

**УСТАВ**  
**на**  
**“Емма Пропърти” ООД**  
**Emma Property LTD**

Днес, 08.05.2007г., в гр. София:

- 1 Петя Христова Иванова, ЕГН 7607127650, притежаващ лична карта №173360619, издадена на 28.08.2001г. от МВР Ст.Загора, с адрес гр.Казанлък ж.к. „Изток” бл.24 вх.А ап.15  
и  
2. Евгени Иванов Игнатов, ЕГН 7503051609, притежаващ лична карта № 112533223, издадена на 07.02.2000г. от МВР-Велико Търново, с адрес: гр.Свищов, ул.33 Свищовски полк 102 вх.Г ет.4 ап.55

наричани по-долу СЪДРУЖНИЦИ, се договориха за следното:

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 1. С този дружествен договор образуваме дружество с ограничена отговорност. Дружеството е юридическо лице, което не отговаря за задълженията на съдружниците.

Чл. 2. Наименованието на Дружеството е **“Емма Пропърти” ООД**, което се изписва и на латиница като **Emma Property LTD**.

Чл. 3. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, район Оборище, ул.Георги Бенковски № 43

Чл. 4. Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Чл. 5. Предметът на дейност на дружеството е: стопаснисване, отдаване под наем, покупко-продажба на недвижими имоти, както и осъществяването на всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона при спазване на всички приложими разрешителни и лицензионни режими.

Чл. 6. С решение на Общото събрание дружеството може:

- да създава клонове на дружеството както в страната, така и в чужбина;
- да участва в различни обединения на търговски дружества, консорциуми, холдинги и др.;
- да бъде прехвърлено чрез сделка като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

**КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ**

Чл. 7. (1) Капиталът на дружеството с ограничена отговорност е в размер на **5000 лева** (пет хиляди) лева, които към момента на регистрация на дружеството са внесени напълно.

(2) Капиталът се състои от дяловете на съдружниците, общо в размер на **500** (петстотин) дяла, със стойност по 10 (десет) лева всеки дял поотделно.

(3) Дяловете на дружеството са неделими. 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 определят лице, което ги

срещу с  
свипителна

представява пред дружеството.

(4) Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър при Софийски градски Съд капиталът на дружеството е записан и изцяло внесен.

Чл. 8. Дяловете се разпределят между съдружниците както следва:

1. Петя Христова Иванова – **250 дяла** (двеста и петдесет) дяла, по 10 (десет) лева всеки поотделно или общо в размер на **2500 лева** (две хиляди и петстотин) лева, представляващи **50 %** (петдесет процента) от капитала.

2. Евгени Иванов Игнатов – **250 дяла** (двеста и петдесет) дяла, по 10 (десет) лева всеки поотделно или общо в размер на **2500 лева** (две хиляди и петстотин) лева, представляващи **50 %** (петдесет процента) от капитала.

Чл. 9. Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

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

Чл. 10. (1) Намаляването на капитала може да бъде извършено с решение на Общото събрание на съдружниците за изменение на дружествения договор при спазване на изискванията на закона. В решението се посочват целта на намалението, размерът му и начинът, по който ще се осъществи.

(2) Капиталът не може да бъде намаляван под 5000 лева, а стойността на един дял не може да бъде по-малка от 10 лева.

(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 на неизплатената част от дела на капитала.

Чл. 11. (1) По решение на общото събрание за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала. Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да плаща лихви.

(2) За невнасяне в определения срок на допълнителните вноски съдружниците отговарят както за невнасяне на дяловете.

(3) Съдружник, който не е гласувал за решение по ал. 1 може да прекрати участието си в дружеството съгласно разпоредбите на търговския закон. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от събранието – за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението – за всички останали съдружници.

Чл. 12. (1) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

(2) Всеки дял дава право на един глас в общото събрание на съдружниците, на дивидент и на ликвидационна квота

### ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл. 13. (1) 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 изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи

Върху с  
приложение

на договора и се вписва в търговския регистър.

Чл. 14. При прехвърляне на дял правоприменникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела на капитала.

Чл. 15. Нов съдружник се приема от общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.

Чл. 16. Всеки съдружник има право:

1. Да участва в управлението на дружеството;
2. Да участва в разпределението на печалбата;
3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, лично или чрез пълномощник;
4. Да преглежда по всяко време книгата на дружеството и да се снабдява с препис-извлечение от тях;
5. Да получи дивидент;
6. Да получи ликвидационен дял;
7. Да иска свикване на Общото събрание.

