

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на дружество с ограничена отговорност
“Смарт Пропърти Инвест“ ЕООД

Днес 17.09.2024 г., в гр. София между:

1. **КАМЕН МАРИНОВ НЕСТОРОВ**, ЕГН, л.к. №, издадена на г. от МВР -....., с постоянен адрес:
2. **ГЕОРГИ ПЕТРОВ КЪНЕВ**, ЕГН, лична карта №, издадена на г. от МВР, с постоянен адрес: и
3. **ЕМИЛИЯ ПЕТРОВА ДЯНКОВА**, ЕГН, лична карта №, издадена на г. от МВР, с постоянен адрес:

наричани по-долу за краткост **СЪДРУЖНИЦИ**, се сключи настоящият Дружествен договор, както следва:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1) Дружеството с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 и следващите от Търговския закон е под **НАИМЕНОВАНИЕ** “Смарт Пропърти Инвест“ ООД. Наименованието и адреса на управление се посочват във всички документи на **ДРУЖЕСТВОТО**. За отношенията си с чужбина **ДРУЖЕСТВОТО** може да използва наименованието в точен превод на латински език „Smart Property Invest“ PLtd.

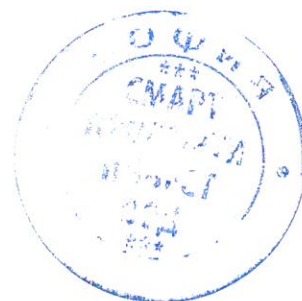
(2) Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на техните дялови вноски в капитала на дружеството.

СЕДАЛИЩЕ И СРОК

Чл.2.(1) **СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ**: Република България, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 117.

(2) В търговската кореспонденция на дружеството и в Интернет-страницата си, ако има такава, се посочва фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата сметка.

(3) Дружеството е учредено за **НЕОГРАНИЧЕН** срок.



ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.3.(1) ДРУЖЕСТВОТО има следния предмет на дейност: РАЗВИТИЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ; УСЛУГИ И ПОСРЕДНИЧЕСТВО ПРИ ПРОЕКТИРАНЕ, СТРОИТЕЛСТВО И ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; УСЛУГИ, ПОСРЕДНИЧЕСТВО И УПРАВЛЕНИЕ ПРИ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

(2) Дружеството може да участва по решение на Общото събрание на съдружниците в съществуващи Дружества или в такива, които ще се образуват в бъдеще в страната и чужбина, да открива представителства и клонове.

(3) Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяване предмета му на дейност и да се задължава по всякакъв начин.

ДРУЖЕСТВЕН КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ. ИЗМЕНЕНИЕ НА КАПИТАЛА.

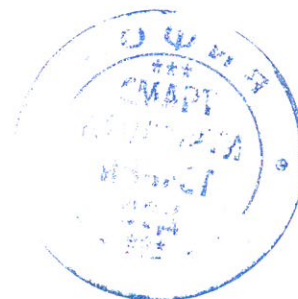
Чл.4.(1) Капиталът на дружеството се определя в левове и е с номинална стойност от 200 (двеста) лева.

(2) Капиталът на дружеството е разпределен в 200 (двеста) дяла по 1 (един) лев всеки дял.

(3) Дяловото участие на всеки от съдружниците в капитала на дружеството се разпределя както следва:

1. Съдружникът **КАМЕН МАРИНОВ НЕСТОРОВ**, ЕГН, - 102 (сто и два) дяла от 1 (един) лев всеки, или 51 % (петдесет и един процента) от капитала на дружеството;
2. Съдружникът **ГЕОРГИ ПЕТРОВ КЪНЕВ**, ЕГН, - 49 (четиридесет и девет) дяла от 1 (един) лев всеки, или 24.5 % (двадесет и четири цяло и пет десети процента) от капитала на дружеството и
3. Съдружникът **ЕМИЛИЯ ПЕТРОВА ДЯНКОВА**, ЕГН, - 49 (четиридесет и девет) дяла от 1 (един) лев всеки, или 24.5 % (двадесет и четири цяло и пет десети процента) от капитала на дружеството;

(4) Капиталът на дружеството е изцяло внесен от съдружниците.



НЕПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл.5. (1) При внасяне на непарични вноски в капитала на дружеството на машини, съоръжения, суровини, материали, права върху патенти, интелектуална собственост, ноу-хау, право на ползване сгради и други непарични вноски, се спазва реда на чл. 72 ТЗ и следващите.

(2) Съдружниците се задължават да пазят в тайна предоставените ноу - хау за срок от пет години след прекратяване на дружеството или след излизане от него.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.6.(1) Капиталът на дружеството може да бъде увеличен с единодушно решение на общото събрание на съдружниците, чрез: увеличаване на дяловете, записване на нови дялове или приемане на нови съдружници.

(2) Съдружниците или новите членове на Дружеството са длъжни в 30 (тридесет) дневен срок от датата на вземане на решението на Общото събрание на съдружниците за увеличаване на капитала да направят определените вноски за увеличаване капитала на дружеството.

(3) Съдружниците могат да увеличават дяловете си съразмерно притежаваните, ако в дружествения договор или в решението на общото събрание не е предвидено друго.

Чл.7 (1) Капиталът на дружеството може да бъде намален с решение за изменение на дружествения договор.

(2) Намаляване капитала на дружеството може да се извърши чрез намаляване стойността на дела на капитала; връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник или освобождаването от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

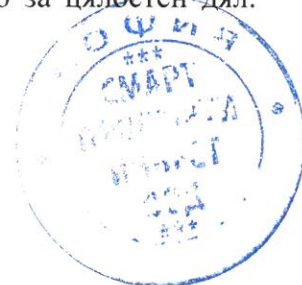
(3) В решението на Общото събрание на съдружниците задължително се отразява целта на намаляването капитала на Дружеството.

(4) Намаляване капитала на Дружеството може да стане при спазване изискванията на чл. 150 и сл. от Търговския закон.

ДЯЛ ОТ ИМУЩЕСТВОТО НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.8.(1) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, който се определя съобразно дела му в капитала на Дружеството.

(2) Документ за участие в Дружеството може да бъде издаван само за цялостен дял.



Документът е доказателство за членство в Дружеството. Документът се издава от управителя на Дружеството и се подписва от всички съдружници. Удостоверението за дяловото участие не е ценна книга и не може да се продава.

(3) Един дял от имуществото на Дружеството дава право на един глас, на дивидент и на ликвидационен дял.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ДРУЖСТВЕНИЯ ДЯЛ

Чл.9.(1) Всеки дружествен дял има стойност, която се установява чрез годишната документация за баланса и чистата печалба на Дружеството, а в случай на прекратяване на Дружеството - чрез остойностяване на приспадащата му се част от стойността на ликвидационното имущество.

(2) Съдружниците не могат да искат дяловете си докато Дружеството съществува.

СЪДРУЖНИЦИ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Чл.10.(1) Нов съдружник в дружеството се приема с писмена молба до Общото събрание на съдружниците в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

(2) Общото събрание на съдружниците разглежда молбата на заседание не по-късно от 14 (четирнадесет) дни от нейното постъпване.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИКА

Чл. 11(1) Всеки съдружник има право:

- 1) да участва в управлението на дружеството;
- 2) да участва в разпределението на печалбата, съобразно дяловото си участие;
- 3) да получи приспадащата му се част, в случай на ликвидация на Дружеството;
- 4) да иска свикване на Общото събрание на съдружниците;
- 5) да бъде информиран за състоянието на дружествените дела и да проверява отчетната документация на Дружеството.

(2) Съдружниците физически лица могат да работят по трудов договор с дружеството срещу съответно заплащане, независимо от участието им в разпределението на печалбата.

Упражняване на правата по управление на дружеството

Чл. 12.(1) Съдружниците упражняват правата си във връзка с управлението на Дружеството чрез Общото събрание на съдружниците.

(2) Броят на гласовете, с които съдружниците участват при вземане на решения от Общото събрание на съдружниците съответствува на броя на дяловете, които притежават в капитала на Дружеството.



Задължения на съдружника

Чл. 13. Всеки съдружник е длъжен:

- 1) да внесе дяловата си вноска в определените срокове;
- 2) да участва в управлението чрез Общото събрание на съдружниците;
- 3) да изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците;
- 4) да пази производствените и търговските тайни на Дружеството;
- 5) да понесе загубите от дейността на Дружеството, съразмерно на дела си.

Прекратяване участието в Дружеството чрез предизвестие

Чл. 14. Всеки съдружник може да напусне Дружеството след отправяне на предизвестие до Общото събрание на съдружниците. Срокът на предизвестие е 3 (три) месеца и започва да тече от момента на отправянето му, ако е направено лично или от датата на пощенското клеймо при седалището на Дружеството, когато предизвестие е отправено по пощата.

Изключване на съдружник

Чл. 15.(1) Съдружник може да бъде изключен:

- 1) ако не е внесъл предвидените дялови вноски в срок;
- 2) ако системно и грубо нарушава настоящия договор - не изпълнява задълженията си за оказване съдействие на дружествените работи; не изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците или действа против интересите на Дружеството.

(2) Изключването на съдружник става с решение на Общото събрание на съдружниците, като предложение за изключване може да направи всеки един от останалите съдружници. Предложението за изключване трябва да бъде обосновано и мотивирано.

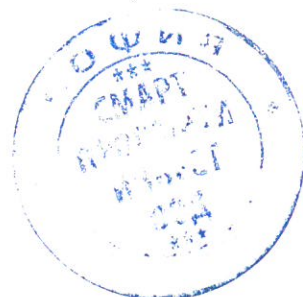
Изкупуване дялово участие на напуснал или изключен съдружник

Чл. 16.(1) При напускане или изключване на съдружник дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници пропорционално на тяхното дялово участие в капитала на Дружеството.

(2) Ако съдружник не желае при условията на предходната алинея да изкупи съответната част от дяловото участие на напусналия или изключен съдружник, тази част се предлага при същите условия на желаещите съдружници.

(3) Ако и в този случай дяловото участие на напусналия или изключен съдружник (или на част от него) не бъде изкупено, то се предлага за продажба на друго лице.

(4) Ако дяловото участие на напусналия или изключен съдружник не се изкупи от останалите съдружници или не се приеме нов съдружник в Дружеството, с неговата стойност се намалява съответно капиталът на Дружеството.



УПРАВЛЕНИЕ

Чл.17. Органите на управление на Дружеството са Общото събрание на съдружниците и управителя.

Общо събрание

Чл.18.(1) Общото събрание на съдружниците е висш орган на Дружеството и може да взема решения по всички въпроси свързани с дейността на Дружеството.

(2) Общото събрание на съдружниците се състои от всички съдружници или техните представители.

(3) Ако броят на наетите в Дружеството работници надхвърля 50 души, те се представляват в Общото събрание на съдружниците с право на съвещателен глас.

Компетентност на Общото събрание на съдружниците

Чл.19.(1) Общото събрание на съдружниците:

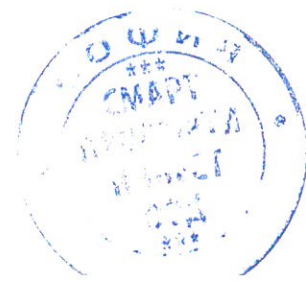
- 1) изменя и допълва дружествения договор;
- 2) приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член или на друг съдружник;
- 3) приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
- 4) взема решение за намаляване или увеличаване на капитала;
- 5) избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
- 6) взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
- 7) взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху имоти;
- 8) взема решения за предявяване на иски на Дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
- 9) взема решения за допълнителни парични вноски;
- 10) приема вътрешни правила;

(2) Всеки съдружник участва в Общото събрание на съдружниците по правилата на настоящия договор.

(3) Решенията по всички точки на ал. 1 се вземат с единодушие от всички съдружници.

(4) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно. По въпроси нетърпящи отлагане, Общото събрание може да взема решение неprisъствено-чрез протокол, подписан от всички членове на Общото събрание.

(5) Общото събрание взема решения по въпроси от трудово-правен и социален характер след изслушване становището на представител от персонала на Дружеството.



(6) Общото събрание на съдружниците взема решения и по всички други въпроси предвидени в закона или настоящия договор.

(7) За взетите решения по чл. 137 ал. 1, т. 2, 4, т. 5, предложение първо, и т. 7 от Търговския закон се съставя протокол в писмена форма.

Кворум

Чл.20.(1) Заседанието на Общото събрание на съдружниците е редовно, ако всичките членове са редовно поканени и на него присъстват съдружниците или техните представители, притежаващи такова дялово участие в капитала колкото е необходимо за образуване на мнозинство по въпросите, предвидени в дневния ред.

(2) Когато Общото събрание на съдружниците е редовно свикано, но липсва необходимия кворум, ново заседание се свиква в срок не по-рано от 3 дни и не по-късно от 7 дни.

Вписване на решение

Чл.21. Решенията на Общото събрание на съдружниците, които се отнасят до вписвания по чл. 119, ал. 2 от ТЗ трябва да бъдат вписани в търговския регистър.

Отмяна на решения на Общото събрание на съдружниците

Чл.22.(1) Всеки съдружник може да предяви иск пред съд за отмяна на решението на Общото събрание на съдружниците, когато противоречи на повелителни разпоредби на закона или на този договор.

(2) Искът се предявява в срокове по чл. 74, ал. 2 от ТЗ.

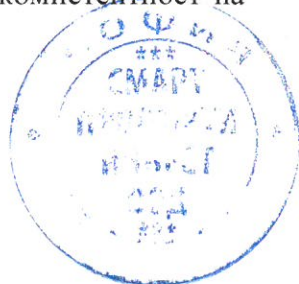
Защита на членството

Чл.23. Всеки съдружник може с иск пред съд да защити правото си на членство в Дружеството и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството.

УПРАВИТЕЛ

Чл.24. Управителят (управителите) се избират от Общото събрание на Дружеството.

Чл.25.(1) Управителят ръководи цялата стопанска дейност на Дружеството. Той решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на Дружеството, с изключение на въпросите, които са от изключителна компетентност на Общото събрание на съдружниците.



(2) При водене на дружествените работи, управителят е длъжен да действа с грижата на добър стопанин.

Права на управителя

Чл.26. (1) Управителят има следните права:

- 1) ПРЕДСТАВЛЯВА Дружеството;
 - 2) решава въпросите относно вътрешното функциониране на Дружеството и неговите отношения с трети лица;
 - 3) определя и контролира разходите на Дружеството и ги представя на Общото събрание на съдружниците за одобрение;
 - 4) урежда отношенията на Дружеството с държавните учреждения;
 - 5) сключва трудови договори с работниците на Дружеството;
 - 6) сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на Дружеството.
 - 7) събира вземания на Дружеството, извършва предварителни плащания;
 - 8) свиква Общото събрание на съдружниците на заседания, определя дневния ред на заседанията и прави необходимите публикации в печата;
 - 9) извършва всякакви други действия, отнасящи се до нормалното функциониране на Дружеството от гледна точка на законите, настоящият договор и решенията на Общото събрание на съдружниците;
- (2) Управителят може да упълномощава прокурист само след изрично съгласие и одобрение на Общото събрание на съдружниците.

Отговорност на управителя

Чл.27. Управителите отговарят имуществено за виновно причинени вреди на Дружеството.

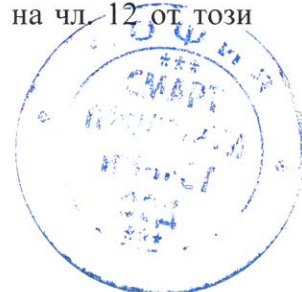
Възнаграждение на управителите

Чл.28. Управителите получават възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на съдружниците.

Печалби и загуби

Чл.29.(1) Чистата печалба на Дружеството се разпределя по решение на Общото събрание на съдружниците, един месец след представяне на годишния финансов отчет в търговския регистър.

(2) Загубите на Дружеството се покриват от допълнителни вноски на съдружниците, определени от Общото събрание на съдружниците и внесени по реда на чл. 12 от този договор.



Чл.30. Дружеството създава различни фондове, съгласно решение на Общото събрание на съдружниците.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.31. Дружеството се прекратява:

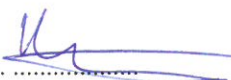
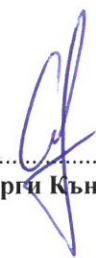
- 1) По решение на Общото събрание;
- 2) Чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
- 3) При обявяване в несъстоятелност;
- 34) По решение на компетентен държавен орган;

Чл.32.(1) При ликвидация на Дружеството ликвидатор е управителят, освен ако Общото събрание или съдът решат друго.

(2) При ликвидация, след погасяване задълженията на Дружеството, остатъкът от актива се разпределя между съдружниците пропорционално на дяловото им участие.

(3) При ликвидация, а така също и през цялото време на участие в Дружеството, съдружникът не може да изисква връщане на имущество и непарични вноски от капитала на Дружеството.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. 	2. 	3. 
Камен Несторов	Георги Кънев	Емилия Дянкова

