

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на
„КИТ Пропъртис 2026“ ООД

Днес, 06.08.2026 г., в гр. София, съдружниците:

- **Ивайло Венков Колев,**
- **Калин Пламенов Томов**
- **и**
- **Мая Любенова Томова,**

приеха настоящия дружествен договор, с който учредяват дружество с ограничена отговорност, съгласно Търговския закон на Република България, при следните условия:

статут

1. Дружеството с ограничена отговорност е юридическо лице отделно от съдружниците и не отговаря за задълженията на съдружниците. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на направените или дължимите срещу записаните дялове вноски.

фирма

2. Фирмата на дружеството с ограничена отговорност е **„КИТ Пропъртис 2026“**. Фирмата се изписва на латиница, както следва: **„KIT Properties 2026“**. Фирмата съдържа означението ООД, което на латиница се изписва като Ltd.

седалище и адрес на управление

3. Седалището на дружеството е Република България, град София, община Столична, а адресът на управление на дружеството е: гр. София, п.к. 1799, район Младост, ж.к. Младост 2, блок 294, вход А, ап. 12.
Адрес на електронна поща: kitproperty2026@gmail.com

срок

4. Дружеството е за неограничен срок.

предмет на дейност

- 5.1. Предметът на дейност на дружеството е: изграждане и управление на имоти и всички други видове дейности, които не са забранени от закона.
- 5.2. Дейностите, за които съгласно българското законодателство се изисква предварително разрешение, лицензия или друг разрешителен акт, ще се осъществяват след получаването му.

капитал и дялове

6. Капиталът на дружеството е в размер на 1000 (хиляда) евро, разделен на 1000 (хиляда) дяла, всеки от които с номинална стойност по 1 (едно) евро.

7. Дяловете в капитала се разпределят и притежават от съдружниците, както следва:
- **ИВАЙЛО ВЕНКОВ КОЛЕВ** - 510 (петстотин и десет) дяла на обща стойност 510 (петстотин и десет) евро, представляващи 51 % (петдесет и един процента) от капитала на дружеството;
 - **КАЛИН ПЛАМЕНОВ ТОМОВ** - 250 (двеста и петдесет) дяла на обща стойност 250 (двеста и петдесет) евро, представляващи 25 % (двадесет и пет процента) от капитала на дружеството;
 - **МАЯ ЛЮБЕНОВА ТОМОВА** - 240 (двеста и четиридесет) дяла на обща стойност 240 (двеста и четиридесет) евро, представляващи 24 % (двадесет и четири процента) от капитала на дружеството.
8. Всеки дял дава право на глас в общото събрание на съдружниците, право на дивидент и право на ликвидационен дял при ликвидация на дружеството.

права на съдружниците

9. Всеки съдружник има право да участва в управлението на дружеството, в разпределението на печалбата, да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на дружеството и право на ликвидационен дял.

задължения на съдружниците

- 10.1. Всеки съдружник е длъжен да изплати (внесе) изцяло дяловата си вноска от капитала по банкова сметка, открита на името на дружеството. Дяловите вноски на съдружниците, освен лично от съответния съдружник, могат да бъдат изплащани (вносяни) и от всеки един друг от съдружниците или от трето лице, ако в основанието за превода на сумата изрично е посочено в чия полза се внася съответната дялова вноска от капитала на дружеството.
- 10.2. Всеки съдружник е длъжен да участва в управлението на дружеството, да оказва съдействие за осъществяване на неговата дейност, както и да изпълнява решенията на общото събрание.

приемане на нов съдружник

11. Нов съдружник се приема от общото събрание на съдружниците по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението се вписва в търговския регистър.

прекратяване на участието на съдружник

12. Участието на съдружник се прекратява:
1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
 2. при изключване;
 3. при прекратяване с ликвидация – за юридически лица;
 4. при обявяване в несъстоятелност.

