

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА „ЛО РИЗАЛТ“ ООД

I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Фирма, седалище, адрес, статут, срок

- Чл.1. /1/ Създава се Дружество с ограничена отговорност с фирма “ЛО РИЗАЛТ” ООД, която ще се изписва и на латиница - „LO RESULT“ Ltd.
/2/ Седалището на Дружеството е в гр. София, район Триадица;
/3/ Адресът на управление на Дружеството е гр.София, п.к. 1404, ж.к. „Манастирски Ливади“ 86, вх.А ет.4, ап.13;
/4/ Дружеството е юридическо лице с обособено имущество, самостоятелен баланс, собствена еурова и валутна банкови сметки.
/5/ Дружеството не се ограничава със срок.

Предмет на дейност

Чл.2. Предмет на дейност: Управление на активи, покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиране, строителство.

Имущество, капитал, дялове

Чл.3. /1/ Капиталът на Дружеството е 398441.58 евро, внесен изцяло, разпределен на 781258 /седемстотин осемдесет и една хиляди двеста петдесет и осем/ дяла по 0.51 евро, а между съдружниците, както следва:

1.Цветомир Георгиев Стоянов, ЕГН [REDACTED] – 750008 /седемстотин и петдесет хиляди и осем/дяла по 0.51 евро равни на 382504.08 евро от които 8 лв чрез парична вноска и 750000лв. чрез непарична вноска на недвижим имот както следва:

Апартамент №13 с идентификатор 68134.1006.912.1.13 находящ се в гр.София, район „Триадица“ на ет.IV/четвърти/-жилищен по нотариален акт, /а по схема-ет.5, ж.к. Манастирски ливади, № 86, ап.13/ в сграда с идентификатор 68134.1006.912.1(шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и шест, точка, деветстотин и дванадесет, точка,едно), със застроена площ от 125.88кв.м., състоящ се от три спални, дневна с трапезария, кухня, дрешник и сервизни помещения при съседни по нотариален акт: двор, апартамент №14, коридор и стълбище, асансьор, апартамент №12, двор, /съседни самостоятелни обекти по схема-на същият етаж 68134.1006.912.1.12 и 68134.1006.912.1.14, под обекта 68134.1006.912.1.9, над обекта 68134.1006.912.1.17/ заедно с 5.45% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ от 1048.00(хиляда и четиридесет и осем) кв.м., съставляващо УПИ IV-114 (четвърти за сто и четиринадесети), в квартал19(деветнадесети), по плана на гр. София, местност “Манастирски ливади-изток”,/ а по скица поземлен имот с идентификатор 68134.1006.912, и площ 1035 кв.м./ при съседни по нотариален акт: улица, урегулиран поземлен имот V-115 (пети за сто и петнадесети), урегулиран поземлен имот XVII-109 (седемнадесети за сто и девети), урегулиран поземлен имот XVIII-110(осемнадесети за сто и десети), УПИ XIX-111(деветнадесети за сто и единадесети), урегулиран поземлен имот III-113(трети за сто и тринадесети) оценен на 775300.00 лева съгласно заключение на вещи лица по реда на чл.72 ТЗ с вносител Цветомир Георгиев Стоянов, ЕГН 7705081868 /собственик по Нотариален акт №154, т.X, рег. №12333, д.№1508/2005г./ - по акт за назначаване на вещи лица № 20250131133822-6/14.04.2025г., постановен по постъпило в Агенцията по вписвания искане с вх.№20250131133822.

2. Лидия Ненкова Лазарова-Стоянова, ЕГН [REDACTED] – 31250 дяла по 0.51 евро равни на 15937.50 евро.

Чл.4. /1/ Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на

който се определя съобразно дела му в капитала.

Чл.5. /1/ Дружествения дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествения дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник. Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с договор с нотариално заверени подписи и се вписва в Търговския регистър.

