УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
(УСТАВ)
на
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ЛУКСОЗНИ КЪЩИ" ЕООД

Днес, 14.07.2026 г., в гр. Пазарджик, се състави и подписа този учредителен акт - устав за учредяването на ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ **„ЛУКСОЗНИ КЪЩИ" ЕООД**, ЕИК 205933678, собственост на **„ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ - ПС - ПАЗАРДЖИК" ЕАД, ЕИК: 822114822,** със седалище и адрес на управление гр. Пазарджик, ул. „Есперанто" № 6, представлявано от изпълнителния директор Димитър Ангелов Спасов

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. **„ЛУКСОЗНИ КЪЩИ" ЕООД**, ЕИК 205933678, е собственост на **„ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ - ПС - ПАЗАРДЖИК" ЕАД, ЕИК: 822114822,** със седалище и адрес на управление гр. Пазарджик, ул. „Есперанто" № 6, представлявано от изпълнителния директор Димитър Ангелов Спасов, и притежава дяловия капитал на Дружеството.

Чл. 2. /1/ Наименованието на фирмата на Дружеството е **„ЛУКСОЗНИ КЪЩИ" ЕООД,** със съответен превод на други езици, като на английски език наименованието на дружеството е **"LUXURY HOUSES LTD"**

/2/ За отношенията си в чужбина Дружеството може да използва наименованието в точен превод на чуждите езици.

Чл. 3. /1/ Седалището и адресът на управление на Дружеството е в: България, област Пазарджик, община Пазарджик, гр. Пазарджик, п.к. 4400, ул. „Есперанто" № 6.

/2/ Дружеството може да открива клонове, представителства, бюра, фирмени магазини и други звена в други градове на страната и чужбина.

Чл. 4. Дружеството се образува за неопределен срок.

Чл. 5. Дружеството има следния предмет на дейност: ***хотелиерство, ресторантьорство, туризъм и всяка друга дейност, за която няма изрична закова забрана***.

II. КАПИТАЛ

Чл. 6. /1/ Уставният капитал на Дружеството е в размер на 262 395 евро (двеста шестдесет и две хиляди триста деветдесет и пет евро), разпределен в 262 395 (двеста шестдесет и две хиляди триста деветдесет и пет) дяла, всеки един с номинална стойност от 1 евро (едно евро).

/2/ Към момента на регистрацията е внесен целият капитала на дружеството, който е внесен изцяло от първоначалния едноличен собственик на капитала чрез непарична вноска на следните негови собствени недвижими имоти към датата на извършване на непаричната вноска, съгласно Нотариален акт за учредяване на право на строеж № 107, том I, рег. № 1445, дело № 107/22.05.2013 г. на нотариус Георги Връбчев, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № 545, с район на действие Районен съд гр. Пещера и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 2 от 31.03.2015 г. на Община Батак, а именно:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 02837.504.27.1.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/06.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Батак, м. Компанията, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор № 02837.504.27.l, брой надземни етажи - 3, брой подземни етажи - 0, с предназначение - вилна сграда, многофамилна, която сграда е разположена в Поземлен имот с идентификатор № 02837.504.27, с предназначение на самостоятелния обект - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта - 3 /три/, с площ от 182,49 кв.м., на ниво - 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж 02837.504.27.l.2, под обекта - няма, над обекта - няма, на ниво - 2 /две/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 02837.504.27.1.2, под обекта 02837.504.27.1.2, над обекта - няма. на ниво - 3, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.2. под обекта - няма, над обекта - няма;

2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 02837.504.27.1.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/06.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Батак, м. Компанията, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор № 02837.504.27.1, брой надземни етажи - 3, брой подземни етажи - 0, с предназначение - вилна сграда - многофамилна, която сграда е разположена в Поземлен имот с идентификатор № 02837.504.27, с предназначение на самостоятелния обект - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта - 3 /три/, с площ от 179,98 кв.м., на ниво -1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.3, 02837.504.27.1.1, под обекта: няма, над обекта: 02837.504.27.1.3, 02837.504.27.1.1, на ниво - 2 /две/: при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.3, 02837.504.27.1.1, под обекта: няма, над обекта: няма, на ниво - 3 /три/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.3, 02837.504.27.1.1, под обекта: няма, над обекта: няма;

3. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 02837.504.27.1.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/06.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Батак, м. Компанията, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор № 02837.504.27.1, брой надземни етажи - 3 /три/, брой подземни етажи 0, с предназначение - вилна сграда, многофамилна, която сграда е разположена в Поземлен имот с идентификатор № 02837.504.27, с предназначение на самостоятелния обект - друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта - 3 три/, с площ от 177,02 кв.м., на ниво – 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, 02837.504.27.1.2, под обекта няма, над обекта 02837.504.27.1.4, на ниво - 2 /две/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, 02837.504.27.1.2, под обекта: 02837.504.27.1.2, над обекта: няма, на ниво 3 /три/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, 02837.504.27.1.2, под обекта: няма, над обекта: няма;

4. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 02837.504.27.1.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/06.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Батак, м. Компанията, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор 02837.504.27.1, брой надземни етажи - 3, брой подземни етажи - 0, с предназначение - вилна сграда, многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 02837.504.27, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта - 3 /три/, с площ от 180,16 кв.м, на ниво - 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.5, 02837.504.27.1.3, под обекта - няма, няма, ниво 2 /две/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.5, 02837.504.27.1.3, под обекта: 02837.504.27.1.5, 02837.504.27.1.3, над обекта: няма, ниво 3 /три/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.5, 02837.504.27.1.3, под обекта: 02837.504.27.1.5, над обекта: няма;

5. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 02837.504.27.1.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-43/06.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Батак, м. Компанията, ет. 1, който самостоятелен обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор 02837.504.27.1, брой надземни етажи - 3, брой подземни етажи 0, с предназначение - вилна сграда, многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 02837.504.27, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта - 3 /три/, с площ от 183,35 кв.м., на ниво 1 /едно/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, под обекта: няма, над обекта: 02837.504.27.1.4, ниво 2 /две/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, под обекта: няма, над обекта: 02837.504.27.1.4, ниво 3 /три/, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 02837.504.27.1.4, под обекта: няма, над обекта: няма,

съгласно изготвена оценка на непарична вноска- Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ /вещи лица: Виргиния Василева Иванова – Вълкова, Иван Лазаров Стоичков, Надка Петкова Вачкова/ във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20191031150813/01.11.2019 г. на АВ .

/3/ Размерът на капитала може да се променя по решение на собственика на Дружеството, в рамките на разрешеното от закона.

Чл. 7. /1/ Имуществото на Дружеството се състои от парични средства в евро и други чуждестранни валути, право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти в рамките на разрешеното от закона, нематериални блага, включително права върху обекти на интелектуалната собственост и ноу-хау, права, произтичащи от дялови участия в други Дружества, вземания и всякакви други права в съответствие с изискванията на българското законодателство.

/2/ Дружеството има право да закупува, продава и препродава машини, съоръжения, оборудване, инструменти, интелектуална собственост, суровини, материали и комплектация от и за фирми и организации от България и чужбина, по решение на Собственика на Дружеството.

/3/ Дружеството може да сключва кредити за инвестиции, оборотни средства и други заеми в страната и чужбина.

III. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 8. /1/. Едноличният собственик на капитала на дружеството взима всички решения от компетентността на общото събрание, съобразно ТЗ, като за всички решения на едноличния собственик на капитала се съставя протокол в писмена форма.

/2/ ДРУЖЕСТВОТО се управлява от УПРАВИТЕЛ. Той се определя с решение на собственика при спазване на законовите изисквания за вписване името на управителя в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ.

/3/ Управителят е длъжен да се съобразява с изискванията и решенията на Собственика на Дружеството.

