УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„НЕОФАРМ ПРОПЪРТИ" ЕООД

Днес, 29.04.2022 г., в гр. София, долуподписаният Петко Здравков Дренчев, в качеството си на Управител и едноличен собственик на капитала на **„НЕОФАРМ БЪЛГАРИЯ" ЕООД**, ЕИК: 130272644, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Витоша 164, ет.5, ап.6- **дружество действащо като Едноличен собственик на капитала на „НЕОФАРМ ПРОПЪРТИ" ЕООД,**

на основание чл. 114, ал. 1, от Търговския закон учредявам търговско предприятие в Република България, както следва:

I. ВИД, ОСНОВАНИЕ И СРОК

Чл. 1. С този учредителен акт образуваме дружество с ограничена отговорност, наричано по-нататък „Дружеството".

Чл. 2. Дружеството се учредява на основание чл. 113-157 от Търговския закон.

Чл. 3. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Чл. 4. Дружеството може:

1. да създава клонове, филиали, представителства и дъщерни предприятия, както в страната, така и в чужбина в съответствие с изискванията на приложимия закон;
2. да участва в различни обединения на търговски дружества, консорциуми, холдинги и пр.;

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 5. Фирмата на дружеството е „НЕОФАРМ ПРОПЪРТИ" ЕООД. На латиница ще се изписва по следния начин: "NEOPHARM PROPERTY" Ltd.

Чл. 6. Дружеството е със седалище: гр. София 1408, район „Триадица" и с адрес на управление: бул. „Витоша" № 164, ет. 5, ап. 6

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 7. Дружеството има следния предмет на дейност: Покупко-продажба и управление на недвижими имоти в страната, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

IV. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 8. (1) Капиталът на дружеството се състои от непарична вноска на следните имоти:

А) **СГРАДА с идентификатор 68134.901.815.2(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и едно точка осемстотин и петнадесет точка две),** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София (столица), одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 28.03.2022г., съгласно скица №15-327752-28.03.2022г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – град София, с адрес на имота: гр. София, район "Лозенец", ж.к."Лозенец", бул. „Черни връх"№29(двадесет и девет), застроена площ: 180(сто и осемдесет) квадратни метра, брой етажи: 1(един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: Сграда за обществено хранене, стар идентификатор: няма, номер по предходен пан: няма, която сграда съгласно доказателствени документи за собственост представлява Сграда, с административен адрес: гр. София, СО-район Лозенец, бул."Черни връх" №29(двадесет и девет), с площ от 205,31(двеста и пет цяло и тридесет и една стотни) квадратни метра, съставляваща стопанска сграда, а съгласно акт за узаконяване №11(единадесет) от 28.06.1996г.(двадесет и осми юни хиляда деветстотин деветдесет и шеста година), издаден от Главния архитект на район Лозенец към СО и удостоверение към АБ-94-А-2-1 от 25.02.2014г.(двадесет и пети февруари две хиляди и четиринадесета година) на Главния архитект на район Лозенец към СО, представлява ресторант – „Магичен театър", състояща се от сцена, зала, кухня, гримьорна, преддверие и балкон, заедно с правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата съставляващо **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.901.815(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и едно точка осемстотин и петнадесет)**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София (столица), одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.12.2021г., съгласно скица №15-1308222-02.12.2021г. от

Служба по геодезия, картография и кадастър – град София, с адрес на имота: гр. София, район "Лозенец", ж.к."Лозенец", бул. „Черни връх“ №29(двадесет и девет), с площ: 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Средно застрояване(от 10 до 15 м.), предишен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 441 (четиристотин четиридесет и едно), квартал: 138 (сто тридесет и осем), парцел: XXVII (двадесет и седем), при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.901.1002, 68134.901.816, 68134.901.814, който поземлен имот съгласно скица към доказателствен документ за собственост представлява парцел **XXVII-441(двадесет и седми, отреден за имот с планоснимачен номер четиристотин четиридесет и едно)**, в квартал 138(сто тридесет и осем) по плана на гр. София, местност кв."Лозенец" II-ра част, утвърден със Заповед №РД-09-50-739/28.12.1994г., целият с площ по графични данни от 697(шестстотин деветдесет и седем) квадратни метра, при съседи: УПИ XXVI-442 и бул.Черни връх, а съгласно предходен нотариален акт поземленият имот съставлява Дворно място от 697(шестстотин деветдесет и седем) кв.м., находящо се в гр. София, бул."Черни връх" №29(двадесет и девет) /стар адрес: бул.Георги Трайков №37/, съставляващо имот пл.№441(четиристотин четиридесет и едно), от кв.138(сто тридесет и осем), местността „Лозенец", по плана на гр. София, при граници: бул.Черни връх, Екатерина Дим.Щърбанова, Константин Новак и Теофана Димитрова Попова.

