

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

на дружество с ограничена отговорност

"ИМОТИ КОНСУЛТ - БЪЛГАРИЯ"

Днес, 19.02.2016 г., в гр. София, между:

„ЕСКОНА КОНСУЛТ” ООД, с ЕИК 131132645, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, представлявано от Добромир Тодоров Тодоров в качеството му на Управител,

„ЕСКО ИНЖЕНЕРИНГ” АД, с ЕИК 131147421, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, представлявано от Лъчезар Тодоров Софрониев в качеството му на Изпълнителен директор

и

„ЕНИДА ИНЖЕНЕРИНГ” АД, с ЕИК 130181504, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, представлявано от Бориска Драганова Драганова в качеството ѝ на Изпълнителен директор

се подписа този Дружествен договор за образуване на дружество с ограничена отговорност с фирма “ИМОТИ КОНСУЛТ - БЪЛГАРИЯ”, наричано по-нататък само **ДРУЖЕСТВОТО**.

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този акт урежда образуването, организационното устройство и дейността на **ДРУЖЕСТВОТО**, като самостоятелно юридическо лице, чийто капитал е разделен на дялове.

Чл. 2. **ДРУЖЕСТВОТО** се образува съобразно с Търговския закон (ТЗ) и другите действащи нормативни актове.

Чл. 3. **ДРУЖЕСТВОТО** може да разкрива представителства и клонове в страната и чужбина.

Чл. 4. **ДРУЖЕСТВОТО** може да участва с пари или друго имущество в местни и чуждестранни дружества, съобразно с действащото в страната законодателство.

РАЗДЕЛ II

ТЪРГОВСКА ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ, СРОК, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 5. Търговската фирма на ДРУЖЕСТВОТО е "ИМОТИ КОНСУЛТ - БЪЛГАРИЯ" ООД, която може да се изписва на английски език по следния начин: „PROPERTIES CONSULT – BULGARIA LTD”.

Чл. 6. Седалището на ДРУЖЕСТВОТО е в Република България, област София-град, община Столична, 1113 гр. София, а адресът на управление: област София-град, 1113 гр. София, община Столична, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20.

Чл. 7. ДРУЖЕСТВОТО се създава за неопределен срок.

Чл. 8. ДРУЖЕСТВОТО има следния предмет на дейност: Сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; консултантски услуги; представителство и посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица, участия в търговски дружества; покупко-продажба на вземания, търговия с електрическа и топлинна енергия, внос и износ на електрическа енергия - след получаване на съответното разрешение/ лицензия в предвидените от закона случаи; търговия (вътрешна и външна) с всички видове енергоносители - след получаване на съответното разрешение/ лицензия в предвидените от закона случаи; промишлено и гражданско строителство, монтаж и ремонт на електросъоръжения, електроцентрали, пречиствателни съоръжения, промишлено и технологично оборудване, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

РАЗДЕЛ III

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 9. Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е 2 000 (две хиляди) лева, внесени изцяло от съдружниците.

Чл. 10. (1) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е разпределен на 2 000 (две хиляди) еднакви дяла с номинална стойност 1 (един) лев всеки.

Чл. 11. Дяловете се разпределят между съдружниците, както следва:

1. **„ЕСКОНА КОНСУЛТ” ООД** – 600 (шестстотин) дяла с номинална стойност на един дял 1 (един) лев, на обща стойност 600 (шестстотин) лева, представляващи **30 %** от капитала;

2. **„ЕСКО ИНЖЕНЕРИНГ” АД** – 800 (осемстотин) дяла с номинална стойност на един дял 1 (един) лев, на обща стойност 800 (хиляда) лева, представляващи **40 %** от капитала;

3. **„ЕНИДА ИНЖЕНЕРИНГ” АД** - 600 (шестстотин) дяла с номинална стойност на един дял 1 (един) лев, на обща стойност 600 (шестстотин) лева, представляващи **30 %** от капитала.

Чл. 12. Сумата от дяловото участие на съдружниците е равна на капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 13. Срещу дяловете на съдружниците се издават удостоверения, които не са ценни книги. Всеки съдружник отговаря за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО до размера на дяловото си участие.

Чл. 14. Прехвърлянето на дялове между съдружниците става свободно, а прехвърлянето на дялове на трето лице - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

Чл. 15. Не могат да бъдат предоставяни дялове с отстъпка.

Чл. 16. Новоприетите съдружници са длъжни да внесат дяловото си участие не по-късно от 10 дни от датата на приемането им.

Чл. 17. Увеличаването на капитала се извършва с решение на Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО чрез:

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

Чл. 18. Намаляването на капитала се извършва с решение на Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО чрез:

1. намаляване стойността на дяловете;
2. връщане дела на прекратил участието си съдружник, респ. изплащане на наследниците на дела на починал съдружник;
3. освобождаване от задължението за внасяне на неизплатената част от дела от капитала.

Чл. 19. Правоприемниците на съдружник стават членове на ДРУЖЕСТВОТО по право.

Чл. 20. Дружествените дялове са неделими.

Чл. 21. (1) Във всички случаи, когато съдружник напусне или бъде изключен от ДРУЖЕСТВОТО, Управителят е длъжен да предприеме необходимите действия за започване на процедурите, регламентирани в Търговския закон за намаляване на капитала и съответното вписване в търговския регистър, освен когато:

1. съдружникът, който е прекратил участието си, бъде удовлетворен от имуществото, превишаващо регистрирания капитал;

2. делът на прекратилия участието си съдружник бъде поет от друг(и) съдружник.

(2) Правилата на предходната алинея се прилагат и когато се изплати делът на починал съдружник на неговите наследници, които не желаят да участвуват в ДРУЖЕСТВОТО.

(3) Същите правила се прилагат и когато трябва да се удовлетворят кредиторите на ликвидирано юридическо лице - съдружник, при несъстоятелност на съдружника или когато срещу дела е насочено принудително изпълнение.

РАЗДЕЛ IV

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл. 22. За преодоляване на временни финансови затруднения или за удовлетворяване на неотложни парични нужди Общото събрание може със свое решение да задължи съдружниците да направят допълнителни парични вноски.

Чл. 23. Допълнителните парични вноски са временни и се възстановяват на съдружниците след изтичане на срока, за който са предоставени на ДРУЖЕСТВОТО, определен в решението на Общото събрание.

Чл. 24. Допълнителните парични вноски се определят съразмерно на дяловете на съдружниците в капитала.

Чл. 25. За допълнителните вноски ДРУЖЕСТВОТО изплаща лихви в размер, определен в решението на Общото събрание.

РАЗДЕЛ V

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 26. Съдружниците имат права и задължения, посочени в Търговския закон, другите действащи нормативни актове, този дружествен договор, както и решенията на Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 27. Всеки съдружник има право:

1. на глас в Общото събрание съразмерно на притежаваните дружествени дялове;
2. да участва лично, респ. за юридическите лица чрез представител в управлението на ДРУЖЕСТВОТО, като избира и има право да бъде избран за управител, или контролър, или проверител, при спазване на законните изисквания;
3. да участва в разпределението на печалбата съобразно дела си в капитала;
4. да бъде информиран за финансовото състояние, дейността и отчетността на ДРУЖЕСТВОТО и да получава от Управителите и другите длъжностни лица разяснения по интересуващите го въпроси;
5. да увеличи дяловото си участие при решение на Общото събрание за записване на нови дялове. Спорове по този въпрос се решават от Общото събрание;
6. да увеличи дяловото си участие съразмерно на дела си в капитала при решение на Общото събрание за увеличаване на капитала чрез увеличаване стойността на дяловете;
7. да увеличи дяловото си участие при изкупуване на дела на прекратил участието си съдружник в съответствие с реда и начина, определен от Общото събрание;
8. да прекрати участието си в ДРУЖЕСТВОТО с три месечно писмено предизвестие, отправено чрез Управителя до Общото събрание;
9. да получи ликвидационна квота съразмерно на дяловото си участие.

Чл. 28. Съдружниците са длъжни:

1. да изплатят или внесат дяловете си по вид, размер и в срок, предвидени в този дружествен договор;
2. да съдействат на ДРУЖЕСТВОТО в рамките на своите възможности и компетентност за осъществяване на неговите цели;
3. да изпълняват решенията на Общото събрание;
4. да не увреждат със свои действия или бездействия интересите на ДРУЖЕСТВОТО.

РАЗДЕЛ VI

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 29. Органи за управление на ДРУЖЕСТВОТО са Общо събрание и Управител.

Чл. 30. (1) Общото събрание е висш орган на ДРУЖЕСТВОТО и се състои от всички съдружници, респ. от законните представители на съдружниците - юридически лица. В Общото събрание участва със съвещателен глас и представител на персонала, ако наетите лица са повече от 50.