/2/ Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата по него само съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела определят лице, което ги представлява пред дружеството.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл 6. Съдружниците имат право:

- т.1. Да участвуват в управлението на дружеството и да бъдат избирани в управителните му и контролни органи;
- т.2. Да бъдат информирани за състоянието на отчетността и хода на дружествените работи, и да получават разяснения от управителя.
- т.3. Да получават част от печалбата съобразно дяловото си участие;
- т.4. Да получат полагаемия им се ликвидационен дял при прекратяване на дружеството;
- т.5. Да преглеждат книгата на дружеството;
- т.6. Да искат от съда отмяна на незаконосъобразни или противоуставни решения на Общото събрание.

Чл.7. Съдружниците са длъжни:

- т.1. Да изплатят или внесат дяловите си вноски;
- т.2. Да участват в управлението на Дружеството;
- т.3. Да съдействат на Дружеството за осъществяване на неговата дейност;
- т.4. Да изпълняват решенията на Общото събрание.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление

Чл.8. Органите на управление на дружеството са Общото събрание на съдружниците и управителите.

Общо събрание

Чл.9. /1/ Общото събрание се състои от съдружниците. Съдружниците се представляват в Общото събрание лично или чрез упълномощени от тях лица.

/2/ Управителят на дружеството, ако не е съдружник, участва в съвещанията на Общото събрание с право на съвещателен глас.

/3/ Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно, освен за съдружници - юридически лица и законни представители.

/4/ Общото събрание взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на Дружеството.

/5/ Заседанията на Общото събрание се организират от управителя на Дружеството.

Свикване на общото събрание

Чл.10. /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 събранията в 2-седмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.

/3/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от

капитала.

/4/ Общото събрание се свиква чрез писмени покани, включващи дневния ред, получени от всички съдружници най-малко 7 /седем/ дни преди датата на заседанието. До съдружник с адрес в чужбина съобщението се изпраща най-малко един месец предварително. Когато Общото събрание определи датата на следващото заседание, присъствувалите членове се считат редовно поканени.

Заседания на Общото събрание

Чл.11. /1/ Ако не е решено друго, заседанията на Общото събрание се провеждат в сградата, където се намира управлението на Дружеството.

/2/ Заседанието се провежда, ако всички членове на Общото събрание са редовно поканени и присъствуват толкова от тях колкото са необходими за формиране на мнозинство по въпросите на дневния ред.

/3/ Заседанието се ръководи от един от неговите членове, избран с обикновено мнозинство. Въпреки нередовно свикване, заседанието се провежда, ако са се явили всички членове на Общото събрание и дневният ред се приеме единодушно.

/4/ Включването на необявени в поканата за заседанието точки от дневния ред става с единодушно решение.

/5/ На заседанието се води протокол в който се отразяват разискванията и решенията.

/6/ По въпроси нетърпящи отлагане Общото събрание може да взема решения неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Повторно свикване

Чл.12. Когато, поради отсъствие на редовно поканени членове, не е възможно вземането на решения по някои от точките на дневния ред, се свиква ново заседание в срок не по-рано от един и не по-късно от два месеца, за което отсъстващите се известяват по реда на чл.15, ал.4.

Компетентност на Общото събрание

Чл.13. /1/ Общото събрание:

- т.1. изменя и допълва дружествения договор;
- т.2. приема нови съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дял на нов член или на друг съдружник и изключва съдружници от дружеството;
- т.3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата между съдружниците и взема решение за нейното изплащане;
- т.4. взема решение за увеличаване и намаляване на капитала;
- т.5. избира и освобождава управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
- т.6. взема решение за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участието в други дружества;
- т.7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях включително и сключване на договори за наем;
- т.8. взема решение за предявяване искове на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
- т.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 точки 1, 2, 4, 7 и 9 на ал.1 се взимат с повече от три четвърти от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува. Останалите решения се взимат с мнозинство повече от 1/2 от капитала.

/4/ Всички решения по чл. 137, ал. 1, т.2, т.4, т.5 предложение първо и т. 7 от Търговския закон /чл.13, ал.1, т.2, т.3, т.5, т.7 от този дружествен договор/ се взимат с нотариално удостоверение на подписите и съдържанието по реда на чл.137, ал.4 ТЗ.



/5/ Придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях включително и сключване на договори за наем се осъществяват само след решение на общото събрание по реда на този член.

Управител на дружеството

Чл.14./1/ Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание.

/2/ Дружеството се представлява от управителя. При няколко управители всеки един от тях може да действа самостоятелно, освен ако дружественият договор предвижда друго.

/3/ Управителят на дружеството в границите на предоставената му компетентност:

т.1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;

т.2. сключва и прекратява трудовите договори с работниците и служителите на фирмата.

т.3. осъществява предоставената му от Кодекса на труда дисциплинарна власт;

т.4. упълномощава служители на фирмата или трети лица да представляват и задължават фирмата по отделни въпроси;

т.3. командирова работещите във фирмата в страната и в чужбина;

/4/ Управителят отчита дейността си пред Общото събрание. При поискване той е длъжен да дава необходимите разяснения на членовете на Общото събрание и да им осигури достъп до счетоводните книжа и помещенията на дружеството.

Чл.15./1/ Без съгласие на дружеството управителят няма право:

т.1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

т.2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

т.3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

/2/ Ограниченията по ал.1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

/3/ При нарушаване на задълженията по ал.1 управителят, когато не е съдружник, може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение. Той дължи обезщетение за причинени на дружеството вреди.

Чл.16./1/ Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание.

/2/ В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

/3/ Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Отговорност на управителя

Чл.17. Управителите отговарят имуществено за причинени на дружеството вреди.

Проверители

Чл.18. /1/ Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един или няколко проверители - дипломирани експерт-счетоводители.

/2/ Тази проверка е условие за приемане на годишния счетоводен отчет.

/3/ Проверителите се избират от Общото събрание преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

Освобождаване и приемане на съдружници

Чл.19. Приемането на нови съдружници се извършва с решение на Общото събрание по тяхна писмена молба, съдържаща декларация, че приемат условията на настоящия договор.

Чл.20. /1/ Участието на съдружник в дружеството се прекратява:

т.1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;

т.2. при изключване;

т.3. при прекратяване с ликвидация - за юридическите лица;

т.4. при обявяване в несъстоятелност.

/2/ Съдружникът може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3/три/ месеца преди датата на прекратяването.

/3/ Имууществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Чл.21. /1/ Общото събрание може да изключи съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си. То може да му даде допълнителен срок за издължаване, след изтичането на който съдружникът се смята за изключен. Управителят уведомява съдружника писмено за решението на Общото събрание. Същата санкция се налага и при невнасяне на допълнителни парични вноски.

/2/ В случая по ал.1 съдружникът губи правото си върху направените вноски.

/3/ Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение, когато: действа против интересите на дружеството- участва в конкурентна дейност; разгласява фирмена тайна; проваля или сключва нерентабилни търговски сделки от името и за сметка на дружеството.

Увеличаване и намаляване на капитала

Чл.22 . Увеличаването на капитала се извършва чрез:

т.1. увеличаване на дяловете;

т.2. записване на нови дялове;

т.3. приемане на нови съдружници;

Прекратяване и ликвидация

Чл.23. Дружеството се прекратява:

т.1. по решение на съдружниците, взето с единодушие

т.2. чрез сливане и/или вливане в друго дружество;

т.3. при обявяване в несъстоятелност;

т.4. по решение на Окръжния съд в предвидени от Търговския закон случаи.

Чл.24. По решение на Окръжния съд по регистрацията на дружеството то може да бъде прекратено:

т.1. по иск на прокурора, ако дружеството не е образувано по законния ред или ако дейността му противоречи на закона.

Чл.25. /1/ При прекратяване на дружеството на основание чл.23 точки 1 и 4 и чл.24 се открива производство за ликвидация.

/2/ Ликвидатори на дружеството са управителите, освен ако по решение на Общото събрание е определено друго лице.

/3/ По искане на съдружниците, които имат поне 1/10 от капитала, съдът може да назначи други ликвидатори.

/4/ Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон

Чл.26. За неуредените от този устав въпроси се прилагат правилата на законодателството на Република България.

СЪДРУЖНИЦИ:

1.

Георги Соколов

2.

Медия Масарова -
Седокова