

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР **на дружество с ограничена отговорност**

Днес, 04.11.2025 г., в гр. Варна, се изготви и подписа настоящият Дружествен договор за учредяване на Дружество с Ограничена отговорност „АРК Пропърти”

Страни по Договора и учредители на „АРК Пропърти” ООД, са както следва:

1. Димитър Тодоров Маринов, ЕГН *****, л. к. № *****, изд. на *****Г от МВР гр. *****, с постоянен адрес: *****
2. Ивайло Георгиев Иванов, ЕГН *****, л.к.№ *****, изд.на *****Г. от МВР гр. *****, с постоянен адрес: *****

Те постигнаха единодушно съгласие и подписаха настоящия дружествен договор за следното:

I ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

С настоящия дружествен договор образуват дружество с ограничена отговорност на основание чл.113 от Търговския закон, наричано за краткост по-долу "дружеството".

II ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл. 1. Дружеството ще действа под фирмата " АРК Пропърти " ООД.

ал.1. Дружеството е самостоятелно юридическо лице за осъществяване на търговска дейност

ал.2. Дружеството е българско юридическо лице и местно лице на Република България.

ал.3. Дружеството има свой собствен печат, който се полага задължително на всички негови книжа.

Чл. 2. Дружеството ще осъществява търговската си дейност под фирмата „АРК Пропърти ” ООД, същата се изписва на латиница „ARK Property” Ltd.

ал.1. Седалището на дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Братя Шкорпил 19, ет. 2, а адресът на управление на дружеството е гр. Варна, ул. Братя Шкорпил 19, ет. 2

III ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ТЪРГОВЕЦА. СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

Чл.3. Предметът на дейност на дружеството е следният:

Покупка, проектиране, строеж, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаването им под наем. Извършване на строителство, строително-ремонтни и строително-монтажни дейности. Управление и поддръжка на недвижими имоти. Инвестиционна, информационна дейност, както и всички други дейности, които не са забранени със закон.

Чл.4 Дружеството се образува за неопределен срок;

IV СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.5 Дружеството е юридическо лице, което работи за собствена сметка и възниква от деня на постановяване на решението на Агенцията по вписвания за вписването му.

Чл.6 Съдружниците могат да извършват дейност от името на дружеството и преди възникването му като изрично отбелязват, че то е в процес на регистрация. Сключилите сделката съдружници, носят солидарна отговорност за поетите задължения.

Чл.7 В случаите по предходната точка, поетите права и задължения преминават по право върху дружеството след неговото възникване, ако сделките са сключени от учредителите или упълномощено от тях лице.

Чл.8 Учредителите отговарят солидарно пред дружеството за вредите, причинени до възникване на дружеството, ако не са положили грижата на добър търговец.

Чл.9 Съдружници в дружеството могат да бъдат дееспособни български или чуждестранни физически и юридически лица. Всеки от съдружниците може да участва и в други дружества, доколкото законът не забранява това.

Чл.10 Съдружници в дружеството са учредителите;

Чл.11 В случай, че дружеството бъде обявено за недействително по предвидения в закона ред, учредителите отговарят солидарно за поетите задължения.

V КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДЯЛОВЕ.

Чл.12 Капиталът на дружеството при учредяването му възлиза на 1 000 /хиляда/ лева, разпределен на 20 /двадесет/ дяла по 50 /петдесет/ лева всеки един от тях. Към момента на подаване на заявлението за вписване на новоучреденото дружество са внесени 100 /сто/ %.

Чл.13 Основният капитал на дружеството се състои от дяловите вноски на съдружниците, които са разпределени, както следва:

ал.1 Дяловете са неделими и се разпределят между съдружниците, както следва:

1. Димитър Тодоров Маринов, ЕГН ***** – 10 /десет/ дружествени дялове с номинал 50 /петдесет/ лева, на обща стойност 500 /петстотин/ лева

2. Ивайло Георгиев Иванов, ЕГН ***** - 10 /десет/ дружествени дялове с номинал 50 /петдесет/ лева, на обща стойност 500 /петстотин/ лева

Чл.14 Дяловите вноски в основния капитал са парични. По решение на Общото събрание на съдружниците може да се правят и непарични вноски по реда на чл.72 и чл.73 ТЗ.

