Д Р У Ж Е С Т В Е Н Д О Г О В О Р
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"КАСА ДИ БИСТРИЦА" ООД

Днес, 27/07/2026 год., на основание чл.113 и следващите от Търговския закон, между:

"МАК ХОУМС" ООД, ЕИК 206093853, действащо чрез управителя си Станислав Стефков Банев, ЕГН[redacted], **Велко Емилов Младенов**, ЕГН: [redacted], и **Коста Иванов Костов**, ЕГН: [redacted], **наричани за краткост СЪДРУЖНИЦИ, се състави и подписа този ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР:**

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
Член 1

/1/ Този Дружествен договор урежда учредяването, правно – организационното устройство и дейността на **"КАСА ДИ БИСТРИЦА" ООД**, като самостоятелно юридическо лице, наричано по-долу ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ ДРУЖЕСТВОТО се учредява съобразно Търговския закон (ТЗ) и другите действащи нормативни актове и е юридическо лице отделно от съдружниците.

/3/ ДРУЖЕСТВОТО може да участва с пари и/или с друго имущество в местни и чуждестранни дружества съобразно действащото в страната законодателство.

НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ
Член 2

/1/ ДРУЖЕСТВОТО ще участва в търговския оборот под фирма **"КАСА ДИ БИСТРИЦА" ООД**. Фирмата може да се изписва допълнително и на чужд език - **Casa Di Bistrica Ltd.**

/2/ Фирмата на клон на ДРУЖЕСТВОТО се образува като към фирмата на ДРУЖЕСТВОТО се добавя указанието за клон, указанието за предмета на дейност и седалището на клона.

/3/ Фирмата на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде променяна от Общото събрание на съдружниците.

/4/ Седалището на ДРУЖЕСТВОТО е: град **София**.

/5/ Адресът на управление на ДРУЖЕСТВОТО е: **град София, 1407, СО-район „Лозенец“, ул. „Златен рог“ №22.**

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ
Член 3

Предметът на дейност на ДРУЖЕСТВОТО е: **инвестиции в недвижими имоти; придобиване, изграждане, развитие и управление на недвижими имоти; проектиране, строителство и продажба на недвижими имот; предоставяне на консултантски услуги по въпроси, свързани с недвижими имоти; извършване на проучвания за осъществимост, финансово планиране и маркетинг за проекти за недвижими имоти; осигуряване на финансиране и партньорства за проекти за недвижими имоти и извършване на всякакви други търговски дейности, пряко или косвено свързани с развитието и изграждането на строителство, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона или друг нормативен акт, след снабдяване с лиценз за съответните дейности, за които се изисква такъв.**

СРОК
Член 4

ДРУЖЕСТВОТО не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

КАПИТАЛ

Член 5

/1/ Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е в размер на **EUR 50 (петдесет евро).**

/2/ Капиталът е разделен на **100 (сто) дяла**, всеки един от по **EUR 0,50 (петдесет евроцента)**. Дяловете са неделими.

/3/ Към датата на подаване на заявлението за регистрация на ДРУЖЕСТВОТО капиталът е изцяло внесен.

ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Член 6

/1/ СЪДРУЖНИЦИТЕ разпределят помежду си дяловете по следния начин:

- **"МАК ХОУМС" ООД**, ЕИК: 206093853 - 45 (четиридесет и пет) дяла, всеки един от по EUR 0,50 (петдесет евроцента), на обща стойност EUR 22,50 (двадесет и две евро и петдесет евроцента);
- **Велко Емилов Младенов**, ЕГН - 45 (четиридесет и пет) дяла, всеки един от по EUR 0,50 (петдесет евроцента), на обща стойност EUR 22,50 (двадесет и две евро и петдесет евроцента); и
- **Коста Иванов Костов,** - 10 (десет) дяла, всеки един от по EUR 0,50 (петдесет евроцента), на обща стойност EUR 5 (пет евро).

/2/ За притежаваните дялове от капитала на ДРУЖЕСТВОТО, на съдружниците се издава Удостоверение, като същото не е ценна книга.

/3/ Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

/4/ Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица – при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

/5/ Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с договор с нотариално заверени подписи на страните и се вписва в Търговския регистър. Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

/6/ Ако един дружествен дял принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по него само съвместно.