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

Чл. 31. Общото събрание се свиква най-малко веднъж годишно на редовно заседание от Управителя. Извънредно заседание може да бъде свикано от Управителя по негова преценка и задължително, когато загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и по искане на съдружници, които притежават над 1/10 от капитала, като посочат целта му.

Чл. 32. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на заседанието.

(2) Поканата съдържа датата, часа, мястото за провеждане на заседанието и дневния ред.

(3) Поканата се връчва лично или се изпраща по пощата с препоръчано писмо до всеки от съдружниците.

Чл. 33. (1) Заседанието на Общото събрание е редовно свикано, ако всичките му членове са редовно поканени и на него присъстват притежателите на такава част от капитала, каквата е необходима за образуване на нужното мнозинство по въпросите на дневния ред, съобразно закона и този договор.

(2) По въпроси, нетърпящи отлагане, Общото събрание може да вземе решение неprisъствено - чрез протокол, подписан от всички съдружници.

(3) За всички решения на Общото събрание се води протоколен регистър, който по всяко време е на разположение на съдружниците.

Чл. 34. Общото събрание на съдружниците:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приема нови съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дял на нов член и изключва съдружници;
3. взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;
4. взема решение за допълнителни парични вноски;
5. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
6. взема решение за реорганизация или прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО;
7. взема решение за откриване или закриване на представителства, клонове и за участие или прекратяване на участието в дружества;
8. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, независимо от тяхната стойност;
9. взема решение за предявяване на иски срещу Управителя и назначава представител за водене на процесите;
10. избира Управител, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
11. определя стратегията, приема програми за дейността на ДРУЖЕСТВОТО;
12. взема решение за сключване на договори, чиято стойност надвишава 50 000 лв. (петдесет хиляди лева);
13. взема решение за съществена промяна в предмета на дейност;
14. взема решения за даване на съгласие за извършване на търговски сделки от Управителя, извън сделките, които те извършват от името на ДРУЖЕСТВОТО, както и за участието им като съдружници или членове на ръководен орган на друго дружество;
15. избира контролор и проверители.

Чл. 35. Решенията по т. 3 на преходния член се вземат с единодушие на всички съдружници, а по останалите точки - с мнозинство повече от 3/4 от капитала.

Чл. 36. Решенията се вземат с явно гласуване, освен ако нормативен акт или изрично решение на Общото събрание предвижда друго. Съдружниците – физически лица могат да гласуват чрез представители само при изрично писмено пълномощно.

Чл. 37. (1) ДРУЖЕСТВОТО се управлява от Управител.

(2) Управителят:

1. Представява ООД пред трети лица и сключва всички договори от името и за сметка на ООД съгласно Договора за възлагане на управление, а тези, които са от изключителната компетентност на ОСС или за които се иска предварителното съгласие на ОСС, след като бъде взето съответно решение на ОСС, отговаря за съблюдаването на принципите на законността, запазване интересите на ООД и съдружниците, поддържа в ред счетоводните книги, отговаря за изпълнението на договорите и запазването на имуществото на дружеството и за спазване на търговската тайна.

2. Незабавно уведомява съдружниците за всички събития и обстоятелства, които могат да причинят вреда на ООД или съдружниците и сам предприема и предлага на ОСС необходимите мерки за тяхното преодоляване.

3. Отчита се пред ОСС най-малко веднъж годишно. Когато е необходимо той дава обяснение пред членовете на ОСС, а също така им предоставя възможност да прегледат счетоводните документи, работните книжа, както и служебните и производствените помещения на ООД.

4. Решава всички текущи въпроси, свързани с дейността на ООД и всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на ОСС.

5. Отговаря имуществено за причинени на Дружеството вреди.

6. Свиква заседания на ОСС в установените със закона и в този договор случаи.

7. сключва договорите по чл. 34, т. 8 и т. 12 само след предварителното одобрение на ОСС.

9. сключва договори за ползване на инвестиционни кредити, банкови кредити и даване на гаранции в случаите, в които стойността им не надвишава 50 000 лв. (петдесет хиляди лева).

10. взема решения за придобиване и предоставяне на лицензии, ноу-хау, участие в търгове и панаири.

(3) Отношенията между ДРУЖЕСТВОТО и Управителя се уреждат с Договор за възлагане на управлението. Договорът се сключват в писмена форма - от името на ДРУЖЕСТВОТО чрез лице, оправомощено от Общото събрание на съдружниците.

