

ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

Днес, 04.03.2026г., в град София, между:

1. **ГЕОРГИ ИВАНОВ ШОПОВ**, с ЕГН: _____ притежаващ лична карта № _____
издадена на _____ от МВР-София, с постоянен адрес: _____
и _____

2. **“ТОБО – ЦВЕТНИЦА” ЕООД**, ЕИК: 206993176, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Триадица“, ж.к. „Стрелбище“, ул. „Нишава“ № 99, представлявано от управителя Георги Иванов Шопов, с ЕГН _____ притежаващ лична карта № _____ издадена на _____ от _____

наричани за краткост **СЪДРУЖНИЦИ**, на основание чл. 113 и следващите от Търговския закон, се сключи настоящият договор за учредяване на **ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ**.

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 Съдружниците се съгласяват да обединят усилия и имущество, за осъществяване на дейност под формата на **ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ**, наричано за краткост по-нататък **ДРУЖЕСТВОТО**.

ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл. 2. т. 1. Дружеството ще осъществява своята дейност под фирма **“ТИ ПИ ЕН” ООД**.

т. 2. Наименованието на дружеството ще се изписва и на латиница **“TI PI EN”**.

Чл. 3. т.1. Седалището и адреса на управление на Дружеството са: Република България, гр. София, район „Триадица“, ул. „Нишава“ № 99, офис №1.

т. 2. Адресът за кореспонденция с НАП на дружеството на територията на Република България е: гр. София, район „Триадица“, ул. „Нишава“ №99, офис №1.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 4. т. 1. Предметът на дейност на дружеството е: Консултантска дейност, търговия с недвижими имоти – покупко-продажба и посредничество при сделки с недвижими имоти, външна и вътрешнотърговска дейност в страната и в чужбина, рекламна дейност, както и всички останали дейности незабранени със закон.

т. 2. Дружеството може да извършва в страната и чужбина сделки от всякакъв вид и да придобива права и поема задължения по всякакъв начин, да учредява клонове, да открива представителства в страната и чужбина и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и чужбина.

т. 3. Предметът на дейност на дружеството може да бъде разширен, изменен и допълнен по решение на съдружниците.

т. 4. Дружеството се създава за неопределен срок.

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 5. т. 1. Капиталът на Дружеството е в размер на 11 440 /единадесет хиляди четиристотин и четиридесет/ евро и се състои от дяловете на съдружниците.

т. 2. Капиталът се разделя на 440 /четиристотин и четиридесет/ дяла, всеки от които е на стойност 26 /двадесет и шест/ евро. Дяловете от капитала на **ДРУЖЕСТВОТО** са неделими.

т. 3. Капиталът е формиран от парична вноска в размер на 5000 лв. /пет хиляди лева/ и следните непарични вноски, както следва:

А. Непарична вноска в размер на 1250лв. върху недвижим имот, а именно:

ОФИС № 8 /осем/ на партерния етаж, кота -0.67 /минус нула цяло и шестдесет и седем стотни/ м. от новопостроената в долуописания УПИ многоетажна жилищна сграда, находяща се в гр. София, СО – район „Витоша“, с административен адрес: ул. „Майстор Алекси Рилец“ №16 /шестнадесет/, вход „Г“, със застроена площ от 129.30 /сто двадесет и девет цяло и тридесет стотни/ кв.м. , състоящ се от входно предверие, една работна зала, склад и два санитарни възела, при граници: коридор от вход „В“, помещение ел.табло, офис № 7 , двор, стълбищна клетка на вход „Г“, гараж № 12, гараж № 11, гараж № 10, гараж № 9, коридор, абонатна, машинно, който съгласно Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-620711-07.12.2017г., издадена от СГКК-София представлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1933.1439.1.57** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка хиляда четиристотин тридесет и девет точка едно точка петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Витоша“, ул. „Майстор Алекси Рилец“ №16, вх. В, ет. 0, обект 8, намиращ се в сграда №1, разположено в поземлен имот с идентификатор 68134.1933.1439.1.57, предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта: 1, при съседни самостоятелни обекти в сграда: на същия етаж: 68134.1933.1439.1.60, 68134.1933.1439.1.59, 68134.1933.1439.1.58, 68134.1933.1439.1.56, 68134.1933.1439.1.61, под обекта: няма, над обекта: 68134.1933.1439.1.80, 68134.1933.1439.1.79, 68134.1933.1439.1.64, 68134.1933.1439.1.65, заедно с 2.35 % /две цяло тридесет и пет стотни върху сто/ **идеални части от общите части на сградата и от поземления имот**, върху който е построена сградата, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, целият с площ от 2 560 /две хиляди петстотин и шестдесет/ кв.м., находящ се в гр. София, СО – район „Витоша“, ул. „Майстор Алекси Рилец“ № 16 /шестнадесет /, който имот съгласно действащия план за регулация, утвърден със Заповед № РД -09-50-66 от 10.02.1999 г., Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-50-72 от 16.03.2005 г., представлява парцел I-1439 /първи за имот хиляда четиристотин тридесет и девет/ от квартал 75 /седемдесет и пет/ по плана на гр. София, местността „Манастирски ливади-запад“, при граници: ул. „Родопски извор“, ул. „Майстор Алекси Рилец“ УПИ II-1163е, 1163ж, 1244, УПИ III-1160, 1161, който имот съгласно Скица на поземлен имот №15-620715-07.12.2017г., издадена от СГКК-София представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1933.1439** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка хиляда четиристотин тридесет и девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010г. на изп. директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Витоша“, ул. „Майстор Алекси Рилец“ №16, с площ от 2535 кв.м. (две хиляди петстотин тридесет и пет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1439, квартал 75, парцел I, при съседни: 68134.1933.1161, 68134.1933.2328, 68134.1933.2071, 68134.1933.2088.

Непаричната вноска е направена от „АРХКОН ПРОЕКТ“ ЕООД, с ЕИК: 204635013, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Красно село“, ж.к. „Борово“, ул. „Ястребец“ №9, бл. 2, ет. 1, ап. 6.

Правото на собственост върху описания недвижим имот „АРХКОН ПРОЕКТ“ ЕООД удостоверява с:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 51, том I, рег. № 582, дело № 50 от 2009 г. на Антони Гетов – Нотариус с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх.рег. №9514 от 19.03.2009г., Акт №155, том XXV, дело №5653;
2. Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 52, том I, рег. № 583, дело № 51 от 2009 г. на Антони Гетов – Нотариус с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх. рег. №9471 от 19.03.2009г., Акт №131, том XXV, дело №5627;

Оценката на непаричната вноска е извършена по Акт за назначаване на вещи лица №20180115112612/16.01.2018г. и е на стойност 192 600 лв. /сто деветдесет и две хиляди и шестстотин лева/.

Б. Непарична вноска в размер на 3250лв. върху недвижим имот, а именно:

-самостоятелни обекти, находящи се в Жилищна сграда, която е изградена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.600.2220** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка шестстотин точка две хиляди двеста и двадесет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ.

Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-4/09.03.2016г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: гр. София, район „Подуяне“, ул. „Иван Маринов Йончев“ № 9, с площ: 454 кв.м. (четиристотин петдесет и четири квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: високо застрояване (над 15м.), предишен идентификатор: 68134.600.2215; 68134.600.2214, номер по предходен план: 2214,2215, квартал: 10а, парцел: V, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 68134.600.2216, 68134.600.2115, 68134.600.2213, 68134.600.2085, 68134.600.873 и 68134.600.2139, и който поземлен имот, съгласно действащия план за регулация, е идентичен с УПИ V-2214,2215 (пети за имоти две хиляди двеста и четиринадесет, две хиляди двеста и петнадесет), от кв. 10а /десет, буква „а“, местността „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“, при съседи на УПИ: ул. „Иван Маринов Йончев“, УПИ I-1121, УПИ IV-873, ул. „Кап. Георги Мамарчев“, Столична община, както следва:

- **Самостоятелен обект с идентификатор 68134.600.2220.5.4** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка шестстотин точка две хиляди двеста и двадесет точка пет точка четири), представляващ **АПАРТАМЕНТ № 4** (номер четири), разположен на първи жилищен етаж, на кота +3,10 м. (плюс три цяло и десет стотни метра), със застроена площ от 103,41 кв.м. /сто и три цяло и четиридесет и един стотни квадратни метра/, състоящ се от: преддверие, дневен тракт, две спални, две бани с тоалетна, един балкон и една лоджия, при граници съгл. Арх. проект: от три страни двор, стълбищна клетка, коридор, Апартамент № 3 и улица, и при съседни самостоятелни обекти съгл. Схема: на същия етаж: 68134.600.2220.5.3, под обекта: 68134.600.2220.5.21, 68134.600.2220.5.22, 68134.600.2220.5.23, 68134.600.2220.5.25, над обекта: 68134.600.2220.5.8, заедно с припадащите му се 6,79 % (шест цяло и седемдесет и девет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата и заедно с припадащите му се 5,89 % (пет цяло и осемдесет и девет стотни върху сто) идеални части от гореописания поземлен имот.

- 14,06/454 (четиринадесет цяло и шест стотни върху четиристотин петдесет и четири) идеални части от гореописания поземлен имот, съответстващи на **ПАРКОМЯСТО № 1** (номер едно), разположено в двора на сградата, с площ от 14,06 кв.м. (четиринадесет цяло и шест стотни квадратни метра), при граници: калканна стена, стълбищна клетка, Гараж № 5 и от две страни двор.

Непаричната вноска е направена от „ТОБО – СЕВЕР 3“ ЕООД, с ЕИК 206734120, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Триадница“, ж.к. „Стрелбище“, ул. „Нишава“ № 99.

Правото на собственост върху описания недвижим имот **„ТОБО – СЕВЕР 3“ ЕООД** удостоверява с:

1. **Нотариален акт за учредяване право на строеж № 165**, том I, рег. № 1259, дело № 156 от 2022 г. на **Антони Гетов – Нотариус** с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх.рег. №36864 от 25.05.2022г., **Акт №110**, том ХС, дело №27658, и 2. **Нотариален акт за прехвърляне на идеални части от недвижим имот в изпълнение на задължение № 177**, том II, рег. № 2499, дело № 357 от 2024 г. на **Антони Гетов – Нотариус** с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх. рег. №68432 от 30.08.2024г., **Акт №184**, том CLVIII, дело №52514.

Оценката на непаричната вноска е извършена по **Акт за назначаване на вещи лица №20241127091805-3/05.02.2025г.** и е на стойност **526 500 лв.** /петстотин двадесет и шест хиляди и петстотин лева/.

В. Непарична вноска в размер на 10000лв. /десет хиляди лева/ върху недвижим имот, а именно:

1. $\frac{1}{2}$ (една втора) идеална част от: **ОФИС № 1** /едно/ с идентификатор **68134.1003.100.1.14** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто точка едно точка четиринадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-10903 от 18.10.2019г. на Началник на СГКК- София, с адрес на имота: гр. София, район „Триадница“, ул. „Нишава“ № 99 /деветдесет и девет/, ет. I /едно/, офис I /едно/, на кота +0.00/нула цяло/ м., самостоятелният обект се намира на етаж I /едно/ в сграда с идентификатор 68134.1003.100.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто точка едно), предназначение: Жилищна сграда-многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1003.100 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто), предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), със застроена площ от 95.08 /деветдесет и пет цяло и осем стотни/

кв.м., състоящ се от: едно работно помещение, кухненски бокс, санитарен възел, входно предверие и една зимна градина с площ от 81.85 /осемдесет и едно цяло и осемдесет и пет стотни/ кв.м., оформена във вътрешното дворно пространство, при съсед: калкан, вътрешен двор, калкан, автомобилна рампа, стълбище, коридор, склад на магазин №2, и при съседни самостоятелни обекти в сградата, съгласно схема: на същия етаж: 68134.1003.100.1.16, 68134.1003.100.1.17, под обекта: 68134.1003.100.1.18, над обекта: 68134.1003.100.1.1, 68134.1003.100.1.2, заедно с 5,45% /пет цяло и четиридесет и пет стотни върху сто/ идеални части от общите части на сградата и заедно с 5,45% /пет цяло и четиридесет и пет стотни върху сто/ идеални части от поземления имот, върху който е построена сградата, с идентификатор 68134.1003.100, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 31.10.2024г., с адрес на имота: гр. София, район „Триадница“, ул. „Нишава“ № 99 /деветдесет и девет/, с площ от 431 (четиристотин тридесет и един) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15м.), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 505 (петстотин и пет), квартал: 7ж (седем, буква „ж“), парцел: VII (седми), при съсед по документ за собственост: ул. „Нишава“, УПИ Х-506, УПИ XI-505,506, УПИ VI-504, и при съсед съгласно скици: 68134.1003.296, 68134.1003.99, 68134.1003.392.

2. МАГАЗИН № 2 /две/ с идентификатор **68134.1003.100.1.16** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто точка едно точка шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. 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 имота: гр. София, район „Триадница“, ул. „Нишава“ № 99 /деветдесет и девет/, ет. 1 /едно/, на кота +0.00/нула цяло/ м., самостоятелният обект Магазин № 2 /две/ се намира на етаж 1 /едно/ в сграда с идентификатор 68134.1003.100.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто точка едно), предназначение: Жилищна сграда-многофамилна, брой етажи: 8 (осем), която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1003.100 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто), с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1 /едно/, със застроена площ 50.37 /петдесет цяло и тридесет и седем стотни/ кв.м., при съсед съгласно документ за собственост: калкан, ул. „Нишава“, Магазин № 1, офис, и при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно схема: на същия етаж: 68134.1003.100.1.15, 68134.1003.100.1.17, 68134.1003.100.1.14, под обекта: няма, над обекта: 68134.1003.100.1.1, стар идентификатор: няма, заедно със СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ с тоалетна, разположено на кота -2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/ м., с площ от 21.81 /двадесет и едно цяло и осемдесет и една стотни/ кв.м., при съсед: мазета, ул. „Нишава“, гараж и калкан, заедно с 3.57% /три цяло и петдесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 9.24 /девет цяло и двадесет и четири стотни/ кв.м., и заедно с 3,36% /три цяло и тридесет и шест стотни върху сто/ от 407/567/ четиристотин и седем върху петстотин шестдесет и седем/ идеални части от поземления имот върху който е построена сградата, с идентификатор 68134.1003.100 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда и три точка сто) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед № 18-10903-18.10.2019г. на НАЧАЛНИК НА СГКК-СОФИЯ, с адрес на имота: гр. София, район „Триадница“, ул. „Нишава“ № 99 /деветдесет и девет/, с площ от 431 (четиристотин тридесет и един) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15м.), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 505 (петстотин и пет), квартал: 7ж (седем, буква „ж“), парцел: VII (седми), при съсед по документ за собственост: ул. „Нишава“, УПИ Х-506, УПИ XI-505,506, УПИ VI-504, и при съсед съгласно скица: 68134.1003.296, 68134.1003.99, 68134.1003.392.

3. ГАРАЖ №16 (шестнадесет) с идентификатор **68134.4083.550.1.66** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди осемдесет и три точка петстотин и петдесет точка едно точка шестдесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от

14.08.2023г., с адрес на имота: гр. София, район „Младост“, ж.к. „Младост 1 А“ /едно буква „А“/, бл.537 /петстотин тридесет и седем/, ет. -I /минус едно/, а по документ за собственост- в сутерена на сградата, на кота -2.85 /минус две цяло и осемдесет и пет стотни/ м., гараж 16 /шестнадесет/, самостоятелният обект се намира на етаж -I /минус едно/ в сграда с идентификатор 68134.4083.550.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди осемдесет и три точка петстотин и петдесет точка едно) с предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4083.550 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди осемдесет и три точка петстотин и петдесет), предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1 /едно/, със застроена площ от 27.91 /двадесет и седем цяло и деветдесет и една стотни/ кв.м., при граници съгласно документ за собственост: от две страни двор, подземна улица, Гараж № 15, и при съседни самостоятелни обекти в сградата, съгласно схема: на същия етаж: 68134.4083.550.1.65, под обекта: няма, над обекта: няма, заедно с прилежащите му 9,92744% /девет цяло деветдесет и две хиляди седемстотин четиридесет и четири стохилядни върху сто/ идеални части от общите части на подземните гаражи и от правото на строеж върху поземления имот с горепосочения идентификатор.

Правото на собственост върху описаните недвижими имоти Георги Иванов Шопов удостоверява с:

1. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 85, том III, рег. № 3154, дело № 458 от 2024 г. на Антони Гетов – Нотариус с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх.рег. №95687 от 29.11.2024г., Акт №46, том CCXXV, дело №74386, 2. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 84, том III, рег. № 3151, дело № 457 от 2024 г. на Антони Гетов – Нотариус с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх. рег. №95684 от 29.11.2024г., Акт №198, том 223, дело №74013, 3. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 66, том II, рег. № 3116, дело № 256 от 2021 г. на Антони Гетов – Нотариус с район гр. София, рег. № 031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх. рег. №84347 от 12.11.2021г., Акт №56, том CCXX, дело №65563, 4. Схема на самостоятелен обект в сграда №15-505249-26.03.2025г., 5. Схема на самостоятелен обект в сграда №15-340077-26.02.2025г., 6. Скица на поземлен имот №15-531554-31.03.2025г., 7. Схема на самостоятелен обект в сграда №15-874716-14.08.2023г., 8. Удостоверение за данъчна оценка на имота по ЗМДТ №7224044592 от 04.07.2025г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП“ Средец-Триадница, 9. Удостоверение за данъчна оценка на имота по ЗМДТ №7224044590 от 04.07.2025г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП“ Средец-Триадница, 10. Удостоверение за данъчна оценка на имота по ЗМДТ №7213029441 от 30.05.2025г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП“ Младост, 11. Експертна оценка на непарична вноска, определена на основание чл.72 от Търговския закон, съгласно Акт за назначаване №20250618101513/19.06.2025г., 12. Протокол-решение на едноличния собственик на капитала на „ТИ ПИ ЕН“ ЕООД;

Оценката на непаричната вноска е извършена по Акт за назначаване на вещи лица №20250618101513/19.06.2025г. и е на стойност 847 400 лв. /осемстотин четиридесет и седем хиляди и четиристотин лева/.

Г. Непарична вноска в размер на 1300 /хиляда и триста/ евро върху недвижим имот, а именно:

- самостоятелен обект, находящ се в „ЖИЛИЩНА СГРАДА С ГАРАЖИ – ВХОД А“, въведена в експлоатация съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 693 от 30.06.2025 г. на гл. архитект на Столична Община, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Люлин“, ул. „Партений Зографски“ № 24 /двадесет и четири /, която е изградена в поземлен имот с идентификатор 68134.4357.528 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди триста петдесет и седем точка петстотин двадесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последващо изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 29.01.2024 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Люлин“, ул. „Партений Зографски“ № 24 /двадесет и четири/, с площ от 844 /осемстотин четиридесет и четири / кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване / до 10 м. /, предишен идентификатор: 68134.4357.103 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди триста петдесет и седем точка сто и три/, номер по предходен план: 103 /сто и три /, квартал: 115 /сто и петнадесет/, парцел: VII /седми/, при съседни по скица: 68134.4357.529, 68134.4357.101, 68134.4357.102, 68134.4357.109, 68134.4357.108, 68134.4357.534, 68134.4357.532,

68134.4357.513, 68134.4357.514, за който поземлен имот, съгласно последното изменение на плана за регулация и застрояване, одобрено със Заповед № РЛН20-РА50-17 от 14.12.2020 г. на гл. архитект на СО – район „Люлин“ е отреден УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII-103 /парцел седми за имот планоснимачен номер сто и три/, кв. 115 /сто и петнадесет/, местност „Баба Парашкева“, район „Люлин“, Столична община, при съсед: улица „Партений Зографски“, УПИ VIII-104, УПИ IX-105,106, УПИ II-108, УПИ IV-102, УПИ VI-101, а именно:

- **Апартамент № А-5** / буква „А“ – пет/ с идентификатор **68134.4357.528.1.5** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди триста петдесет и седем точка петстотин двадесет и осем точка едно точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Люлин“, ул. „Партений Зографски“ № 24 / двадесет и четири/, вх. „А“, ет.2 /две/, ап. А-5 /буква „А“-пет/, а съгласно одобрения инвестиционен проект на първия жилищен етаж, на кота + 3.10 / плюс три цяло и десет стотни / м., ап. А-5 / буква „А“ - пет /, който самостоятелен обект се намира в сграда с идентификатор 68134.4357.528.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди триста петдесет и седем точка петстотин двадесет и осем точка едно /, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4357.528 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четири хиляди триста петдесет и седем точка петстотин двадесет и осем/, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 /едно/, състоящ се от : преддверие, дневен тракт, две спални, баня с тоалетна, килер и един балкон, със застроена площ от 94,25 /деветдесет и четири цяло и двадесет и пет стотни / кв. м., при съседни самостоятелни обекти, съгласно схема, на същия етаж: 68134.4357.528.1.4, 68134.4357.528.1.6, под обекта: 68134.4357.528.1.25, 68134.4357.528.1.24, над обекта: 68134.4357.528.1.11, заедно с 5,29 % / пет цяло и двадесет и девет стотни върху сто / идеални части от общите части на сградата и заедно с 4,65 % / четири цяло шестдесет и пет стотни върху сто / идеални част от гореописания поземлен имот.

Правото на собственост върху описаните недвижими имоти „ТОБО-ЦВЕТНИЦА“ ЕООД удостоверява с:

1. Нотариален акт за учредяване право на строеж № 32, том II, рег.№1974, дело №217 от 2022г. на Антони Гетов- Нотариус с район гр. София, рег. №031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх.рег.№63057 от 24.08.2022г., Акт №70, том CLVIII, дело №48053. 2. Нотариален акт за прехвърляне на идеални части от недвижим имот в изпълнение на задължение № 107, том I, рег.№1023, дело №98 от 2024г. на Антони Гетов- Нотариус с район гр. София, рег. №031 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-София с вх.рег.№34550 от 09.05.2024г., Акт №169, том LXXVIII, дело №26254. 3. Схема на самостоятелен обект в сграда №15-144139-13.02.2024г. 4. Скица на поземлен имот №15-144232-13.02.2024г. 5. Удостоверение за данъчна оценка на имота по ЗМДТ №7212035019 от 17.02.2026г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП“ Люлин 6. Удостоверение за данъчна оценка на имота по ЗМДТ №7212035018 от 17.02.2026г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП“ Люлин 7.Протокол-решение на едноличния собственик на капитала на „ТОБО-ЦВЕТНИЦА“ ЕООД 8.Експертно заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20260129151848/02.02.2026г. на Агенцията по вписванията 9. Разрешение за ползване №ДК-07-С-185/30.04.25г. 10. Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 693 от 30.06.2025 г. 11. Разрешение за строеж № 41 от 20.07.2022 г. на Главния архитект на СО, район „Люлин“, влязло в сила на 11.08.2022 г. и Заповед № РЛН22-РА51-22 от 12.12.2022 г. на гл. арх. на район „Люлин“ за поправка на очевидна фактическа грешка 12. Одобен инвестиционен проект от 13.05.2022 г. на СО, район „Люлин“. 13. Таблица за площоразпределение и за идеалните части от общите части на сградата. 14. Писмо за определяне на административен адрес с изх.№08-00-1730-(1) от 02.08.2024 г. на ГИС София.

Оценката на непаричната вноска е извършена по Акт за назначаване на вещи лица №20260129151848/02.02.2026г. и е на стойност 154 000 евро /сто петдесет и четири хиляди/ евро.

Дружествен договор на „ТИ ПИ ЕН“ ООД

т. 4. Дяловете от капитала на ДРУЖЕСТВОТО се разпределят между съдружниците, както следва:

- ГЕОРГИ ИВАНОВ ШОПОВ - 390 /триста и деветдесет/ дяла или 10 140 /десет хиляди сто и четиридесет/ евро;

- „ТОБО-ЦВЕТНИЦА“ ЕООД - 50 /петдесет/ дяла или 1300 /хиляда и триста/ евро;

т. 5. Капиталът на Дружеството, към момента на подаване на документите за вписването му в Търговския регистър, е внесен изцяло.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 6. Всеки съдружник има право да участва в управлението на Дружеството, в разпределението на печалбата, да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на дружеството и право на ликвидационен дял.

Чл. 7. Всеки съдружник е длъжен:

т. 1. Да изплати или внесе дяловата си вноска, да участва в управлението на дружеството, да оказва съдействие за осъществяването на неговата дейност, както и да изпълнява решенията на Общото събрание.

т. 2. Да пази в тайна всякаква информация, касаеща сделките и финансовото положение на Дружеството и останалите съдружници, както и лицата с които Дружеството е в договорни отношения или преговори.

т. 3. Преди да прехвърли дружествени дялове, да предложи на останалите съдружници тяхното изкупуване при същите условия.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Чл. 8. Нов съдружник се приема от Общото събрание с мнозинство повече от три четвърти от капитала, по негова писмена молба, в която заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

ПРЕКРАТЯВАНЕ УЧАСТИЕТО В ДРУЖЕСТВОТО. ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Чл. 9. Участието на съдружник в Дружеството се прекратява:

т. 1. При смърт или поставяне под пълно запрещение;

т. 2. При изключване;

т. 3. При прекратяване с ликвидация;

т. 4. При обявяването му в несъстоятелност;

т. 5. При писмено предизвестие от съдружник за прекратяване на участието, направено най-малко три месеца преди датата на прекратяване. Към тази дата той следва да е изпълнил всички поети към Дружеството задължения;

т. 6. Съдружник, който не гласува за извършване на допълнителни парични вноски, може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено в едномесечен срок от събранието - за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението - за всички останали съдружници.

Чл. 10. Имуществените отношения с прекратилия участието си съдружник се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването на участието.

Чл. 11. Съдружник може да бъде изключен от дружеството, в следните случаи:

т. 1. Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си, се смята за изключен, ако не изплати или не внесе дела си в допълнително определен от Общото събрание срок, който не може да е по- кратък от един месец. Срокът се определя с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването. В този случай съдружникът губи правото си върху направените вноски.

т. 2. Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение, когато:

а/ Не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;

Дружествен договор на "ТИ ПИ ЕН" ООД

- б/ Не изпълнява решенията на Общото събрание;
- в/ Действа против интересите на Дружеството;
- г/ При не внасяне на допълнителна парична вноска в случай, че съдружникът не е упражнил правото си за напускане съгласно чл. 9 т. 6 от този Договор.

ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ

- Чл. 12. т. 1. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който се определя с Дружествения договор.
- т. 2. Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.
 - т. 3. Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно.
 - т. 4. Прехвърлянето на дружествен дял на трети лица става след напълно изплатени вноски срещу дела в капитала, при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник и писмен отказ на останалите съдружници да придобият прехвърляните дялове при същите условия.
 - т. 5. Не се допуска разделяне на един дружествен дял.

ПЕЧАЛБА И ПЛАЩАНИЯ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

- Чл. 13. т. 1. Печалбата на дружеството се разпределя между съдружниците съобразно притежаваните дялове.
- т. 2. След утвърждаване на баланса ОС приема и утвърждава начина на разпределението на чистата печалба между съдружниците.
 - т. 3. Управителят предоставя баланс и отчет за одобрение от ОС, не по-късно от два месеца след края на календарната година.
- Чл. 14. т. 1. По решение на Общото събрание, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала.
- т. 2. Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

- Чл. 15. Органи на Дружеството са:
- т. 1. Общо събрание;
 - т. 2. Управител.
- Чл. 16. т. 1. Общото събрание се състои от съдружниците.
- т. 2. Управителят на Дружеството участва в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, освен ако не е съдружник.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

- Чл. 17. /1/ Общото събрание:
- т. 1. Изменя и допълва дружествения договор;
 - т. 2. Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
 - т. 3. Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
 - т. 4. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
 - т. 5. Избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
 - т. 6. Взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
 - т. 7. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, както и за теглене и ползване на кредити;
 - т. 8. Взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу Управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
 - т. 9. Взема решения за допълнителни парични вноски;

/2/ За взетите решения по ал. 1., т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7, се съставя протокол в писмена форма.

Чл. 18. т. 1. Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговия дял в капитала;

т. 2. Решенията на Общото събрание по: точки 1, 2, и 9 от предходния член се вземат с мнозинство от три четвърти от капитала, а решенията по точка 4 - с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството. Останалите решения от предходния член се вземат с мнозинство повече от половината от капитала.

Чл. 19. т. 1. Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневния ред.

т. 2. Управителят е длъжен да свика Общото събрание когато:

а/ Загубите надхвърлят 1/4 от капитала и когато чистата стойност на имуществото на дружеството - разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството, съгласно баланса му, спадне под размера на вписания капитал.

б/ По писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала.

т. 3. По въпроси нетърпящи отлагане, решенията на ОС могат да се вземат и неprisъствено. Проектът на решение се изготвя от управителя и се подписва от съдружниците при спазване на изискванията за вземане на решение.

т. 4. Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно освен за съдружници - юридически лица и законни представители.

т. 5. Решенията на Общото събрание се протоколират, подписват от съдружниците и се събират в протоколната книга, която се съхранява от управителя на Дружеството.

УПРАВИТЕЛ

Чл. 20. т. 1. Управителят на Дружеството организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Общото събрание.

т. 2. Отношенията между дружеството и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от съдружниците в дружеството. Овластяването на управителя може да бъде оттегляно по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

т. 3. Управителят управлява и представлява Дружеството.

т. 4. Управителят може и да не е съдружник.

т. 5. Без съгласие на Дружеството управителят няма право да извършва дейност - сходна с тази на дружеството, а именно:

- от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
- да участва в събирателни или командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
- да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

т. 6. Управителят отговаря имуществено за причинените на Дружеството вреди.

IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 21. Дружеството се прекратява :

т. 1. По решение на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 от капитала.

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

т. 3. При обявяване в несъстоятелност;

т. 4. По решение на съда в предвидените случаи.

Чл. 22. Ликвидация на Дружеството се извършва в предвидените от закона случаи и по реда на търговския закон. Ликвидаторът на Дружеството се определя от Общото събрание на съдружниците.

V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 23, т. 1. За неуредените в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство.

т. 2. Настоящият договор влиза в сила от момента на подписването му.

т. 3. Договорът се състави и подписа в три еднообразни екземпляра - по един за учредителите и един за Търговския регистър към Агенция по вписванията.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. Георги Иванов Шопов:

2. За „ТОБО-ЦВЕТНИЦА“ ЕООД:

04.03.2026г.

гр. София

На 06.03.2026 г., АНТОНИ ГЕТОВ, нотариус в район РС София с рег. № 031 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:

ГЕОРГИ ИВАНОВ ШОПОВ, ЕГН: АДРЕС: Съдружник и
ГЕОРГИ ИВАНОВ ШОПОВ, ЕГН: АДРЕС: (ато управител на
ТОБО-ЦВЕТНИЦА ЕООД, ЕИК: 208993176, СЕДАЛИЩЕ: СОФИЯ - Съдружник в
ТИ ПИ ЕН ООД, ЕИК: 200217013, СЕДАЛИЩЕ: СОФИЯ
Рег. № 538 Събрана такса:

Нотариус:

На 06.03.2026 г., АНТОНИ ГЕТОВ, нотариус в район РС София с рег. № 031 на Нотариалната камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от:

ГЕОРГИ ИВАНОВ ШОПОВ, ЕГН: АДРЕС: СОФИЯ - Приносител
Рег. № 539 Том:1 Акт:63 Събрана такса:

Нотариус:

Дружествен договор на "ТИ ПИ ЕН" ООД