ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"Ел Джей Пропърти" ООД, ЕИК 208063474

Днес, **28.07.2025 г. в град Царево**, между:

1. **АНГЕЛ ГЕОРГИЕВ ЦИГУЛАРОВ,** ЕГН: **********, притежаващ л.к. № **********, изд. на ********** г. от МВР-**********, с постоянен адрес: **********

и .

2. **ДИМО СТОЙЧЕВ ДИМОВ,** ЕГН:**********, притежаващ л.к. №**********, изд. на **********г. от МВР-**********, с постоянен адрес: **********

наричани за краткост **СЪДРУЖНИЦИ**, се сключи настоящия дружествен договор.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1) С настоящия договор съдружниците учредяват дружество с ограничена отговорност, наричано по-нататък ДРУЖЕСТВО съгласно Търговския закон на Република България.
(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице отделно от имуществото на собствениците на капитала.
(3) Дружеството не отговаря за задълженията на съдружниците.
(4) Отговорността на съдружниците за задълженията на дружеството е ограничена до размера на дяловете им в дружествения капитал.

Чл.2. (1) Фирменото наименование на дружеството е **"Ел Джей Пропърти" ООД**, което се изписва и на латиница: **LJ Property**
(2) Фирменото наименование на дружеството и адреса на управлението му се посочват във всички негови документи.

Чл.3. Седалището и адресът на дружеството е **гр. Царево,п.к.8280, общ. Царево, обл. Бургас, ул. „Дъбрава“ № 1**

Чл.4. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Чл.5. Дружеството има следния предмет на дейност:

Управление на недвижими имоти и всякакви други сделки, незабранени от закона

Чл.6. Капиталът на дружеството е **872493 лева**, който е формиран изцяло от апорт на недвижими имоти, а именно: • Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.384.1.18, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево,

гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“ №60, ет. 0, обект 1. Самостоятелният обект се намира на етаж 0, в сграда с идентификатор 48619.502.384.1, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна. Обектът е с предназначение: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена в документа площ: 58.58 кв.м., прилежащи части: 4.86% ид.ч. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.384.1.19; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.384.1.3, 48619.502.384.1.4. • Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.384.1.19, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“ №60, ет. 0, обект 2. Самостоятелният обект се намира на етаж 0, в сграда с идентификатор 48619.502.384.1, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна. Обектът е с предназначение: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена в документа площ: 40.47 кв.м., прилежащи части: 3.36 % ид.ч. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.384.1.20 и 48619.502.384.1.18; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.384.1.3, 48619.502.384.1.4. • Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.384.1.20, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“ №60, ет. 0, обект 3. Самостоятелният обект се намира на етаж 0, в сграда с идентификатор 48619.502.384.1, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна. Обектът е с предназначение: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена в документа площ: 44.75 кв.м., прилежащи части: 3.71 % ид.ч. от общите части на сградата и складово помощение в сутерена с площ 66.07 кв.м.. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.384.1.19 и 48619.502.384.1.21; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.384.1.3, 48619.502.384.1.2 и 48619.502.384.1.4. • Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.384.1.21, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“ №60, ет. 0, обект 4. Самостоятелният обект се намира на етаж 0, в сграда с идентификатор 48619.502.384.1, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна. Обектът е с предназначение: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена в документа площ: 98.21 кв.м., прилежащи части: 8.14 % ид.ч. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.384.1.20; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.384.1.2 и 48619.502.384.1.1. • 3/5 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.211.1.20, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“, бл. 4, ет. 1, находящ се в сграда, разположена в ПИ с идентификатор 48619.502.211, с предназначение на обекта: за обществено хранене, бр. нива: 1, посочена в документа площ: 128.23 кв.м., прилежащи части: изба с площ 80.83 кв.м и съответните ид.ч. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.211.1.21; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.211.1.4, 48619.502.211.1.3, 48619.502.211.1.2. • 3/5 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.211.1.21, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“, бл. 4, ет. 1, находящ се в сграда, разположена в ПИ с идентификатор 48619.502.211, с предназначение на обекта: за офис, бр. нива: 1, посочена площ: 52.00 кв.м., прилежащи части: съответните ид. части от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.211.1.20, 48619.502.211.1.22; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.211.1.4, 48619.502.211.1.11. • 3/5 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.211.1.23, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“, бл. 4, ет. 1, обект м2 находящ се в сграда, разположена в ПИ

с идентификатор 48619.502.211, с предназначение на обекта: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена площ: 39.44 кв.м., прилежащи части: 2.70 кв.м. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.211.1.24 и 48619.502.211.1.22; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.211.1.13, 48619.502.211.1.12. • 3/5 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.211.1.24, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“, бл. 4, ет. 1, обект м1, находящ се в сграда, разположена в ПИ с идентификатор 48619.502.211, с предназначение на обекта: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена площ: 35.60 кв.м., прилежащи части: 2.32 кв.м. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.211.1.25 и 48619.502.211.1.23; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.211.1.12, 48619.502.211.1.13. • 3/5 идеални части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48619.502.211.1.25, находящ се в обл. Бургас, общ. Царево, гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“, бл. 4, ет. 1, находящ се в сграда, разположена в ПИ с идентификатор 48619.502.211, с предназначение на обекта: за търговска дейност, бр. нива: 1, посочена площ: 40.55 кв.м., прилежащи части: 2.67 кв.м. от общите части на сградата. При граници на имота: на същия етаж: 48619.502.211.1.24; под обекта: няма; над обекта: 48619.502.211.1.12, 48619.502.211.1.13.

