

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на дружество с ограничена отговорност
„АИБТ ПРОПЪРТИС " ООД

(сключен на 09.03.2021г. и изменен с решение на Общото събрание от 20.06.2022 г., 10.01.2023 г. на 30.04.2024 г., на 15.01.2025, на 13.02.2025, на 03.11.2025г. и 01.06.2026)

1. **Ивайло Благовестов Батников, ЕГН *******

2. **Антония Иванова Петрова-Батникова, ЕГН, *******

наричани нататък "Съдружниците", се сключи текущият дружествен договор на дружество с ограничена отговорност в съответствие с глава тринадесета от Търговския закон, както следва:

Глава 1
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Наименованието на дружеството е „АИБТ Пропъртис" ООД, транслитерация „AIBT Properties" Ltd.

Чл.2. Седалището и адресът на управление на дружеството е: Република България, гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Бяло поле №16А.

Чл.3. Дружеството има статут на дружество с ограничена отговорност съгласно българското законодателство и е юридическо лице с обособено имущество, самостоятелен баланс, собствени левови и валутни сметки.

Чл.4.(1) Дружеството не отговаря за задълженията на съдружниците.

(2) Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството пропорционално и до размера на дяловото си участие в капитала на дружеството.

Чл.5. Държавата не отговаря за задълженията на дружеството и дружеството не отговаря за задълженията на държавата.

Глава 11
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Чл.6. Предметът на дейност на дружеството е: Търговска дейност: инвестиране в недвижими имоти: извършване на всякаква друга основна, помощна и странична (съответно лицензирана)незабранена от закона търговска дейност по смисъла на чл. 1 от Търговския закон

Чл.7. Съществуването на дружеството не се ограничава със срок.

Глава 111 КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 8. (Изменен с решение на ОС от 20.06.2022 г., от 07.05.2024 г. от 13.02.2025 г., от 03.11.2025 г. и от 01.06.2026 г.) Капиталът на дружеството е в размер на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ евро. Той се състои от 1 700 000 /един милион и седемстотин хиляди/ дружествени дяла по 0.50 /петдесет евро цента/ евро всеки един.

Чл. 9. (Изменен с решение на ОС от 20.06.2022 г., от 07.05.2024 г. и 13.02.2025 г., от 03.11.2025 г. и от 01.06.2026 г.) Капиталът се разпределя, както следва:

Ивайло Благовестов Батников, притежател на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ дяла - 50% /петдесет процента/ от капитала на дружеството, на обща стойност 425 000 /четирисотин двадесет и пет хиляди/ евро; и

Антония Иванова Петрова-Батникова, притежател на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ дяла - 50% /петдесет процента/ от капитала на дружеството, на обща стойност 425 000 /четирисотин двадесет и пет хиляди/ евро.

Чл. 10. (1) Капиталът се внася по избирателна банкова сметка в полза на дружеството с посочване на вноските на съдружниците.

(2) Капиталът на дружеството се внася изцяло в пари.

Чл. 11.(1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на общото събрание, взето единодушно от всички съдружници, чрез увеличаване на дяловете, записване на нови дялове или приемане на нови съдружници.

(2) Съдружниците имат право не по-късно от 30 дни от вземането на решението за увеличаването на капитала да придобиват дялове. Размерът на придобитите нови дялове се определя пропорционално на притежаваните дялове в капитала на дружеството преди увеличаването.

(3) В случай че съдружниците не се възползват от правото си по предходната алинея, новите дялове се предлагат за закупуване от нови съдружници, приети от общото събрание.

(4) Общото събрание може да взема решения за увеличаване капитала на дружеството за сметка на имуществото на дружеството. В този случай дяловете на съдружниците се увеличават пропорционално на притежаваните дялове.

Чл. 12.(1) Капиталът на дружеството може да бъде намаляван до законово определения минимум с решение за изменение на дружествения договор, при спазване на изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

(2) Ако представените от управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от дружеството.

(3) На съдружниците могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в Търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

Чл. 13.(1) По единодушно решение на общото събрание за покриване на загуби и при направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните вноски

са съразмерни на дяловете в капитала.

(2) За не внасяне в определения срок на допълнителните вноски съдружниците отговарят както за навнасяне на дяловете си.

(3) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях в решението могат да се предвиди дружеството да плаща лихви.

Глава IV ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 14. Съдружниците имат право:

1. да участват в управлението на дружеството;
2. да правят предложения относно дейността на дружеството;
3. да упражняват правото си на глас в съответствие с дяловото им участие в капитала на дружеството;
4. да бъдат осведомявани за хода на дружествените работи;
5. да преглеждат книгата на дружеството;
6. да участват в разпределението на печалбата съобразно дяловете им в капитала на дружеството ;
7. да прекратяват участието си в дружеството с писмено предизвестие до другите съдружници, направено най-малко три месеца преди датата на прекратяване;
8. да получат припадащата им се част в случай на ликвидация.

Чл. 15. Съдружниците са длъжни:

1. да внесат стойността на записаните дялове съгласно чл.9 и чл. 10 от договора;
2. да правят допълнителни вноски при решение на общото
3. събрание;
4. да спазват дружествения договор;
5. да предоставят на дружеството необходимата информация по всички въпроси, свързани с дейността му;
6. да изпълняват решенията на общото събрание;
7. да полагат усилия за просперитета на дружеството;
8. да опазват търговската тайна на дружеството.

Чл.16. Съдружниците участват в разпределението на печалбите и загубите на дружеството съобразно дела им в капитала на дружеството.

Чл.17.(1) Съдружник, който не изпълни задължението си за внасяне на неговия дял от капитала или на допълнителна парична вноска, съгласно договора или решение на общото събрание, може да бъде изключен по решение на общото събрание.

(2) В случаите по предходната алинея общото събрание може да определи допълнителен срок за издължаване, след изтичането на който съдружникът се смята за изключен. Управителят уведомява съдружника писмено за решението на общото събрание. В този случай съдружникът губи правото си върху направените вноски.

Чл.18. Съдружникът може да бъде изключен от общото събрание след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на дружеството;
2. не изпълнява решенията на общото събрание;
3. действай против интересите на дружеството;
4. наруши изискванията за опазване на дружествената тайна.
5. В случаите по чл. 121 ТЗ.

Глава V

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕТО В ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19.(1) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.

(2) Прехвърлянето на дял от един съдружник на друг съдружник се извършва свободно, а на трети лица - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

Чл. 20. Всеки от съдружниците може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко три месеца преди датата на прекратяването.

Чл. 21.(1) При изкупуване на дела на напуснал съдружник управителят изпраща писмено съобщение до всички останали съдружници за възможността да изкупят дела.

(2) Другите съдружници могат да придобият дела на починалия или напуснал съдружник и да продължат дейността на дружеството, като имат преимуществено право за изкупуване на неговия дял съразмерно с дяловото им участие в капитала. Те могат да се възползват от преимущественото си право, ако не по-късно от един месец след получаването на съобщението за напускането уведомят за това всички останали съдружници.

(3) В случай, че отделни съдружници не се възползват от преимущественото си право, то от него могат да се възползват останалите съдружници, ако съобщят това на всички съдружници не по-късно от две седмици след изтичането на срока по предходната алинея.

Глава VI

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.22.(1) Органи на дружеството са:

1. общо събрание;
2. управител (управители).

(2) Към датата на подписване на настоящия договор дружеството се представлява **ЗАЕДНО** от управителите **Ивайло Благовестов Батников и Антония Иванова**

Батинкова.

Чл.23.(1) Общото събрание:

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 изплащането ѝ;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира управител (управители), определя възнаграждението му 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 на иски срещу настоящи и бивши управители или контролори и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решения за допълнителни парични вноски.

Чл. 24. (1) Всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.

(2) Решенията по всички точки на чл. 23 се взимат с единодушно решение.

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

(4) Решенията относно изменение и допълнение на дружествения договор, увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване и прекратяване на дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор, влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

(Изменен с решение на ОС от 20 юни 2022 г., и с решение на ОС от 15.01.2025 г.) (5) За взетите решенията на общото събрание по чл. 23, ал. (1), т.4 от Дружествения договор и чл. 137, ал. (1), т. 4 от Търговския закон се съставя протокол в обикновена писмена форма.

Чл. 25.(1) Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.

(2) Управителят е длъжен да свика общото събрание и по писмено искане на съдружници с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика събраниято в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.

(3) Управителят е длъжен да свика общото събрание веднага, щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала.

Чл.26. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (Седем) дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневният ред.

(2) Заседанията на общото събрание са редовни, ако всички съдружници са поканени по реда на предходната алинея и на заседанието са представени толкова от дяловете, колкото са необходими за образуване на мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред.

(3) Заседанията се ръководят от съдружник, избран с обикновено мнозинство.

(4) Решенията на общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

(5) Решенията на общото събрание, които се отнасят до обстоятелства, подлежащи на вписване, се вписват в търговския регистър.

Чл.27.(1) Управителят се избира от общото събрание на съдружниците за срок от три години освен ако изрично не е договорен друг срок. Той организира и ръководи дейността на дружеството, съобразно закона и решенията на общото събрание.

(2) Управителят има следните правомощия:

1. ръководи с грижата на добър търговец дейността на дружеството и осигурява стопанисване и опазване на имуществото;
2. изпълнява функциите, възложени му от общото събрание на съдружниците, организира и следи за изпълнението на решенията на общото събрание;
3. определя, назначава и освобождава търговски пълномощници за извършване на изрично определени сделки или дейности; назначава и освобождава обслужващ персонал на дружеството;
4. представлява дружеството пред трети лица и сключва сделки от името на дружеството;
5. осигурява и контролира счетоводната дейност, съставя годишен отчет и баланс и представя на общото събрание предложения за разпределяне на печалбата;
6. води книгата на дяловете на съдружниците и протоколна книга, в която се записват всички решения на общото събрание на съдружниците;
7. изпълнява всички права и задължения на управител на дружество с ограничена отговорност, съгласно Търговския закон и другите действащи нормативни актове.

(3) Други ограничения на представителната власт на управителя нямат действие по отношение на трети лица.

(4) В търговския регистър се вписва името на управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образеца на подписа.

Чл.28.(1) Без съгласие на дружеството управителят няма право да извършва дейност, сходна с тази на дружеството, като:

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

2. участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(2) Управителят е длъжен да дава необходимите разяснения на съдружниците и да пази търговска тайна.

Чл. 29.(1) При нарушаване на задълженията по предходния член управителят, когато не е съдружник, може да бъде уволнен без предизвестие и няма право на обезщетение

(2) Управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

Чл. 30. (1) Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един или от няколко проверителни - дипломирани експерт-счетоводители.

(2) Проверителите се избират от общото събрание преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

Глава VII

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.31. (1) Дружеството се прекратява;

1. по решение на съдружниците;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на съда в предвидените в Търговския закон случаи.

(2) Решенията пот. т. 1 и 2 на предходната алинея се приемат единодушно.

Чл.32.(1) При прекратяване на дружеството на основание чл.31, ал.1. т. 1 и 4 се открива производство за ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е управителят. По искане на съдружници, които притежават поне 1/10 от капитала, съдът може да назначи други ликвидатори.

(3) Ликвидацията се извършва по реда и при условията на глава XVII от Търговския закон.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 33.(1) Всички спорове, възникнали между съдружниците или между дружеството и съдружниците във връзка с дружествения договор, се решават по взаимно съгласие.

(2) Ако не се постигне съгласие, споровете се отнасят за разрешаване от компетентния съд по реда на ГПК.

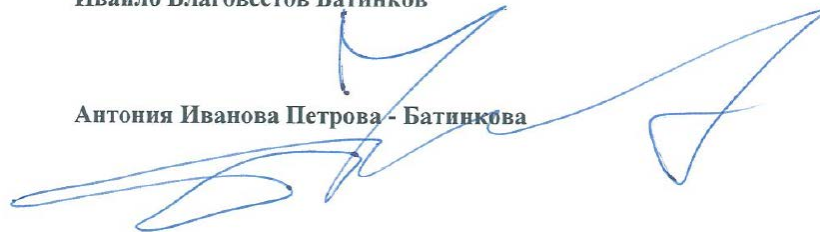
Чл. 34. По всички неуредени въпрос се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

01.06.2026 г.

Заверен от:



Ивайло Благовестов Батинков



Антония Иванова Петрова - Батинкова