

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР на "КЛЕНОВА ГОРА" ООД

Днес 30.09.2022 г. между страните:

Мартин Георгиев Джангозов, ЕГН [REDACTED], с постоянен адрес: [REDACTED]
и

Светослава Стефанова Станчева, ЕГН [REDACTED], с постоянен адрес: [REDACTED]

се сключи настоящият договор за следното:

Г Л А В А I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Член 1

1. С този Дружествен договор, се образува ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ.
2. Наименованието на дружеството е "КЛЕНОВА ГОРА" ООД, което може да се изписва и с латински букви.

Член 2

1. Седалището на дружеството е в гр. София.
2. Конкретния адрес на управление на дружеството е: гр. София 1616, СО, район „Витоша“, ул. „Дъбова гора“ № 5.

Член 3

Дружеството е учредено като безсрочно.

Член 4

Предметът на дейност е: Покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга търговска дейност, незабранена със закон.

Член 5

С решение на Общото събрание на съдружниците, могат да се създават клонове на дружеството, като се определят конкретните задачи, пределите на стопанска дейност на клона, средствата, които му се предоставят и степента на икономическа и правна самостоятелност.

Г Л А В А II КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДЯЛОВЕ

Член 6

- (1) Капиталът на дружеството е в размер на 1 102 900 (един милион, сто и две хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 110 290 (сто и десет хиляди, двеста и деветдесет) броя дружествени дялове, всеки дял с номинална стойност от 10 (десет) лева.
- (2) При учредяването на дружеството дружественият капитал е записан и внесен изцяло чрез непарична вноска на следните недвижими имоти, а именно:
 - 1) **КЪЩА „Б“**, представляваща югоизточната половина от **ДВУФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА**, състояща се от две къщи – Къща „А“ и къща „Б“, **находящи се в град София, район „Витоша“, ж.к. „Гърдова глава“, улица „Дъбова гора“ № 5** (пет), със застроена площ на цялата сграда от 288,78 (двеста осемдесет и осем цяло и седемдесет и осем стотни) квадратни метра, построена в описания по-долу поземлен имот, съгласно Разрешение за строеж № 354 от 05.11.2015 г. на СО, район „Витоша“, допълнено със Заповед № 55/23.06.2017 г. на СО, район „Витоша“, и Архитектурен проект, одобрен на 05.11.2015 г. от Гл.Архитект на СО, район „Витоша“ и въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж №

193 от 09.03.2018 г. на Главния архитект на Столична община и която Къща „Б“, съгласно одобрения архитектурен проект и обяснителната записка към него, представлява четириетажно жилище, със застроена площ от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, с разгъната застроена площ от 531,93 (петстотин тридесет и едно цяло и деветдесет и три стотни) квадратни метра, състоящо се от: сутерен, кота – 2,97 (минус две цяло и деветдесет и седем стотни) метра, със застроена площ от 146,65 (сто четиридесет и шест цяло и шестдесет и пет стотни) квадратни метра, състоящ се от гараж за два автомобила, входно преддверие към (входа на жилището Къща „Б“), склад, стълбище и асансьор, коридор, техническо помещение, сауна, стая за почивка, домакинска стая и баня; първи етаж, кота $\pm 0,00$ (нула) метра, със застроена площ от 144,39 (сто четиридесет и четири цяло и тридесет и девет стотни) квадратни метра, състоящ се от: стълбище и асансьор, дневна с трапезария, кухня, дрешник, тоалетна; втори етаж, кота +3,30 (плюс три цяло и тридесет стотни) метра, със застроена площ от 153,33 (сто петдесет и три цяло и тридесет и три стотни) квадратни метра, състоящ се от: стълбище и асансьор, спалня, дрешник, баня, тераса, спалня, дрешник и баня; трети етаж, кота +6,435 (плюс шест цяло четиристотин тридесет и пет хилядни) метра, със застроена площ от 87,56 (осемдесет и седем цяло петдесет и шест стотни) квадратни метра, състоящ се от: стълбище и асансьор, спалня, дрешник и баня; която Къща „Б“, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е заснета като **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1937.1439.5.2** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . две), с адрес на имота: **град София, район „Витоша“, ж.к. „Гърдова глава“, улица „Дъбова гора“ № 5 (пет), етаж - 1** (минус едно), **апартамент № 2** (две), самостоятелният обект се намира в сграда № 5 (пет), разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.1937.1439 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет), предназначение на обекта: жилище, апартамент, на 4 (четири) нива, без посочена площ по схема на АГКК, при съседни самостоятелни обекти в сградата по схема на АГКК: на първо ниво – на същия етаж: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно), под обекта: няма, над обекта: няма; на второ ниво – на същия етаж: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно), под обекта: няма, над обекта: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно), под обекта: няма, над обекта: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно); и на четвърто ниво: на същия етаж: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно), под обекта: 68134.1937.1439.5.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет . пет . едно), над обекта: няма; заедно с 1/2 (една втора) идеална част от общите части на цялата сграда - Четириетажна двуфамилна жилищна сграда, състояща се от две къщи – Къща „А“ и Къща „Б“, и заедно с:

2) **1/2 (една втора) идеална част от поземления имот**, в който е построена цялата сграда, заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, без последващо изменение на КККР, като **Поземлен имот с идентификатор № 68134.1937.1439** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и девет), с адрес на поземления имот: **град София, район „Витоша“, ж.к. „Гърдова глава“, улица „Дъбова гора“ № 5 (пет), с площ от 985,00** (деветстотин осемдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение

на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.), стар идентификатор № 68134.1937.555 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . петстотин петдесет и пет), номер по предходен план: квартал 208 (двеста и осем), част от парцел: IV-555 - част (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и пет - част), при съседни поземлени имоти: 68134.1937.590 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . петстотин и деветдесет), 68134.1937.591 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . петстотин деветдесет и едно), 68134.1937.556 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . петстотин петдесет и шест), 68134.1937.1438 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин тридесет и осем), 68134.1937.1440 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . хиляда четиристотин и четиридесет) и 68134.1937.554 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . хиляда деветстотин тридесет и седем . петстотин петдесет и четири); за който поземлен имот, съгласно предходен документ за собственост, е отреден УПИ XV-1439 (петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин тридесет и девет), с площ от 985,00 (деветстотин осемдесет и пет) квадратни метра, при съсед: УПИ XI-590 (единадесети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин и деветдесет), УПИ III-554 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и четири), УПИ IV-1438 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин тридесет и осем), УПИ V-556 (пети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и шест), УПИ XIV-556 (четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и шест), по допуснатото със Заповед на Главен архитект на град София № РД-09-50-293/17.04.2014 г. и одобрено с Решение № 822 по Протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС, изменение на плана за регулация, представляващ част от описания в предходен документ за собственост УПИ IV-555 (четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и пет), от квартал № 208 (двеста и осем), по регулационния план на град София, местност „Гърдова грава“, при съсед на имота по скица, съгласно документа за собственост: УПИ III-554 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и четири), УПИ XI-590 (единадесети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин и деветдесет), УПИ V-556 (пети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и шест) и УПИ XIV-556 (четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин петдесет и шест) и улица.

Паричната оценка на апортираните недвижими имоти е извършена по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон, с експертна оценка, съгласно **Акт за назначаване № 20210928081628/29.09.2021г., изменен с Акт за назначаване № 20210928081628-5/15.10.2021 г.** е определена в размер на 1 102 900 (един милион, сто и две хиляди и деветстотин) лева. **Вносител на непаричната вноска при учредяването на дружеството е "Ви Ай Пи Фамили" ООД с ЕИК 175240010 по документи за собственост: Нот.акт за продажба № 70, том I, рег.№ 3043, д.№64/14.04.2015г. на Нот.Нели Лукова с рег.№536 на НК, вписан в АВ с акт № 185, том XLV, д.№ 14436/2015г. и Нот.акт за продажба № 69, том I, рег.№ 3039, дело № 63/14.04.2015 г. на Нот.Нели Лукова с рег.№536 на НК, вписан в АВ с акт № 187, том XLV, д.№ 14437/2015 г., строителство въз основа на Арх.проект, одобрен на 05.11.2015г. от Гл.Архитект на СО, Р-н„Витоша“, Разрешение за строеж № 354 от 05.11.2015г. на р-н„Витоша“ и Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 193 от 09.03.2018г. на Гл. Архитект на СО. **За направената непарична вноска, учредителят - "Ви Ай Пи фамили" ООД с ЕИК 175240010 е придобил 110 290 (сто и десет хиляди, двеста и деветдесет) броя дружествени дяла, всеки по 10 (десет) лева, на обща номинална стойност 1102900 (един милион, сто и две хиляди и деветстотин) лева, представляващи 100 % от дружествения капитал на „Кленова гора“ ЕООД.****

(3) Дружествените дялове са разпределени между съдружниците, както следва:

- 1) Съдружникът Мартин Георгиев Джангозов притежава 55 145 (петдесет и пет хиляди сто четиридесет и пет) броя дружествени дялове, всеки дял с номинална стойност от 10 (десет) лева, на обща номинална стойност от 551 450 (петстотин петдесет и една хиляди, четиристотин и петдесет) лева, представляващи 50 % от дружествения капитал.
- 2) Съдружникът Светослава Стефанова Станчева притежава 55 145 (петдесет и пет хиляди сто четиридесет и пет) броя дружествени дялове, всеки дял с номинална стойност от 10 (десет) лева, на обща номинална стойност от 551 450 (петстотин петдесет и една хиляди, четиристотин и петдесет) лева, представляващи 50 % от дружествения капитал.

