноличния собственик на капитала.

(3) Едноличният собственик на капитала не отговаря за задълженията на Дружеството, освен до размера на невнесените дялове в капитала.

Чл. 6 Дружеството **не се ограничава със срок** или друго прекратително условие.

Чл. 7 *(1) Предметът на дейност на Дружеството е: покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти; посредническа дейност; инвестиционна и маркетингова дейност; реклама; консултантска дейност; вътрешно и външно търговска дейност; търговско представителство и агентство и всички други дейности, незабранени от закона. Дейностите, за които е необходимо предварително издаване на разрешение /лицензи/ от съответните държавни или общински органи, ще бъдат извършвани след получаване на съответните разрешения /лицензи/.*

(2) Дружеството може да извършва сделки от всякакъв вид, да придобива всякакви права и да се задължава по всякакъв начин.

II. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО

Чл. 8 (1) Капиталът на Дружеството се определя в левове и е в размер на 1 677 957.70 (един милион шестстотин седемдесет и седем хиляди деветстотин петдесет и седем евро и седемдесет евроцента) евро.

(2) Капиталът на Дружеството се състои от дялове общо в размер на 167 795 770 (сто шестдесет и седем милиона седемстотин деветдесет и пет хиляди седемстотин и седемдесет) дяла със стойност по 1 (един) евроцент всеки дял поотделно.

(3) При учредяването на Дружеството капиталът на Дружетвото е формиран от непарична вноска, представляваща **недвижим имот, както следва:**

Първи подземен гараж, със застроена площ от 442,50 (четиристотин четиридесет и две цяло и петдесет стотни) квадратни метра; **Партер** със застроена площ от 437,50 (четиристотин тридесет и седем цяло и петдесет стотни) квадратни метра; **Първи етаж** със застроена площ от 357,80 (триста петдесет и седем цяло и осемдесет стотни) квадратни метра; **Трети етаж** със застроена площ от 427,00 (четиристотин двадесет и седем) квадратни метра; **Шести етаж** със застроена площ от 430,60 (четиристотин и тридесет цяло и шестдесет стотни) квадратни метра; **Осми етаж** със застроена площ от 245,20 (двеста четиридесет и пет цяло и двадесет стотни) квадратни метра; **Десети етаж** със застроена площ от 153,00 (сто петдесет и три) квадратни метра от Многоетажна монолитна офис-сграда с подземни гаражи, ресторант, магазини, многофункционална зала и банков офис със ЗП (застроена площ) от 522 (петстотин двадесет и два) квадратни метра, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата,

ЗАЕДНО с **урегулирания поземлен имот (УПИ)**, в който е построена и сградата, находящ се в гр. София, Столична община, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 141 (сто четиридесет и едно), съставляващ УПИ № VI - 13,14 (шести отреден за имоти планоснимачни номера тринадесет, четиринадесет) отреден за офиси, от кв. № 225 (двеста двадесет и пет), по плана на гр. София, в местността „Център-Западно направление", целият с площ от 1064 (хиляда шестдесет и четири) квадратни метра при съседи: ул. „Перник"; УПИ № VII - 15,16,17 (седми отреден за имоти с планоснимачни номера петнадесет, шестнадесет, седемнадесет) и УПИ № XI - 9,10.11,12 (единадесети отреден за имоти с планосннмачни номера девети, десети, единадесети, дванадесет) отреден за офиси и бул. „Тодор Александров" съгласно Нотариален акт № 182, том IV, рег. № 27563, дело № 739 от 2006 г., вписан в СВ с вх. рег. № 58241 от 08.09.2006 г., им. партида 386260 на нотариус Борис Янков с район на действие СРС, рег. № 258 на Нотариалната камара; Нотариален акт № 126, том I, рег. № 1515, дело № 104 от 2006 г., вписан в СВ с вх. рег. № 19117, акт № 107, том XLI1I, дело № 11548/06 г., им. партида 360879 на нотариус Маргарита Гечева с район на действие СРС, рег. № 303 на Нотариалната камара; Нотариален акт № 178, том III, рег. № 14363, дело № 606 от 2003 г., вписан в СВ с вх. рег. № 36855, акт № 85, том LLXIX, дело № 27640, им. партида 226910 на нотариус Румен Димитров с район на действие СРС, рег. № 274 на Нотариалната камара; Нотариален акт № 181, том V, рег. № 4306, дело № 906/2005 г., вписан в СВ с вх. рег. № 43058, акт № 18, том LLXXV, дело № 31636, им. партида 226910 на нотариус Йонко Литовски с район на действие СРС, рег. № 263 на Нотариалната камара.

