ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД

Днес, 31.07.2026 г., в изпълнение на решенията, приети от Общото събрание на съдружниците с протокол от дата 31.07.2026 г., е приет настоящият Дружествен договор на дружество с ограничена отговорност „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, воден от агенция по вписванията, с ЕИК 207644804, подписан между:

1.„БУЛСТРОЙ – МОНТАЖИ“ ЕООД, *вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 204608735, със седалище и адрес на управление: гр. София 1233, район „Сердика“, ул. „Илиянци“ № 76, представлявано от Управителя Цветан Йорданов Кордев, с ЕГН* [redacted];

2.„Р.В.В.КОНСУЛТ – 13“ ЕООД, *вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 202527117, със седалище и адрес на управление: гр. София 1616, район „Витоша“, ул. „Даскал Стоян Попандреев“ № 32А, ет. 4, ап. 9А, представлявано от Управителя Радослав Велиборов Велинов, с ЕГН* [redacted];

3.„П И К ПРОЕКТ“ ЕООД, *вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 131337529, със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район „Люлин“, ул. „Обелско шосе“ № 7, ет. 2, офис 5, представлявано от Управителя Асен Игнатов Асенов, с ЕГН* [redacted];

4.„КИПРО СТРОЙ“ ЕООД, *вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 207841965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район „Подуяне“, ул. „Константин Фотинов“ № 163, представлявано от Управител Петко Динков Кипров, с ЕГН* [redacted].

СТАТУТ

Чл. 1. „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД е дружество с ограничена отговорност, съгласно чл. 113-157 от Търговския закон, със статут на юридическо лице, съгласно действащото законодателство, наричано по-нататък „Дружеството“.

ФИРМА. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ.

Чл. 2. Фирмата на Дружеството е „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД. Фирмата се изписва и на латиница, по следния начин: „NADEZHDA INVEST STROY” Ltd.

Чл. 3. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в град София, п.к. 1233, район „Сердика“, ул. „Илиянци“ № 76.

СРОК

Чл. 4. Дружеството е образувано за неопределен срок.

Чл. 5. Дружеството е юридическо лице. Дружеството не отговаря за задълженията на съдружниците. Съдружниците отговарят за задълженията на Дружеството с дяловата си вноска в капитала на Дружеството.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 6. Дружеството има следния предмет на дейност:

Предприемачество, покупко-продажба и управление на недвижими имоти, инвестиционни сделки, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

СЪДРУЖНИЦИ

Чл. 7. Съдружници са лицата, подписали дружествения договор като учредители, които са поели дял от капитала на Дружеството, както и такива, които впоследствие са придобили дял от капитала на Дружеството.

УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 8. В Дружеството, освен учредителите, могат да участват всички физически и юридически лица, приети за съдружници по реда, предвиден в дружествения договор.

ВПИСВАНЕ

Чл. 9. Разходите по вписване на Дружеството се понасят от учредителите съразмерно на тяхното дялово участие в капитала.

ДЕЙСТВИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕДИ ВПИСВАНЕТО

Чл. 10. В случай че се наложи да бъдат извършени действия от името на Дружеството преди деня на вписването, правата и задълженията по сключените сделки преминават върху Дружеството след възникването му, само ако сделките са извършени със съгласието и одобрението на всички учредители.

КАПИТАЛ

Чл. 11. Капиталът на Дружеството е в размер на 387 457,20 (триста осемдесет и седем хиляди четиристотин петдесет и седем евро и двадесет евроцента) евро, номинална стойност, изцяло внесен и представляващ непарична вноска.

Чл. 12. (1) Капиталът на Дружеството се формира от недвижим имот, представляващ непарична вноска, чиято оценка е в съответствие със заключение на оценителска експертиза, изготвена от 3 независими вещи лица, посочени по Акт за назначаване на вещи лица № 202307281031405/03.11.2023 г. на Агенция по вписванията, като оценката на имота е в размер на 759 720 (седемстотин петдесет и девет хиляди седемстотин и двадесет) лева.

(2) При първоначалното учредяване на дружеството, „БУЛСТРОЙ-МОНТАЖИ“ ЕООД, ЕИК 204608735, със седалище и адрес на управление град София, п.к. 1233, район Сердика, ул. „Илиянци“ № 76, представлявано от Управителя Цветан Йорданов Кордев, ЕГН [redacted], е внесло в капитала на дружеството следния свой недвижим имот – поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2412 (шест, осем, едно, три, четири, точка, едно, три, осем, пет, точка, две, четири, едно, две), съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ VI (шести) – „за общ. Обслужване“, кв. 1а (едно, буква „а“), м. „ж.к. Надежда 3“ по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 343 по Протокол № 83 от 11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, находящ се в гр. София, ж.к. „Надежда 3“, ул. „Христо Силянов“, ъгъла с ул. „Явор“, с площ от 996 кв.м. (деветстотин деветдесет и шест квадратни метра), при съседи по кадастрална карта и кадастрални регистри: 68134.1385.2411, 68134.1386.2085, 68134.1385.2008, 68134.1385.2413, 68134.1385.2429, 68134.1385.1023, 68134.1385.1022, и при съседи по

ПУП: североизток: ул. „Явор“, югоизток: ул. „Христо Силянов“, северозапад: УПИ II-1022 за жс; УПИ III-1023 за жс; УПИ IV-1024 за жс; УПИ V – за озеленяване; югозапад: УПИ I за озеленяване с режим на ТГО. Поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2412 (шест, осем, едно, три, четири, точка, едно, три, осем, пет, точка, две, четири, едно, две), съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е собственост на „БУЛСТРОЙ - МОНТАЖИ“ ЕООД, ЕИК 204608735, съгласно Договор № 047-22 за продажба на общински нежилищен имот, чрез публичен търг с явно наддаване, подписан на 22.03.2023 г., като договорът е вписан в Служба по вписванията – град София под вх. рег. № 18592/24.03.2023 г., Акт № 106, том XLIV, дело № 13589, имотна партида 577940. Купувачът по договора е въведен във владение на 25.04.2023 г., за което е съставен Приемо-предавателен протокол от същата дата, подписан от представители на купувача - „БУЛСТРОЙ-МОНТАЖИ“ ЕООД и от представители на продавача – Столичен общински съвет.

Чл. 13. Капиталът на дружеството е разпределен на 759 720 (седемстотин петдесет и девет хиляди седемстотин и двадесет) дяла, всеки от които на стойност 0,51 (петдесет и един евроцента) евро или общо 387 457,20 (триста осемдесет и седем хиляди четиристотин петдесет и седем евро и двадесет евроцента) евро.

ДЯЛОВЕ И ВНОСКИ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 14. Дяловете са разпределени между съдружниците, както следва:

1. „БУЛСТРОЙ – МОНТАЖИ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 204608735, със седалище и адрес на управление: гр. София 1233, район „Сердика“, ул. „Илиянци“ № 76, притежаващо 189 930 (сто осемдесет и девет хиляди деветстотин и тридесет) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от по 0,51 (петдесет и един евроцента) евро, представляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД, ЕИК 207644804;

2. „Р.В.В.КОНСУЛТ – 13“ ЕООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 202527117, със седалище и адрес на управление: гр. София 1616, район „Витоша“, ул. „Даскал Стоян Попандреев“ № 32А, ет. 4, ап. 9А, притежаващо 189 930 (сто осемдесет и девет хиляди деветстотин и тридесет) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от по 0,51 (петдесет и един евроцента) евро, представляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД, ЕИК 207644804;

3. „П И К ПРОЕКТ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 131337529, със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район „Люлин“, ул. „Обелско шосе“ № 7, ет. 2, офис 5, притежаващо 189 930 (сто осемдесет и девет хиляди деветстотин и тридесет) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от по 0,51 (петдесет и един евроцента) евро, представляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД, ЕИК 207644804;

4. „КИПРО СТРОЙ“ ЕООД, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 207841965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1517, район „Подуяне“, ул. „Константин Фотинов“ № 163, притежаващо 189 930 (сто осемдесет и девет хиляди деветстотин и тридесет) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от по 0,51 (петдесет и един евроцента) евро, представляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на „НАДЕЖДА ИНВЕСТ СТРОЙ“ ООД, ЕИК 207644804.