Чл.15 По решение на Общото събрание при временна необходимост от средства, съдружниците могат да правят допълнителни парични вноски, които не се отразяват в основния капитал на дружеството. Съдружниците не могат да бъдат задължавани да правят такива вноски, както и това не може да ги лишава от членствените им права.

Чл.16 Общото събрание решава какъв да бъде размера на допълнителния капитал, като първо предлага на съгласните съдружници да направят вноски съразмерно с дяловете си. Общото събрание определя дали се дължи лихва за направените вноски, както и размера и начина на изплащане, ако такава ще се дължи.

Чл.17 По решение на Общото събрание, капиталът може да бъде увеличаван неограничено или намаляван до законово установения минимум.

Чл.18 Увеличението на капитала се извършва чрез:

ал.1 увеличаване размера на дяловете на съдружниците, което се извършва съразмерно на притежаваните, освен ако Общото събрание не реши друго;

ал.2 записване на нови дялове, съразмерно на притежаваните освен ако Общото събрание не реши друго.

Чл.19 Капиталът може да бъде намален, след като Общото събрание посочи в решението си целта на намаляването, размера и начина, по който ще се извърши. Капиталът се намалява чрез:

1. намаляване стойността на дяловете в капитала;
2. връщане на дяловата вноска на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне на неизплатената част от дяловата вноска.

Чл.20 Решението за намаляване на капитала трябва да се обнародва в Държавен вестник, като в обявлението дружеството заявява, че е готово да даде обезпечения на вземанията или да изплати задълженията си към датата на обнародването на кредиторите, които не са съгласни с намаляването.

Чл.21 На съдружниците могат да се правят плащания поради намаляването на капитала само след като то бъде вписано в Търговския регистър.

Чл.22 Удостоверение за участие в дружеството може да бъде издадено само за цял дял. Удостоверението се издава от Управителите на дружеството.

Чл.23 Всеки дял дава на собственика си право на глас, на дивидент и на ликвидационна квота.

VI ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО. ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ.

Чл.24 Имушеството на дружеството се състои от капитала, пари, вещни права, ценни книги, дялово участие в други дружества, права върху интелектуалната и индустриална собственост, вземания и други имуществени права, придобити в резултат на дейността му.

Чл.25 Всеки съдружник има дружествен дял в имушеството на дружеството, който е съответно пропорционален на дела му в капитала.

Чл.26 Всеки дял има действителна стойност определена според годишния баланс на дружеството. В случай на ликвидация стойността на дела се определя чрез оценка на съответстващата част от ликвидационната маса.

Чл.27 Дружественият дял може да се прехвърля и наследява при условията на чл. 129 от Търговския закон.

Чл.28 Дяловете се прехвърлят по тяхната действителна стойност.

Чл.29 Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски към дела в капитала.

Чл.30 При прекратяване на членството на съдружник, дружественият му дял се изплаща в пари в шестмесечен срок от датата на писмено заявеното напускане на дружеството, но не по-рано от приключването на финансовата година със счетоводен баланс, в който това изплащане се отразява.

Чл.31 Определянето на стойността на дела на прекратилия членството си съдружник, както и уреждането на другите имуществени отношения между него и дружеството се извършват на базата на счетоводен баланс към края на месеца, в който е прекратено участието.

Чл.32 При прекратяване участието на съдружник, неговият дял се предлага за изкупуване от останалите съдружници.

Чл.33 В случай, че никой съдружник не пожелае да изкупи дружествен дял, Общото събрание решава дали да бъде прехвърлен на трето лице при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

Чл.34 Когато дружествен дял е съсобствен на няколко лица, в двуседмичен срок от възникване на съсобствеността те са длъжни да посочат свой представител на Общото

събрание. Ако не направят това, за техен представител се счита вписаният на първо място в книгата за дяловете.

Чл.35 Делба на съсобствен дружествен дял се допуска само със съгласие на Общото събрание.

VII ФОРМИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА. ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ.