/7/ Делба на дружествен дял се допуска само със съгласието на всички съдружници.

/8/ Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато ДРУЖЕСТВОТО съществува.

ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 7

/1/ Придобитото или полученото от дейността на ДРУЖЕСТВОТО имущество е собственост на ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ Имуществото на ДРУЖЕСТВОТО се състои от вноските на съдружниците, от право на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, ноу-хау, участие в други търговски дружества и други права и задължения, породени от дейността му.

ОТГОВОРНОСТ

Член 8

/1/ ДРУЖЕСТВОТО отговоря за задълженията си със своето имущество.

/2/ Всеки съдружник отговоря за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО с дяловата си вноска в капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 9

/1/ Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде увеличаван с решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

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

/2/ Съдружниците могат да увеличават дяловете си съразмерно на притежаваните, освен ако Общото събрание реши друго.

/3/ Увеличаването на капитала на ДРУЖЕСТВОТО може да се извърши и чрез непарични вноски, по предвидения в закона ред.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 10

/1/ Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде намаляван от Общото събрание на съдружниците до размера на минимално допустимия по закон, с решение за изменение на Дружествения договор, чрез:

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

/2/ Капиталът може да бъде намален до предвидения в Търговския закон минимум, при спазване изискванията на чл.150 и чл.151 от ТЗ.

/3/ В решението на Общото събрание на съдружниците за намаляване на капитала на ДРУЖЕСТВОТО се посочват целта, размерът и начинът, по който ще се извърши намаляването.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Член 11

/1/ По решение на Общото събрание на съдружниците, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, съдружниците могат да бъдат задължени в определен срок да направят допълнителни парични вноски. Общото събрание на съдружниците може да реши допълнителните парични вноски да не са съразмерни на дяловото участие на съдружниците.

/2/ Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на ДРУЖЕСТВОТО. За допълнителните вноски може да се уговори ДРУЖЕСТВОТО да плаща лихви.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Член 12

/1/ Нов съдружник се приема по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на Дружествения договор.

/2/ Решението за приемане на нов съдружник се взема с единодушие от всички съдружници.

/3/ В решението се посочва дали приемането става чрез увеличаване на капитала, като се определя и срока за внасяне на стойността на дела (дяловете) в капитала на ДРУЖЕСТВОТО от новоприетия съдружник, или чрез прехвърляне на дялове от досегашен съдружник на новия съдружник.

/4/ Решението за приемане на нов съдружник се вписва в Търговския регистър.

ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Член 13

Общото събрание има право да изключи съдружник, когато:

1. не е изплатил или внесъл дела си в определен от Общото събрание срок;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на ДРУЖЕСТВОТО.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕ НА СЪДРУЖНИК

Член 14

/1/ Всеки съдружник има право да прекрати участието си в ДРУЖЕСТВОТО след отправяне на писмено предизвестие до Общото събрание на съдружниците.

/2/ Участието на съдружник се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при неговото изключване;
3. при прекратяване с ликвидация – за юридическите лица;
4. при обявяване в несъстоятелност.

/3/ При условията на предходната алинея, имуществените права и задължения на съдружника се уреждат със законните му наследници или правоприемници.

/4/ Предизвестието по ал.1 се прави най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛ НА СЪДРУЖНИК

Член 15

/1/ При прекратяване на участието на съдружник, дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници пропорционално на тяхното дялово участие в капитала на ДРУЖЕСТВОТО, освен ако Общото събрание на съдружниците реши друго.

/2/ Ако някой от съдружниците не желае да изкупи припадащата му се част от дела на изключения или напуснал съдружник, при условията на предходната алинея, Общото събрание на съдружниците решава кой /или кои/ съдружник/ци/ да изкупят дела и при какви условия.

/3/ Ако делът на напусналия или изключен съдружник не се изкупи от останалите съдружници или не се приеме нов съдружник в ДРУЖЕСТВОТО, който да придобие дела на напусналия съдружник, при условията на предходната алинея, с неговият дял се намалява капитала на ДРУЖЕСТВОТО. Имуществените отношения с прекратилия участието си съдружник се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

/4/ Ако при условията на предходната алинея, в резултат на намаляване на капитала на ДРУЖЕСТВОТО, той остане по-малък от законово установения минимум, ДРУЖЕСТВОТО се прекратява по предвидения от закона ред.

