ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на
"ЗАЙЧАР" ООД

Днес, 06.04.2026 год., между долуподписаните:

1. Арх. Христо Христов Генчев, ЕГН _____, и

2. Д-р Марин Христов Генчев, ЕГН: _____, и

3. Фондация "Генчеви", ЕИК 208518299, със седалище и адрес на управление: град София, п.к. 1309, Район "Възраждане", улица "Зайчар" №117,
представлявано заедно от управителите Христо Христов Генчев, с ЕГН _____, и Марин Христов Генчев, с ЕГН _____,
наричани по – долу СЪДРУЖНИЦИ, бе сключен следния Дружествен договор на дружество с ограничена отговорност **"ЗАЙЧАР" ООД**, наричано по-долу ДРУЖЕСТВОТО:

ТЪРГОВСКА ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ
Чл. 1 (1) ДРУЖЕСТВОТО ще извършва дейността си под наименованието "ЗАЙЧАР" ООД. Фирмата ще се изписва на английски по следния начин: "ZAICHAR" Ltd.;
(2) Логото на ДРУЖЕСТВОТО е светлосин щит с изобразен върху него сребърен заек.
Чл. 2 Седалището на ДРУЖЕСТВОТО е град София, а адресът на управление: град София, п.к. 1309, Район "Възраждане", улица "Зайчар" №117.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ
Чл. 3 Предметът на дейност на ДРУЖЕСТВОТО е извършване на покупки и продажби на недвижими имоти, инвестиране в строителство и в недвижими имоти, тяхната поддръжка, стопанисване и отдаване под наем, извършване на други търговски сделки с недвижими имоти, както и всякакви незабранени от закона дейности.

СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ
Чл. 4 ДРУЖЕСТВОТО се учредява за неограничен срок от време.

СЪДРУЖНИЦИ
Чл. 5 СЪДРУЖНИЦИ в ДРУЖЕСТВОТО са трите лица, посочени в началото на този Дружествен договор.

РАЗМЕР НА КАПИТАЛА. ДЯЛОВЕ
Чл. 6 (1) Дружественият капитал се определя в евро и възлиза на 490 848 (четиристотин и деветдесет хиляди осемстотин четиридесет и осем евро) и се състои от 9 600 (девет хиляди и шестстотин) дяла, като стойността на всеки дял е € 51,13 (петдесет и едно евро и тринадесет евроцента).
(2) Дяловете са разпределени между СЪДРУЖНИЦИТЕ, както следва:

- За Арх. Христо Христов Генчев – 100 (сто) дружествени дяла от имуществото на Дружеството, всеки един на стойност от по € 51,13 (петдесет и едно евро и тринадесет евроцента), на обща стойност € 5 113 (пет хиляди сто и тринадесет евро);
- За Д-р Марин Христов Генчев – 100 (сто) дружествени дяла от имуществото на Дружеството, всеки един на стойност от по € 51,13 (петдесет и едно евро и тринадесет евроцента), на обща стойност € 5 113 (пет хиляди сто и тринадесет евро);
- За Фондация "Генчеви" – 9 400 (девет хиляди и четиристотин) дружествени дяла от имуществото на Дружеството, всеки един на стойност от по € 51,13 (петдесет и едно евро и тринадесет евроцента), на обща стойност € 480 622 (четиристотин и осемдесет хиляди шестстотин двадесет и две евро)

(3) Арх. Христо Христов Генчев прави непарична вноска, която СЪДРУЖНИЦИТЕ оценяват на 210 100 лв. (двеста и десет хиляди и сто лева) или € 107 371.30 (сто и седем хиляди триста седемдесет и едно евро и тридесет евроцента). Арх. Христо Христов Генчев извършва апорт на правото на собственост върху следния негов собствен недвижим имот: урегулиран поземлен имот № XIV 19 в квартал № 170 по плана на град София, местността "Западно направление", находящ се в град София, на улица "Зайчар" №117, с площ от 495 кв.м. (Четиристотин и деветдесет и пет квадратни метра), при съседи по документите за собственост: Костадин Йовев, Албенка Кирова, Елена Кондова и улица "Зайчар". Имотът е придобит от него по силата на договор за продажба, сключен с нотариален акт №120, том I, дело №109/2003 г. Паричната оценка на описаната по-горе непарична вноска е 210 100 лв. (двеста и десет хиляди и сто лева) или € 107 371.30 (сто и седем хиляди триста седемдесет и едно евро и тридесет евроцента).

(4) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде увеличен при условията на Чл.25 от настоящия договор.

Чл. 7 Всеки дял дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание.

Чл. 8 В случай на ликвидация ликвидационните квоти на СЪДРУЖНИЦИТЕ са пропорционални на притежаваните от тях дялове от капитала към момента на ликвидацията.

ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ

Чл. 9 (1) Нов СЪДРУЖНИК се приема от Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ не по-рано от шест месеца, след като е подал писмена молба, в която заявява, че приема условията на настоящия Дружествен договор. Молбата за приемане на СЪДРУЖНИК трябва да бъде с нотариална заверка на подписа.

(2) В молбата трябва да бъде описан произходът на имуществото, с което кандидат-съдружникът ще придобие дружествен дял.

(3) С единодушие на СЪДРУЖНИЦИТЕ Общото събрание може да вземе решение за приемане на отделен СЪДРУЖНИК и без да са спазени изискванията на предходните две алинеи.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл. 10 (1) Прехвърлянето на дялове между двамата СЪДРУЖНИЦИ, посочени в началото на настоящия Дружествен договор, се извършва свободно и е предмет единствено на тяхното двустранно договаряне, за което трябва да информират писмено останалите СЪДРУЖНИЦИ поне две седмици предварително.

(2) Във всички случаи извън тези по Чл.10(1) по-горе прехвърлянето на дял се допуска, ако най-малко шест месеца преди това СЪДРУЖНИКЪТ писмено е уведомил ДРУЖЕСТВОТО за

намерението си да прехвърли своя дял и за цената, за която ще извърши прехвърлянето. Ако в шестмесечен срок от уведомлението друг СЪДРУЖНИК депозира в офиса на ДРУЖЕСТВОТО писмено съгласие да придобие дяла по посочената от прехвърлителя цена, прехвърлителят е длъжен да прехвърли дяла си на него. В случай че повече от един СЪДРУЖНИК заяви съгласие да придобие дяла, предимство имат първо двамата учредители и след това СЪДРУЖНИКЪТ, който притежава по-голяма част от капитала на ДРУЖЕСТВОТО. Прехвърляне на дял на лице, което не е СЪДРУЖНИК, се извършва при условията за приемане на нов СЪДРУЖНИК, определени в Чл.9 от настоящия Дружествен договор.
Чл. 11 В съответствие с Чл.129, ал.2 от ТЗ прехвърлянето на дял се извършва чрез договор с нотариална заверка на подписите и се вписва в Търговския регистър.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВНОСКИ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 12 (1) В съответствие с чл.134 от ТЗ по решение на Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО за покриване на загуби и при краткосрочна нужда от допълнителни парични средства СЪДРУЖНИЦИТЕ могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Сумата на тези вноски не може да надвишава 10% (Десет процента) от капитала на ДРУЖЕСТВОТО.
(2) Допълнителните парични вноски са пропорционални на дяловете в капитала, притежавани от всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ.
(3) Ако допълнителните парични вноски се окажат недостатъчни за покриването на краткосрочните нужди на ДРУЖЕСТВОТО, управителите свикват Общо събрание за разглеждане на необходимостта от увеличаване на капитала.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 13 Всеки СЪДРУЖНИК има следните права:

а) да участва в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;

б) да участва в разпределението на печалбите в съответствие с неговия дял от капитала;

в) да получи ликвидационна квота съгласно Чл.8. от настоящия Дружествен договор;

г) да бъде информиран за състоянието на делата на ДРУЖЕСТВОТО и за неговата дейност, както и лично или чрез представител да извършва проверка на цялата документация на ДРУЖЕСТВОТО.
Чл. 14 СЪДРУЖНИЦИТЕ са длъжни:

а) да внесат дяла си в капитала на ДРУЖЕСТВОТО;

б) да направят съответните допълнителни вноски, в случай че Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО вземе решение за такива съгласно Чл.12 от настоящия договор;
в) да съдействат на ДРУЖЕСТВОТО за осъществяването на дейността на ДРУЖЕСТВОТО;

г) да пазят търговските тайни на ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 15 Отговорността на всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО е ограничена до стойността на дяла му в капитала на ДРУЖЕСТВОТО.
Чл. 16 (1) Всеки един СЪДРУЖНИК може да прекрати участието си в ДРУЖЕСТВОТО с отправеното на шестмесечно писмено предизвестие до СЪДРУЖНИЦИТЕ, което депозира в офиса на ДРУЖЕСТВОТО.
(2) В съответствие с чл.125, ал.3 от ТЗ имуществените отношения с напусналия СЪДРУЖНИК се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл. 17 (1) Върховен орган на управление на ДРУЖЕСТВОТО е Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ.