ПОСЛЕДИЦИ ПРИ НЕИЗПЛАЩАНЕ ИЛИ НЕВНАСЯНЕ НА ДЕЛА

Чл. 15. (1) Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела, дължи законна лихва и обезщетение за действително претърпените в по-висок размер вреди.

(2) При неизплащане или невнасяне на дела, Общото събрание може да изключи съдружника от Дружеството, като даде на съдружника, който е в забава, допълнителен срок за издължаване с предупреждение, че след изтичането на срока съдружникът ще се смята за изключен. Управителят уведомява съдружника писмено за решенията на Общото събрание. Допълнителният срок не може да бъде по-кратък от един месец, считано от деня, в който е получено съобщението.

(3) Когато делът не може да бъде изплатен или внесен от съдружника, който го дължи, той се продава на друго лице с решението на Общото събрание по реда за прехвърляне на дял. Ако няма възможност или съгласие на съдружниците делът да бъде продаден, останалите съдружници са длъжни да изплатят недостига съразмерно на дяловете си или да намалят с него дружествения капитал по предвидения за това ред. В случай че останалите съдружници изплатят недостига, делът става собственост на Дружеството, ако Общото събрание не реши делът да бъде прехвърлен на друг съдружник с негово съгласие.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл. 16. (1) По решение на Общото събрание за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок.

(2) Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала, ако не е предвидено друго.

(3) За допълнителни вноски може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

(4) За невнасяне в определения срок на допълнителните вноски съдружниците отговарят като за невнасяне на дялове.

(5) Всеки съдружник може да иска своя дял от имуществото на Дружеството само при излизане от Дружеството и при прекратяването му.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Чл. 17. (1) Нов съдружник се приема с решение на Общото събрание, по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

(2) Новият съдружник придобива дружествен дял като встъпи в дела на съдружник, който е прекратил участието си в Дружеството, или като встъпи в дружествен дял, който му е прехвърлен от друг съдружник със съгласието на останалите съдружници, или като придобие нов дружествен дял, размерът на който се определя с решение на Общото събрание. В последния случай новият съдружник се приема с мнозинство на гласовете, каквото се изисква за изменение на капитала. Капиталът на Дружеството се увеличава с дела на новия съдружник.

ПРАВА НА СЪДРУЖНИКА

Чл. 18. 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;
4. Да преглежда книжата на Дружеството;
5. На ликвидационен дял.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИКА

Чл. 19. Съдружникът е длъжен:

1. Да изплати или внесе дяловата си вноска, вкл. При увеличаване на капитала на Дружеството;

2. Да участва в управлението на Дружеството;

3. Да оказва съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;

4. Да изпълнява дружествения договор на Дружеството и решенията на Общото събрание.

ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ

Чл. 20. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛ

Чл. 21 (1) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърляне на дружествения дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица – при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Наследниците на починал съдружник встъпват в неговия дружествен дял и стават съдружници в Дружеството по право, след като отправят писмена молба до управителя на Дружеството със съдържанието по чл. 17.

(3) Съдружникът не може да прехвърля своя дружествен дял без съгласието на останалите съдружници, дадено по реда за приемане на нов съдружник.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕТО В ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 22 (1) Участието на съдружник се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;

2. при изключване;

3. при прекратяване с ликвидация – за юридическите лица;

4. при обявяване в несъстоятелност – за юридическите лица.

(2) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Чл. 23. (1) Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание по искане на друг съдружник след писмено предупреждение, когато:

1. не е изплатил или внесъл дяловата си вноска;

2. не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството;

3. не изпълнява решенията на Общото събрание;

4. действа против интересите на Дружеството.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

Чл. 24. Печалбите и загубите на Дружеството се разпределят между съдружниците, съразмерно с техния дял в капитала.

УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 25. Органите на Дружеството са:

1. Общото събрание;

2. Управителят.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 26. (1) Общото събрание се състои от всички съдружници.

(2) В заседанията на Общото събрание със съвещателен глас участват:

1. Управителят – ако не е съдружник;

2. Представителят на лицата, наети в Дружеството по трудов договор, ако те са повече от 50 (петдесет).