Чл. 17. Съдружникът е длъжен:

1. Да изплати или внесе дяловата или допълнителната си вноски, съобразно определените срокове;
2. Да участва в работата на дружеството и да оказва съдействие на дружеството за осъществяване на неговата дейност;
3. Да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на дружеството;
4. Да пази тайните на дружеството, на отделните съдружници и на клиентите, включително за срок от 3 години след напускане на дружеството.

Чл. 18. Съдружникът отговаря за задълженията на дружеството с дяловата си вноски в капитала на дружеството.

Чл. 19. Съдружникът може да бъде представляван от пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно.

Чл. 20. Съдружниците не могат да искат реален дял от имуществото на дружеството докато същото съществува. Те имат право само на част от печалбата, съразмерно на дяловете си.

Чл. 21. (1) Участието на съдружника се прекратява:

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

(2) Всеки съдружник може да прекрати участието си с писмено предизвестие, отправено до останалите, най-малко 3 месеца преди датата на прекратяване.

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

(4) Напусналият или изключен съдружник, или наследниците на починалия или поставен под пълно запрещение имат право да получат вноската си в капитала на дружеството в тримесечен срок от прекратяването на участието в дружеството.

Чл. 22. (1) Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си, се смята за изключен, ако не изплати или не внесе дела си в допълнително определен от общото събрание срок, който не може да е по-кратък от един месец. Срокът се определя с единодушие на капитала.

Върху с приложен  


Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването.

(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:

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 вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2 от ТЗ.

### УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 23. (1) Органи на дружеството са:

1. Общото събрание;

2. Управител (управители).

(2) Управителят може да не е съдружник.

Чл. 24. (1) Общото събрание е върховен орган на дружеството и може да взема решения по всички въпроси на дейността му.

(2) Общото събрание се състои от съдружниците.

(3) Съдружниците участват в Общото събрание лично или чрез изрично упълномощено лице с нотариално заверено пълномощно, препис от което се предоставя на управителя.

(4) Управителят участва в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник.

(5) Когато наетите в дружеството лица са повече от 50, те се представляват в общото събрание с право на съвещателен глас

Чл. 25. (1) Общото събрание има изключителна компетентност за приемане на решения относно:

1. изменение и допълнение на дружествения договор;

2. приемане и изключване на съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;

3. приемане на годишния отчет и баланса, разпределяне на печалбата и вземане на решения за нейното изплащане;

4. увеличаване и намаляване на дружествения капитал;

5. избиране на управителя, определяне на възнаграждението му и освобождаването му от отговорност;

6. вземане на решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества, както и определянето на тяхното ръководство

7. вземане на решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. вземане на решения за предявяване на иски на дружеството срещу управителя или контролора и назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;

9. прекратяване дейността на дружеството или за неговото преобразуване, както и прехвърлянето му чрез сделка;

10. избиране на контролор, ако Общото събрание реши да бъде назначен такъв;

11. внасяне на допълнителни парични вноски, срока и начина на тяхното изплащане;

Върху с  
срещника

12. назначаване ликвидатори на дружеството.
- (2) Решенията на общото събрание на съдружниците се приемат с единодушие всички съдружници.
- (4) Съдружник може да гласува и чрез пълномощник.
- (5) Изключваният съдружник не участва в гласуването при решаването на въпроса за неговото изключване.

Чл. 26. (1) Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно. Извънредно заседание може да се свика от всеки един от съдружниците и управителя.

(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 надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по смисъла на чл. 247а, ал. 2 от ТЗ, спадне под размера на вписания капитал.

Чл. 27. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана до всеки съдружник, най-малко 7 дни преди заседанието, като в поканата се посочва и дневният ред.

(2) Когато датата на заседанието е определена на предшестващото заседание, съдружниците се считат също редовно поканени.

(3) Ако всички съдружници са съгласни, те могат да се съберат на заседание без да са спазени формалностите по предходните алинеи.

(4) За редовното провеждане на заседание на общото събрание трябва да присъстват всички съдружници. При липса на кворум се насрочва ново заседание, не по-рано от 7 дни и то е законно независимо от предствения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в писмената покана по ал. 1.

Чл. 28. Решенията на Общото събрание могат да се вземат и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 29. (1) Общото събрание се организира и ръководи от управителя. Ако управителя не присъства, заседанието се ръководи от съдружник или от упълномощено от управителя или съдружника лице с писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа

(2) За всяко заседание се води протокол, в който се отразяват направените дискусии и взетите решения. Протоколът се подписва от управителя и секретаря, съставил протокола.