(2) Общото събрание се състои от всички СЪДРУЖНИЦИ.

(3) Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ:

а) изменя и допълва настоящия Дружествен договор;

б) приема и изключва СЪДРУЖНИЦИ и 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 решение за увеличаване или намаляване на капитала;

д) одобрява краткосрочни, средносрочни и дългосрочни планове за дейността и развитието на ДРУЖЕСТВОТО;

е) взема решения за допълнителни парични вноски;

ж) избира и освобождава съуправителите, определя възнагражденията им и ги освобождава от отговорност;

з) взема решения за предявяване на искове срещу съуправителите и назначава представители за воденето на делата срещу тях;

и) взема решения за откриването и закриването на клонове и/или представителства и за участието или прекратяването на участието на ДРУЖЕСТВОТО в други дружества в страната и чужбина;

й) взема решения за придобиването и отчуждаването на недвижими имоти и вещни права върху тях, както и за обременяването им с вещни права и тежести;

к) взема решения за сключване на сделки, чиято еднократна стойност е по-голяма от € 25 564.59 (двадесет и пет хиляди евро и петдесет и девет евроцента) или, макар и да са на по-малка стойност, задължават ДРУЖЕСТВОТО за суми, които надвишават банковите наличности на ДРУЖЕСТВОТО;

л) взема решения за преобразуването и прекратяването на ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 18 (1) Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ се свиква толкова често, колкото налага работата на ДРУЖЕСТВОТО, но най-малко веднъж годишно между Коледа и Нова година. В този случай то е Годишно общо събрание.

(2) Общите събрания на СЪДРУЖНИЦИТЕ се провеждат в офиса на ДРУЖЕСТВОТО, където е адресът на управление на същото.

(3) Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ може да бъде свикано от всеки от СЪДРУЖНИЦИТЕ. В съответствие с Чл.138, ал.3 от ТЗ съуправителите са длъжни да свикат Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/10 (Една десета) част от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по Чл.247а, ал.2 от Търговския закон спада под размера на вписания капитал.

(4) В съответствие с Чл.139, ал.1 от ТЗ Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки СЪДРУЖНИК най-малко седем дни преди датата на заседанието. В случай, че някой от СЪДРУЖНИЦИТЕ отсъства от страната и е депозирал в офиса на ДРУЖЕСТВОТО писмено уведомление за това, този срок се удължава до десет работни дни.

(5) Писмено обявеният с поканата дневен ред може да бъде променен преди началото на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ само с протоколното съгласие на всички СЪДРУЖНИЦИ.

(6) Заседанията на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ са редовни, ако присъстват СЪДРУЖНИЦИ, които притежават поне две трети от капитала на дружеството.

(7) Решенията на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ се вземат, както следва:

- а) с мнозинство повече от четири пети от капитала на ДРУЖЕСТВОТО:

- при приемане и изключване на СЪДРУЖНИЦИ, както и при даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член. В съответствие с Чл.137, ал.3 от ТЗ изключеният СЪДРУЖНИК не гласува в неговия дял не се взема предвид при определянето на мнозинството;

- при решение за ликвидацията и за извършване на сделка с недвижим имот.

- б) с мнозинство повече от три четвърти от капитала на ДРУЖЕСТВОТО:

- при изменение или допълване на дружествения договор;

- при решение за допълнителни парични вноски.

- в) с мнозинство повече от две трети от капитала на ДРУЖЕСТВОТО:

- при избиране на съуправителите на ДРУЖЕСТВОТО.

- г) с единодушие:

- при решения за намаляване или увеличаване на капитала.

- д) с мнозинство повече от половината от капитала на ДРУЖЕСТВОТО:

- във всички останали случаи.

(8) Право да предложат единния съуправител имат СЪДРУЖНИКЪТ или СЪДРУЖНИЦИТЕ, които притежават повече от една втора от капитала. В случай, че той или те се възползват от това си право, другият съуправител се избира по предложение на останалите СЪДРУЖНИЦИ.

(9) По време на заседанието на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ се води протокол, който трябва да бъде подписан от всички СЪДРУЖНИЦИ, присъстващи на Общото събрание, както и от водещия протокола. Всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ има право да получи заверено копие от протокола.

(10) За взетите решения по чл.17, ал.3, б. (л) – се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

Протоколите за взетите решения по останалите точки на чл. 17, ал.3 трябва да бъдат само писмени.

СЪУПРАВИТЕЛИ

Чл. 19. (1) ДРУЖЕСТВОТО се управлява от двама съуправителя, поне единият от които трябва да бъде СЪДРУЖНИК.