/4/ УПРАВИТЕЛЯТ на Дружеството:

а/ организира, ръководи, контролира дейността на Дружеството и осигурява стопанисването и опазването на имуществото му, решава въпросите, свързани с осъществяването предмета на дейност на Дружеството;

б/ представлява Дружеството пред трети лица и държавни органи;

в/ определя разходите на Дружеството, съставя балансите и ги представя за одобрение на Собственика, урежда отношенията и определя сметките на Дружеството в банките;

г/ подписва всички документи, издавани от Дружеството;

д/ сключва всички видове договори с трети лица, свързани със стопанската дейност на Дружеството. Договорите за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти или обременяването им с тежести се сключват от управителя въз основа на решение на собственика на Дружеството;

е/ сключва и прекратява трудовите договори в съответствие с Кодекса на труда, привлича консултанти и външни сътрудници, сключва граждански договори с творчески, програмни и други колективи и лица;

ж/ взема предохранителни мерки за защита интересите на Дружеството.

/5/ Управителят на Дружеството има право да упълномощава трети лица да изпълняват определени представителни функции или да извършват определени действия, като тези функции и действия могат да се прекратят от самия Управител и/или от Собственика на Дружеството.

/6/ Управителят носи отговорност за причинените от него виновно щети на Дружеството.

IV. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ

Чл. 9. /1/ Дружествените дялове могат да бъдат прехвърляни само по решение на едноличния собственик на капитала, взето с протокол в писмена форма.

/2/ Прехвърлянето на дружествени дялове се извършва с договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, и се вписва в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ.

Чл. 10. Нов съдружник се приема от едноличния собственик въз основа на писмена молба, в която лицето, желаещо да бъде прието за съдружник, заявява, че приема условията на устава на Дружеството.

V. ДРУЖЕСТВЕНИ ДОКУМЕНТИ, БАЛАНС, ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 11. /1/ Дружеството води своите счетоводни книги и документи, както и отчета на български език, съгласно българското финансово законодателство. При необходимост те се превеждат и на чуждите езици, като в тези случаи и двата екземпляра имат еднаква сила.

/2/ Управителят на Дружеството отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Чл. 12 /1/ В края на всяка финансова година, управителят извършва подробен опис на имуществото на Дружеството и съставя:

а/ баланс, който отразява стопанското положение и състояние на Дружеството;

б/ сметка "ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ", т.н. отчет "ПРИХОДИ и РАЗХОДИ".

/2/ Балансът се представя за одобрение от СОБСТВЕНИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, придружен от отчетен доклад на Управителя.

/3/ Дружеството образува облагаемата печалба съгласно действащото законодателство.

Чл. 13 /1/ Трудовите правоотношения в Дружеството се определят съгласно българското законодателство и с приетото от Собственика положение на персонала.

/2/ Чуждестранните работници и служители в Дружеството се ползват от гражданскоправния статут на българските граждани.

Чл. 14. Дружеството само определя средствата за работната заплата и формите и начините на заплащане на труда, въз основа на правила, одобрени от Собственика на Дружеството.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 15. Дружеството се прекратява:

а/ по решение на Собственика на Дружеството;

б/ при реорганизация - сливане, вливане или преобразуване в друго Дружество;

в/ по решение на съда в предвидените от закона случаи;

г/ при обявяване на несъстоятелност.

/2/ Прекратяването се вписва в Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ, при Агенция по вписване, към министъра на правосъдието на Република България, при който е регистрирано Дружеството.

/3/ При прекратяването на Дружеството по точки "а", "б" и "в" от ал. 1 на настоящия член, Собственикът на Дружеството е и ликвидатор на същото. Ликвидацията се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 16. За всички неуредени от настоящия акт - Устав въпроси ще се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащото в момента гражданско законодателство в страната.

Чл. 17. Настоящият акт - устав влиза в сила от деня на подписването му.

Едноличен собственик на „ЛУКСОЗНИ КЪЩИ" ЕООД:

(ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ - ПС - ПАЗАРДЖИК" ЕАД
– чрез изпълнителния директор Димитър Спасов)