Член 7

1. Дяловите вноски се внасят преди вписване на увеличението на капитала на дружеството, но не по - късно от един месец от подписването на Дружествения договор.
2. За закъснението на вноските, съответния съдружник дължи 10 (десет) % годишна лихва.

Член 8

Капиталът на дружеството и стойността на дружествените дялове не могат да бъдат намалявани под закононопределеният минимум.

Член 9

Дружествените дялове се прехвърлят по действителната им стойност.

Член 10

1. Прехвърлянето на дружествен дял се извършва чрез нотариално заверен договор. Купувачът се вписва в книгата за дяловете на дружеството.
2. Дружествените дялове са неделими. Ако няколко лица стават собственици, то те определят лице, което да ги представлява във взаимоотношенията им с дружеството.

Член 11

Всеки дружествен дял има стойност, която се установява чрез годишната документация за чистата печалба, а в случай на прекратяване на дружеството - чрез остойностяване на припадащата му се част от стойността на ликвидираното имущество.

Г Л А В А Ш СЪДРУЖНИЦИ, ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Член 12

1. Нови съдружници, се приемат от Общото събрание по тяхна писмена молба, в която те заявяват, че приемат условията на Дружествения договор.
2. Съдружникът има право да участва в управлението на дружеството, в разпределението на печалбата и да получи припадащата му се част в случай на ликвидация на дружеството. Един дял му дава право на един глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Дивидентите могат да бъдат и във валута.

Член 13

1. Съдружниците упражняват правата си във връзка с управлението на дружеството чрез Общото събрание на съдружниците.
2. Всеки съдружник има право през първата десетдневка, след приключването на всяко календарно тримесечие да бъде информиран лично или чрез представител за хода на дружествените дела, да преглежда и проверява книгата и документацията на дружеството. Също така има право да взема извлечения от книгата за дяловете и от протоколната книга на Общото събрание.

Член 14

Съдружникът е длъжен да внесе дяловата си вноска, да участва в управлението на дружеството за осъществяването на неговата стопанска дейност и да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на дружеството, приети в рамките на тяхната компетентност.

Член 15

Отговорността на съдружниците се ограничава до размера на тяхното дялово участие в капитала.

Член 16

Съдружник може да прекрати участието си в дружеството с предизвестие, отправено до органите на управление на дружеството, най - малко четиринадесет дни преди датата на прекратяването.

Г Л А В А І V ОБЩО СЪБРАНИЕ

Член 17

1. Общото събрание е върховния орган на дружеството и има право да взема решения по всички въпроси от дейността му.
2. Общото събрание се състои от съдружниците.
3. Управителите на дружеството участват в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, ако не са съдружници.
4. Общото събрание има изключителна компетентност за вземане на решения относно:
 - 4.1. изменение и допълнение на Дружествения договор;
 - 4.2. приемане на нови съдружници;
 - 4.3. даване на съгласие за прехвърляне на дял на нов съдружник;
 - 4.4. изключване на съдружник;
 - 4.5. увеличаване или намаляване на дружествения капитал;
 - 4.6. дава съгласие за учредяване на залог на дружествени дялове на съдружник в дружеството в полза на трети физически и/или юридически лица;
 - 4.7. одобрение перспективните планове и определяне паричните фондове, които ще се образуват в дружеството, както и отчисленията за съответните фондове;
 - 4.8. приемане на годишните отчети и баланси, разпределение на печалбата между съдружниците и нейното изплащане;
 - 4.9. избиране на Управител/и и определяне на възнаграждението им;
 - 4.10. откриване и закриване на клонове и представителства, участие или прекратяване на участие в дружества в страната и в чужбина;
 - 4.11. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, ползване на инвестиционни кредити, получаване и/или предоставяне на заеми и обезпечения, залагане и/или ипотечиране имуществото на дружеството;
 - 4.12. продължаване срока на действие на дружеството, сливане, вливане в друго дружество;
 - 4.13. прекратяване на дружеството;
 - 4.14. предявяване на иск на дружеството срещу членове на органите му или срещу съдружник;
 - 4.15. назначаване или освобождаване на ликвидатори;
 - 4.16. решения за допълнителни парични вноски;
 - 4.17. всеки друг въпрос, предвиден от закона или от този договор;

Член 18

1. Общото събрание се свиква на редовно заседание от Управителите на дружеството най - малко два пъти годишно. Извънредни заседания се свикват по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала и по искане на Управителите на дружеството.

