

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
на
„ДУНАВ МОЛ РУСЕ“ ЕООД

от 21.02.2023г.

ЧАСТ ПЪРВА
ОБЩА ЧАСТ

Учредяване и фирма

Чл. 1 (1) Образуваното еднолично дружество с ограничена отговорност (наричано по-долу „Дружеството“) е със статут на юридическо лице по действащото българско право, с обособено имущество, отделно от това на собственика. Отговорността на едноличния собственик за задължение е ограничена до размера на капитала на самото Дружество.

(2) Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик, поети от него в неговото лично качество.

(3) Дружеството ще извършва търговска дейност под фирмата. „ДУНАВ МОЛ РУСЕ“ ЕООД. На латиница фирмата ще се изписва като „DANUBE MALL RUSE“ EOOD.

Седалище и адрес на управление

Чл. 2 (1) Седалището на Дружеството е Република България, област Сафия град, община Столична, град София 1715, бул. „Александър Малинов“ № 91, етаж 5, офис 501.

(2) Адресът на управление на Дружеството е Република България, област Сафия град, община Столична, град София 1715, бул. „Александър Малинов“ № 91, етаж 5, офис 501.

Предмет на дейност

Чл. 3 Дружеството има за предмет на дейност: придобиване, разпореждане и управление на недвижими имоти; строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона

Срок

Чл. 4 Дружеството се учредява за неопределен срок.

Капитал

Чл. 5 (1) Капиталът на Дружеството е 1 673 400 (един милион шестстотин седемдесет и три хиляди и четиристотин) лева, разпределен на 16 734 (шестнадесет хиляди седемстотин тридесет и четири) дяла с номинална стойност от 100 (сто) лева всеки.

(2) Целият капитал на Дружеството е внесен изцяло под формата на непарична вноска с вносител „ХЕТА АСЕТ РЕЗОЛЮШЪН БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК: 175075249, представляваща право на собственост върху следния недвижим имот:

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.178.62 /шест три четири две седем точка едно седем осем точка шест две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес съгласно Скица на поземлен имот № 15-450844-14.09.2016 г. издадена от СГКК - Русе : ул. „Калънъ дере“ № 55-А, с площ от 9 102 кв. м. /девет хиляди сто и два квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана територия, начин на трайно ползване - за търговски обект, комплекс, номер по предходен план: 178062, квартал ИПЗ, парцел IX-117, съседни - 63427.8.442, 63427.178.12, 63427.178.29, 63427.178.9, 63427.178.80, 63427.178.79, съгласно Скица на поземлен имот № 15-450844-14.09.2016 г. издадена от СГКК - Русе, който поземлен имот представлява съгласно доказателствения акт за собственост, а именно Нотариален акт за покупко-продажба № 109, том II, рег. № 3471, дело № 291/16.04.2008 г. по описа на Албена Александрова, нотариус с рег. № 304 на Нотариалната камара, с район на действие - Районен съд Русе, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 5526/16.04.2008 г., акт № 71, том XII, дело № 3064/2008 УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, съставляващ парцел IX-117 /девети за имот планоснимачен номер сто и седемнадесет/ - за търговски комплекс, II А /втори буква а/ етап, находящ се в гр. Русе, квартал Източна промишлена зона, ул. „Калънъ дере“ № 55А /петдесет и пет буква а/, а съгласно Удостоверение рег.№30-1870-5# 1/05.10.2016 год., с адрес гр.Русе, местност „Кариерата“ №1 на Община Русе, целият с площ от 9 084,30 кв. м. /девет хиляди осемдесет и четири квадратни метра и тридесет квадратни дециметра/, при граници: бул. „България“, ул. „Калънъ дере“, поземлен имот № 9, УПИ 1-8, заедно с построената в ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ СГРАДА с идентификатор 63427.178.62.1 /шест три четири две седем точка едно седем осем точка шест две точка едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: гр. Русе, ул. Калънъ дере № 55-А, със застроена площ от 5 964 кв. м., брой етажи: четири, с предназначение: сграда за търговия, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.178.62 /шест три четири две седем точка едно седем осем точка шест две/ съгласно Скица на сграда № 15-450866-14.09.2016, издадена от СГКК - гр. Русе, представляваща съгласно одобрени проекти и одобрени ексекутивни документи от 01.07.2009 и 14.12.2009 и Разрешение за ползване № ДК-07-СЦР-14/14.03.2012г., издадено от РДНСК - Северен централен район ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „DANUBE MALL“ НА ЧЕТИРИ ЕТАЖА, С ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, С ВЪНШНИ ВИК ВРЪЗКИ /16 магазина и един супермаркет - на I етаж; 35 магазина - на II етаж; 35 магазина - на III етаж; два ресторанта, седем заведения за бързо хранене, боулинг и билиард комплекс с кафе бар и детски център - на IV етаж; подземен гараж с 200 паркоместа; открит паркинг със седемнадесет паркоместа/, присъединителен топлопровод и абонатна станция на ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „DANUBE MALL“, със застроена площ от 5 650,07 кв. м., РЗП – 30 987,75 кв. м., състоящ се от: Подземен етаж на кота - 3,50 с подземен паркинг с изградени съгласно Акт обр. № 16/29.02.2012 г. и Разрешение за ползване № ДК-07-СЦР-14/14.03.2012 г., издадено от РДНСК - Северен централен район 200 паркоместа със застроена площ на подземния етаж от 7 757,29 кв. м.; Първи етаж на кота +/-0,00, на който са разположени супермаркет със складова площ /№ 10/, 16 магазина със самостоятелни входи към пешеходните алеи /№ 1, № 2, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8, № 9, № 11, № 12, № 13, № 14, № 15, № 16, № 17 и № 18/, тоалетни, помещение за охрана, със застроена площ на първия етаж от 5 624,75 кв. м.; Втори етаж на кота +5,50, на който са разположени 35 магазина със самостоятелни входи към пешеходните алеи /№ 19, № 20, № 21, № 22, № 23, № 24, № 25, № 26, № 27,