/5/ Клаузите на ал.1. – ал.4. по-горе не се прилагат в случаите на чл.13, ал.1, т.1 от този Дружествен договор.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 16

Органи на ДРУЖЕСТВОТО са Общото събрание на съдружниците и управител/и.

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Член 17

/1/ Общото събрание се състои от всички съдружници и приема решения по всички въпроси във връзка с дейността на ДРУЖЕСТВОТО, които съобразно закона или Дружествения договор са от неговата компетентност.

/2/ Съдружниците участват в Общото събрание лично или чрез изрично писмено упълномощени представители.
/3/ Управителят/те участва в работата на Общото събрание със съвещателен глас, освен ако е съдружник.

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
Член 18
Общото събрание:
1. изменя и допълва Дружествения договор;
2. приема нови съдружници, изключва съдружници, и дава съгласие за прехвърлянето на дружествен дял на нов съдружник
3. увеличава и намалява капитала на ДРУЖЕСТВОТО;
4. избира и освобождава управител на ДРУЖЕСТВОТО, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
5. назначава и освобождава прокурист/и и/или търговски пълномощник на ДРУЖЕСТВОТО;
6. приема решения относно участието или прекратяване на участието на ДРУЖЕСТВОТО в други дружества в страната и чужбина и за откриване или закриване на клонове;
7. приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти на ДРУЖЕСТВОТО и вещни права върху тях;
8. приема решения за предявяване на искове на ДРУЖЕСТВОТО срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. приема решение за допълнителни парични вноски на съдружниците;
10. назначава и освобождава регистриран одитор;
11. приема годишния финансов отчет на ДРУЖЕСТВОТО;
12. разпределя печалбата на ДРУЖЕСТВОТО;
13. приема решение за преобразуване на ДРУЖЕСТВОТО;
14. приема решение за прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО и назначава ликвидатори, освен в случай на несъстоятелност;
15. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и Дружествения договор.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
Член 19
/1/ Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.
/2/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика събранието в 2-седмичен срок, съдружниците поискали свикването имат това право.
/3/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите на ДРУЖЕСТВОТО 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.
/4/ Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието, като в поканата се посочва и дневния ред.

КВОРУМ И ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
Член 20
/1/ Общото събрание може да приема валидни решения, ако на заседанията е представен, лично или чрез представител 100 % от капитала на ДРУЖЕСТВОТО.
/2/ Решенията на Общото събрание по чл.18, т.1, т.2, т.3, т.7, т.9, т.12, т.13 и т.14 се вземат с

мнозинство повече от ¾ (три четвърти) от капитала, решенията по чл.18, т.3 – с единодушие от всички съдружници. Останалите решения на Общото събрание, се вземат с мнозинство повече от ½ (една втора) от представения на събранието капитал, освен ако законът или този Дружествен договор не предвиждат друго.

/3/ При вземане на решение по чл.18, т.2 от този договор за изключване на съдружник, изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

/4/ Решенията на Общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението. Условието по предходното изречение не се прилага в случаите на вземане на решение за изключване на съдружник.

/5/ Съдружниците могат да гласуват чрез представител.

/6/ На заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се записват обсъжданията по дневния ред, взетите решения и се подписва от присъствалите на заседанието съдружници. На заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се записват обсъжданията по дневния ред, взетите решения и се подписва от присъствалите на заседанието съдружници. За взетите решения по чл.18, т.2, т.3, т.4, предложение първо, и т.7 се съставя протокол в писмена форма, като не се прилага изискването на Търговския закон за нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

/7/ Решенията относно изменение и допълнение на Дружествения договор и прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

/8/ Увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване на Дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в Търговския регистър.

