

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА «СКОРПИОН ЦЕНТЪР» ООД, ЕИК 208674921

Днес, 17.02.2026 г., в гр. София, долуподписаните:

ЮРИЙ СТЕФАНОВ ШИВАРОВ, ЕГН: _____ с адрес в _____

ХРИСИМ ЯНУШЕВ БАШЕВ, ЕГН: _____ с адрес в _____

ЙОРДАН ПЕЙЧЕВ ПЕЙЧЕВ, ЕГН: _____ **МАРИОЛА ЙОРДАНОВА**
КАТРАНДЖИЕВА- ПЕЙЧЕВА, ЕГН: _____ с адрес и за двамата в _____
, наричани по-долу заедно за краткост

съдружници в дружество с ограничена отговорност "СКОРПИОН ЦЕНТЪР" ООД, ЕИК: 208674921 /наричано в този договор по-долу за краткост и «ДРУЖЕСТВОТО»/, подписахме настоящия актуализиран дружествен договор, при следните условия:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1) ДРУЖЕСТВОТО се регламентира на базата на Глава XIII от Търговския закон.

(2) ДРУЖЕСТВОТО организира и осъществява дейността си при спазване на действащото в страната законодателство и съчетавайки своите интереси с тези на съдружниците.

(3) ДРУЖЕСТВОТО развива стопанска дейност по реда, установен с настоящия договор и в съответствие с нормативните актове.

II. СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.2. ДРУЖЕСТВОТО е самостоятелно юридическо лице, различно от съдружниците.

Чл.3. ДРУЖЕСТВОТО организира и осъществява дейността си самостоятелно въз основа на този договор и решенията на своите органи.

III. ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл.4.(1) Дружеството извършва стопанската си дейност под фирмата «СКОРПИОН ЦЕНТЪР» ООД, която се посочва във всички договори на дружеството. Фирмата на дружеството, се изписва и на латиница по следния начин: "SCORPION CENTER" Ltd.

(2) Седалище: гр. София, Столична Община, Район "Оборище".

(3) Адрес на управление на дейността: гр.София, Столична Община, Район „Оборище“, ул."Бачо Киро" № 23.

IV. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.5. ДРУЖЕСТВОТО има следния предмет на дейност: Покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти, предоставяне на консултантски и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост, комисионни сделки, търговско представителство и посредничество, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

V. СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.6. ДРУЖЕСТВОТО е образувано за неопределен срок и без друго прекратително условие.

VI. ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.7.(1) Имуществото на ДРУЖЕСТВОТО се състои от парични средства, права на собственост и ползуване върху движими и недвижими имоти, вещи, нематериални блага, включително обекти на интелектуалната собственост и ноу-хау, вземания и всякакви други права, които съгласно действащото законодателство могат да бъдат имуществено на дружества с ограничена отговорност.

(2) До прекратяването на ДРУЖЕСТВОТО никой съдружник, нито негов правомощник не може да иска делба на имуществото на ДРУЖЕСТВОТО.

VII. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл.8. Дружеството е с капитал в размер на **474 300 /четиристотин седемдесет и четири хиляди и триста/ евро, разпределен в 948 600 /деветстотин четиридесет и осем хиляди и шестстотин/ дружествени дяла, с номинална стойност от 50 (петдесет) евроцента всеки.**

Чл.9. Капиталът е внесен изцяло под формата на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху следния недвижим имот, собственост на Дружеството:

ОФИС- ТЪРГОВСКА КАНТОРА И СКЛАД ЗА ЕКСПРЕСНИ ПРАТКИ, състоящ се от: ПОДЗЕМНО НИВО, разположено на кота -2,75 /минус две цяло и седемдесет и пет стотни/ метра- банкетна зала, трезор, коридор, стълбище, тоалетна, стая за охрана, помещение за абонатна и кухненски бокс, ПЪРВИ ЕТАЖ, разположен на партерно ниво на сградата, на кота „0"/нула/ - стълбище към сутерен, входно антре, пет помещения, коридор, тоалетна, обслужваща стая, разположена до стълбището, тераса и стълбище към втори етаж, ВТОРИ ЕТАЖ, разположен на кота +3,75 /плюс три цяло и седемдесет и пет стотни/ метра- стълбище, коридор, пет помещения, две обслужващи стаи, разположени до стълбището, тераса, две тоалетни с преддверие към тях, помещение с мивки пред тоалетните, стълбище към подпокривен/тавански етаж, ТАВАНСКИ ЕТАЖ, разположен в подпокривното ниво на сградата, на кота +7,30 /плюс седем цяло и тридесет стотни/ метра- коридор, четири помещения /канцеларии/, стая, две тоалетни с преддверие към тях, помещение с мивки пред тоалетните и стълбище към втория етаж, тераса, съставляващ съгласно Скица на сграда № 15-3071368-12.11.2025 год. на АГКК **СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.402.18.1**/шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и две, точка, осемнадесет, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, общ.Столична, област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 год. на Изпълнителния директор на АГК, последно изменение на КККР, засягащо сградата- няма извършвано изменение, адрес на сградата: **гр.София, район „Оборище”, ул.”Бачо Киро” № 23 /двадесет и три/,** застроена площ 172 /сто седемдесет и два/ кв.м., брой етажи- 2/два/, брой самостоятелни обекти в сградата- 0/нула/, предназначение- **Административна, делова сграда**, предишен идентификатор- няма, която сграда е **разположена в Поземлен имот с идентификатор 68134.402.18** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и две, точка, осемнадесет/, преустроен съгласно Одобрен ексекутивен проект от 14.09.1995 год. на ОНС „Оборище”- София, Разрешение за строеж № 87/23.12.1994 год. на ТОА „Оборище” при СО и Разрешение за ползване № 510/29.12.1995 год. на ДИ за ТСУ и Строителен контрол при Столична инспекция за ТСУ и Строителен контрол от ДВУЕТАЖНА КЪЩА, находяща се в гр.София, ул.”Бачо Киро” № 23 /двадесет и три/, застроена на площ от 126,70 /сто двадесет и шест цяло и седемдесет стотни/ кв.м., състояща се от пет стаи, кухня, баня, таванско помещение, **заедно с ДВОРНТО МЯСТО**, върху което е построена описаната по-горе сграда, съставляващо съгласно доказателствения акт

имот планоснимачен № 7/седем/ от квартал 15 /петнадесети/ по плана на гр.София, местността ГГЦ, зона Г-14 /четиринадесет/, при съсед: Нисим Леви, Харалампи Хинков, Костов и ул."Бачо Киро", а съгласно Скица на поземлен имот № 15-3071369-12.11.2025 год. на АГКК, съставляващо **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.402.18** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и две, точка, осемнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ.Столична, област София /столица/, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 год. на Изпълнителния директор на АГК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот- няма извършвано изменение, адрес на поземления имот: гр. София, район „Оборище“, ул."Бачо Киро" № 23 /двадесет и три/, площ от 556 /петстотин петдесет и шест/ кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за административна сграда, комплекс, предишен идентификатор- няма, номер от предходен план- 7 /седем/ от квартал 15 /петнадесет/, парцел IV /четири/, при съсед: 68134.402.145, 68134.402.16, 68134.402.23, 68134.402.19, 68134.402.15, 68134.402.17.

Дружеството установява правото си на собственост върху гореописания недвижим имот на основание на: 1. Нот.акт за собственост върху недвижим имот въз основа на документи № 24, том V, рег.№ 6478, дело № 675/2025 год. на Нотариус Евгения Братоева- № 547 в РНК, вписан в Сл.по вписванията към АВ с вх.рег.№ 105992 от 28.11.2025 год., акт № 145, том ССLIV, дело № 83638; 2. Скица на сграда № 15-3071368-12.11.2025 год. на АГКК. 3. Скица на поземлен имот № 15-3071369-12.11.2025 год. на АГКК;

Паричната оценка на непаричната вноска с вносител „**СКОРПИОН ШИПИНГ**” ООД, ЕИК: 030432553, представляваща правото на собственост върху недвижимия имот, описан по-горе е в размер на **474 300 /четиристотин седемдесет и четири хиляди и триста/ евро** съгласно оценка на непарична вноска извършена на основание на Акт за назначаване на вещи лица № 20251203161848/05.12.2025 г. на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието по реда на чл. 72 от Търговския закон.

Чл.10. Дяловете на съдружниците, образуващи дружествения капитал, са разпределени между тях както следва:

- **ЮРИЙ СТЕФАНОВ ШИВАРОВ** притежава **232407 /двеста тридесет и две хиляди четиристотин и седем/ дружествени дяла**, всеки един по **50 /петдесет/ евроцента**, на обща стойност **116203,50 /сто и шестнадесет хиляди двеста и три евро и петдесет евроцента/ евро**, представляващи **24,50% /двадесет и четири цяло и петдесет стотни процента/ от дружествения капитал**;

- **ХРИСИМ ЯНУШЕВ БАШЕВ**, притежава **232407 /двеста тридесет и две хиляди четиристотин и седем/ дружествени дяла**, всеки един по **50 /петдесет/ евроцента** всеки, на обща стойност **116203,50 /сто и шестнадесет хиляди двеста и три евро и петдесет евроцента/ евро**, представляващи **24,50% /двадесет и четири цяло и петдесет стотни процента/ от дружествения капитал**;

- **ЙОРДАН ПЕЙЧЕВ ПЕЙЧЕВ и МАРИОЛА ЙОРДАНОВА КАТРАНДЖИЕВА-ПЕЙЧЕВА**, притежават **съвместно 483786 /четиристотин осемдесет и три хиляди седемстотин осемдесет и шест/ дружествени дяла**, всеки един по **50 /петдесет/ евроцента** всеки, на обща стойност **241893 /двеста четиридесет и една хиляди осемстотин деветдесет и три/ евро**, представляващи **51% /петдесет и един процента/ от дружествения капитал**;

Чл.11.(1) По решение на ОСС дружественият капитал може да се увеличава и намалява. Увеличаването на дружествения капитал може изцяло или отчасти да се извърши в пари, вещи, нематериални блага, включително права на интелектуалната собственост и ноу-хау, права на ползване върху вещи и др.

(2) ДРУЖЕСТВОТО е длъжно да намали дружествения капитал, ако стойността на имуществото му според годишния баланс е по-малка от регистрирания дружествен капитал и покриването на загубата не е обезпечено от допълнителни вноски на съдружниците. По решение на ОСС ДРУЖЕСТВОТО може и в други случаи да намали дружествения капитал, но той не може да бъде по-малък от минимално допустимия по действащото законодателство.

Чл.12. Делът на всеки съдружник в дружествения капитал, е внесен изцяло.

Чл.13. Новоприетите съдружници, са длъжни да внесат дела си при приемането им в дружеството.

Чл.14. Допълнителна парична вноска следва да се внесе в срок съобразно с решението на ОСС. При забава за извършване на вноската, неизправният съдружник дължи на ДРУЖЕСТВОТО неустойка в размер на 1% от определената му стойност или 3% върху невнесената част, както и обезщетение за реално претърпените в резултат на забавата вреди и пропуснатите ползи, ведно със законната лихва до окончателното изплащане.

VIII. ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.15.(1) Всеки съдружник притежава дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който в проценти е равен на процентното съотношение на дела му в дружествения капитал.

(2) Ликвидационният дял на всеки съдружник има размера на дружествения му дял.

IX. ЧЛЕНУВАНЕ В ДРУЖЕСТВОТО

Чл.16. Участието в ДРУЖЕСТВОТО е доброволно.

Чл.17.(1) Нов съдружник се приема с решение на ОСС по негова писмена молба до управителя на дружеството, съдържаща декларация, че приема условията на този договор.

(2) Новият съдружник е длъжен да внесе определената му вноска в имуществото на дружеството съгласно предоставения му от ОСС срок.

Чл.18.1) Съдружник може да прекрати членството си в ДРУЖЕСТВОТО с писмено предизвестие, отправено до ОСС най-малко 3 месеца преди прекратяването.

(2) Членството в ДРУЖЕСТВОТО може да се прекрати и с решение на ОСС за изключване при системни и груби нарушения на задълженията по този договор.

(3) Дяловото участие на напусналия съдружник се изплаща по баланс към края на месеца, през който е станало напускането.

Чл.19.(1) Ако делът на изключения съдружник не се изкупи от останалите съдружници, или не се приеме нов член, с неговата стойност се намалява дружествения капитал на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) Изключеният съдружник има право да получи номиналната стойност на внесенния дял в дружествения капитал на ДРУЖЕСТВОТО, когато балансовата му стойност е по-голяма, респ. балансовата стойност на този дял, когато последната е по-малка от номиналната.

(3) В случаите по предходните текстове съдружниците, на които членството е било прекратено, не се освобождават от изпълнение на задълженията на ДРУЖЕСТВОТО към трети лица, въз основа на договори, сключени преди датата на прекратяване на членственото правоотношение, а дяловото им участие се връща в края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

(4) Изключеният съдружник дължи обезщетение на ДРУЖЕСТВОТО за всички виновно причинени вреди, произтичащи от неправомерното му поведение.

(5) ОСС решава в какво имущество ще бъде изплатена дяловата вноса на изключения съдружник.

Х. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.20.(1) Всеки съдружник има следните права:

а/ да се ползува от дейността на ДРУЖЕСТВОТО, като за целта сключва съответни договори;

б/ да участва сам или чрез свой представител в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;

в/ да бъде информиран за състоянието на отчетността и дейността на ДРУЖЕСТВОТО, както и да иска от Управителя разяснения по отделни въпроси;

г/ да иска отмяна на незаконосъобразни и противоуставни решения на ОСС в двуседмичен срок от узнаването им пред съответните съдебни органи;

д/ да получава част от печалбата във вид на годишен дивидент;

е/ да получи полагаемия му се ликвидационен дял при прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО, при изключването му или при напускане на дружеството;

ж/ да упражнява контрол върху качеството на продукцията и услугите, предлагани от ДРУЖЕСТВОТО;

з/ да прехвърля свободно дяловото си учатие на други съдружници;

и/ да бъде едновременно служител в ДРУЖЕСТВОТО на базата на трудов договор, освен когато съдружникът е юридическо лице;

й/ да получава месечно възнаграждение (освен ако съдружникът е юридическо лице) съгласно утвърдените от ОСС вътрешни правила за организация на работната заплата.

(2) Всеки съдружник има следните задължения:

а/ да внесе предвидената за него дяловата вноса в дружествения капитал по вид, в размер и в сроковете, определени с този договор или от ОСС;

б/ да участва в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;

в/ да изпълнява решенията на ОСС;

г/ да понася част от евентуалните загуби на ДРУЖЕСТВОТО, пропорционално до размера на дяловото му участие;

д/ да пази в тайна цялата информация, с която ще разполага във връзка с дейността на ДРУЖЕСТВОТО;

е/ да не извършва конкурентна дейност и да не действа срещу интересите на дружеството.

ХІ. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.21. Органи на управление на ДРУЖЕСТВОТО са:

а/ Общото събрание на съдружниците;

б/ Управителят;

Чл.22. ОСС се състои от всички съдружници или техни представители.

Чл.23.(1) ОСС има следната компетентност:

а/ изменя и допълня Дружествения договор;

б/ приема нови съдружници и изключва съдружници от ДРУЖЕСТВОТО, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

в/ приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

г/ взема решения за увеличаване и намаляване на дружествения капитал;

д/ избира един, или повече управители, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;

е/ взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

ж/ взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях и за ползуване на инвестиционни кредити;

з/ взема решение за предявяване на искове на дружеството срещу управителите, прокуриста, или контролѐра и назначава представител за водене на процес срещу тях;

и/ взема решение за предявяване на искове срещу съдружници, включително и прекратили участието си такива;

й/ взема решение за допълнителни парични вноски;

к/ взема решение за прекратяване дейността на ДРУЖЕСТВОТО;

л/ приема правилник за определяне на работната заплата на служителите в дружеството за всяка финансова година;

м/ избира за срок до пет години Контролѐр;

н/ избира и назначава прокурист и/или изпълнителен директор на дружеството, определя кръга на правомощията им и ги освобождава от длъжност.

о/ определя насоките в дейността на ДРУЖЕСТВОТО;

п/ решава в какво имущество да бъде платен дружествения дял на изключен съдружник;

(2) Решенията по алинея 1, т."а" се вземат с консенсус, по т.т."б","в","г","д" и "е" се вземат с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ от капитала, а тези по т.т. "ж" до "п" - с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от капитала.

(3) За приетите решения по чл.137, ал.1, т.2, т.4, т.5, предл.първо и т.7 от Търговския закон, респективно чл.23, букви "б", „г“, „д“, предл.първо и „ж“ от Дружествения договор, се съставя протокол в обикновена писмена форма, без нотариална заверка на подписите и съдържанието.

(4) Всички въпроси, които не са от компетентността на Управителя, се решават от ОСС.

Чл.24.(1) ОСС се свиква от Управителя на редовно заседание най-малко веднъж годишно, а на извънредно заседание - по писмено искане на съдружници с дялове над $\frac{1}{10}$ от капитала.

(2) ОСС се свиква от Управителя посредством писмена покана до всеки от съдружниците, която следва да е получена най-малко 7/седем/ дни преди датата на неговото провеждане. В поканата се посочва дневния ред, мястото, датата и часа на провеждането му. Когато на заседанието на ОС се определи датата на провеждане на следващото Общо събрание, присъствувалите се смятат за редовно поканени.

Чл.25.(1) Заседанието на ОСС е редовно, ако всичките му членове са редовно поканени и присъствуват толкова от тях, колкото са необходими за формирането на мнозинство, необходимо за вземане на решения по съответните точки от дневния ред.