№ 28, № 29, № 30, № 31, № 32, № 33, № 34, № 35, № 36, № 37, № 38, № 39*, № 40' № 41, № 42, № 43, № 44, № 45, № 46, № 47, № 48, № 49, № 50, № 51, № 52 и № 53 /, тоалетни, със застроена площ на втори етаж от 5 872,53 кв.м.; Трети етаж на кота +11,00, на който са разположени 35 магазина със самостоятелни входи към пешеходните алеи /№ 54, № 55, № 56, № 57, №58, № 59, № 60, № 61, № 62, № 63, № 64, № 65, № 66, № 67, № 68, № 69, № 70, №71, № 72, № 73, № 74, № 75, № 76, № 77, № 78, № 79, № 80, № 81, № 82, № 83, № 84, № 85, № 86, № 87 и № 88/, тоалетни, помещение за управление на търговския център, състоящо се от охрана, техническа служба, управител, счетоводство, тоалетна и коридор, със застроена площ на трети етажа от 5 868,36 кв.м.; Четвърти етаж на кота +16,50, на който са разположени два ресторанта с открити тераси и тоалетни /№ 401 и № 402/, 7 заведения за бързо хранене със зали за посетители, складови, битови помещения, тоалетни /№ 403, № 404, № 405, № 406, № 407, № 410 и № 411/, боулинг и билиард комплекс с кафе бар към него и тоалетни /№ 408/ и детски център с тоалетни/№ 409/, със застроена площ на четвърти етаж от 5 864,82 кв.м.; Открит паркинг със 17 паркоместа.

Съгласно Разрешение за ползване № ДК-07-СЦР-14/14.03.2012 г., издадено от РДНСК - Северен централен район е разрешено ползването на строеж ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „DANUBE MALL“ НА ЧЕТИРИ ЕТАЖА, С ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, С ВЪНШНИ ВИК ВРЪЗКИ /16 магазина и един супермаркет - на I етаж; 35 магазина - на II етаж; 35 магазина - на III етаж; два ресторанта, седем заведения за бързо хранене, боулинг и билиард комплекс с кафе бар и детски център - на IV етаж; подземен гараж с 200 паркоместа; открит паркинг със седемнадесет паркоместа/, присъединителен топлопровод и абонатна станция на ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „DANUBE MALL“ (без Супермаркет /10/, два ресторанта /401 и 402/, 7 заведения за бързо хранене /403,404,405,406,407,410 и 411/, Боулинг и Билиард комплекс с кафе-бар /408/ и Детски център /409/).