УПРАВИТЕЛ

Член 21

/1/ Управителят:

1. организира и ръководи дейността на ДРУЖЕСТВОТО съгласно действащото законодателство, Дружествения договор и решенията на Общото събрание;
2. представлява ДРУЖЕСТВОТО пред трети лица;
3. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
4. води и съхранява книгата за дяловете, протоколната книга за решенията на Общото събрание и всяка друга документация на ДРУЖЕСТВОТО, съхранява печата и ги предава на следващия управител;
5. ръководи дейността по сключване и изпълнение на договорите и следи за точното изпълнение на поетите от ДРУЖЕСТВОТО задължения;
6. носи отговорност по данъчното облагане, отговаря за отношенията с бюджета, следи за спазването на митническия режим и законността;
7. сключва трудовите договори и организира социалното осигуряване на наетите служители, назначава ръководители, определя надбавки или отбив от трудовото възнаграждение на наетите служители в зависимост от качеството на тяхната работа;
8. командирова служителите на ДРУЖЕСТВОТО;
9. изпълнява други дейности, възложени му от Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО и се отчита за дейността си пред него;
10. длъжен е да осигурява пълен достъп на всеки съдружник до информацията относно делата на ДРУЖЕСТВОТО, а при поискване и на други, имащи това право, длъжностни лица;
11. получава месечно възнаграждение за положения труд като управител, което се определя в договор.

/2/ Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър, след решение на Общото събрание на съдружниците.
/3/ Без съгласието на ДРУЖЕСТВОТО, Управителят няма право да извършва конкурентна дейност, съгласно условията на чл.142 от ТЗ. При нарушаване на това задължение, Управителят дължи обезщетение за причинените на ДРУЖЕСТВОТО вреди.
/4/ Общото събрание на съдружниците може да избере повече от един управител. При избор на няколко управителя на ДРУЖЕСТВОТО, всеки от тях може да действа самостоятелно, както и да управлява и да представлява ДРУЖЕСТВОТО самостоятелно, но Общото събрание на съдружниците може да вземе решение управителите да представляват ДРУЖЕСТВОТО винаги заедно, което се вписва в Търговския регистър.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ
Член 22
/1/ Съдружниците имат право:
1. на глас в Общото събрание, съобразно размера на дяловото им участие в капитала на ДРУЖЕСТВОТО;
2. да участват в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;
3. всеки един от тях да иска свикване на Общото събрание;
4. да участват в разпределението на печалбата съобразно дела си;
5. да получават полагащия им се дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО при ликвидация;
6. да искат и получават информация за състоянието на ДРУЖЕСТВОТО от неговия управител;
7. да преглеждат книжата на ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ Съдружниците се задължават:
1. да спазват този Дружествен договор и решенията на Общото събрание;
2. да оказват съдействие на ДРУЖЕСТВОТО за осъществяване на неговата дейност;
3. да пазят търговските тайни на ДРУЖЕСТВОТО.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА
Член 23
/1/ Разпределението на печалбата на ДРУЖЕСТВОТО се определя с решение на Общото събрание на съдружниците, при спазване изискванията на закона.
/2/ Печалбата на ДРУЖЕСТВОТО се формира съгласно действащото българско законодателство.

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ
Член 24
/1/ Преобразуването на ДРУЖЕСТВОТО се осъществява по решение на Общото събрание на съдружниците и по предвидения от закона ред.
/2/ При напускане, изключване, поставяне под запрещение, смърт или прекратяване на съдружник, ДРУЖЕСТВОТО не се прекратява.
/3/ ДРУЖЕСТВОТО се прекратява по единодушно решение на Общото събрание на съдружниците.
/4/ При прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО на основание чл.154, точки 1, 2 и 5 и чл.155 от ТЗ, се открива производство по ликвидация на ДРУЖЕСТВОТО.
/5/ Ликвидатор на ДРУЖЕСТВОТО е неговият управител или лице, определено от Общото събрание на съдружниците.
/6/ Ликвидацията на ДРУЖЕСТВОТО се извършва съгласно чл.266 - чл.274 от Търговския закон.

УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ
Член 25

Всички неуредени спорове по този Дружествен договор, включително тези по тълкуването и прилагането му, ще се отнасят до компетентния съд по седалището на ДРУЖЕСТВОТО.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Параграф 1

Този Дружествен договор влиза в сила от датата на подписването му.

Параграф 2

За неуредените от този Дружествен договор въпроси, се прилага действащото българско законодателство.

Параграф 3

Този Дружествен договор се състави и подписа в 5 /пет/ еднообразни екземпляра, на български език – един за ДРУЖЕСТВОТО, един за Търговския регистър и по един за съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:

За "МАК ХОУМС" ООД -
Станислав Банев

Велко Младенов

Коста Костов