

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на дружество с ограничена отговорност
„РЕГИОНАЛНИ ИМОТИ“ ООД

Днес 04.12.2023 г., между:

1. **ЮРИЙ ЮРИЕВ АЛКАЛАЙ,**
2. **АНГЕЛ ДИМЧЕВ БУЧКОВ,**

заедно наричани по-долу „съдружници“, се сключи настоящият дружествен договор на дружество с ограничена отговорност, при следните условия:

Раздел I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ
Предмет на договора

Чл. 1. (1) С този договор съдружниците учредяват дружество с ограничена отговорност, наричано по-нататък в договора **ДРУЖЕСТВОТО**.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице, различно от съдружниците.

(3) Дружеството не отговаря за задълженията на съдружниците. Отговорността на съдружниците за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на направените или дължими дялови вноски в капитала на Дружеството.

(4) За неуредените в този договор въпроси се прилагат, разпоредбите на Търговския закон.

Фирма

Чл. 2. Дружеството извършва дейността си под фирмата **„РЕГИОНАЛНИ ИМОТИ“ ООД**.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1000, р-н Възраждане, ул. Цар Самуил No 97.

Срок

Чл. 4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Предмет на дейност

Чл. 5. (1) Предметът на дейност на Дружеството е:

СТОПАНИСВАНЕ, НАЕМАНЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; СТОИТЕЛСТВО, ОБЗАВЕЖДАНЕ И РЕМОНТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; РЕАЛИЗИРАНЕ НА ВСЯКАКВИ СДЕЛКИ И ПРОЕКТИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; ТЪРГОВИЯ НА ДРЕБНО; ПОКУПКА НА СТОКИ И ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЪОРСТВО, РЕКЛАМА, МАРКЕТИНГОВА ДЕЙНОСТ, КАКТО И ВСИЧКИ ПОЗВОЛЕНИ ОТ ЗАКОНА ДЕЙНОСТИ, СЛЕД ИЗДАВАНЕТО СЪОТВЕТНОТО РАЗРЕШИТЕЛНО ЗА ТОВА, АКО Е НЕОБХОДИМО ТАКОВА.

(2) Дружеството ще извършва дейностите, включени в предмета му на дейност,

за които със закон е предвиден разрешителен, лицензионен или регистрационен режим, само след получаване на съответното разрешение или регистрация.

Клонове и представителства

Чл. 6. Дружеството може да открива клонове и представителства в страната и чужбина. То може да участва и в други дружества в страната и чужбина чрез закупуване на дялове или акции, или като учредител в новосъздадени дружества.

Приемане на нови членове

Чл. 7. (1) Дружеството може да приема нови членове с единодушно решение на Общото събрание. Новоприетият съдружник декларира в писмена форма, че приема този договор, както и условията на приемането.

(2) С решението се определя и делът от капитала на новоприетия съдружник в Дружеството.

(3) Решението за приемане на новия съдружник се вписва в Търговския регистър.

Раздел II ИМУЩЕСТВО

Капитал. Брой и размер на дяловете.

Чл. 8. (1) Капиталът на дружеството е в размер на **1000 (хиляда) лева**, разпределен в **100 (сто) дяла**, по **10 (десет) лева** всеки;

(2) Капиталът е разпределен между съдружниците, както следва:

- за **ЮРИЙ ЮРИЕВ АЛКАЛАЙ – 500 (петстотин) лева**, разпределени в 50 (петдесет) дружествени дяла по 10 (десет) лева всеки;

- за **АНГЕЛ ДИМЧЕВ БУЧКОВ – 500 (петстотин) лева**, разпределени в 50 (петдесет) дружествени дяла по 10 (десет) лева всеки.

Прехвърляне и наследяване на дружествен дял

Чл. 9. (1) Дружествен дял може да се прехвърля на друг съдружник свободно, а на трети лица с решение на общото събрание на съдружниците, взето с единодушие.

(2) Съдружникът, който има желание да продаде дружествените си дялове, се задължава първо да ги предложи за продажба при същите цена и условия на някой от другите съдружниците, преди да ги продаде на трето лице;

(3) Дружественият дял се наследява по общите правила на българското гражданско законодателство. Наследяват се както имуществените, така и членствените права, изхождащи от дружествените дялове и наследниците могат да вземат решение за продължаване на участието им в дружеството.

Фондове

Чл. 10. Дружеството може да образува фондове, чиито вид, размер, отчисления, предназначение и начин на използване се определят с решение на общото събрание, прието с единодушие.

Раздел III ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружниците

Чл. 11. Всеки съдружник има следните права:

1. да участва в разпределението на печалбата съгласно дяловото му участие;

2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да се ползва от дейността на Дружеството;
4. да участва във вземането на решения за дейността на Дружеството;
5. да има достъп по всяко време до цялостната документация на Дружеството и да получава извлечения от нея;
6. по всяко време да има информация за имуществото на Дружеството и хода на дружествените дела;
7. на ликвидационна квота;
8. да упражнява и други права, свързани с дейността на Дружеството, предвидени от закона и този договор.

Задължения на съдружниците

Чл. 12. Всеки съдружник е длъжен:

1. да изплати дяловата си вноска, както и всички други, определени от ОС, допълнителни вноски;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да съдейства за осъществяване дейността и целите на Дружеството;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание;
5. задължително да участва в заседанията на Общото събрание - лично или чрез упълномощен от него представител - след като е бил редовно поканен;
6. да пази дружествената тайна за всички обстоятелства, свързани с дейността и имуществото на Дружеството.

Допълнителни вноски

Чл. 13. (1) По решение на ОС, съдружниците са задължени да направят допълнителни парични вноски при условията на чл. 134 от ТЗ.

(2) Допълнителните вноски се връщат на съдружниците според предвиденото в решението, след като необходимостта от тях е отпаднала, освен ако ОС не реши друго.

Отговорност на съдружниците и на Дружеството

Чл. 14. (1) Дружеството отговаря за задълженията си само до размера на своето имущество.

(2) Всеки съдружник отговаря за задълженията на Дружеството само до размера на своя дял в капитала на Дружеството.

Прекратяване на участие по собствено желание

Чл. 15. Всеки съдружник може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 /три/ месеца преди датата на прекратяване.

Имуществени последици при прекратяване на участието

Чл. 16. Имуществените последици при прекратяване на участието на съдружник, се уреждат въз основа на счетоводен баланс, съставен към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Раздел IV УПРАВЛЕНИЕ

Органи на дружеството

Чл. 17. Органи на Дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците;

2. Управителят /Управителите/.

Общо събрание

Чл. 18. Общото събрание е върховен орган на Дружеството и се състои от всички съдружници.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 19. Общото събрание решава всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството и има следната компетентност:

1. изменя и допълва дружествения договор;
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, определя възнаграждението му, търси му отговорност 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 вещни права върху тях;
8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски.
10. определя основните насоки на стопанската дейност на Дружеството;
11. взема решение за получаването и ползването на кредити;
12. определя размера и предназначението на фондовете, както и реда за отчисленията по тях;
13. решава и всички други въпроси, свързани с дейността на Дружеството, посочени в настоящия договор или произтичащи от повелителните разпоредби на законите;
14. взема решение за прекратяване на Дружеството и назначава ликвидатор.

Заседания на Общото събрание

Чл. 20 (1) Общото събрание се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно.

(2) Общото събрание може да се свика на извънредно заседание 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/те са длъжни да свикат Общото събрание на извънредно заседание в случай, че:

1. съдружници с дялове над 1/10 от капитала са депозирали писмено искане за това;
2. бъдат реализирани загуби, надвишаващи 25 % от капитала;
3. започне производство по обявяване в несъстоятелност;
4. прецени, че е създадена опасност за икономическата стабилност на Дружеството.

Ред на свикване

Чл. 21. Общото събрание се свиква от от управителите с писмени покани, изпратени до всеки съдружник най-малко 7 /седем/ дни преди дата на заседанието. Поканата съдържа указания за датата, деня, часа, мястото на заседанието и дневния ред.