(2) По въпроси, нетърпящи отлагане, ОСС може да взема решение непосъствено, чрез протокол, подписан от всичките му членове.

(3) Съдружник, който е възпрепятствуван да присъствува на ОСС, може писмено да упълномощи друг съдружник да го представлява.

Чл.26.(1) Управителят на ДРУЖЕСТВОТО:

а/ ръководи оперативно работата на ДРУЖЕСТВОТО в съответствие с нормативните актове, плана и решенията на ОСС;

б/ представлява ДРУЖЕСТВОТО пред трети лица в страната и чужбина;

в/ сключва трудови договори, определя заплатите, съобразно нормативните актове по заплащането, поощрява по установения ред с награди и

отличия, наказва служителите на ДРУЖЕСТВОТО, с изключение на тези, които са назначени и се освобождават от ОСС;

г/ организира и контролира работата на работниците и служителите в ДРУЖЕСТВОТО;

д/ осигурява стопанисването и опазването на дружественото имущество;

е/ организира оперативното изпълнение на плановите задачи;

ж/ създава условия за оптимално функциониране на дружеството;

з/ отговаря за съблюдаването на действащото законодателство;

и/ решава всички въпроси от дейността на ДРУЖЕСТВОТО, с изключение на тези, които са от компетентността на ОСС;

й/ незабавно уведомява ОСС за обстоятелства, застрашаващи интересите на ДРУЖЕСТВОТО;

к/ изпълнява всички други функции, съгласно действащото в страната законодателство.

(2) Управителят може да делегира някои от правата си на избрани от него лица, работещи в ДРУЖЕСТВОТО.

(3) Управителят отчита дейността си пред ОСС.

(4) Управителят отговаря имуществено за всички вреди, нанесени на ДРУЖЕСТВОТО и произтичащи от неправилните му действия.

(5) Управителят може да бъде освободен от длъжност с решение на ОСС, когато допусне нарушение на нормативните актове, лошо стопанисва имуществото на ДРУЖЕСТВОТО или неефективно го ръководи.

Чл.27.(1) ОСС може да избере Контрольор.

(2) Контрольорът:

а/ контролира цялостната дейност на ДРУЖЕСТВОТО, като проверява счетоводните документи за паричните, стоките и трудови разходи;

б/ контролира правилното и икономичното използване на материалите и средствата, спазването на документооборота и др.

в/ съставя протоколи за извършените проверки и констатира недостатъците, с препоръки за отстраняването им, които представя на ОСС за разглеждане и вземане на решения;

г/ следи за изпълнението на решенията на ОСС от страна на Управителя или заместника му;

д/ извършва ревизионна дейност в съответствие с правилата на настоящия договор и дава мнение по годишния отчет и баланса;

е/ отчита дейността си пред ОСС.

(3) За Контрольор могат да се избират лица, които не са в трудови правоотношения с ДРУЖЕСТВОТО.

(4) Контрольорът е длъжен незабавно да уведоми ОСС за обстоятелства, които явно застрашават интересите на ДРУЖЕСТВОТО.

(5) Контрольорът отговаря имуществено за причинени на ДРУЖЕСТВОТО вреди.

XII. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл.28.(1) В отношенията си с трети лица ДРУЖЕСТВОТО се представлява от неговия Управител.

(2) Управителят може да упълномощава своите заместници и други длъжностни лица в трудови правоотношения с ДРУЖЕСТВОТО за определени права. Те могат да представляват ДРУЖЕСТВОТО в рамките на възложената им представителна власт.

XIII. ОТГОВОРНОСТ

Чл.29.(1) ДРУЖЕСТВОТО отговаря за своите задължения към трети лица с имуществото си, върху което може да се насочва принудително изпълнение, съгласно Търговския закон.

(2) Съдружниците носят отговорност за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО до размера на дяловото им участие в дружествения капитал.

XIV. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.30. ДРУЖЕСТВОТО се прекратява при условията на чл.154 и 155 от ТЗ.

Чл.31. След прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО се извършва ликвидация и разпределение на имуществото.

XV. ДРУГИ

Чл.32. Доколкото в този Учредителен акт не са предвидени специални разпоредби, прилагат се съответно разпоредбите на Търговския закон на Република България

СЪДРУЖНИЦИ:

Юрий Стефанов Шиваров

Хрисим Янушев Башев

Йордан Пейчев Пейчев

Мариола Йорданова Катранджиева- Пейчева