

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

Днес, 22.06.2026г., долуподписаните:

1. **„УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ” АД**, със седалище и адрес на управление: обл. София (столица), общ. Столична, гр. София, п. к. 1000, р-н „Средец”, ул. „Добруджа” № 1, ет. 5, офис № 9, вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК: 201639160, чрез законния си представител **Велизар Сашев Алексиев** с ЕГН:

И

2. **„УНИСТРОЙ ИМОТИ” ООД**, със седалище и адрес на управление: обл. Бургас, общ. Бургас, гр. Бургас, п. к. 8000, ул. „Булаир” № 9, ет. 4, вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК: 204879569, чрез законния си представител **Явор Сашев Алексиев** с ЕГН:

Наричани по-долу **съдружници**, на основание чл. 113 и сл. от Търговския закон се договориха следното:

ГЛАВА ПЪРВА. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ.

Чл. 1. С този дружествен договор образуваме дружество с ограничена отговорност с наименование **„УНИСТРОЙ ЛАЗУР” ООД**, като фирмата ще се изписва допълнително и на английски език така **„UNISTROY LAZUR” LTD.**

Чл. 2. Седалището на дружеството е гр. Бургас.

Чл. 3. Адресът на управление на дружеството е обл. Бургас, общ. Бургас, Гр. Бургас, п. к. 8000, ул. „Булаир” № 9.

Чл. 4. Предметът на дейност на дружеството е: управление на недвижими имоти, включително наемане и отдаване на недвижими имоти, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, брокерски услуги по покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всички дейности, разрешени от закона (след набавянето на съответните лицензии, ако такива се изискват).

Чл. 5. С решение на Общото събрание на съдружниците, взето единодушно, 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 други;

- да бъде прехвърлено чрез сделка, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Чл. 6. Дружеството се създава за неопределен срок.

ГЛАВА ВТОРА.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.

Чл. 7. (1) Капиталът на дружеството е в размер на **510 €** (петстотин и десет евро), разпределен в 1000 (хиляда) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от 0,51 € (петдесет и един евроцента).

(2). Към момента на регистрация на дружеството капиталът е изцяло внесен.

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

1. „УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ” АД – 500 (петстотин) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от 0,51 € (петдесет и един евроцента) или всичко общо **255 € (двеста петдесет и пет евро);**

2. „УНИСТРОЙ ИМОТИ” ООД – 500 (петстотин) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от 0,51 € (петдесет и един евроцента) или всичко общо **255 € (двеста петдесет и пет евро).**

Чл. 9. (1) Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:

- увеличаване на дяловете;
- записване на нови дялове;
- приемане на нови съдружници.

(2) Във всички случаи на увеличение на капитала при записване на нови дялове, се дава предпочитание на съдружниците – учредители по този договор.

Чл. 10. 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.

Чл. 11. (1) 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.

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

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

Чл. 13. (1) Наследниците на починал съдружник стават членове на дружеството по право. Своего желание за участие в дружеството те могат да изразят в писмена форма до Общото събрание, в която заявяват, че приемат условията на дружествения договор.

(2) Наследниците, които не желаят да участват в дружеството, имат право на облигационно вземане срещу дружеството в размер, определен от действителното и дялово участие на починалия съдружник.

(3) Когато само някои от наследниците не желаят да участват в дружеството, те получават припадащата се част от дела на наследодателя в пари, а останалите наследници стават съдружници и съвместно управляват припадащата им се част като дял от капитала. Обособяване на самостоятелен дял за всеки наследник е възможно само с решение на Общото събрание.

(4) При реорганизация на съдружник-юридическо лице, свързана с правоприемство, правоприемниците участват в дружеството съобразно придобитите дялове.

ГЛАВА ТРЕТА.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ, ИЗКЛЮЧВАНЕ, НАПУСКАНЕ НА СЪДРУЖНИК.

Чл. 14. 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, съразмерно или несъразмерно на участието му в капитала, съобразно решение на Общото събрание;
6. да получи ликвидационен дял;
7. да иска свикване на Общо събрание на съдружниците.

Чл. 15. Съдружникът е длъжен:

1. да внесе дяловата си вноска при записани нови дялове и при увеличение на капитала съобразно определените срокове;
2. да внесе допълнителна парична вноска съразмерно или несъразмерно на участието му в капитала, съобразно решение на Общото събрание в определените срокове;
3. да участва в работата на дружеството и да оказва съдействие на дружеството за осъществяване на неговата дейност;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците и другите органи на дружеството;
5. да пази тайните на дружеството, на отделните съдружници и на клиентите включително, за срок от 3 години след напускането на дружеството.

Чл. 16. Съдружникът отговаря за задълженията на дружеството с дяловата си вноска в капитала на дружеството.

Чл. 17. Съдружникът може да бъде представляван от пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно.

Чл. 18. Съдружниците не могат да искат реален дял от имуществото на дружеството, докато то съществува. Те имат право само на част от печалбата съразмерно на дяловете си.

Чл. 19. (1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно или частично запрещение;
2. при изключване;
3. при прекратяване на дружеството;
4. 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) Имуствените 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 3-месечен срок от прекратяването на участието в дружеството.

(5) Във всички случаи по чл. 19, ал. 1, съдружникът или неговите наследници/правоприемници не се освобождават от поетите задължения към дружеството или към трети лица от името на дружеството, по силата на договори, сключени преди датата на прекратяване на членственото правоотношение. Само Общото събрание може да освободи съответния съдружник от отговорност с решение, прието единодушно.

Чл. 20. Изключването на съдружник може да се извърши при спазване на изискванията на закона.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 21. (1) Органи на дружеството са:

1. Общо събрание на съдружниците;
 2. Управител или управители.
- (2)** Управителят може да не е съдружник.

Чл. 22. (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 представя на управителя.

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

Чл. 23. (1) Общото събрание на съдружниците има изключителна компетентност за приемане на решения относно:

1. изменение и допълнение на дружествения договор;

2. приемане и изключване на съдружници;
3. даване на съгласие за прехвърляне на дялове на нов съдружник;
4. увеличаване и намаляване на дружествения капитал;
5. приемане на годишните отчети и баланси на дружеството, разпределяне на печалбата и нейното изплащане;
6. определяне на парични фондове;
7. вземане на решения за участие в други дружества и за откриване на клонове на дружеството, дъщерни предприятия, филиали, търговски представителства и агенции на дружеството;
8. обединяване с други търговски дружества;
9. прекратяване на дейността на дружеството или за неговото преобразуване както и прехвърлянето му чрез сделка;
10. избиране на управител, както и на контролор, ако Общото събрание на съдружниците реши да бъде назначен такъв, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
11. внасяне на допълнителни парични вноски, срока и начина на тяхното изплащане;
12. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, както и за учредяване на особен залог върху имущество на дружеството;
13. предявяване на искове срещу управителя и контролора, и назначаване на представител за водене на делата;
14. назначаване на ликвидатори на дружеството;
15. определяне на организационната структура, правилата за работната заплата и правилата за вътрешния ред, като за целта се одобряват правилници;
16. взема решения за получаване на банкови кредити и заеми от трети лица;

(2) Решенията по предходната алинея се вземат със съответното мнозинство, предвидено в чл. 137 от ТЗ.

(3) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание на съдружниците, колкото е неговият дял в капитала на дружеството.

(4) Съдружник може да гласува и чрез пълномощник.

(5) Изключваният съдружник не участва в гласуването при решаването на въпроса за неговото изключване.

Чл. 24. (1) Общото събрание се свиква от управителя най – малко веднъж годишно. Извънредно заседание може да се свика от всеки един от съдружниците, управителя и контролора.

(2) Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят $\frac{1}{4}$ от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

Чл. 25. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана или със залепване на поканата на входната врата на офиса, където се намира адресът на управление на дружеството, изпратени, съответно залепени най – малко 7 дни преди заседанието, като в поканата се посочва и дневният ред. Когато Общото събрание се свиква чрез залепване на поканата, се съставя протокол, с който това обстоятелство се удостоверява. В поканата се посочват денят, часът, мястото на заседанието и дневния 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 и без да са спазени формалностите по предходните алинеи.

Чл. 26. Решенията на Общото събрание на съдружниците могат да се вземат и неprisъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 27. (1) Общото събрание се организира и ръководи от управителя.

(2) За всяко заседание се води протокол за водените дискусии и взетите решения. Протоколът се подписва от управителя и секретаря, съставял протокола.

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

(4) Протоколната книга се съхранява от управителя.

Чл. 28. Общото събрание на съдружниците избира управител за срок от 3 години.

Чл. 29. (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 изключителна компетентност на Общото събрание.

(3) Управителят изпълнява функцията и на председател на Общото събрание, като го 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 за пропуснатите ползи. На управителя се определя възнаграждение по решение на Общото събрание.

Чл. 30. (1) По решение на Общото събрание, или по силата на изрично пълномощно, подписано от управителя дружеството може да се представлява от всеки съдружник, или от трети лица.

(2) С оглед нуждите на дружеството, по разпореждане на управителя, право да теглят и внасят суми в сметките на дружеството могат да имат и касиерът и счетоводителят на дружеството, по силата на изрично пълномощно и представен спесимен в банката.

ГЛАВА ПЕТА.

РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ МЕЖДУ СЪДРУЖНИЦИТЕ.

- Чл. 31. (1)** Спорове 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.
- (3)** Всеки съдружник носи лична отговорност за вредите, причинени на дружеството, включително за пропуснатите ползи.
- (4)** Ако не се постигне съгласие за размера на отговорността по предходната алинея спорът се отнася до съда.

ГЛАВА ШЕСТА.

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ, ЗАГУБИ.

- Чл. 32. (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, придружен от отчетен доклад, изготвен от управителя.
- (4)** Ако Общото събрание на съдружниците определи контролор, към годишния счетоводен отчет се прилага и заключението на контролора.
- Чл. 33. (1)** Чистата печалба на дружеството се образува, като от реализираната брутна печалба се приспадат всички разходи, загуби, законни плащания и плащанията за задълженията на дружеството.
- (2)** Чистата печалба се определя, 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. 34.** Дружеството може да получава кредити в български лева, или валута от български и чуждестранни организации, институции, банки и др.
- Чл. 35.** По решение на Общото събрание на съдружниците дружеството може да образува фондове, като с решението се уточнява размерът на фонда и размерът на отчисленията за него.
- Чл. 36.** 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.

ГЛАВА СЕДМА.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл. 37. Прекратяване и ликвидация на дружеството се извършват съгласно условията на закона.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

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

Съдружници:

1. За „Унистрой Холдинг” АД: В. Алексиев.....

2. За „Унистрой Имоти” ООД: Я. Алексиев.....