(3) Преписи и извлечения от протоколите се издават от управителя.

(4) Протоколната книга се съхранява от управителя.

Чл. 30. (1) Решенията на общото събрание, които се отнасят до вписванията по чл. 119, ал. 2 от ТЗ, трябва да бъдат вписани в търговския регистър.

(2) Решенията относно изменение и допълнение на дружествения договор и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

(3) 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.

Чл. 31. (1) Управителят има всички права и задължения съобразно изискванията на закона.

(2) Управителят организира и ръководи цялостната стопанска дейност на дружеството. Той решава всички въпроси свързани с предмета на дейност на дружеството с изключение на въпросите, които по закон или съгласно настоящия договор са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(3) Управителят изпълнява функцията и на председател на Общото събрание като го

Вържи с приписки

свиква, организира и ръководи.

(4) Управителят може и да не е съдружник. Ако не е съдружник той носи пълна имуществена отговорност за вредите причинени на дружеството, включително и пропуснатите ползи. На управителя се определя възнаграждение по решение на Общото събрание.

Чл. 32. (1) Дружеството се представлява от управителя. В търговския регистър се вписва името на управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец на подписа.

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

(3) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(4) Овластяването и неговото заличаване имат действие по отношение на трети добросъвестни лица след вписването им.

(5) Отношенията между дружеството и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез лице, оправомощено от общото събрание на съдружниците.

Чл. 33. (1) Без съгласие на дружеството управителят няма право:

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

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

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 дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

### ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 34. (1) Дружеството води книга на 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.

### БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ, ЗАГУБИ

Чл. 35. (1) Стопанската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година.

(2) В края на всяка стопанска година управителят извършва подробен опис на имуществото на дружеството и съставя:

1. Баланс, от който да се вижда истинското стопанско положение на дружеството;

2. Сметка "Печалби и загуби".

(3) Годишният счетоводен отчет се представя за одобрение от Общото събрание,

взрн с  
оригинал

придружен от отчетен доклад, изготвен от управителя.

(4) Ако Общото събрание определи контролор, към годишния счетоводен отчет се прилага и заключение на контролора.

Чл. 36. (1) Чистата печалба на дружеството се образува, като от реализираната брутна печалба се приспадат всички разходи, загуби, ?? законни плащания и плащанията за задължения на дружеството.

(2) Чистата печалба се разпределя както следва:

1. Определят се съответните отчисления от фондовете;
2. Оставащата част от печалбата се разпределя от Общото събрание между съдружниците.

(3) Загубата на дружеството се покрива от резервен фонд, а ако надвишава средствата по него - от допълнителни средства, внесени от съдружниците или чрез кредит.

Чл. 37. По решение на Общото събрание дружеството може да образува фондове, като с решението се уточнява размера на фонда и размера на отчисленията за него.

Чл. 38. Разпределението на печалбата между съдружниците става по решение на Общото събрание. Ако такова решение не се постигне разпределението на печалбата става съобразно дяловото участие на съдружниците в капитала.

## ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 39. (1) Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, определен в дружествения договор;
2. по решение на съдружниците
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на окръжния съд в предвидени от този закон случаи.

Чл. 40. По решение на съда по седалището 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 ищите 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 вписан управител.

Чл. 41. (1) При прекратяване на дружеството на основание чл. 154, точки 1, 2 и 5 и чл. 155 от ТЗ се открива производство за ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е управителят освен ако с договора или по решение на общото събрание е определено друго лице.

(3) По искане на контролора или 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.

## РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ МЕЖДУ СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 42. (1) Споровете между отделните съдружници във връзка с дейността на дружеството се решават доброволно, като за постигнатото съгласие се съставя спогодителен протокол.

(2) При непостигане на съгласие споровете се решават съгласно закона.

Върж с  
оригинала

h

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси, се прилагат законите на Република България.

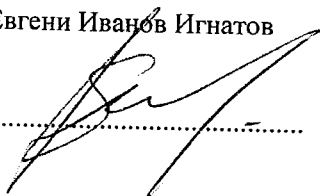
§ 2. Този дружествен договор е приет на учредително събрание, проведено в гр. София на 05.08.2007 г.

### СЪДРУЖНИЦИ:

Петя Христова Иванова

  
.....

Евгени Иванов Игнатов

  
.....

всрн (   
прилага h