ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„МАКС КОНТРОЛ ГРУП” ООД

Раздел I.
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Учредяване

Чл. 1. „МАКС КОНТРОЛ ГРУП“ ООД (наричано по-долу за краткост „Дружеството") е Дружество, учредено съгласно законодателството на Република България под правноорганизационната форма на Дружество с ограничена отговорност.

Фирма

Чл. 2. Дружеството осъществява дейността си под фирма **„МАКС КОНТРОЛ ГРУП” ООД**. В отношенията си с чуждестранни физически и юридически лица последното използва фирмата си, изписана на латиница по следния начин: **„MAX CONTROL GROUP" LTD.**

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. Седалището на Дружеството е в град София, 1618, район „Витоша“, а адресът на управление на Дружеството е в град София, 1618, район „Витоша”, ул. Околовръстен път № 3, ет. 5, ап. 51.

Правен статут. Съдружници.

Чл. 4. (1) Дружеството представлява самостоятелно юридическо лице със свое имущество, отделно от имуществото на своите членове.

(2) Фирмата на Дружеството, заедно със седалището, адресът на управление, единният идентификационен код и банковата сметка трябва да бъдат посочвани във всички документи на Дружеството.

(3) Отговорността на съдружниците за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на техните дялови вноски.

Раздел II.
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Предмет на дейност

Чл. 5. (1) Дружеството е с предмет на дейност: Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, посредничество и представителство при сделки с недвижими имоти, дейност по управление на недвижими имоти, инвеститорска дейност, представителство на български или чуждестранни физически или юридически лица в страната и чужбина, както и извършване на всички дейности, незабранени от закона, а за тези с разрешителен, лицензионен или регистрационен режим след снабдяване със

съответното разрешение или лиценз и/или след осъществяване на необходимата регистрация.

(2) Предметът на дейност на Дружеството може да бъде разширяван, изменян и допълван по решение на общото събрание на съдружниците.

Срок на договора

Чл. 6. Дружественият договор се сключва за неопределен срок.

Раздел III.
СЪДРУЖНИЦИ

Съдружници

Чл. 7. Съдружници в Дружеството са:

- **Христина Ивайлова Йовчева**,
- **Йовчо Върбанов Йовчев**,

Раздел IV.
КАПИТАЛ

Чл. 8. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на **2 154 900 (два милиона сто петдесет и четири хиляди и деветстотин) лева**, разпределен на **43 098 (четиредесет и три хиляди и деведесет и осем) равни дружествени дяла**, всеки един от които е с номинална стойност в размер на **50 (петдесет) лева**.

(2) Капиталът на Дружеството е формиран от парични вноски в размер на 350 100 (триста и петдесет хиляди и сто) лева и непарични вноски, стойността на които възлиза на:

1. Непарична вноска в размер на 49 900,00 (четиридесет и девет хиляди и деветстотин) лева, която е извършена от вносителя **„МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД**, с ЕИК: 201711254 (с предишно наименование **"БЕТА МАКС ПРОПЪРТИС" ООД**). Непаричната вноска има за предмет правото на собственост върху следните недвижими имоти, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XXII-81** (двадесет и втори, отреден за имот с планоснимачен номер осемдесет и едно), с **идентификатор 68134.4328.7810** (шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, три, две, осем, точка, седем, осем, едно, нула) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-74/20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица на поземлен имот с № 3229 от 23.02.2011 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София, находящ се в гр. София, район „Овча купел", ул. 646 (шестстотин четиридесет и шеста) № 28 (двадесет и осем), в квартал 78 (седемдесет и осем) по плана на гр. София, местност „кв. Горна Баня", целият с площ от 610 кв.м. (шестстотин и десет квадратни метра) по нотариален акт, а по скица на имота с площ от 599 кв.м. (петстотин деветдесет и девет квадратни метра). при съседи с идентификатори: 68134.4328.7813, 68134.4326.1626, 68134.4328.7808, 68134.4328.1581, а по нотариален акт: от две страни улица, Урегулиран поземлен имот XXI-13 и Урегулиран

поземлен имот XXIV-8, **заедно с построената в него ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА**, с **идентификатор 68134.4328.7810.1** (шест, осем, едно, три, четири, точка, четири, три, две, осем, точка, седем, осем, едно, нула, точка, едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени с описаната по-горе заповед на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица на сграда с № 27052 от 12.09.2011 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София със застроена площ по скица от 196 кв.м. (сто деветдесет и шест квадратни метра), а по нотариален акт със застроена площ от 214,05 кв.м. (двеста и четиринадесет цяло и пет стотни квадратни метра) и разгъната застроена площ от 508,73 кв.м. (петстотин и осем цяло и седемдесет и три стотни квадратни метра), състояща се от: сутерен на кота 2,50 м. (минус две цяло и петдесет стотни метра), с разположени на него котелно и две складови помещения и коридор, първи етаж с разположени на него антре, кабинет, кухня, трапезария, дневна, санитарно помещение и гараж и втори етаж с разположени на него спалня със самостоятелен дрешник и баня, две спални с обща баня, тераси, библиотека и перално помещение.

„МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД (с предишно наименование **"БЕТА МАКС ПРОПЪРТИС" ООД**) се легитимира като собственик върху гореописаните имоти с вписан в Служба по вписванията Дружествен договор на дружество с ограничена отговорност „БЕТА МАКС ПРОПЪРТИС" ООД с вх. № 40818 от 27.09.2011г. с ново име „МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД, Скица на сграда № 15-341744-16.04.2019г. с идентификатор 68134.4328.7810.1, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София; Скица на поземлен имот № 15-341738-16.04.2019г. за поземлен имот идентификатор 68134.4328.7810, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София.

Непаричната вноска, подробно описана по-горе, с вносител **„МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД**, е оценена от три независими вещи лица, определени с Акт за назначаване № 20200217155432/18.02.2020г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието.

Съгласно изготвеното на основание чл. 72 от Търговския закон Заключение, надлежно обявено в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, общата пазарна стойност на правото на собственост върху оценяваните недвижими имоти възлиза на 529 000 лева (петстотин двадесет и девет хиляди лева).

Срещу апортната вноска **„МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД** е записало 998 (деветстотин деветдесет и осем) равни дружествени дяла, всеки един от които е с номинална стойност в размер на 50 (петдесет) лева или с обща номинална стойност, възлизаща на 49 900 лева (четиридесет и девет хиляди и деветстотин лева), а остатъкът до пълната стойност на апортираното имущество в размер на 479 100 лева (четиристотин седемдесет и девет хиляди и сто лева) е отнесен във фонд „Резервен" на „МАКС КОНТРОЛ ГРУП" ООД. Дружествените дялове на „МАКС КОНТРОЛ АУТО" ЕООД в Дружеството са прехвърлени по надлежния ред на Христина Ивайлова Йовчева на 09.04.2020 г.

2. Непарична вноска в размер на 1 754 900 (един милион седемстотин петдесет и четири хиляди и деветстотин) лева, която е извършена от вносителите **Христина Ивайлова Йовчева**, и **Владимир Йовчев Йовчев**,