2. Управителите са длъжни да свикат Общо събрание веднага щом загубите надхвърлят 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;
3. Общото събрание се свиква, чрез писмена покана до съдружниците най - малко 7 дни преди определената дата на заседанието. В поканата за свикване на Общото събрание се записва датата, часа, мястото на провеждането на събраниято и въпросите, които ще бъдат разгледани на него.
4. В случай на не свикване на Общото събрание в определеното време от Управителите, свикването може да се извърши от съдружниците.
5. Когато датата на заседанието е определена на предшестващото заседание, съдружниците се считат за поканени.
6. Ако съдружниците са съгласни те могат да се съберат на заседание и при положение, че не са спазени формалностите по предходните точки.

Член 19

1. Заседанието на Общото събрание е редовно, когато членовете му са редовно поканени.
2. Когато Общото събрание е редовно свикано, но отсъстват необходимия брой съдружници, се свиква ново събрание в срок не по - късно от един месец.
3. Решенията на Общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Член 20

1. Решенията по чл. 17, т. 4, се вземат с единодушие от всички съдружници в дружеството.
2. Решенията по чл. 17, т. 4, т. 4.1., 4.2., 4.3, 4.5., 4.9.предл.първо и 4.11., се вземат в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието на протокола, извършени едновременно.
3. Гласуването в Общото събрание на съдружниците е явно. Съдружниците могат с консенсус да вземат решение за тайно гласуване по конкретно определен въпрос.

Член 21

Управителят и всеки един от съдружниците могат да искат отмяна на решение на Общото събрание от съда, ако решението е взето в нарушение на закона или на този договор. Искът се предявява срещу дружеството и може да бъде предявен в срок от три месеца след вземане на решението. Ако решението на Общото събрание е атакувано от Управителя на дружеството, събраниято избира временен представител за водене на съдебния процес.

Г Л А В А V УПРАВИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 22

1. Общото събрание на съдружниците избира двама Управители, които представляват дружеството поотделно.
2. Управителите организират и ръководят цялата стопанска дейност на дружеството. Те решават всички въпроси, които са свързани с предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или разпоредбите на Дружествения договор за възложени за решаване от Общото събрание.

Г Л А В А VI БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Член 23

1. Стопанската дейност на дружеството е с дванадесет месечна продължителност и започва от 1 (първи) януари и завършва на 31 (тридесет и първи) декември всяка година.

2. В края на всяка стопанска година Управителите извършват:
- а) подробен опис на имуществото на дружеството и неговия състав;
 - б) баланс, от който се вижда стопанското положение на дружеството;
 - в) сметка "печалби и загуби"
3. Балансът се представя за одобрение от годишното Общо събрание, придружен от отчетен доклад на Управителите.

Член 24

1. Чистата печалба на дружеството се образува като от реализираната брутна печалба се приспадат всички разходи, всички загуби, законните плащания и плащанията на всички задължения на дружеството.
2. Чистата печалба на дружеството се разпределя, както следва:
- а) отделят се съответните отчисления за фондове;
 - б) останалата част от печалбата се разпределя, свободно от дружеството;
 - в) загубите на дружеството се покриват от фонд "Стопански риск" от допълнителни вноски на съдружниците или от заеми.

Г Л А В А VII ФОНДОВЕ

Член 25

1. Дружеството може да образува фондове "Стопански риск" и "Социален". Отчисленията за фондовете се определят от Общото събрание на дружеството.
2. Общото събрание на дружеството може да образува и други фондове.

Г Л А В А VIII ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 26

1. Дружеството се прекратява:
- а) по решение на съдружниците, взето с единодушие;
 - б) когато капитала е под изискуемия от Търговския закон минимум;
 - в) чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
 - г) при обявяване в несъстоятелност;
 - д) по решение на съда, в предвидените от закона случаи;
2. Ликвидацията на дейността се извършва според глава XIII, раздел V и глава XVIII на Търговския закон.

Г Л А В А IX ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

За всичко, което не е уредено в този договор, ще намират приложение разпоредбите на Търговския закон, ЗЗД, ГПК, както и други нормативни актове.

СЪДРУЖНИЦИ :

Мартин Георгиев Джангозов :

Светослава Стефанова Станчева: