

УСТАВ
на акционерно дружество "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД, гр.Варна

Раздел първи
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД, наричано за краткост „Дружеството“, е акционерно търговско дружество по смисъла на българското законодателство.

(2) Дружеството е самостоятелно корпоративно юридическо лице, чиито капитал е разделен на акции. Дружеството отговаря към кредиторите с имуществото си.

(3) Участници в дружеството могат да бъдат местни или чуждестранни физически или юридически лица.

(4) Дружеството може да образува клонове, да открива представителства в страната и в чужбина и да участва в други дружества.

Чл. 2. Наименованието на дружеството е "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД. Наименованието може да се изписва и на английски език.

Чл.3. Седалището на дружеството е в град Варна, а адресът на управление: гр. Варна, ул."Никола Вапцаров" № 3, ет.4, офис № 8.

Чл.4. Дружеството посочва в търговската си кореспонденция и в Интернет-страницата си следните данни: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банкова сметка.

Чл.5. Дружеството има следния предмет на дейност: придобиване, изграждане, управление, експлоатация, продажба или отдаване под наем на недвижими имоти; търговия; търговско представителство и посредничество.

Чл. 6. Дружеството се създава за неопределен срок от време.

Раздел втори.
КАПИТАЛ, АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ

Чл.7. (изменен с решение на ОС от 23.07.2009г.) (1) Капиталът на дружеството е в размер на 279 358 лв. /двеста седемдесет и девет хиляди триста петдесет и осем лева/, от които:

1. парична вноска в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, изцяло внесена;
2. непарична вноска в размер на 229 358 лв. /двеста двадесет и девет хиляди триста петдесет и осем лева/, оценена по реда на чл. 72 от ТЗ от 3 независими вещи лица, посочени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията с Акт за назначаване № 20090410172214/13.04.2009г., представляваща вноска на притежаваното от вносителите ГЕОРГИ АЛЕКСАНДРОВ БАБЕВ, ЕГН 8206296463, и МАРИЕТА ТИХОМИРОВА ДАМЯНОВА - БАБЕВА, ЕГН 8210034015, при условията на съпругеска имуществена общност, право на собственост върху следния недвижим имот, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 21498.328.15 в землището на гр. Добринище, община Банско, област Благоевград, с площ от 36491 кв.м. /тридесет и шест хиляди четиристотин деветдесет и един квадратни метра/, стар идентификатор 328014, находяща се в местност Отдел 177 „з“, при съседи: 21498.328.13, 21498.328.14, 21498.328.564, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед

РД-18-92/15.12.2007г. на Изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица № 1065/30.01.2009г., издадена от началника на СГКК – гр. Благоевград.

(2) Капиталът е разпределен в 279 358 /двеста седемдесет и девет хиляди триста петдесет и осем/ поименни акции с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка една акция.

(3) Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

(4) При увеличаване на капитала на дружеството могат да се правят частични вноски от различните акционери в различно съотношение.

Чл. 8. (1) Срещу направените имуществени вноски за сметка на записаните акции акционерите получават поименно временно удостоверение, подписано от упълномощен член на съвета на директорите.

(2) Акции се дават на акционерите срещу представяне на временното удостоверение.

Чл. 9. Всички акции на дружеството са с еднаква номинална стойност и са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

Чл. 10. Акцията дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Чл. 11. Прехвърлителят на поименни акции, които не са изплатени или от които произтичат други задължения към дружеството, е отговорен солидарно с приобретателя. Отговорността на прехвърлителя се погасява с изтичането на 2 години от деня на вписването на прехвърлянето в книгата на акционерите.

Чл. 12. (1) Временното удостоверение не може да се прехвърля преди възникване на дружеството.

(2) Временното удостоверение се прехвърля по реда на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон.

(3) Прехвърлянето на временно удостоверение има действие на прехвърляне на акциите, които то удостоверява.

Чл. 13. (1) Капиталът на дружеството може да се увеличи чрез издаване на нови акции, чрез увеличаване номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане на облигации в акции съгласно чл. 215 от Търговския закон.

(2) Решението на общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство от 100% от гласовете на представените акции.

(3) Ако новите акции се продават по цена по-висока от номиналната, тяхната минимална продажна цена се определя в решението на общото събрание.

(4) Увеличаването на капитала е допустимо само след като определеният в устава размер е напълно внесен.

Чл. 14. (1) За вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър е необходимо:

1. да са записани новите акции;
2. да са внесени най-малко 25 на сто от номиналната стойност на записаните нови акции;
3. да е внесена разликата между номиналната и емисионната стойност на новите акции.

(2) Когато новите акции не са записани изцяло, капиталът може да се увеличава само със стойността на записаните акции.

(3) В търговския регистър се представя списък на лицата, записали новите акции, удостоверен от съвета на директорите.

Чл. 15. (1) Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответствува на неговия дял в капитала преди увеличаването.

(2) Правото на акционерите по ал. 1 се погасява в срок, определен от общото събрание на акционерите, но най-малко един месец след обявяването в търговския регистър на покана за записване на акциите. Поканата за записване на нови акции се обявява заедно с решението за увеличаване на капитала в търговския регистър.

(3) Правото на акционерите по ал. 1 може да бъде ограничено или да отпадне само по решение на общото събрание, взето с мнозинство 100% от гласовете на представените акции. Съветът на директорите представя доклад относно причините за отмяната или ограничаването на предимствата и обосновава емисионната стойност на новите акции. Решението на общото събрание се представя в търговския регистър за обявяване.

Чл. 16. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен под условие, че акциите се закупят от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството.

Чл. 17. Общото събрание може да реши да увеличи капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Решението се взема в срок до 3 месеца след приемането на годишния финансов отчет за изтеклата година с мнозинство 100 % от гласовете на представените на събранието акции.

Чл. 18. Намалението на капитала става с решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начинът, по който ще се извърши.

Чл. 19. Капиталът може да се намали:

1. С намаление на номиналната стойност на акциите;
2. Чрез обезсилване на акции.

Чл. 20. (1) Дружеството може да издава облигации.

(2) Решение за издаване на облигации се взема от Общото събрание на акционерите.

(3) За неуредените в този устав въпроси, касаещи облигациите се прилагат правилата на Търговския закон.

Раздел трети.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 21. Органи на акционерното дружество са:

1. Общо събрание на акционерите.
2. Съвет на директорите.

Чл. 22. (1) Общото събрание на акционерите включва само акционерите с право на глас. Те участват в общото събрание лично или чрез представител. Член на съвета на директорите, съответно на надзорния и управителния съвет, не може да представлява акционер по пълномощие.

(2) Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на общото събрание без право на глас.

(3) Когато наетите лица в дружеството са повече от 50, те се представляват в общото събрание от едно лице с право на съвещателен глас. Техният представител има правата по чл. 224 от Търговския закон.

Чл. 23. Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява дружеството;
4. избира и освобождава членовете на съвета на директорите;

5. определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството, както и да придобият акции и облигации на дружеството;

6. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;

7. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;

8. решава издаването на облигации;

9. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;

10. освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите;

11. решава и други въпроси, свързани с определяне насоки и стратегия за развитието на дружеството, включително относно придобиване или участие в други предприятия, привличане на стратегически инвеститори.

Чл. 24. (1) Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на дружеството.

(2) Първото общо събрание се провежда не по-късно от 18 месеца след учредяване на дружеството, а следващите редовни събрания - не по-късно от 6 месеца след края на отчетната година.

(3) В случай че загубите надхвърлят една втора от капитала, се провежда общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

(4) Общото събрание избира председател и секретар на заседанието.

Чл. 25. (1) Общото събрание се свиква от съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

(2) Ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.

(3) Свикването се извършва само с писмени покани, изпратени до акционерите чрез куриер или с обратна разписка на последния им актуален адрес.

(4) Поканата съдържа най-малко следните данни:

1. фирмата и седалището на дружеството;

2. мястото, датата и часа на събранието;

3. вида на общото събрание;

4. съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас;

5. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

Чл. 26. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

(2) Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание лицата по ал. 1 представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред.

(3) Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.

(4) Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството.

Чл. 27. (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на изпращане на поканите за свикване на общото събрание.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на съвета на директорите материалите по ал. 1 включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. Това правило се прилага и когато въпросът е включен в дневния ред по реда на чл. 223а от Търговския закон.

(3) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

Чл. 28. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява на Общото събрание.

Чл. 29. Общото събрание е законно и решенията по всички въпроси от неговата компетентност могат да се вземат само ако на общото събрание е представен 100 % от капитала.

Чл. 30. Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за:

1. Предявяване на искове срещу него.
2. Предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Чл. 31. Решенията на общото събрание по всички въпроси се приемат с мнозинство от най-малко 51% от всички акции с право на глас, с изключение на решенията по чл. 23, т. 1 – 3 от Устава, които се приемат с мнозинство от 100 % от капитала на дружеството.

Чл. 32. (1) Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били включени в поканата за свикване, освен когато всички акционери присъствуват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

(2) Решенията на общото събрание влизат в сила незабавно освен ако действието им не бъде отложено.

(3) Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

(4) Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

Чл. 33. (1) За заседанието на общото събрание се води протокол в специална книга, в който се посочват:

1. мястото и времето на провеждане на заседанието;
2. имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване;
3. присъствието на членове на съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;
4. направените предложения по същество;
5. проведените гласувания и резултатите от тях;
6. направените възражения.

(2) Протоколът на общото събрание се подписва от председателя и секретаря на събранието и от преброителите на гласовете.

(3) Към протоколите се прилагат:

1. списък на присъстващите;
2. документите, свързани със свикването на общото събрание.