Имотът е собственост на Антраник Шаварш Арабаджиян, на основание Нотариален акт № 53,том I, рег № 1277, дело № 47 от 18.03.2022 по описа на нотариус Минчо Даскалов, с вх. Рег.№ 17414, акт 152, том XLI, дело 12757/ 18.03.2022г на Службата по вписвания-София.

Б) **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.901.815(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и едно точка осемстотин и петнадесет)**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София (столица), одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 28.03.2022г., съгласно скица №15-327739-28.03.2022г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – град София, с адрес на имота: гр. София, район "Лозенец", ж.к."Лозенец", бул. „Черни връх“ №29(двадесет и девет), с площ: 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Средно застрояване(от 10 до 15 м.), предишен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 441 (четиристотин четиридесет и едно), квартал: 138 (сто тридесет и осем), парцел: XXVII (двадесет и седем), при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.901.1002, 68134.901.816, 68134.901.814, който поземлен имот съгласно скица към доказателствен документ за собственост представлява парцел **XXVII-441(двадесет и седми, отреден за имот с планоснимачен номер четиристотин четиридесет и едно)**, в квартал 138(сто тридесет и осем) по плана на гр. София, местност кв."Лозенец" II-ра част, утвърден със Заповед №РД-09-50-739/28.12.1994г., целият с площ по графични данни от 697(шестстотин деветдесет и седем) квадратни метра, при съседи: УПИ XXVI-442 и бул.Черни връх, а съгласно предходен нотариален акт поземленият имот съставлява Дворно място от 697(шестстотин деветдесет и седем) кв.м., находящо се в гр. София, бул."Черни връх" №29(двадесет и девет) /стар адрес: бул.Георги Трайков №37/, съставляващо имот пл.№441(четиристотин четиридесет и едно), от кв.138(сто тридесет и осем), местността „Лозенец", по плана на гр. София, при граници: бул.Черни връх, Екатерина Дим.Щърбанова, Константин Новак и Теофана Димитрова Попова, **заедно с построената в подробно описания по-горе поземлен имот СГРАДА с идентификатор 68134.901.815.1(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин и едно точка осемстотин и петнадесет точка едно),** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София (столица), одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 28.03.2022г., съгласно скица №15-327747-28.03.2022г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – град София, с адрес на имота: гр. София, район "Лозенец", ж.к."Лозенец", бул. „Черни връх“ №29(двадесет и девет), застроена площ: 246(двеста четиридесет и шест) квадратни метра, брой етажи: 5(пет), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: Хотел, стар идентификатор: няма, номер по предходен пан: няма, която сграда съгласно доказателствени документи за собственост представлява **„Семеен хотел „Магичен замък" и Музей на магичното изкуство с кафене и Магичен клуб"**, находяща се в гр. София, СО, район "Лозенец", бул. „Черни връх“ №29(двадесет и девет), със застроена площ 383(триста осемдесет и три) квадратни метра и Разгъната застроена площ (бруто) 1554,74(хиляда петстотин петдесет и