„ХЕТА АСЕТ РЕЗОЛЮШЪН БЪЛГАРИЯ“ ООД установява правото си на собственост върху гореописания недвижим имот на основание на: Нотариален акт за покупко-продажба № 109, том II, рег. № 3471, дело № 291/16.04.2008 г. по описа на Албена Александрова, нотариус с рег. № 304 на Нотариалната камара, с район на действие - Районен съд Русе, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 5526/16.04.2008 г., акт № 71, том XII, дело № 3064/2008; Разрешение за строеж № 1288 от 22.11.2007 г. издадено от главния архитект на община Русе, с вписани по реда на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ забележка от 29.01.2009 г. за допускане на изменение в одобрение инвестиционен проект на 22.11.2007 г. за строеж на „Търговски център на четири етажа с подземни гаражи с външни В и К връзки“ в УПИ № IX-117, кв. ИПЗ по плана на гр. Русе, което е в обхвата на съществените отклонения по чл. 154, ал. 2, т. 5 от ЗУТ и се състои в „Промяна трасето на външния водопровод и конструктивни промени, в следствие на което отпадат 10 бр. паркоместа в подземния паркинг“; забележка от 01.07.2009 г. за допускане на изменение в одобрение инвестиционен проект на 22.11.2007 г. за строеж на на „Търговски център на четири етажа с подземни гаражи с външни В и К връзки“ в УПИ № IX-117, кв. ИПЗ по плана на гр. Русе, което е в обхвата на съществените отклонения по чл. 154, ал. 2, т. 5 от ЗУТ и се състои в „Преработка на проектите по част Архитектура, Конструкции, Сградни В и К мрежи, Противопожарни водопроводни инсталации, Електро, ОВ, Технологична и Геодезия“; забележка от 14.12.2009 г. за допускане на изменение в одобрение инвестиционен проект на 22.11.2007 г. за строеж на „Търговски център на четири етажа с подземни гаражи с външни В и К връзки“ в УПИ № IX-117, кв. ИПЗ по

плана на гр. Русе, което е в обхвата на съществените отклонения по чл. 154, ал. 2, т. 5 от ЗУТ и се състои в „Част от магазин № 63 се прегражда и се обособяват нови помещения за управлението на търговския център“; Разрешение за строеж № 60/02.03.2010, издадено от Дирекция „Благоустройство и инфраструктура“ на Община Русе; Обяснителни записки и одобрен проект с екзекутиви от 01.07.2009 г. и 14.12.2009 г., одобрен от главния архитект на община Русе; Протокол за установяване годността за ползване на строежа от 29.02.2012 г. - Акт Образец 16; Разрешение за ползване № ДК-07-СЦР- 14/14.03.2012 г., издадено от РДНСК - Северен централен район; Скица на поземлен имот № 15-450844/14.09.2016 г. издадена от СГКК - Русе; Скица на сграда № 15-450866/14.09.2016, издадена от СГКК - гр. Русе; Удостоверение рег.№30-1870-5# 1/05.10.2016 год на Община Русе; Ситуационна скица.

Паричната оценка на правото на собственост върху описания по-горе недвижим имот, предмет на непаричната вноска, е в размер на 1 673 400 (един милион шестстотин седемдесет и три хиляди и четиристотин) лева, съгласно Оценка на непарична вноска, представена с вх. № 20161023101004/23.10.2016 г., извършена на основание на Акт за назначаване на вещи лица № 20161014163014/18.10.2016 г.

Едноличен собственик на капитала

Чл. 6 (1) Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „СЪНРАЙЗ ГАРДЪНС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 205250198, със седалище и адрес на управление в България, област Бургас, община Поморие, град Поморие 8200, ул. Чайка 1.

ЧАСТ ВТОРА ОРГАНИ И УПРАВЛЕНИЕ

Органи

Чл. 7 Органи на Дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала; и
2. Управител(и).