Паричната оценка на непаричната вноска е в размер на 3 281 800 (три милиона двеста осемдесет и една хиляди и осемстотин) лева съгласно приетата тройна оценителна експертиза, извършена от три веща лица, назначени с Акт за назначаване № 20100716202958 от 23.07.2010 г. от Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието, срещу които тогавашните съдружници са записали 32 818 (тридесет и две хиляди осемстотин и осемнадесет) дяла от капитала по 100 (сто) лева всеки един, на обща стойност 3 281 800 (три милиона двеста осемдесет и една хиляди и осемстотин) лева, които с решение на Общото събрание от 20.03.2026 г. са променени на общо 167 795 770 (сто шестдесет и седем милиона седемстотин деветдесет и пет хиляди седемстотин и седемдесет) дяла със стойност по 1 (един) евроцент всеки.

.

(3) Дружествените дялове са делими и прехвърляеми чрез сделка или правоприемство.

(4) Дружествените дялове предоставят на притежателя си членствени права, включително право на глас, дивиденти и ликвидационната квота на Дружеството.

Чл. 9 Дружествените дялове са собственост на Едноличния собственик на капитала **Веселин Димитров**. с ЕГН , притежател на лична карта с № , изд. на . от МВР, с постоянен адрес: гр. .

Чл. 10 Деловете следва да бъдат вписани в Книга за дяловете на Дружеството.

Чл. 11 По решение на Едноличния собственик на капитала размерът на дела/дяловете може да бъде увеличен или намален.

Чл. 12 Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен чрез увеличаване на дяловете, записване на нови дялове и приемане на нови съдружници по решение на Едноличния собственик на капитала.

Чл. 13 Загубите според годишния баланс на Дружеството се покриват от резервен фонд, чрез допълнителни вноски, намаляване на капитала или по други начини, определени от Едноличния собственик на капитала.

Чл. 14 (1) Капиталът може да бъде намален до установения със закон минимум с решение на Едноличния собственик на капитала за изменение на Учредителния акт.

(2) В решението на Едноличния собственик на капитала се посочва целта на намалението и начинът, по който ще се извърши.

Чл. 15 (1) По решение на Едноличния собственик на капитала за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства може да се направят допълнителни парични вноски за срок, определен в решението.

(2) Допълнителната вноска не се отразява в капитала на Дружеството. За нея Едноличният собственик на капитала може да реши Дружеството да плаща лихви.

Чл. 16 Едноличният собственик на капитала не може да иска дяловата си вноска, докато Дружеството съществува. През това време той има право само на дивиденти.

Чл. 17 Всичко, което е придобито от Дружеството, е негова собственост и се включва в имуществото му. Имуществото на Дружеството включва капитала, всичко, придобито от Дружеството в резултат от неговата дейност – пари, права на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и движими вещи, включително интелектуална собственост, ценни книжа, вземания и други права.

Чл. 18 (1) Едноличният собственик на капитала отговаря пред Дружеството за вредите, които е причинил при учредяването му, ако не е действал добросъвестно.

(2) Едноличният собственик на капитала няма право на възнаграждение от капитала за образуването на Дружеството.

III. ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19 (1) Органи на управление на Дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала;

2. Управителят/Управителите.

(2) Едноличният собственик на капитала на Дружеството може да избере повече от един Управител, като определи правомощията на всеки от тях.

Чл. 20 Едноличният собственик на капитала взема решения по всички въпроси, които се отнасят до дейността на Дружеството, неговото имущество и този Учредителен акт, както следва:

1. Изменя и допълва Учредителния акт;

2. Приема годишния финансов отчет и счетоводния баланс, разпределя печалбата и взема решение за изплащане на дивиденти;

3. Взема решение за намаляване или увеличаване на капитала или размера на дяловете, за покриване на загуби и за образуване и разходване фондовете на Дружеството;

4. Одобрява производствената, търговската и административната структура на Дружеството, правилата за работа и работната заплата;

5. Избира Управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

6. Взема решения за откриване и закриване на клонове, представителства, за участие и прекратяване на участието в други дружества и съюзи;

7. Взема решение за придобиване и прехвърляне на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. Взема решение за предявяване искове на Дружеството срещу Управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;

9. Взема решение за допълнителни парични вноски;

10. Взема решение за прекратяване дейността на Дружеството, утвърждава ликвидационния баланс и ликвидационната квота, освен в случаите на несъстоятелност.

(2) Едноличният собственик на капитала взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване становището на представителя на персонала на Дружеството, ако техният общ брой е повече от 50.

(3) Решенията за приемане и изключване на съдружници, за даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член, за намаляване или увеличаване на капитала, за избор на управител, както и за придобиване и отчуждаване на недвижими

имоти и вещни права върху тях, следва да бъдат включени в писмен протокол за решения, подписан от Едноличния собственик на капитала (или съответно съдружниците) без нотариално удостоверяване на подписа и / или съдържанието му, което е достатъчно за да бъдат тези решения действителни.

Чл. 21 Решенията на Едноличния собственик на капитала се вписват в Протоколната книга на Дружеството, а тези, за които Търговският закон го изисква – и в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ.

Чл. 22 Общото ръководство на Дружеството се осъществява от Управителя/Управителите, назначаван и освобождаван от Едноличния собственик на капитала.