РАЗДЕЛ VII

ЧЛЕНСТВО

Чл. 38. Нови членове (съдружници) се приемат в ДРУЖЕСТВОТО при условията на този договор и в съответствие с нормативната уредба.

Чл. 39. Новите членове се запознават с икономическото състояние на ДРУЖЕСТВОТО и носят отговорност и за задължения, възникнали преди тяхното приемане, до размера на дяловото си участие.

Чл. 40. Всеки съдружник може да напусне ДРУЖЕСТВОТО, като отправи 3-месечно писмено предизвестие до Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО. Съдружникът може да бъде освободен и по-рано на решение на Общото събрание.

Чл. 41. Съдружник, който не внесе дяловата си вноска или системно не изпълнява други свои задължения, може да бъде изключен след писмено предупреждение с решение на Общото събрание. Предложеният за изключване съдружник, респ. неговият представител, не гласува при вземането на решението.

Чл. 42. Имуществените отношения с освободения (напуснал, изключен) съдружник се уреждат на база счетоводен баланс към края на месеца, в който е настъпило прекратяването на участието в ДРУЖЕСТВОТО. Когато основанието за изключване е неизплащането

(невнасянето) на дела, изключеният съдружник губи правата си върху вече направените вноски.

Чл. 43. Делът на освободения (напуснал, изключен) съдружник се изкупува с предимство от друг съдружник. С решение на Общото събрание, делът може да се предостави за изкупуване на всички съдружници съразмерно на дяловото им участие или да се обяви на търг.

Чл. 44. Съдружниците - физически лица могат да работят по трудов договор с ДРУЖЕСТВОТО. За положения личен труд те получават трудово възнаграждение, независимо от участието им в разпределението на печалбата.

РАЗДЕЛ VIII ФИНАНСИ И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

Чл. 45. ДРУЖЕСТВОТО заделя средства за развитие и техническо обновяване, социално-битови и културни мероприятия, стопански риск и други нужди, съгласно решения на Общото събрание.

Чл. 46. Съдружниците нямат право на лихва за внесените от тях дялови вноски. Те дължат законна лихва, когато не са изплатили (внесли) дела си в определения срок и обезщетение за превишаващите ги вреди.

Чл. 47. Финансовата година на ДРУЖЕСТВОТО съвпада с календарната.

Чл. 48. Учредителният договор не ограничава ДРУЖЕСТВОТО в избора на правни форми за извършване на търговска дейност.

Чл. 49. Стопанските отношения на ДРУЖЕСТВОТО с неговите съдружници се уреждат с договори. Възникналите спорове по повод изпълнението на тези договори се решават по определения в нормативните актове ред.

Чл. 50. (1) Средствата за работна заплата и индивидуалните заплати се определят в съответствие с Вътрешните правила за организация на работната заплата в ДРУЖЕСТВОТО и действащата нормативна база.

(2) Максималният размер на индивидуалните работни заплати не се ограничава.

Чл. 51. Разпределението на дивидентите се извършва след приключването на всяка отчетна година.

РАЗДЕЛ IX ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 52. Дейността ДРУЖЕСТВОТО се прекратява:

1. по решение на Общото събрание, взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала;
2. при сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност, след решение на Общото събрание, взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала;
3. по решение на съда в предвидените от закона случаи;
4. при обявяване в несъстоятелност;

Чл. 53. (1) Ликвидационното производство се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията българско законодателство.

(2) След приключване на ликвидацията, остатъкът от имуществото се разпределя между съдружниците съобразно дяловото им участие.

РАЗДЕЛ X ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 54. Дружественият договор влиза в сила след неговото подписване.

Чл. 55. За неуредените с този Дружествен договор въпроси се прилага българското законодателство и решенията на Общото събрание.

Чл. 56. Настоящият договор се изготви и подписа в четири еднообразни екземпляра - по един за всеки от съдружниците и един за дружествените книги.

СЪДРУЖНИЦИ:

За „ЕСКОНА КОНСУЛТ” ООД:

.....
Добромир Тодоров Тодоров

За „ЕСКО ИНЖЕНЕРИНГ” АД:

.....
Лъчезар Тодоров Софрониев

За „ЕНИДА ИНЖЕНЕРИНГ” АД:

.....
Бориска Драганова Борисова