Подробно описаната по-горе непарична вноска е оценена от назначените по чл. 72 от Търговския закон вещи лица съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20240819120123/20.08.2024 г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието - Костантин Руменов Ганев, Бърза Костадинова Кехайова и Султанка Ганчева Бончева. Съгласно тяхното заключение от 19.09.2024 г. непаричната вноска, формирана от стойността на предложения за апорт недвижим имот в капитала на „Ел Джей Пропърти” ЕООД – новоучредяващо се дружество, е оценена на 872 493 лв. (осемстотин седемдесет и две хиляди четиристотин деветдесет и три лева) лева.

Чл.7.(1) Дружественият капитал е разпределен на **872493 дяла по 1 лев всеки дял**.
(2) Дяловете се разпределят между съдружниците както следва:

1. **АНГЕЛ ГЕОРГИЕВ ЦИГУЛАРОВ, ЕГН: **************** - 436 247 дяла на стойност 436 247 лева **по 1 лев всеки дял**.
2. **ДИМО СТОЙЧЕВ ДИМОВ, ЕГН:************** - 436 246 дяла на стойност 436 246 лева **по 1 лев всеки дял**.

Чл.8. Към датата на подписване на настоящия дружествен договор е наличен целият размер на капитала.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.9. Всеки съдружник има право:
1. да участва в управлението на дружеството в съответствие с притежаваните от него дялове в дружествения капитал по предвидения в настоящия договор ред;
2. да внася за обсъждане пред общото събрание на съдружниците всякакви въпроси, свързани с дейността на дружеството;

3. да получава пълна информация за цялата дейност на дружеството по всяко време;
4. на част от печалбата на дружеството, съразмерно на дяловото си участие;
5. на ликвидационен дял при прекратяване на дружеството.

Чл.10. Всеки съдружник е длъжен:
1. да внесе дяловата си вноска;
2. да съдейства за осъществяване дейността на дружеството, за постигане на неговите цели и задачи, определени в дружествения договор и в решенията на Общото събрание на съдружниците;
3. да пази репутацията, търговската тайна и интересите на дружеството, както и на неговите клиенти.

Чл.11.(1) Участието на съдружника в дружеството се прекратява:
1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при изключване;
3. при прекратяване на дружеството;
4. при прекратяване на съдружника - юридическо лице.
(2) Съдружник може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие до Общото събрание на съдружниците, направено най- малко три месеца преди датата на прекратяването.
(3) Прекратяването на дружественото участие подлежи на вписване в Търговския регистър.
(4) Имуществените последици от прекратяването на членството се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Чл.12. Нов съдружник се приема в дружеството от Общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се вписва в търговския регистър.

Чл.13. 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 три месеца. Срокът се определя с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването.

Чл.14. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

Чл.15. (1) Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица – при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.
(2) Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.16.(1) Органите на управление на дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците;
2. Управител (управители).
(2) Управителят може да не е съдружник.

Чл.17.(1) Общото събрание на съдружниците се състои от съдружниците.
(2) Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание от управителя най - малко веднъж годишно.

Чл.18.(1) Общото събрание на съдружниците:
1. изменя и допълва дружествения договор;
2.приема и изключва съдружник, 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 решение за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира управител, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взема решение за допълнителни парични вноски.
(2) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.
(3) Решенията по чл. 137 , ал. 1, т.2, т.4, т.5, т.7 от Търговския закон се приемат от ОС, като за тях се съставя протокол в обикновена писмена форма, **без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието.**

Чл.19.(1) Управителят организира и ръководи дейността на дружеството, управлява и представлява дружеството. При няколко управители всеки един от тях управлява и представлява дружеството поотделно.
(2) Управителят има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейностите на дружеството, да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия.
(3) Управителят:
1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
2. изготвя и предлага за одобрение от Общото събрание годишния отчет и баланса;
3. организира дейността на дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
4. сключва трудови договори със служителите на дружеството.
(4) Отношенията между управителя и Общото събрание, които не са уредени с дружествения договор 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.20.(1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Общото събрание.
(2) В книгата на дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

IV. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.21. Размерът на дивидентите се определя от Общото събрание на съдружниците.

Чл.22. Дружеството се прекратява:
1. по решение на съдружниците;
2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3.при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на Окръжния съд по седалището в предвидените от закона случаи.

Чл.23. При прекратяване на дружеството на основание чл.22, т.1 и т.4 се открива производство по ликвидация. Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон.

Чл.24. За неуредените с този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Дружественият договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра - по един за всеки съдружник, един за дружеството и един за Търговския регистър.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. Янчев Георгиев Янчаров ..... (подпис)

2. Димо Стойчев Димов ..... (подпис)