(2) Всеки един от съуправителите на ДРУЖЕСТВОТО има право:

- а) да ръководи дружествените работи.

- б) да взема решения, освен по въпросите, които съгласно чл.17(3) от настоящия договор са от компетентността на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ;

- в) да предоставя на другия съуправител пълномощно, ограничено за срок не повече от две седмици;

(3) Всеки един от съуправителите е длъжен, както следва:

- а) да ръководи дейността на ДРУЖЕСТВОТО съгласно закона и решенията на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ;

- б) да контролира воденето на дружествените книги, счетоводната отчетност и финансовото състояние на ДРУЖЕСТВОТО;

в) да подготвя работата на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ;

г) да предоставя на всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ пълната информация относно работата на ДРУЖЕСТВОТО, както и достъп до документацията на ДРУЖЕСТВОТО, включително и относно неговата текуща дейност;

д) да информира незабавно всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ при започване на преговори за сключване на сделки с недвижими имоти;
е) да информира незабавно всеки един от СЪДРУЖНИЦИТЕ за появили се разногласия между двамата съуправители независимо от стойността и от предмета на сделката, по повод на която са се появили;

ЗАБРАНЕНИ ДЕЙНОСТИ

Чл.20. (1) Без съгласието на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ всеки един от двамата съуправители няма право, както следва:
а) от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
б) да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
в) да заема длъжност в ръководни органи на други дружества;
г) да сключва сделки, чиято еднократна стойност е по-голяма от 25 564.59 (двадесет и пет хиляди евро и петдесет и девет евроцента);
д) да задължава ДРУЖЕСТВОТО за суми, които, макар и да са по-малки от 25 564.59 (двадесет и пет хиляди евро и петдесет и девет евроцента), надвишават банковите наличности на ДРУЖЕСТВОТО.
(2) Ограниченията по букви "а" - "в" от предходната алинея се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на ДРУЖЕСТВОТО.

ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 21 (1) Двамата съуправителя представляват ДРУЖЕСТВОТО съвместно.
(2) Съгласно Чл.19 (2), буква "в" от този договор всеки от съуправителите може да упълномощи другия съуправител с изрично ограничено пълномощно, което трябва да съдържа всички условия на съответната сделка.
(3) Пълномощното по Чл.21 (2) от настоящия Дружествен договор трябва да бъде за срок, който не надвишава срока, предписан в Чл. 19(2), буква "в" от същия.

ОТГОВОРНОСТ

Чл. 22 Всеки един от съуправителите се освобождава от отговорност по решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ независимо от другия съуправител. Освобождаването от отговорност има действие само относно обстоятелствата, които са включени в годишния отчет.

БАЛАНС. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

Чл. 23 (1) Дейността на ДРУЖЕСТВОТО се отчита за всяка година за времето от 1 януари и завършва на 31 декември. Само първият отчет е за времето от датата на регистрацията на ДРУЖЕСТВОТО до 31 декември на същата година.
(2) Годишният отчет съдържа, както следва:
а) опис на дружественото имущество;
б) годишния счетоводен баланс на ДРУЖЕСТВОТО;
в) сметка на приходите и разходите от дейността на ДРУЖЕСТВОТО;
г) отчет за паричния поток на ДРУЖЕСТВОТО.

Чл. 24 (1) Разпределението на печалбата от дейността на ДРУЖЕСТВОТО става съгласно решението на първото Общо събрание след 31 декември на отчетната година.

УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 25 (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

а) увеличаване на стойността на дяловете;

б) записване на нови дялове;

в) приемане на нови СЪДРУЖНИЦИ.

(2) СЪДРУЖНИЦИТЕ могат да увеличават дяловете си съразмерно на притежаваните от тях дялове от капитала.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 26 ДРУЖЕСТВОТО се прекратява, както следва:

а) по решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ, взето с изискването от Чл.18 (7), буква "а" от настоящия Дружествен договор мнозинство;

б) когато капиталът му спадне под € 5 112,92 (пет хиляди сто и дванадесет евро и деветдесет и два евроцента);

в) по решение на съда в случаите, предвидени в закона.

Настоящият Дружествен договор е изготвен в четири еднообразни екземпляра - по един за всеки от СЪДРУЖНИЦИТЕ и един за съхранение в офиса на ДРУЖЕСТВОТО.

СЪДРУЖНИЦИ:

Арх. Христо Христов Генчев:

Д-р Марин Христов Генчев:

За Фондация "Генчеви":

Христо Христов Генчев

Марин Христов Генчев