Компетентност на едноличния собственик на капитала

Чл. 8 (1) Едноличният собственик на капитала:

1. изменя и допълва Учредителния акт;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира Управителя(ите), определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещи права върху тях;

8. взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу Управителя(ите) и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взема решение за допълнителни парични вноски;
10. решава всички други въпроси, предоставени на неговата компетентност от закона или от този Учредителен акт.

(2) За взетите решения от едноличния собственик на капитала по чл.137, ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон, ще се съставя протокол в обикновена писмена форма.

Управител(и). Управление и представителство

Чл. 9 (1) Дружеството се управлява и представлява от едноличния собственик на капитала, а по негово решение - от един или повече Управители.

(2) Управителят(ите) организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала.

(3) Ако едноличният собственик на капитала не реши друго, при няколко Управители те ще представляват Дружеството заедно и поотделно.

(4) В търговския регистър се вписва името на Управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец от подписа. Вписването се обнародва в "Държавен вестник".

(5) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

(6) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, Управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(7) Отношенията между Дружеството и Управителя, когато е лице, различно от едноличния собственик на капитала, се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма и се подписва от името на Дружеството от едноличния собственик.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 10 (1) Без съгласието на Дружеството Управителят няма право:

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

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

(3) При нарушаване на задълженията по ал. 1 Управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

(4) Ограниченията на настоящият член не се прилагат по отношение на Управител, който е едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Дружествени книги

Чл. 11 (1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на едноличния собственик.

(2) В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

ЧАСТ ТРЕТА ИЗМЕНЕНИЕ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ

Увеличение на капитала

Чл. 12 (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

Намаляване на капитала

Чл. 13 (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на Учредителния акт при спазване на нормативните изисквания за това (предизвестие до кредиторите, вписване в Търговския регистър и др.).

(2) В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатена част на дела от капитала.

Предизвестие до кредиторите

Чл. 14(1) Решението за намаляване на капитала се обнародва в "Държавен вестник". В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обнародването.

(2) Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обнародването те не изразят писмено несъгласието си.

Вписване на намаляването в търговския регистър

Чл. 15 (1) Изменението на Учредителния акт, с което се намалява капитала, се вписва в Търговския регистър след изтичане срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по предходния член и писмена декларация на Управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Отговорност на Управителя

Чл. 16 Ако представените от Управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато Управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Изплащания поради намаляването

Чл. 17 На едноличния собственик на капитала могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в търговския регистър и

след като кредиторите, изразили несъгласие с намалението, са получили обезпечение или плащане.

ЧАСТ ЧЕТВЪРТА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на Дружеството

Чл. 18 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 обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи;
5. при прекратяване на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

Ликвидация на Дружеството

Чл. 19 При ликвидация ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако по решение на едноличния собственик е определено друго лице.

ЧАСТ ПЕТА ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

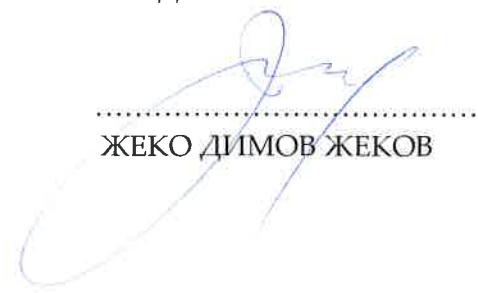
Чл. 20 За неуредените в този Учредителен акт случаи се прилагат разпоредбите на действащото българското законодателство.

Чл. 21 При изменения или допълнения на Учредителния акт, извършени по предвидения за това ред, Управителят отговаря за своевременното и точно актуализиране на текстовете му. Така актуализираните версии на този Учредителен акт се подписват от Управителя и се представят за вписване в търговския регистър.

Настоящият Учредителен акт е приет и подписан от едноличния собственик на капитала на Дружеството и отменя и заменя всички Дружествени договори приети от предишните общи събрания.


.....
БОЖИДАР РУСЕВ НИКОЛОВ, управител на едноличния собственик на капитала - „СЪНРАЙЗ
ГАРДЪНС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД

НАСТОЯЩИЯТ УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ Е ЗАВЕРЕН ОТ УПРАВИТЕЛЯ НА ДУНАВ МОЛ РУСЕ
ЕООД:


.....
ЖЕКО ДИМОВ ЖЕКОВ

