

**УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"ИРИС ПАРК 2" ЕООД**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Статус

1. На 17.10.2025 г. се учреди еднолично дружество с ограничена отговорност "ИРИС ПАРК 2" ЕООД, като българско юридическо лице за осъществяване на търговска дейност, съгласно Търговския закон и другите действащи на територията на страната нормативни актове.
2. Едноличен собственик на капитала е "ИРИС ПАРК" ЕООД с ЕИК: 206322647.
3. "ИРИС ПАРК 2" ЕООД, е юридическо лице, отделно от собственика на капитала.

Търговска фирма

4. Търговската фирма на дружеството е "ИРИС ПАРК 2" ЕООД.

Седалище и адрес на управление

5. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, 1407, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ №51, Офис X сграда 2, ет. 5.

Срок

6. Дружеството се учредява за неограничен срок.

Предмет на дейност

7. Инвестиции в недвижими имоти, отдаване под наем, покупко-продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Клонове

8. Дружеството може да създава клонове по реда, предвиден в Търговския закон.

II. КАПИТАЛ

Капитал и вноски

- 9.1. (Изм. 09.03.2026 г., Изм. 09.04.2026 г.) Капиталът на дружеството е в размер на 375 950 (триста седемдесет и пет хиляди деветстотин и петдесет) евро, разпределен в 37 595 (тридесет и седем хиляди петстотин деветдесет и пет) дяла, всеки от по 10 (евро) евро.

9.2. (Изм. 09.04.2026 г.) Капиталът на дружеството е внесен изцяло чрез непарични вноски (апорт) на следните недвижими имоти, находящи се в „Жилищна сграда с търговски площи, подземен паркинг и плътна ограда до Н=2,20м“, със застроена площ от 620,39 кв.м., разгъната застроена площ 5 358,50 кв.м. и разгъната застроена площ със сутерен 8 601,17 кв.м.; изградена съгласно Разрешение за строеж № 91/21.04.2022 г., влязло в сила на 14.05.2022 г. и одобрени инвестиционни проекти от 12.04.2022 г. на Направление „Архитектура и градоустройство“, преработка по чл. 154 от ЗУТ, в Поземлен имот с идентификатор 68134.4090.1703 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда седемстотин и три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, СО, област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенция по Геодезия, Картография и Кадастър /АГКК/, с последно изменение, засягащо поземления имот от 14.09.2023 година, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, ж.к. „Младост“, с площ на имота по скица: 8 373,00 кв.м. (осем хиляди триста седемдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 (петнадесет) метра), предишни идентификатори: 68134.4090.1369 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда триста шестдесет и девет) и 68134.4090.1370 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда триста и седемдесет), номер по предходен план: 1369 (хиляда триста шестдесет и девет) и 1370 (хиляда триста и седемдесет), квартал: 34 (тридесет и четири), парцел: III (трети), при съседни на имота по скица (поземлени имоти с идентификатори): 68134.4090.1468 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда четиристотин шестдесет и осем), 68134.4090.1455 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда четиристотин петдесет и пет), 68134.4090.1670 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда шестстотин и седемдесет), 68134.4090.1672 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда шестстотин седемдесет и две), 68134.4090.1333 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда триста тридесет и три), 68134.4090.1673 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда шестстотин седемдесет и три), 68134.4090.1677 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда шестстотин седемдесет и седем), 68134.4090.364 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . триста шестдесет и четири) и 68134.4090.1557 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда петстотин петдесет и седем); който поземлен имот по сега действащия регулационен план съставлява УПИ III-1369,1370 (трети, за имоти хиляда триста шестдесет и девет, и хиляда триста и седемдесет), с отреждане за магазини, офиси, КОО и ЖС, от квартала № 34 (тридесет и четири), по плана на град София, район „Младост“, местността „ж.г. Камбаните – Младост 4 (четири)“, а именно:

1/. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4090.1703.1.52** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда седемстотин и три . едно . петдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри,

засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, адрес на имота: гр. София, район Младост, ж.к. "Младост", ет. 1 (едно), самостоятелният обект се намира на етаж 1 (едно) в сграда с идентификатор 68134.4090.1703.1, предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4090.1703, предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 116,15 (сто и шестнадесет цяло и петнадесет стотни) квадратни метра, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.4090.1703.1.1, 68134.4090.1703.1.51, под обекта: 68134.4090.1703.1.54, 68134.4090.1703.1.53, над обекта: 68134.4090.1703.1.3; който самостоятелен обект, съгласно одобрения архитектурен проект, представлява Магазин, находящ се на първия (партерния) етаж на сградата, кота +0,00 (нула) метра, със застроена площ от 116,15 (сто и шестнадесет цяло и петнадесет стотни) квадратни метра, състоящ се от търговско помещение, второ помещение и санитарно помещение, при граници: обособен двор (прилежащ на магазина, представляващ идеална част от поземления имот, с площ на обособения двор, съгласно таблица за площиобразуване, от 22,95 (двадесет и две цяло деветдесет и пет стотни) квадратни метра, която площ не е включена в застроената площ на магазина), рампа за сутерените, двор и аптека; заедно с 2,41 % (две цяло четиридесет и една стотни процента) идеални части от общите части на сградата (без сутерените), равняващи се на 12,78 (дванадесет цяло седемдесет и осем стотни) квадратни метра, заедно с 1,50 % (едно цяло и петдесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, описан по-горе, равняващи се на 22,95 (двадесет и две цяло деветдесет и пет стотни) квадратни метра.

Непаричната вноска е внесена от едноличния собственик на капитала - "ИРИС ПАРК" ЕООД с ЕИК: 206322647.

"ИРИС ПАРК" ЕООД е собственик на описания по-горе недвижим имот, предмет на непаричната вноска, по силата на Нотариален акт за покупко-продажба №180, том I, рег. №2748, дело 169/2021 г. от 23.03.2021 г. на нотариус Валери Манчев, вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. №17180/23.03.2021 г., Акт №85, том XLII, Разрешение за строеж № 91/21.04.2022 г. на Главния архитект на СО, одобрен Архитектурен проект, изменен по чл. 154 от ЗУТ и Разрешение за ползване №СТ-05-32/29.01.2025 г. на ДНСК.

Стойността на описания по-горе недвижим имот, предмет на непаричната вноска, е в размер 691 800 (шестстотин деветдесет и една хиляди и осемстотин) лева съгласно тройна оценителска експертиза по Акт за назначаване вещи лица №20250901184458/03.09.2025 г. на Агенция по вписванията.

2/. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4090.1703.1.54 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди и деветдесет . хиляда седемстотин и три . едно . петдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, адрес на имота: гр. София, район Младост, ж.к. „Младост“, ет. -1 (минус едно), гараж Г2 („Г“ две), самостоятелният обект се намира на етаж -1 (минус едно), в сграда с идентификатор 68134.4090.1703.1, предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4090.1703, предназначение на самостоятелния обект: Гараж, брой нива на

обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 16,89 (шестнадесет цяло осемдесет и девет стотни) квадратни метра, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.4090.1703.1.53, 68134.4090.1703.1.55, под обекта: 68134.4090.1703.1.74, над обекта: 68134.4090.1703.1.52; който самостоятелен обект, съгласно одобрения архитектурен проект, представлява Гараж № 2 (две), находящ се на първи сутеренен етаж на сградата, кота -3,30 (минус три цяло и тридесет стотни) метра, със застроена площ от 16,89 (шестнадесет цяло осемдесет и девет стотни) квадратни метра, при граници: маневрена улица, гараж № 1 (едно), външна стена, и гараж № 3 (три); заедно с 1,14 % (едно цяло и четиринадесет стотни процента) идеални части от общите части на сутерените в сградата, равняващи се на 20,01 (двадесет цяло и една стотни) квадратни метра, заедно с 0,43 % (нула цяло четиридесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, описан по-горе, равняващи се на 6,57 (шест цяло петдесет и седем стотни) квадратни метра.

Непаричната вноска е внесена от едноличния собственик на капитала - "ИРИС ПАРК" ЕООД с ЕИК: 206322647.

"ИРИС ПАРК" ЕООД е собственик на описания по-горе недвижим имот, предмет на непаричната вноска, по силата на Нотариален акт за покупко-продажба №180, том I, рег. №2748, дело 169/2021 г. от 23.03.2021 г. на нотариус Валери Манчев, вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. №17180/23.03.2021 г., Акт №85, том XLII, Разрешение за строеж № 91/21.04.2022 г. на Главния архитект на СО, одобрен Архитектурен проект, изменен по чл. 154 от ЗУТ и Разрешение за ползване №СТ-05-32/29.01.2025 г. на ДНСК.

Стойността на описания по-горе недвижим имот, предмет на непаричната вноска, е в размер 30 057 (тридесет хиляди и петдесет и седем) евро, съгласно тройна оценителска експертиза по Акт за назначаване вещи лица №20260310173202/12.03.2026 г. на Агенция по вписванията.