(4) По искане на акционер или член на съвета на директорите на заседанието на общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл. 593 от Гражданския процесуален кодекс. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.

(5) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 години. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

Чл. 34. (1) Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои най-малко от три, но не повече от девет лица.

(2) Съветът на директорите приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(3) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

(4) Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на един или няколко изпълнителни членове, избрани измежду неговите членове, и определя възнаграждението им и техните правомощия.

(5) Всеки от изпълнителните членове докладва незабавно на председателя на съвета за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.

(6) Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

(7) Отношенията между дружеството и изпълнителен член на съвета се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите. Отношенията с останалите членове на съвета могат да се уредят с договор, който се сключва от името на дружеството чрез лице, оправомощено от общото събрание на акционерите.

Чл. 35. (1) Членовете на съвета на директорите се избират за срок от 5 години.

(2) Членовете на първия съвет на директорите се определят за срок от 3 години.

(3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

(4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(5) Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Чл. 36. (1) Член на съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице.

(2) Член на съвета на директорите може да бъде и местно или чуждестранно юридическо лице. В този случай юридическото лице определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета на директорите. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

(3) Не може да бъде член на съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Чл. 37. (1) Членовете на съветите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

(2) Членовете на съветите са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец в интерес на дружеството и на всички акционери.

(3) Лице, предложено за член на съвета на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета, то незабавно дължи писмено уведомление.

(4) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

(5) Членовете на съвета на директорите са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, ако това би могло да повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престанат да бъдат членове на съвета. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

(6) Алинеи 1 - 5 се прилагат и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на съвета на директорите.

Чл. 38. (1) Съвета на директорите може да приема решения, ако присъствуват всички от членовете им лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Решенията се вземат с мнозинство от 3/4 /три четвърти/ от всички членове на съвета на директорите.

(3) Решения на съвета на директорите могат да се вземат и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

(4) Най-късно до започване на заседанието член на съвета на директорите е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

Чл. 39. За решенията на съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

Чл. 40. (1) Членовете на съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията може да се състои и в депозирани акции или облигации на дружеството.

(2) Членовете на съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(3) Всеки от членовете на съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Чл. 41. Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Чл. 42. (1) Членовете на съвета на директорите са длъжни да уведомят писмено съвета на директорите когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

(2) Договорите по ал. 1 се сключват въз основа на решение на съвета на директорите.

(3) Сделка, сключена в нарушение на ал. 2, е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

Раздел четвърти.

ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 43. До 31 март ежегодно съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и годишния доклад за дейността и ги представя на избраните от общото събрание експерт-счетоводители.

Чл. 44. (1) Дружеството е длъжно да образува фонд "Резервен".

(2) Източници на фонд "Резервен" са:

1. най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 от капитала;

2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;

3. други източници по решение на общото събрание.

(3) Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;

2. покриване на загуби от предходната година.

(4) Когато средствата на фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване на капитала.

Чл. 45. (1) В годишния доклад за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният финансов отчет.

(2) В годишния доклад за дейността задължително се посочват:

1. възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите;

2. придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството;

3. правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството;

4. участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

5. договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината.

(3) В доклада се посочват и планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Раздел пети.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 46. (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание;

2. при обявяването му в несъстоятелност;

3. с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели;

4. когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал; ако в срок една година общото

събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т. 3;

5. ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на съвета на директорите на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум, то може да бъде прекратено по реда на т. 3;

Чл. 47. (1) След прекратяване на дружеството се извършва ликвидация.

(2) Ликвидацията на дружеството се провежда и приключва по реда, предвиден в Търговския закон.

(3) Сроктът, в който трябва да завърши ликвидацията, се определя от общото събрание.

(4) Ликвидаторите се определят с решение на общото събрание и се вписват в търговския регистър, където се представят нотариално заверени съгласия с образци на подписите им.

(5) Ликвидаторите носят същата отговорност за дейността си по ликвидацията както управителите и другите изпълнителни органи на дружеството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените с този устав въпроси се прилагат правилата на българското законодателство.

§ 2 Първоначалната версия на този устав е приета от Учредително събрание на **“ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ” АД**, проведено в гр. Варна на 23.03.2009 г. Настоящата версия съдържа измененията, направени съгласно решение на Общото събрание на акционерите на дружеството на 16.11.2009г.

Акционери:

1.....
/ За „ДЖИ ЕНД ДЖИ ИНВЕСТМЪНТ” ЕООД –
управителят Георги Любенов Ежков /

2.....
/ Георги Стоянов Ангелков /

3.....
/ За „НИК ПРОПЪРТИС” ЕООД – управителят
Николай Сотиров Георгиев /

4.....
/ Георги Ганчев Дюлгяров /

5.....
/ Георги Александров Бабев /

6.....
/ Мариета Тихомирова Дамянова – Бабева /