Непаричната вноска има за предмет правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.407.176.1.19** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно, точка, деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД – 18 – 45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 17.10.2022 г., с адрес на самостоятелния обект съгласно приложена кадастрална схема № 15 – 1205633 от 17.10.2022 г. на СГКК – София: гр. София, район Оборище, улица „Оборище“ № 24 (двадесет и четири), вход Б, етаж 4 (четири), апартамент № 7 (седем), който самостоятелен обект се намира на етаж 4 (четири) в сграда с идентификатор 68134.407.176.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно), с предназначение на сградата: Жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.407.176 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест), с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 57.32 (петдесет и седем цяло и тридесет и две стотни) квадратни метра, стар идентификатор: няма, който самостоятелен обект съгласно доказателствен документ за собственост, представлява **АПАРТАМЕНТ № 7 (седем)**, находящ се в град София, Столична община, район „Оборище‘‘, улица „Оборище“ № 24 (двадесет и четири), вход Б, етаж 4 (четири), състоящ се от една стая, кухня, преходен хол и сервизни помещения, със застроена площ от 57,32 (петдесет и седем цяло и тридесет и две стотни) квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно приложена кадастрална схема: на същия етаж – 68134.407.176.1.20 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно, точка, двадесет), 68134.407.176.1.7 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно, точка, седем), 68134.407.176.1.16 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно, точка, шестнадесет), над обекта – 68134.407.176.1.22 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четиристотин и седем, точка, сто седемдесет и шест, точка, едно, точка, двадесет и две), и при съседи съгласно доказателствен документ за собственост: изток – апартамент № 8 (осем), Марков, запад – разделителна стена с вход „А‘‘ (буква „А‘‘), север – улица „Оборище‘‘, юг – двор, отгоре – апартамент № 10 (десет) – Недялков, отдолу апартамент № 4 (четири) – Гълъбов, заедно с прилежащото му ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ, без посочен номер по документ за собственост, с полезна площ от 2.88 (две цяло и осемдесет и осем стотни) квадратни метра, при съседи: изток – мазе на Заякова, запад – коридор, север – мазе на Марков и юг – коридор, заедно с 3.16 % (три цяло и шестнадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата.

2. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.102.255.1.22** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет, точка, едно, точка, двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните

регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД – 18 – 33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 16.08.2022 г., с адрес на самостоятелния обект съгласно приложена кадастрална схема № 15 – 920987 от 16.08.2022 г. на СГКК – София: гр. София, район Средец, булевард „Патриарх Евтимий“ № 48 (четиридесет и осем), етаж 4 (четири), апартамент 10 (десет), който самостоятелен обект се намира на етаж 4 (четири) в сграда с идентификатор 68134.102.255.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет, точка, едно), с предназначение на сградата: Жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.102.255 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет), с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 75.16 (седемдесет и пет цяло и шестнадесет стотни) квадратни метра, стар идентификатор: няма, който самостоятелен обект съгласно доказателствен документ за собственост, представлява **АПАРТАМЕНТ № 10 (десет)**, находящ се в град София, Столична община, район <<Средец>>, булевард „Патриарх Евтимий‘‘ № 48 (четиридесет и осем), в сградата на жилищна кооперация <<Напред>>, на IV (четвърти) надпартерен етаж – източен вход, в ляво, състоящ се от две стаи, вестибюл, кухня, баня с тоалетна, две антрета, балкон с килер и лоджия, със застроена плищ от 75.16 (седемдесет и пет цяло и шестнадесет стотни) квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно приложена кадастрална схема: на същия етаж – 68134.102.255.1.21 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет, точка, едно, точка, двадесет и едно), под обекта – 68134.102.255.1.20 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и честири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет, точка, двадесет), над обекта – 68134.102.255.1.24 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет, точка, едно, точка, двадесет и четири), и при съседи съгласно доказателствен документ за собственост: от изток – калкан, от юг – булевард „Патриарх Евтимий‘‘, от запад – апартамент на Оник Сирвард Кюрдян, от север – двор, заедно с ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ, без посочен номер по документ за собственост, с площ от 3 (три) квадратни метра, при съседи: таван на Ганчо и Тодорка Печикови, коридор, таван на Станю и Невяна Консулови, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ, без посочен номер по документ за собственост, с площ от 2 (два) квадратни метра, при съседи: мазе на Ганчо и Тодорка Печикови и от две страни коридор, заедно с 4.84% (четири цяло и осемдесет и четири стотни върху сто) идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от мястото, в което е построена сградата, което съгласно приложена кадастрална скица № 15 – 920979 ит 16.08.2022г. на СГКК – София, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.102.255 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и пет) по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столична), одобрени със Заповед РД – 18 – 33/15.06.2022г., с адрес на поземления имот съгласно приложена кадастрална скица на СГКК – София: град София, район Средец, булевард „Патриарх Евтимий‘‘ № 48 (четиридесет и осем), с площ от 700 (седемстотин) квадратни метра, тайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 16 (шестнадесет), квартал 423 (четиристотин двадесет и три), парцел XVI (шестнадесети),