Чл.36 Печалбата на дружеството се формира в съответствие с действащото законодателство и приложимите счетоводни принципи.

Чл.37 Дружеството води пълни и точни книги и отчети, показващи приходите и разходите, имуществото и задълженията, печалбите и загубите от стопанската дейност, разпределението на печалбата между съдружниците, както и други отчети и книжа, отразяващи дейността на дружеството и необходими за нейното отчитане.

Чл.38 Чистата печалба се разпределя по решение на Общото събрание.

Чл.39 Съдружниците получават дивидент, съответстващ на дяловото им участие и на приноса за реализираната печалба. Конкретният ред и начин за разпределяне на печалбата и изплащането на дивидент се определя от Общото събрание.

Чл.40 По решение на Общото събрание, печалбата може да не бъде разпределена между съдружниците, а да бъде реинвестирана или използвана за формирането на специални и целеви парични фондове на дружеството/напр.фонд „Резервен”/. Начинът на разходване на сумите от тези фондове, както и размерът и източниците на формирането им се определят от Общото събрание. Формирането на фондовете по този член на договора става преди определяне на дивидента на всеки съдружник, освен ако Общото събрание реши друго.

Чл.41 Загубите на дружеството се понасят от него в съответствие със сключените договори и възникналите задължения, разпоредбите на дружествения договор и действащото законодателство.

Чл.42 Конкретния начин и ред за покриване на загубите се определя от Общото събрание съгласно действащото законодателство.

VIII ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.43 Всеки съдружник е длъжен да внесе дела си при учредяването на дружеството. Задължението за внасянето на дяловата вноска не може да се опрощава или прихваща със задължения на дружеството към съдружника.

Чл.44 Невнасянето на дяловата вноска е основание за изключване на съдружник. Невнесеният или неизплатил дела си съдружник дължи лихви за забавата и обезщетение за вреди.

Чл.45 В случай, че съдружник не внесе дела си, останалите съдружници правят вноски съразмерно на притежаваните от тях дялове или намаляват капитала на дружеството със стойността на невнесения дял;

Чл.46 Всеки съдружник има право:

1. да участва в управлението на дружеството;
2. да участва в разпределението на печалбата
3. да получи дружествения си дял при прекратяване участие в дружеството по реда и при условията на този договор
4. на ликвидационен дял при прекратяване на дружеството;
5. да се осведомява във всеки един момент за състоянието и хода на дружествените дела.

Чл.47 Всеки съдружник е длъжен:

1. да внесе дела си в капитала в определените за това срокове
2. да съдейства на дружеството в осъществяваната от него дейност
3. да изпълнява решенията на Общото събрание;
4. да пази поверителния характер на сведенията, които има за дейността на дружеството и за неговите контрагенти.

IX ЧЛЕНСТВЕНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл.48 Нови съдружници се приемат по тяхна молба с решение на Общото събрание. В писмената молба, новият съдружник трябва да е заявил, че приема условията на дружествения договор.

Чл.49 Общото събрание определя начина и размера на участието на новоприетия съдружник в капитала и имуществото на дружеството.

Чл.50 Членственото правоотношение се прекратява на следните основания:

1. шест месеца след постъпването на едностранно писмено предизвестие от напускащия съдружник, при условие, че към момента на изтичането на този срок няма задължения към дружеството произтичащи от членството му;
2. при смърт или поставяне под пълно запрещение на съдружник-физическо лице;
3. при прекратяване чрез ликвидация или обявяване в несъстоятелност на съдружник-юридическо лице;
4. при изключване

Чл.51 Съдружник може да бъде изключен по решение на Общото събрание, когато:

1. не внесе или не изплати в срок дяловата си вноска. Общото събрание може да даде допълнителен срок за внасянето на дължимата сума, след изтичането, на който и при неизплащане съдружникът да се счита за изключен;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание.
3. не изпълнява задължението си за оказване съдействие на дружеството при осъществяване на дейността му;
4. допусне известната му поверителна информация да стане достояние на трети лица.

Чл.52 Изключеният съдружник няма право на глас при вземането на решението за изключването му.

X УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.ОРГАНИ

Чл.53 Органи на управление на дружеството са: Общо събрание и Управители.

Чл.54 Общото събрание се състои от по един представител на съдружниците и от управителят, които имат само съвещателен глас, ако не е съдружник или представител на съдружник. Всеки съдружник има толкова гласа, колкото са притежаваните от него дялове.

Чл.55 Общото събрание се свиква от управителят поне веднъж годишно като то се свиква задължително винаги, когато загубите на дружеството надхвърлят $\frac{1}{4}$ от капитала, както и по искане на съдружниците, притежаващи повече от $\frac{1}{10}$ от капитала.

Чл.56 Общото събрание се свиква с писмена покана, съдържаща дневния ред, отправена до всеки съдружник, най-малко една седмица преди провеждането на Общото събрание.

Чл.57 Когато на заседание на Общото събрание се определи датата на следващото заседание, присъстващите се считат за редовно поканени.

Чл.58 Решенията на Общото събрание се вземат присъствено, чрез подписване на протокола от заседанието.

Чл.59 При отсъствие на съдружник, решение може да бъде взето и неprisъствено, ако той е заявил писмено съгласието си с протоколираните решения/съгласието може да бъде дадено и по факс, и-мейл или друго техническо средство/.

Чл.60 При отсъствие на съдружник, който е редовно призован на заседание на Общото събрание и липса на кворум, може да се насрочи ново заседание в същия ден и то е законно независимо от представения на него капитал. Това обстоятелство се вписва в протокола от заседанието.

Чл.61 Съдружник може да участва в работата на Общото събрание и чрез представител, снабден с изрично нотариално заверено пълномощно.

Чл.62 (1) Общото събрание на съдружниците:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дял на друг съдружник или нов член;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решение за увеличаване и намаляване на капитала;
5. избира един или няколко управители, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
6. взема решение за откриване и закриване на клонове и за участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещи права върху тях
8. взема решения за предявяване на иски на дружеството срещу управител и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9. взема решения за допълнителни вноски;
10. взема решения за придобиване и разпореждане с имоти без нотариална заверка.

(2) Решенията на съдружниците по чл.62, ал.1 от Дружествения договор се приемат, като се съставя протокол в писмена форма. Съдружниците съставят протокол в опростена писмена форма включително за взетите решения по ал. 1, т. „2“, „4“, „5“, предложение първо и т. „7“ от същата алинея на Дружествения договор, като изрично изключва съставяне на протокол с нотариално удостоверяване на подпис и съдържание, извършени едновременно.

Чл.63 Решенията по чл. 62 т. 1, т. 2, и 9 се вземат с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ от капитала, а решенията по т. 4 с единодушие от всички съдружници, като в дружествения договор може да се предвиди по-голямо мнозинство. Всички останали решения се вземат с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от капитала.

Чл.64 Управителите на дружеството се избират за срок от три години, като той може да бъде освободен предсрочно по негова молба или по решение на Общото събрание.

Чл.65 При невъзможност на управител да изпълнява функциите си, поради тежко заболяване, при смърт или при предсрочното му освобождаване, в едномесечен срок от освобождаването на длъжността се провежда избор на нов управител.

Чл.66 Управителите могат да бъдат преизбрани по реда, установен в Търговския закон.

Чл.67 Управителите на дружеството са отговорни за организацията и контрола на ежедневната стопанска дейност на дружеството. Те заедно и поотделно вземат всички решения, свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството с изключение на въпросите, чието решаване по закон или по силата на настоящия дружествен договор е от изключителната компетентност на Общото събрание.

Чл.68 Управителите са задължени да действат с грижата на добри стопани и в съответствие с нормите на Търговския закон, настоящия Дружествен договор и решенията на Общото събрание.