Поканите изпратени на адресите на съдружниците, ще се считат за връчени, от деня в който е отбелязано, че имотът е бил посетен от връчващия - пощальон, куриер, призовкар, нотариус. Тези адреси ще се считат за актуални и надлежи, освен ако съдружник изрично писмено не съобщи на дружеството промяната на адреса му.

Място на заседанието

Чл. 22. Заседанията на Общото събрание се провеждат в седалището и на адреса на управление на Дружеството. Общото събрание може да бъде проведено и на друго място, ако никой от съдружниците не възрази писмено.

Кворум

Чл. 23. (1) Заседанието на Общото събрание е редовно, ако са изпълнени изискванията на Търговския закон.

(2) Въпреки че не е свикано редовно, Общото събрание може да вземе валидни решения, ако присъстват всички съдружници или техни представители и дневният ред бъде приет единодушно.

Начин на вземане на решение

Чл. 24. (1) Решенията по ал. 1, т. 1, 2 и 9 се вземат с мнозинство повече от три четвърти от капитала, а решенията по т. 4 - с единодушие от всички съдружници, като в дружествения договор може да се предвиди по-голямо мнозинство. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала, доколкото не е предвидено друго в дружествения договор.

(2) При търсене на отговорност на управителя, ако той е и съдружник, то той няма право на глас.

(3) Един дял от капитала на Дружеството дава право на един глас при гласуване.

(4) Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

Неприсъствени решения

Чл. 25. Решенията на ОС може да се вземат и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Протокол на заседанието

Чл. 26. (1) Съставя се протокол от общите събрания на съдружниците.

(2) За взетите решения по ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон (за приемане и изключване на съдружници, за прехвърляне на дружествен дял на нов член; за намаляване и увеличаване на капитала; за избор на управител и за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях) се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

(3) Всеки съдружник има право да се запознава по всяко време със съдържанието на протоколната книга и да ползва преписи от протоколите на заседанията.

Управители. Правомощия

Чл. 27. (1) Управителят /-ите/ на Дружеството се избира/-т/ от Общото събрание.

(2) Управителите може и да не бъдат съдружници.

(3) Управителите:

1. осигуряват изпълнението на решенията на Общото събрание, като организират, оперативно ръководят и контролират дейността на Дружеството съобразно законите;

2. изготвят годишния отчет и баланса на Дружеството и ги внасят за приемане от Общото събрание;

3. определят кадровата политика на Дружеството и сключват трудовите договори със служителите и работниците;

4. представляват Дружеството и сключват текущите сделки;

6. подготвят заседанията на Общото събрание;

7. стопанисват имуществото на Дружеството;

8. изпълняват и други функции, възложени им от закона или от Общото събрание.

(4) Когато управители в дружеството са двама или повече да управляват и представляват дружеството пред третите лица както следва:

-при покупко-продажбата на недвижими имоти - **само заедно.**

-при извършването на други фактически и правни действия и представителство пред трети лица - **поотделно.**

Раздел V ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл. 28. (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание, взето с единодушие;

2. при обявяване в несъстоятелност;

3. по решение на СГС в случаите по чл. 155 от ТЗ;

4. при реорганизация на Дружеството чрез сливане или вливане в акционерно дружество или в друго дружество с ограничена отговорност.

(2) Смъртта на някой от съдружниците не е основание за прекратяване на Дружеството.

Ликвидация на дружеството

Чл. 29. (1) При прекратяване на Дружеството в случаите на чл. 154, т. 1, 2 и 5 от ТЗ и чл. 155 от ТЗ се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е управителят, освен ако Общото събрание реши друго.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда, предвиден в ТЗ.

Този дружествен договор беше съставен в три екземпляра.

СЪДРУЖНИЦИ:

.....
/ЮРИЙ ЮРИЕВ АЛКАЛАЙ/

.....
/АНГЕЛ ДИМЧЕВ БУЧКОВ/