13. Всеки съдружник може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 (три) месеца преди датата на прекратяването.
14. Имууществените последици се уреждат въз основа на счетоводния баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването, като активите на дружеството в този баланс следва да бъдат оценени по актуални пазарни стойности. Оценката на тези активи трябва да е не по-стара от 6 месеца и да е изготвена от лицензиран оценител.

изключване на съдружник

15. Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си, се смята за изключен, ако не изплати или не внесе дела си в допълнително определен от общото събрание срок, който не може да е по-кратък от един месец. Срокът се определя с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването. В този случай съдружникът губи правото си върху направените вноски.
16. Съдружникът може да бъде изключен от общото събрание след писмено предупреждение, когато:
 1. не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на дружеството;
 2. не изпълнява решенията на общото събрание;
 3. действа против интересите на дружеството;
 4. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по член 22.2 от настоящия дружествен договор.

прехвърляне на дружествен дял

17. Дружествен дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица - само с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала и при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник и другите изисквания, предвидени в Търговския закон.

дружествени книги

18. Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание.
19. В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.
20. Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

делба на дружествен дял

21. Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците.

допълнителни парични вноски

- 22.1. 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. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала, освен ако с решението на общото събрание за внасяне на допълнителни парични вноски не е решено друго. По решение на Общото събрание на съдружниците, взето с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ от капитала на дружеството, допълнителните парични вноски могат да бъдат направени и несъразмерно на дяловете от капитала, съответно могат да бъдат направени и само от един от съдружниците, или само от някои от съдружниците, или да бъдат направени по друг, предвиден с решението на Общото събрание начин.
- 22.2. Съдружник, който не е гласувал за решението по предходния член 22.1., има право да прекрати участието си в дружеството съгласно член 13 и 14 от настоящия дружествен договор. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от събранието – за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението – за всички останали съдружници.
- 22.3. Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да плаща лихви.

управление

23. Органи на дружеството са общото събрание и управителя (управителите).

общо събрание

24. Общото събрание се състои от всички съдружници. Ако управителят на дружеството не е съдружник, той участва в общото събрание със съвещателен глас.
25. Общото събрание има следните компетенции:
1. изменя и допълва дружествения договор;
 2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
 3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения 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;
 8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя/ите и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
 9. взема решение за допълнителни парични вноски;
 10. взема решения по чл. 31 от настоящия дружествен договор;
 11. взема решения по чл. 39, точка 1 от настоящия договор.
 12. взема други решения, които общото събрание приеме за разглеждане.

26. Общото събрание взема решенията си с мнозинство повече от 1/2 от капитала, освен в случаите, за които в настоящия дружествен договор е предвидено изискване за друго мнозинство.
27. Решенията по чл. 25, точки 1, 2, 9 и 11 се вземат с мнозинство повече от 3/4 от капитала, а решенията по чл. 25, точка 4 - с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.
28. За всички решения на общото събрание, включително за взетите решения по чл. 25, т. 2, т. 4, т. 5 предложение първо и т. 7 от дружествения договор, се съставя и подписва протокол в писмена форма, без нотариална заверка. Писмената форма се смята за спазена и при подписване на решенията с квалифициран електроенен подпис от съдружниците. Решенията на общото събрание могат да се взимат и неписъствено, като в този случай, неписъствените решения се смятат за взети на датата, на която се е подписал и последният от съдружниците по предвидените от настоящия дружествен договор форма и ред.
29. (1). Всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото дяла в капитала на дружеството притежава. Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно освен за съдружници - юридически лица и законни представители.
29. (2). В случай че с решение на общо събрание на съдружниците бъде взето решение за продажба на недвижим имот, който дружеството притежава, имотът, който дружеството ще продава следва първо да бъде предложен за изкупуване от самите съдружници за цената, на която има готов купувач. Всеки от съдружниците има право да закупи продавания имот за съответната цена, в срок до 14 дни от предоставената оферта. В случай че повече от един съдружник изяви желание да закупи имота при тези условия, тогава имотът се продава при равни дялове на съдружниците, готови да го купят. В случай че до изтичане на 14 дни от предоставената на съдружниците оферта никой от тях не изяви желание за закупуването му за цената, на която има готов купувач, тогава дружеството има право да го продаде на трето за дружеството лице.