Чл. 23 (1) Управителят представлява Дружеството пред всички държавни и съдебни органи, банки, дружества и организации и други лица и сключва договори с тях.

(2) Отношенията между Дружеството и Управителя се уреждат с отделен договор, доколкото не са уредени с този Учредителен акт.

Чл. 24 Управителят е упълномощен и задължен за следното:

1. Да ръководи, организира и контролира текущата дейност на Дружеството съобразно законите и решенията на Едноличния собственик на капитала;

2. Да управлява и опазва имуществото на Дружеството;

3. Да назначава и освобождава персонала на Дружеството и да определя индивидуалните трудови възнаграждения на работниците и служителите;

4. Да изготвя текущите и годишни отчети за приходите и разходите и балансите за представянето им на Едноличния собственик на капитала;

5. Да осигурява изпълнението на решенията на Едноличния собственик на капитала;

Чл. 25 (1) Без съгласие на Дружеството, изразено чрез решение на Едноличния собственик на капитала, Управителят няма право:

1. Да извършва търговски сделки от свое или от чуждо име;

2. Да участва в събирателни и командитни дружества и в други дружества с ограничена отговорност;

3. Да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(2) Ограниченията по предходната ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

(3) При нарушаване на задълженията по ал. 1 на този член, Управителят може да бъде освободен без предизвестие и няма право на обезщетение във всички случаи. Той дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

IV. ОБРАЗУВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 26 (1) Търговската и финансова дейност на Дружеството се извършва, регистрира и отчита на календарна година, с изключение на първата година, започваща с учредяването на Дружеството и приключваща на 31 декември същата година.

(2) Годишният финансов отчет се проверява от един или няколко регистрирани одитори и заедно с отчета за търговската дейност, се представят от Управителя за одобрение на Едноличния собственик на капитала, доколкото това се изисква от приложимото право.

Чл. 27 (1) Приходите от годишната дейност на Дружеството се разпределят от Едноличния собственик на капитала.

(2) На разпределяне за дивиденти подлежи остатъкът от приходите след приспадане на отчисленията за данъци, трудови възнаграждения и за фондовете на Дружеството.

(3) Едноличният собственик на капитала може да реши да не разпределя изцяло или частично дивиденти, а съответната сума да се капитализира.

(4) Дивиденти не се изплащат в случай на годишно приключване със загуба.

Чл. 28 (1) Изплащането на дивидентите се удостоверява с разписка, която се прилага в книгата за дяловете.

(2) Едноличният собственик на капитала може да реши да се изплащат авансово суми от дължимите дивиденти след изтичане на всяко тримесечие.

V. КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 29 Дружеството води финансови книги и счетоводна отчетност съгласно българските закони.

Чл. 30 Дружеството води Книга за дяловете и Протоколна книга.

Чл. 31 (1) Книгата за дяловете съдържа: име, националност, адрес и седалище на Едноличния собственик на капитала, размера на записаните дялове в капитала на Дружеството, направените вноски и всички промени в тях.

(2) Протоколната книга съдържа решенията на Едноличния собственик на капитала.

Чл. 32 Книгите по членове 32 и 33 се водят и съхраняват от Управителя или от упълномощен от него служител.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 33 Дружеството се прекратява:

1. По решение на Едноличния собственик на капитала;

2. Чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;

3. При ликвидация;

4. При обявяване в несъстоятелност;

5. По решение на съда в предвидените от закона случаи.

Чл. 34 (1) Ликвидатор на Дружеството е Управителят или лице, назначено от Едноличния собственик на капитала.

(2) След завършване на ликвидацията, остатъкът от имуществото на Дружеството се предоставя на Едноличния собственик на капитала.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 35 Този Учредителен акт влиза в сила от датата на подписването му от Едноличния собственик на капитала, а Дружеството се смята за възникнало от деня на вписването му в Търговския регистър.

Чл. 36 (1) Искането за вписване на Дружеството се прави от Управителя на Дружеството или от лице, упълномощено от Едноличния собственик на капитала или Управителя.

(2) Разходите по регистрацията на Дружеството се заплащат от Едноличния собственик на капитала за сметка на Дружеството.

(3) Ако се наложи извършването на дейности преди Дружеството да бъде регистрирано, но след приемането на този Учредителен акт, те се извършват от името на Едноличния собственик на капитала.

Чл. 37 Всички изменения и допълнения към този Учредителен акт ще бъдат валидни, само ако са приети по предвидения в Учредителния акт и в закона ред, в писмена форма и съответно подписани от Едноличния собственик на капитала.

Този Учредителен акт се състави и подписа в 2 еднообразни екземпляра, от които един за регистрацията на Дружеството в Търговския регистър и един за архива на Дружеството. При различие в тълкуването на този Учредителен акт приоритет ще има версията му на български език.

Дата: 12.08.2026 г.

УПРАВИТЕЛ И ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

Весилин Димитров Димитров