четири цяло и седемдесет и четири стотни) квадратни метра, състояща се както следва: сутерен, на коти -3,75(минус три цяло и седемдесет и пет стотни) метра, -3,20(минус три цяло и двадесет стотни) метра, -2,47(минус две цяло и четиридесет и седем стотни) метра от магичен клуб с гримьорна, подземен паркинг, асансьорна шахта, обслужващо помещение, коридори, стълбище, абонатна, IT-помещение, килер, тоалетна, баня, битово, склад чисто бельо, асансьор-машинно, склад мръсно бельо, килер, автомобилна платформа; партер, на коти ±0,00(плюс минус нула цяло инула стотни) метра, -0,87(минус нула цяло и осемдесет и седем стотни) метра от музей на магичното изкуство с кафене и санитарен възел, асансьорна шахта, стълбище и коридор, фоайе със стълбище, рецепция, тоалетна, офис с гардероб, стая с баня, стая с баня; първи етаж, на коти +2,63(плюс две цяло и шестдесет и три стотни) метра и +3,13(плюс три цяло и тринадесет стотни) метра от 7(седем) стаи с баня, коридори, стълбище с коридор, стълбище, асансьорна шахта; втори етаж, на коти +5,48(плюс пет цяло и четиридесет и осем стотни) метра и +5,98(плюс пет цяло и деветдесет и осем стотни) метра от 7(седем) стаи с баня, коридори, стълбище с коридор, асансьорна шахта; трети етаж, на коти +8,32(плюс осем цяло и тридесет и две стотни) метра и +8,83(плюс осем цяло и осемдесет и три стотни) метра от 5(пет) стаи с баня, сюит - състоящ се от две помещения, коридор и баня, коридори, стълбище с коридор, асансьорна шахта.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.901.815 и „Семеен хотел „Магичен замък" и Музей на магичното изкуство с кафене и Магичен клуб" с идентификатор 68134.901.815.1 са собственост на „Ред Касел" ЕООД, с ЕИК 201180578 съгласно Нотариален акт № 56, том I, рег.№ 1292, дело № 49 по описа на нотариус Минчо Даскалов, с вх.рег.№ 17403, акт №5, том XLII, дело 12844/18.03.2022г на Службата по вписвания- София.

Оценката на недвижимите имоти, формираща капитала на дружеството, е в размер на 5 295 533 (пет милиона двеста деветдесет и пет хиляди петстотин тридесет и три) лева съгласно Акт № 20211231084416-4/25.01.2022г. Капиталът е разпределен в 5 295 533 (пет милиона двеста деветдесет и пет хиляди петстотин тридесет и три) дяла, всеки дял на стойност от по 1 (един) лев.

(2) Един дял може да бъде поет съвместно от няколко лица.

Чл. 9. Едноличен собственик на капитала е **„НЕОФАРМ БЪЛГАРИЯ" ЕООД**, ЕИК: 130272644, представлявано от управителя Петко Здравков Дренчев, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Витоша 164, ет.5, ап.6.

Чл. 10. Дружеството не отговаря за задълженията на съдружниците. Отговорността на всеки от съдружниците за задълженията на дружеството е ограничена до размера на неговите вноски в дружествения капитал.

Чл. 11. Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

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

Чл. 12. (1) Намаляването на капитала може да бъде извършено с решение на едноличния собственик за изменение на дружествения договор при спазване на изискванията на закона. В решението се посочва целта на намаляването, размерът му и начина, по който ще се извърши.

(2) Намаляването 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 неизплатената част от капитала;

(3) Капиталът не може да бъде намаляван под **5 295 533 (пет милиона двеста деветдесет и пет хиляди петстотин тридесет и три) лева**, а стойността на един дял не може да бъде по-малка от 1 (един) лев.

(4) При намаляване на капитала управителят предприема незабавно действията, предвидени в закона спрямо третите лица.

Чл. 13. (1) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства едноличният собственик може да направи допълнителни парични вноски за определен срок.

(2) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да плаща лихви.

V. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 14. (1) Органи на дружеството са:
1. Общо събрание на съдружниците;
2. Управител/и.
(2) Управителят/ите могат да не са съдружници.
Чл. 15. Общото събрание може да взема решения по всички въпроси на дейността на дружеството.
Чл. 16. (1) Общото събрание има изключителна компетентност за приемане на решения относно:
1. изменение и допълнение на дружествения договор;
2. приемане и изключване на съдружници;
3. даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
4. увеличаване и намаляване на дружествения капитал, определяне сроковете и начина за внасяне;
5. приемане на годишните отчети и баланси на дружеството;
6. определяне на парични фондове;
7. откриване на клонове на дружеството;
8. обединяване с други търговски дружества;
9. прекратяване дейността на дружеството или за неговото преобразуване, както и прехвърлянето му чрез сделка;
10. избиране на управител, както и на контрольор, ако се реши да бъде назначен такъв;
11. внасяне на допълнителни парични вноски, срока и начина на тяхното изплащане;
12. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти;
13. предявяване на искове срещу управителя и контрольора и назначаване на представител за водене на делата;
14. назначаване на ликвидатори на дружеството;
15. определяне на организационната структура, правилата за работната заплата и правилата за вътрешния ред, като за целта се одобряват правилници;
16. разпределяне на печалбата.
(2) Решенията на Общото събрание на съдружниците в хипотезите на чл.137, ал. 1, т.2,4,5 и т. 7 от ТЗ се вземат в обикновена писмена форма, без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието.
Чл. 17. Управителите са длъжни да уведомят Общото събрание на съдружниците веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ, спадне под размера на вписания капитал.
Чл. 18. (1) Управителите имат всички права и задължения съобразно изискванията на закона.
(2) Управителите организират и ръководят цялостната стопанска дейност на дружеството. Те решават всички въпроси свързани с предмета на дейност на дружеството с изключение на въпросите, които по закон или съгласно настоящия договор са от изключителната компетентност на общото събрание.
(3) Управителите могат и да не са съдружници. Ако не са съдружници те носят пълна имуществена отговорност за вредите причинени на дружеството, включително и пропуснатите ползи. На управителите могат да се определи възнаграждение по решение на общото събрание.
(4) Управителите могат да отчуждават и обременяват с вещни тежести недвижими имоти на дружеството само с изрично писмено пълномощно за всеки конкретен случай. Те могат да упълномощават трети лица за извършване на отделни действия.
(5) Управителите:
1. се избират за срок между 3 и 5 години;
2. организират изпълнението на решенията на общото събрание;
3. предлагат за одобрение от общото събрание годишния отчет и баланса;
4. ръководят дейността на дружеството, грижи се за стопанисването, опазването и увеличаването на неговото имущество;
5. подбират служителите на дружеството и сключват трудови или граждански договори с тях, освен с тези, назначени от общото събрание;
6. информират периодично или при поискване общото събрание за делата и финансовото състояние на дружеството и осигурява по всяко време на общото събрание или на посочени от него лица достъп до счетоводната документация и всички документи във връзка с дейността на дружеството.
(6) Овластяването на управителите може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.
(7) Управителите може да поискат да бъдат заличени от Търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението дружеството трябва да

впише освобождаването му/им в Търговския регистър. Ако дружеството не направи това, управителите може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.
(8) Отношенията между дружеството и управителят се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез лице, оправомощено от общото събрание на съдружниците.
Чл. 19. Спесимен за разпореждане със сметките на дружеството в обслужващите банки имат съдружниците и управителите, ако същите не са съдружници.
Чл. 20. С оглед нуждите на дружеството, по разпореждане на управителите, право да теглят и внасят суми в сметките на дружеството могат да имат и касиерът и счетоводителят на дружеството, по силата на изрично нотариално заверено пълномощно и представен спесимен в банката.

VI. БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ, ЗАГУБИ

Чл. 21. (1) Стопанската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година.
(2) В края на всяка стопанска година управителят извършва подробен опис на имуществото на дружеството и съставя баланс, от който да се вижда истинското стопанско положение на дружеството.
(3) Годишният финансов отчет се представя за одобрение от общото събрание на съдружниците, придружен от отчетен доклад, изготвен от управителя.
(4) Ако общото събрание определи контрольор, към годишния финансов отчет се прилага и заключение на контрольора.
Чл. 22. (1) Чистата печалба на дружеството се образува, като от реализираната брутна печалба се приспаднат всички разходи, загуби, законни плащания и плащанията на задълженията на дружеството.
(2) Чистата печалба се разпределя както следва:
1. определят се съответните отчисления от фондовете;
2. оставащата част от печалбата се разпределя към съдружниците.
(3) Загубата на дружеството се покрива от резервен фонд, а ако надвишава средствата по него – от допълнителни средства, внесени от съдружниците или чрез кредит.
Чл. 23. Дружеството може да получава кредити в български лева или валута от български или чуждестранни физически и/или юридически лица, организации, институции, банки и др.
Чл. 24. По решение на общото събрание дружеството може да образува фондове, като с решението се уточнява размера на фонда и размера на отчисленията за него.
Чл. 25. Разпределението на печалбата става по решение на общото събрание на съдружниците.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 26. Прекратяване и ликвидация на дружеството се извършват съгласно условията на Търговския закон.

VIII. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 27. За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси се прилагат законите на Република България.

Учредителният акт се подписа в три екземпляра – един за Търговския регистър и по един за съдружниците.

ЗА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА „НЕОФАРМ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД:

Петко Здравков Дренчев