Чл.69 Управителите имат следните правомощия:

ал.1 да представлява дружеството пред всички държавни и административни органи, съда или арбитража, трети лица в страната и чужбина по повод на всички правни актове на дружеството;

ал.2 да взема решения по въпросите на вътрешното функциониране на дружеството и неговите връзки с трети лица в обикновената дейност на дружеството

ал.3 да определя и да контролира разходите и приходите на дружеството

ал.4 да сключва трудови договори със служителите на дружеството и да решава въпросите за тяхната дисциплинарна отговорност;

ал.5 да подписва всички документи , издавани от дружеството в обикновената му дейност, включително и записи на заповед, чекове, менителници, валутни преводи, товарителници и други подобни; да урежда задължения на дружеството.

ал.6 да събира задължения на дружеството, да извършва предварителни и авансови плащания;

ал.7 взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и за учредяване на вещни права върху тях;

ал.8 да взема мерки за защита на интересите на дружеството, да подава иски пред съд и арбитраж, да предявява и да оттегля претенции, да подписва съдебни и арбитражни спогодби, да назначава арбитри, да оттегля и да се отказва от иски, да наема адвокати за защита на интересите на дружеството и да определя възнаграждението им.

Чл.70 Дружеството се управлява и представлява пред трети лица в страната и чужбина от управителите ЗАЕДНО и ПООТДЕЛНО. За Управители на Дружеството са избрани и назначени:

1. Димитър Тодоров Маринов, ЕГН *****, л.к. № *****, изд.на ***** г. от МВР *****, с постоянен адрес: *****
2. Ивайло Георгиев Иванов, ЕГН *****, л.к. № *****, изд.на *****г. от МВР *****, с постоянен адрес: *****

Чл.71 Управителите носят имуществена отговорност за виновно причинените от тях вреди.

ХІ ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ И КОНТРОЛ

Чл.72 Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Общото събрание.

Чл.73 Търговската документация и делата на дружеството се водят в съответствие със Закона за счетоводството и Търговския закон.

Чл.74 Управителят отговаря за редовното и точно водене на дружествените книги и документацията на дружеството.

Чл.75 Годишният баланс на дружеството се проверява от един или няколко, избрани от Общото събрание проверител/и. Те отговарят за добросъвестността и безпристрастната проверка и за запазването на фирмената тайна.

Чл.76 Общото събрание избира контролор, за който ще важат правилата на чл. 144 от Търговския закон.

XII ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.77 Дружеството се прекратява:

ал.1 по решение на Общото събрание, взето единодушно;

ал.2 при сливане или вливане в друго търговско дружество;

ал.3 при обявяване е несъстоятелност и по решение на съда в предвидените от закона случаи.

Чл.78 При прекратяване на дружеството на основание чл. 154 т. 2 и чл. 155 Търговския закон, се открива производство по ликвидация, която се извършва съгласно действащото законодателство. Ликвидатор на дружеството са последните управители, освен, ако с решение на Общото събрание или на съда не е определено друго лице.

Чл.79 В случай, че дружеството остане само с един съдружник, може да продължи да съществува като еднолично търговско дружество, ако са налице нормативните предпоставки, затова и няма решение на Общото събрание в обратен смисъл.

XIII ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.80 Споровете между съдружниците се разрешават от самите тях в дух на добра воля и взаимно зачитане на интересите.

Чл.81 При разногласия, спорът се отнася за разрешаване пред компетентния орган или пред определен от самите съдружници арбитър или арбитраж.

Чл.82 Когато страна по спора е чуждестранен съдружник, спорът се решава от Арбитражния съд при БТПП гр. София.

Чл.83 За всички въпроси, неуредени по този договор се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащите нормативни актове.

Чл.84 Избраните за първи управители на дружеството имат право да извършват и всякакви действия, свързани с регистрацията на дружеството, включително откриване и опериране с банкови сметки и сключването на договори във връзка с бъдещата дейност на дружеството.

Чл.85 Всички разходи за учредяването на дружеството, подготовка на дружествения договор са за сметка на дружеството.

Чл.86 Договорът се изготви в 3 еднообразни оригинални екземпляра на български език, съдържащи по осем страници-по един екземпляр за всеки от съдружниците, един за архива на дружеството и един за регистрацията в Търговски регистър.

СЪДРУЖНИЦИ:

.....
/Димитър Тодоров Маринов/
.....
/Ивайло Георгиев Иванов/