

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на Дружество с ограничена отговорност
"БЕЛИКАТА ХАУС ПРОПЪРТИС" ООД
Приет с Решение на Общо събрание от 25.11.2024 г.

Днес, **25.11.2024г.**, подписаните:

1. **ИВАНКА ВАСИЛЕВА ЖЕЛЯЗКОВА**, ЕГН:.....
2. **БОРИС ВАСИЛЕВ БАЛЕВ**, ЕГН:
3. **МАРТИН ВЕНЦИСЛАВОВ ИЛЧЕВ**, ЕГН:.....
4. **ХРИСТИНА ВЕСЕЛИНОВА ХРИСТОЗОВА**, ЕГН:

в качеството си на съдружници в дружество с ограничена отговорност по смисъла на Търговския закон, сключиха настоящия договор за следното:

Раздел I. Статут на Дружеството

Учредяване

Чл. 1. "БЕЛИКАТА ХАУС ПРОПЪРТИС" ООД (наричано по-долу за краткост "Дружеството") е Дружество, учредено, съгласно законодателството на Република България под правно-организационната форма на Дружество с ограничена отговорност, с ЕИК 206682652.

Правен статут

Чл. 2 (1) Дружеството представлява самостоятелно юридическо лице със свое имущество, отделно от имуществото на своите членове.
(2) Дружеството ще работи със своя собствена банкова сметка и ще съставя собствен баланс.
(3) Дружеството отговаря за своите задължения с цялото си имущество.
(4) Съдружниците в Дружеството не отговарят към трети лица за задълженията на Дружеството. Отговорността на съдружниците за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на техните дялови вноски.

Раздел II. Фирма, седалище, адрес на управление, предмет на дейност и срок

Фирма

Чл. 3. Дружеството ще осъществява дейността си под фирмата "БЕЛИКАТА ХАУС ПРОПЪРТИС" ООД. Тя може да се изписва на английски език като **BELIKATA HOUSE PROPERTIES Ltd.**

Седалище и адрес на управление

Чл. 4 (1) Седалището на Дружеството е в Република България, град София.
(2) Адресът на управление на Дружеството е в град София, п.к. 1000, р-н Триадица, бул. „Христо Ботев“ 28, ет. 6, офис 9.

Предмет на дейност

Чл. 5. Дружеството ще осъществява следния предмет на дейност: *Инвестиционно строителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; Транспорт; Покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален,*



преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, рекламни, информационни и програмни услуги, както и всички други сделки и услуги, които не са забранени със закон.

Срок

Чл. 6. Дружеството се учредява за неограничен период от време.

Раздел III. Съдружници, капитал и дружествени дялове

Капитал и Съдружници

Чл. 7. Капиталът на Дружеството е в размер на 600 000 лв. (шестстотин хиляди) лева и е разпределен в 600 (шестстотин) равни и неделими дяла, всеки един със стойност 1000 (хиляда) лева. Капиталът е изцяло внесен към момента на първоначално вписване на Дружеството в търговския регистър.

Чл. 8. (1) Съдружници в "БЕЛИКАТА ХАУС ПРОПЪРТИС" ООД са:

8.1. **ИВАНКА ВАСИЛЕВА ЖЕЛЯЗКОВА**, ЕГН: - притежаваща 400 (четитистотин) дружествени дяла, всеки с номинална стойност от 1000 (хиляда) лева.

8.2. За **БОРИС ВАСИЛЕВ БАЛЕВ**, ЕГН: - притежаващ 1 (един) дружествен дял, всеки с номинална стойност от 1000 (хиляда) лева.

8.3. За **МАРТИН ВЕНЦИСЛАВОВ ИЛЧЕВ**, ЕГН: - притежаващ 1 (един) дружествен дял, всеки с номинална стойност от 1000 (хиляда) лева.

8.4. За **ХРИСТИНА ВЕСЕЛИНОВА ХРИСТОЗОВА**, ЕГН: – притежаваща 198 (сто деветдесет и осем) дружествени дяла, всеки с номинална стойност от 1000 (хиляда) лева.

(2) Освен паричния капитал в имуществото на дружеството могат да се включат и оценени в пари право на собственост, съответно на стопанисване, ползване или други вещни права върху обекти от материалната сфера, права върху обекти на интелектуалната собственост, ценни книжа, дялово участие в други дружества, вземания и други права.

(3) За сметка на определените им дялове съдружниците при постигане на взаимно съгласие от всички, могат да внесат в имуществото на дружеството и права върху обекти на интелектуалната собственост, патенти, ноу-хау, ценни книжа и др.

Раздел IV. Права и задължения на Съдружниците

Права на Съдружниците

Чл. 9. (1) Всеки от Съдружниците има право:

1. да участва в управлението на Дружеството, в съответствие с установените правила по този договор и решенията на Общото събрание;
2. да получава дивиденди от печалбата на дружеството;
3. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на Дружеството;
4. да бъде държан в течение на състоянието и сметките на Дружеството и да има достъп до подробна информация от Управителя;
5. на ликвидационна квота при прекратяването на съществуването на Дружеството. Размерът на участието на Съдружниците в подобна квота ще бъде пропорционално на техния дял от капитала на Дружеството;
6. да се ползва от дейността на Дружеството;

Дружествен договор на „Беликата хаус пропертис“ ООД

Стр. 2

7. да внася за обсъждане от Общото събрание въпроси, свързани с дейността на дружеството;
Чл. 10. Съдружниците при встъпване в дружеството запазват своята имуществена, стопанска и юридическа самостоятелност.

Задължения на Съдружниците

Чл. 11. (1) Всеки от Съдружниците е длъжен да:

1. изплати или внесе дяловата вноса съгласно установените условия и срокове или на гласувана допълнителна парична вноса;
2. участва в управлението на Дружеството;
3. оказва съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството;
4. предоставя информация, необходима за разработването на отделни въпроси, относно дейността на Дружеството.

(2) Всеки съдружник отговаря за задълженията на Дружеството до размера на дела си в капитала му. След внасяне на определения му дял съдружникът няма друга отговорност освен за вреди, причинени на Дружеството от негови лични виновни действия или бездействия. Тази отговорност може да се реализира доброволно чрез писмено споразумение между съдружниците или по исков път чрез съда.

Приемане на нов Съдружник

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

Прекратяване на участие в Дружеството

Чл. 13. (1) Участието на Съдружника се прекратява при:

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

(2) Съдружникът може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

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

Изключване на Съдружник

Чл. 14. Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на Дружеството;
4. при невнасяне на допълнителна парична вноса, в случай, че Съдружникът не е упражнил правото си на напускане по чл. 19, ал. 2 от този Дружествен договор.

Прехвърляне и наследяване на дялове

Чл. 15. (1) Всеки Съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който е пропорционален на дела му в капитала на Дружеството.

(2) Дружественият 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 Дружествен договор на „Беликата хаус пропертис“ ООД

изискванията на закона за приемане на нов съдружник. Съдружникът, който желае да продаде всички, или част от притежаваните от него дялове в капитала, следва да предложи същите за закупуване първо на останалите съдружници, с изрично писмено уведомление за закупуване. В случай, че останалите съдружници откажат закупуването, дяловете могат да бъдат предлагани и прехвърляни на трети лица, за цена, не по-ниска от цената, на която дяловете са предложени за закупуване на останалите съдружници.

(3) Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.

Делба на дружествен дял

Чл. 16. Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на всички съдружници.

Съсобственост на дял

Чл. 17. Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата си по него само съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела, определят лице, което ги представлява пред Дружеството.

Печалби и плащания

Чл. 18. Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато Дружеството съществува. Те имат право само на част от печалбата на Дружеството съразмерно на дяловете на всеки един от тях в капитала.

Допълнителни вноски

Чл. 19. (1) По решение на Общото събрание за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства Съдружниците могат да бъдат задължени да направят задължителни парични вноски за определен срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала.

(2) Съдружник, който не е гласувал за решението по ал. 1, има право да прекрати участието си в Дружеството по реда на чл. 13, ал. 2 и 3 от този Дружествен договор. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от Общото събрание – за Съдружник, който е присъствал или е бил редовно поканен, или от уведомлението – за останалите Съдружници.

(3) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

Имущество на Дружеството

Чл. 20. Имуществото на Дружеството се състои от право на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, дялово участие в други дружества, както и други права, породени от дейността му.

Раздел V. Управление

Видове органи

Чл. 21. (1) Органи на Дружеството са:

1. Общо събрание.
2. Управител или повече от един управители.

Дружествен договор на „Беликата хаус пропертис“ ООД

Стр. 4

(2) Управителят (управителите) може да не е (са) съдружник/ци.

Общо събрание на съдружниците

Чл. 22. (1) Общото събрание се състои от съдружниците.

(2) Управителят/ите на Дружеството участва в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник.

(3) Когато наетите лица в Дружеството са повече от 50, те се представят в Общото събрание с право на съвещателен глас.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 23. (1) Общото събрание:

1. изменя и допълва Дружествения договор;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърлянето на дялове на нови членове на Дружеството;
3. приема годишния отчет и баланс, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за намаляване или увеличаване на дружествения капитал;
5. избира Управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от длъжност и 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 и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взема решения за допълнителни парични вноски;
10. взема решение за прекратяване на Дружеството.

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото са дяловете му в капитала.

(3) Всички решения от компетентността на Общото събрание, се взимат с 100% от гласовете на съдружниците.

(4) Всеки един от съдружниците да може да бъде представляван на Общо събрание от друг съдружник, или трето лице, само с изрично пълномощно, заверено нотариално за подпис и съдържание, освен за съдружници - юридически лица и законни представители.

(5) Общото събрание взема решения по трудови и социални въпроси след изслушване на становището на представителя на персонала на Дружеството.

(6) По въпроси, нетърпящи отлагане, Общото събрание може да взема решения и неприсъствено чрез протокол, подписан от всички Съдружници. Решението взето по този начин се вписва от Управителя в протоколната книга.

(7) Заседанието на Общото събрание е редовно, ако присъстват лично или чрез представители всички съдружници. При отсъствие на съдружник по неуважителни причини на две свикани Общи събрания, тези отсъствия представляват основание за изключването му от дружеството.

(8) На всяко заседание на Общото събрание се води протокол, който се подписва от председателстващия го и водилия протокола. Всеки съдружник има право да преглежда протоколите и да прави извлечения от тях. Протоколите се съхраняват от Управителя на Дружеството в специална протоколна книга.

(9) За решенията по чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, 5 и 7 от Търговския закон, съответно чл. 23, ал. 1, т. 2, 4, 5 и 7 от настоящия дружествен договор, се съставя писмен протокол, без нотариално удостоверяване на подписа/ите и съдържанието, извършено едновременно.

Свикване на общото събрание

Чл. 24. (1) Общото събрание се свиква от Управителя, или ако са назначени повече от един управители - от всеки един от тях, 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 двуседмичен срок, Съдружниците, поискали свикването, имат това право.

(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.

Покана за общо събрание

Чл. 25. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена лично от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието, освен ако тази дата не е определена предварително на годишното Общо събрание. В поканата се посочва и дневния ред. Общото събрание да е редовно, ако на него присъстват всички притежатели на дялове в капитала или техни надлежни представители; При липса на кворум, ОС следва да се проведе на друга (резервна) дата, най-рано след 14 (четиринадесет) дни, след датата, за която ОС е свикано първоначално;

(2) Срокът по предходната алинея може да не бъде спазван, в случай, че всеки един от съдружниците е получил поканата за Общото събрание лично и изрично е декларирал съгласието си с начина на свикване на Общото събрание и определения дневен ред.

Управление и представителство

Чл. 26. (1) Оперативното ръководство на Дружеството се осъществява от избрания (избраните) от Общото събрание Управител (Управители). Управителят организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона, разпоредбите на този договор и решенията на Общото събрание, представлява го пред всички местни и чуждестранни физически или юридически лица, държавни органи и организации, съдилища, арбитражи и трети лица, назначава, преназначава, освобождава и уволнява, стимулира и санкционира работниците в дружеството, упълномощава съдружници или трети лица за извършване на определени действия.

(2) Дружеството се представлява от Управителя. В случай, че бъдат назначени повече от един управители, те управляват Дружеството съобразно решението на Общото събрание, само заедно.

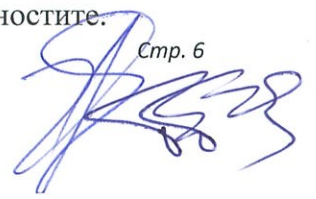
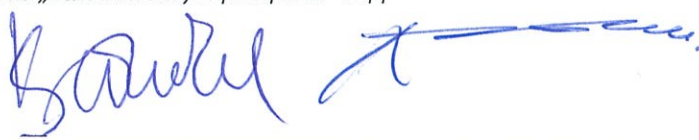
(3) Овластяването на Управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 27. (1) Без съгласие на Дружеството Управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. докато изпълнява задълженията си като такъв от свое или от чуждо име да извършва самостоятелно или в съдружие с трети лица търговска дейност чрез регистрация на собствена фирма или чрез участие като съдружник в друго дружество, както и няма право да заема ръководна длъжност като Управител или като член в управителни органи на други дружества;
3. да участва в събирателни дружества, командитни дружества или други дружества с ограничена отговорност;

(2) Ограниченията по предходната алинея не се прилагат, ако Управителят е получил писмено съгласие от останалите съдружници за извършване на някоя от дейностите.



(3) Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

(4) При неизпълнение на задълженията по чл. 26, ал. 1 и чл. 27, ал. 1, т.2 Управителят може да бъде освободен от длъжност от останалите съдружници или от съдружник, ако са само двама съдружници в дружеството, веднага и без предизвестие, и няма право на обезщетение. Управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

Отговорност на Управителя

Чл. 28. Управителят отговаря имуществено за причинени на Дружеството вреди.

Дружествени книги

Чл. 29. (1) Дружеството води книги за дяловете и протоколна книга за решенията на Общото събрание.

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

(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Финансова отчетност и разпределение на печалбата

Чл. 30. (1) Финансовата година започва на 01 януари и приключва на 31 декември на всяка година. След приключване на финансовата година, Дружеството изготвя годишен финансов отчет, съгласно действащото българско законодателство.

(2) Годишният финансов отчет заедно с доклад на управителя за дейността на Дружеството се представя за одобрение от Общото събрание в срок до 30 март на следващата календарна година.

Чл. 31. Печалбата и разходите на дружеството се разпределят между съдружниците съобразно дяловото им участие в капитала.

Проверители

Чл. 32. (1) Годишният финансов отчет на Дружеството се проверява от един или няколко проверители - дипломирани експерт-счетоводители, ако приложимото българско законодателство задължава Дружеството за това.

(2) Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет.

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

(4) Провереният и приет годишен финансов отчет се обявява в търговския регистър.

Раздел VI. Изменение на Дружествения договор

Увеличение на капитала

Чл. 33. (1) Увеличението на капитала се извършва чрез:

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

(2) Съдружниците могат да увеличават дяловете си съразмерно притежаваните от тях дялове в капитала на Дружеството.

Стр. 7

Намаляване на капитала

Чл. 34. (1) Капиталът може да бъде намаляван до установения в закона минимум лева с решение за изменение на Дружествения договор при спазване на изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

(2) В решението се посочват целта на намалението, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването може да се извърши чрез:

1. намаляване на 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.

Предизвестие до кредиторите

Чл. 35. (1) Решението за намаляване на капитала се обявява. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намалението, задълженията си към датата на обнародването.

(2) Съгласието на кредиторите с намалението се предполага, ако до 3 месеца от обявяването те не изразят писмено несъгласието си.

Вписване на намалението

Чл. 36. (1) Изменението на Дружествения договор, с което се намалява капиталът, се вписва след изтичане на срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по чл. 150 от Търговския закон и писмена декларация на Управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намалението, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Отговорност на Управителя при намаляване на капитала

Чл. 37. 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 де се удовлетворят от Дружеството. Когато Управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Изплащания поради намалението

Чл. 38. 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.

Раздел VII. Прекратяване и ликвидация на Дружеството

Прекратяване на Дружеството

Чл. 39. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност, както и чрез разделяне;
3. по иск на прокурора, когато в продължение на три месеца дружеството няма вписан управител;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на съда - при настъпване на предвидените от закона случаи.

Дружествен договор на „Беликата хаус пропертис“ ООД

Стр. 8

Прекратяване по решение на съда

Чл. 40. По решение на окръжния съд по регистрация на Дружеството то може да бъде прекратено:

1. по иск на съдружниците, ако важни причини налагат това. Искът се завежда срещу Дружеството, ако дяловете на ишците съставляват повече от 1/5 от капитала;
2. по иск на прокурора, ако дейността на Дружеството противоречи на закона;
3. по иск на прокурора, когато в продължение на три месеца Дружеството няма назначен и вписан Управител в хипотезите на член 141, ал. 5 от Търговския закон.

Ликвидация на Дружеството

Чл. 41. (1) При прекратяване на Дружеството на основание чл. 154, ал. 1, точки 2 и 5 и чл. 155 от Търговския закон във връзка с чл. 38, точки 1 и 3 и чл. 39 от настоящия Дружествен договор се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е Управителят на Дружеството, освен ако с 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.

Раздел VIII. Заключителни разпоредби

Чл. 42. (1) За неуредени в настоящия Дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

(2) При изменение или допълнение на Дружествения договор в търговския регистър се представя препис от него, който съдържа всички изменения и допълнения и е заверен от Управителя на Дружеството.

Настоящият Дружествен договор се състави и подписа на български език в 3 (три) еднообразни екземпляра, всеки със стойност на оригинал - по един за всеки от съдружниците, един за дружеството и един за търговския регистър.

СЪДРУЖНИЦИ:

ИВАНКА ВАСИЛЕВА ЖЕЛЯЗКОВА



БОРИС ВАСИЛЕВ БАЛЕВ

МАРТИН ВЕНЦИСЛАВОВ ИЛЧЕВ

ХРИСТИНА ВЕСЕЛИНОВА ХРИСТОЗОВА