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 27. (1) Общото събрание:

1. Изменя и допълва дружествения договор;

2. Приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествения дял на нов член или на друг съдружник;

3. Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

4. Взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

5. Избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

6. Взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

7. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, вкл. цената на която ще бъдат отчуждавани недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. Взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

9. Взема решения за допълнителни парични вноски;

10. Взема решенията, с които Дружеството се задължава по договори за кредит на парични средства, когато размерът на кредита е над 1/10 от капитала на Дружеството, както и по договори за прехвърляне на вземания, когато размерът на прехвърляното вземане надхвърля 1/10 от капитала на Дружеството.

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.

(3) Решенията по ал. 1, т. 1, т. 2, т. 4, т. 5, т. 7, т. 9 и т. 10 се приемат с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от ½ (една втора) от капитала.

(4) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно, освен за съдружници – юридически лица и законни представители.

(5) Всички решения на Общото събрание на съдружниците по чл. 137, ал. 1 от Търговския закон се вземат чрез подписан от съдружниците съставен протокол в обикновена писмена форма (без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието по тях), съгласно предвиденото в чл. 137, ал. 4 от Търговския закон.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 28 (1) Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.

(2) Управителят е длъжен да свика Общото събрание и по писмено искане на съдружниците с над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика събранието в 2 (дву)-седмичен срок, съдружниците, поискали свикването, могат да свикат събранието сами.

(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят ¼ (една четвърт) от капитала.

ПОКАНА ЗА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 29. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието. В поканата се посочват датата, мястото и дневния ред на заседанието.

(2) Решенията на Общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

УПРАВИТЕЛ

Чл. 30. (1) Общото събрание избира един или няколко управители за определен срок или безсрочно. Управителят може и да не е съдружник в Дружеството. Управителят може да бъде преизбиран неограничено.

(2) Управителят може да бъде освобождаван по всяко време с решение на Общото събрание.

(3) Управителят и промените в управителя подлежат на вписване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

(4) Без съгласието на Дружеството управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(5) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

(6) Управителят получава възнаграждение в размер, определен от Общото събрание.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 31. (1) Управителят:

1. Организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Общото събрание;

2. Представлява Дружеството в отношенията му с трети лица;

3. Сключва сделки от името на Дружеството;

4. Изготвя годишен отчет за дейността на Дружеството и годишен баланс и ги представя на Общото събрание за одобрение;

5. Решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Общото събрание е компетентно по всяко време да ограничава правомощията на управителя или да му делегира някои от своите правомощия.

(3) Ако бъдат избрани двама или повече управители, те упражняват правомощията на управителя съгласно настоящия дружествен договор заедно или поотделно, в зависимост от решението на Общото събрание.

ДЪЛЖИМА ГРИЖА НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 32. Управителят е длъжен да действа с грижата на добрия търговец при управлението на дружествените дела.

Чл. 33. Управителят отговаря имуществено за причинените на Дружеството вреди. Общото събрание може да освободи управителя от отговорност, ако той няма вина за настъпилите вреди.

Чл. 34. Дружеството се представлява от управителя. Ако управителите са двама или повече, Дружеството се представлява заедно или поотделно от всеки един от тях, в зависимост от решението на Общото събрание.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 35. (1) Дружеството се прекратява:

1. По единодушно решение на съдружниците;
2. С обявяване на Дружеството в несъстоятелност;
3. Чрез сливане или вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;
4. По решение на съда, в предвидените в закона случай.

(2) Дружеството не се прекратява с прекратяване членството на някой съдружник. В този случай Дружеството изплаща стойността на дяла на прекратилия членството си съдружник от дружественото имущество и дела от годишната печалба на Дружеството за времето до прекратяване на членството.

Настоящият дружествен договор се подписа от съдружниците на 31.07.2026 г.

Съдружници:

1. **Цветан Йорданов Кордев,**
   Управител на **„БУЛСТРОЙ – МОНТАЖИ“ ЕООД:**

2. **Радослав Велиборов Велинов,**
   Управител на **„Р.В.В.КОНСУЛТ – 13“ ЕООД:**

3. **Асен Игнатов Асенов,**
   Управител на **„П И К ПРОЕКТ“ ЕООД:**

4. **Петко Динков Кипров,**
   Управител на **„КИПРО СТРОЙ“ ЕООД:**