управител и начин на представителство

30. Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание. Дружеството се представлява от управителя (управителите). Когато в Дружеството има избрани няколко управители, те могат да представляват Дружеството и да действат както заедно, така и поотделно всеки един от тях, т.е. всеки един от тях може да действа самостоятелно.
31. Без предварително писмено решение на Общото събрание, Управителят няма право да:
1. да сключва договори за поръчителство, договори за заем, договори за залог или ипотeka на имущество на дружеството;
 2. да сключва договори на стойност над 10 000 евро (десет хиляди евро) за един договор и над 50 000 евро (петдесет хиляди евро) общо за календарната година;
 3. да сключва договори от името на дружеството със себе си;

4. да подписва извънсъдебни споразумения, да признава искове на трети страни, да се отказва от искове, подадени от дружеството.

свикване на общото събрание

32. Общото събрание се свиква от управителя (управителите) най-малко веднъж годишно. Управителят (управителите) е длъжен да свика общото събрание и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят (управителите) не свика общото събрание в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право. Управителят (управителите) е длъжен да свика общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.
33. Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко седем дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневният ред. Поканата може да бъде изпратена по пощата, чрез куриер, по факс или чрез електронна поща. При изпращане на поканата чрез електронна поща, същата ще се счита за валидно връчена (получена), ако е изпратена на следните имейл адреси на съдружниците:
- за Ивайло Венков Колев – i.koleff@gmail.com;
 - за Калин Пламенов Томов - tomov.kalin@gmail.com
 - за Мая Любенова Томова - maya.grigorova86@gmail.com

кворум

34. Заседанията на общото събрание са редовни, ако всички съдружници са поканени и на него са представени толкова от тях, колкото са необходими за мнозинство за вземане на решение по въпросите от дневния ред.

увеличаване на капитала

35. Увеличаване на капитала се извършва чрез:
1. увеличаване на дяловете;
 2. записване на нови дялове;
 3. приемане на нови съдружници.

намаляване на капитала

36. Намаляване на капитала се извършва чрез:
1. намаляване на стойността на дела в капитала;
 2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си в дружеството съдружник;
 3. освобождаване от задължение за внасяне на неизплатена част от дела в капитала на дружеството.
37. Капиталът може да бъде намален до установения в закон минимум с решение за изменение на дружествения договор при спазване на изискванията на чл. 150 и чл. 151 от Търговския закон на Република България. В този случай може да се извърши едновременно намаляване или увеличаване на капитала по реда на чл. 203 от Търговския закон.

38. Решението за намаляване на капитала трябва да съдържа целта на намаляването на капитала, размера и начина, по който ще се извърши намаляването.

прекратяване и ликвидация

39. Дружеството се прекратява:
1. по решение на съдружниците, взето с взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала;
 2. при вливане или сливане с друго дружество с ограничена отговорност или с акционерно дружество;
 3. при обявяване в несъстоятелност;
 4. по решение на съда в предвидените от Търговския закон случаи.
40. При прекратяване на дружеството на основание чл. 39, т. 1 и т. 4 от дружествения договор, се открива производство по ликвидация на дружеството.
41. Ликвидатор на дружеството е управителят (управителите). С решение на общото събрание или с решение на съда, поискано от съдружници, притежаващи поне 1/10 от капитала на дружеството, може да се назначат други ликвидатори.
42. Ликвидацията на дружеството се извършва по установения в Търговския закон на Република България ред.
43. За всички въпроси, неуредени в този дружествен договор, се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащото българско законодателство.

СЪДРУЖНИЦИ:

.....
/Ивайло Венков Колев/

.....
/Калин Пламенов Томов/

.....
/Мая Любенова Томова/