9.3. Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван или намаляван (но не под законоустановения минимум) по решение на собственика му, което обстоятелство подлежи на вписване в търговския регистър.

9.4. Едноличният собственик на капитала може да вземе решение да се направят за определени срокове и допълнителни парични вноски, необходими за дейността на дружеството и/или за придобиване имущество на дружеството. Редът и начинът за внасяне на вноските се определя от едноличния собственик.

III. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

10. Едноличният собственик на капитала взема решение за:

- изменение или допълнение на учредителния акт;
- приемане на годишния баланс и отчет, разпределяне на печалбата и вземане на решение за нейното изплащане ;
- намаляване или увеличаване на капитала; придобиване или отчуждаване на недвижими имоти ;
- определя Управител на дружеството, определя обема на неговите права, размера на възнаграждението му и освобождаването му от отговорност;
- образуване на фондове, самофинансиране;
- откриване и закриване на клонове в страната и в чужбина, участие в други дружества ;

- преминаване в друг вид дружество;
- прекратяване дейността на дружеството и назначаване на ликвидатор.

10.1. За действителността на решенията на Едноличния собственик на капитала е необходима единствено писмена форма.

11. Дружеството се управлява и представлява от управител, назначен с решение на Едноличния собственик на капитала. При повече от един назначен управител, дружеството се представлява от управителите само заедно.

12. Управителят:

- организира дейността на дружеството, осигурява всекидневното оперативно ръководство и съхраняването и управлението на неговото имущество;
- сключва трудовите договори с персонала на дружеството;
- представлява дружеството и изпълнява функциите си в съответствие с решенията на едноличния собственик.

IV. СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

13. Дружеството извършва дейността си съгласно общите правила на българското гражданско и стопанско законодателство.

14. Финансовата дейност на дружеството започва от датата на вписването му в Търговския регистър и завършва на 31.12. същата година.

15. Всяка следваща финансова година започва на 01.01. и завършва на 31.12. (съвпада с календарната година).

16. Дружеството води счетоводната си отчетност съгласно Закона за счетоводството и другите действащи на територията на страната нормативни актове.

17. Едноличният собственик на капитала може да реши част или цялата печалба от една стопанска година да бъде инвестирана за разширяване на стопанската дейност.

18. В случаите, когато годишният баланс покаже загуби, те се покриват от резервния фонд, а ако той е недостатъчен от допълнителни вноски, от заеми или по друг начин, по решение на Едноличния собственик на капитала.

V. КНИГИ НА ДРУЖЕСТВОТО

19. Дружеството води:

- протоколна книга за решенията на едноличния собственик;
- дневник на сключените договори;
- входящ и изходящ дневник;
- други, предвидени в закона книги.

VI. ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

20. Трудовите правоотношения с работещите в дружеството граждани се уреждат съобразно трудовите им договори, въз основа на българското законодателство.

21. Работещите в дружеството граждани се осигуряват задължително за всички осигурителни случаи, съобразно закона.

22. Дружеството може да предоставя и специални придобивки за работещите в него.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

23. Дружеството се прекратява:

- по решение на едноличния собственик на капитала;
- по решение на Окръжния съд в случаите на чл. 155 от Търговския закон;
- при преобразуване, водещо до прекратяване на дружеството.

24. При прекратяване на дружеството се открива производство по ликвидация.

25. Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на Търговския закон.

26. Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако едноличният собственик на капитала не реши друго.

VIII. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

27. Този учредителен акт влиза в сила след подписването му от едноличния собственик на капитала.

28. Всяко изменение или допълнение на учредителен акт е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от едноличния собственик на капитала.

29. Заглавията в настоящия учредителен акт служат само за улеснение при неговото ползване и нямат значение при тълкуване на договора.

30. Ако в някой случай едноличният собственик на капитала не упражни правата си по настоящия учредителен акт, това не означава отказ от използването на това право при следващите случаи.

31. Ако някоя разпоредба в настоящия учредителен акт е или стане недействителна, той остава валиден в останалата му част. В такъв случай съответната разпоредба трябва да бъде тълкувана така, че да бъде постигната целта и. Същото се прилага и когато възникнат празноти, които следва да бъдат попълнени в настоящия учредителен акт.

32. За неуредените случаи в настоящия учредителен акт се прилагат общите разпоредби на българското законодателство.

За ЕДНОЛИЧЕНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА:

/Асен Лисев – управител на „ИРИС ПАРК“ ЕООД/