при съседени поземление имоти с идентификатори съгласно кадастрална скица: 68134.102.257 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и седем), 68134.104.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и четири, точка, едно), 68134.102.254 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и четири), 68134.102.245 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста четиридесет и пет), 68134.102.244 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста четиридесет и четири), 68134.102.243 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста четиридесет и три), 68134.102.256 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и две, точка, двеста петдесет и шест), който поземлен имот съгласно доказателствен документ за собственост, съставлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XVI – 16 (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер шестнадесет), бивш XIII (тринадесети), от квартал 423 (четиристотин двадесет и три) по плана на град София, местност „Център‘‘, целият с площ от 699 (шестстотин деветдесет и девет) квадратни метра, при съседи по документ за собственост: булевард „Патриарх Евтимий‘‘, Надежда Салчева, Евгения Василева и Тодорка Фарашева.

3. **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.101.87.1.6** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно, точка, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД – 18 – 33/ 15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 31.07.2023 г., с адрес на самостоятелния обект съгласно приложена кадастрална схема № 15 – 818134 от 31.07.2023г. на СГКК – София: град София, район Средец, улица „Христо Белчев‘‘ № 10 (десет), вход А, етаж 3 (три), апартамент 6 (шест), който самостоятелен обект се намира на етаж 3 (три) в сграда с идентификатор 68134.101.87.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно), с предназначение на сградата: Жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.101.87 (шестдесет и осем хиляди, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем), с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на самостоятелния обект: 1 (едно), посочена в документа площ: 100.00 (сто) квадратни метра, стар идентификатор: няма, прилежащи части: таванско помещение, с площ 8 (осем) квадратни метра, таванско помещение, с площ от 6 (шест) квадратни метра и 52/1000 (петдесет и две върху хиляда) идеални части от общите части на сградата, който самостоятелен обект съгласно доказателствен документ за собственост представлява **АПАРТАМЕНТ № 6 (шест)**, находящ се в град София, улица „Христо Белчев“ (преди улица „Гаврил Генов“) № 10 (десет), външно крило – вход „А‘‘, на 3 (трети) надпартерен етаж, състоящ се от три стаи, кухня, баня, тоалетна, две антрета и два балкона, с обща площ от 100.00 (сто) квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно приложена кадастрална схема: на същия етаж – 68134.101.87.1.22 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно, точка, двадесет и две), 68134.101.87.1.7 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно, точка, седем), 68134.101.87.1.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири,

точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно, точка, двадесет и четири), 68134.101.87.1.8 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем, точка, едно, точка, осем), и при съседи съгласно доказателствени документ за собственост: от изток – улица „Христо Белчев‘‘, от запад – Любен Димитров и двор, от север – Димитър Деянов и двор, от юг – Тодор Захов и стълбище, отдолу – врачански митрополит Паисий, по – късно Борислав Наумов и Райна и Борис Найденови и отгоре – Иван Тасев Трайков, по-късно държавни имоти и д–р Димитров, заедно с ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ, без посочен номер по документ за собственост, с площ от 8 (осем) квадратни метра, при съседи Марийка Драгоева, двор, Константин Ванев, по – късно държавни имоти и коридор, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ, без посочен номер по документ за собственост, с площ от 6 (шест) квадратни метра, при съседи: Иван Тасев, по – късно държавни имоти, д – р Димитров, двор, коридор и Анастасия Панчева, по – късно държавни имоти, заедно с 52/1000 (петдесет и две върху хиляда) идеални част от общите части на сградата и заедно с 1/3 (една трета) от 52/1000 (петдесет и две върху хиляда) идеални части от дворното място, в което е разположена сградата, съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.101.87 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД – 18 – 33/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот 31.07.2023 г., с адрес на поземления имот съгласно приложена кадастрална скица № 15 – 818115 от 31.07.2023 г. на СГГК – София: гр. София, район Средец, улица „Христо Белчев“ № 10 (десет), с площ от 638 (шестстотин тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 /десет/ до 15 /петнадесет/ метра), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 13 (тринадесет), квартал: 392 (триста деветдесет и два), парцел I (първи), при съседни поземлени имоти с идентификатори 68134.101.99 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, деветдесет и девет), 68134.101.88 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и осем), 68134.101.83 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и три), 68134.101.86 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и шест), 68134.101.85 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, осемдесет и пет), 68134.101.100 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, сто и едно, точка, сто), който поземлен имот съгласно доказателствен документ за собственост съставлява ДВОРНО МЯСТО с площ 637.50 (шестстотин тридесет и седем, точка, петдесет стотни) квадратни метра, образуващо по плана на град София Парцел VIII (осми), имот II (втори), квартал 392 (триста деветдесет и две), местността „Центъра‘‘, при общи съседи: улица „Гавраил Генов“, Ловен дом – държавни имоти, наследници на Наум Янакиев, жилищен дом на улица „Денкоглу“ № 34 (тридесет и четири), Димитър Господинкин и Димитър Деянов.

4. **Недвижим имот**, находящ се в град София, Столична община, район Овча купел в жилищна сграда, състояща се от: сутерен, партер, четири жилищни етажа и един подпокривен етаж на две нива, със застроена площ 303.70 (триста и три, точка, седемдесет) квадратни метра и разгърната застроена площ 2 204.90 (две хиляди двеста и четири, точка, деветдесет) квадратни, построена в урегулиран поземлен имот № V – 1099

(пети, за имот с планоснимачен номер хиляда деветдесет и девет) от квартал 29 „а“ (двадесет и девет, буква „а“) по плана на град София, местност „Овча купел“, целият с площ 882 (осемстотин осемдесет и два) квадратни метра, при съседи: улица, УПИ VI - 1099 (шести за имот планоснимачен номер хиляда деветдесет и девет), УПИ VIII – 1099 (осми за имот планоснимачен номер хиляда деветдесет и девет) и УПИ IX - 1099)девети за имот планоснимачен номер хиляда детдесет и девет), а именно: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4337.1642.1.19 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София, одобрени със Заповед РД – 18 – 51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 25.02.2022 г., с адрес на самостоятелния обект съгласно приложена кадастрална схема № 15 – 467820 от 02.05.2023 г. на СГКК – София: град София, район Овча купел, улица „Александър Вейнер“ № 5 (пет), етаж 4 (четири), апартамент 19 (деветнадесет), който самостоятелен обект се намира на етаж 4 (четири) в сграда с **идентификатор 68134.4337.1642.1** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно), с предназначение на сградата: Жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4337.1642 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстоостин четиридесет и две), с предназначение на самостоятелния обект: Жилище , апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на самостоятелния обект: 1 (едно), посочена в документа площ 50.25 (петдесет цяло и двадесет и пет стотни) квадратни метра, метра прилежащи части: мазе № 19 (деветнадесет) – 2.86 (две цяла осемдесет и шест стотни) квадратни метра, стар идентификатор: няма, който самостоятелен обект съгласно доказателствения документ за собственост представлява **АПАРТАМЕНТ № 19 (деветнадесет)**, находящ се на 4 (четвърти) жилищен етаж на кота + 11.84 (плюс единадесет цяло и осемдесет и четири стотни) метра, състоящ се от преддверие, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и една тераса, със застроена площ от 50.25 (петдесет цяло и двадесет и пет стотни) квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно приложена кадастрална схема: на същия етаж – 68134.4337.1642.1.18 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, осемнадесет), 68134.4337.1642.1.20 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, двадесет), 68134.4337.1642.1.13 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, тринадесет), 68134.4337.1642.1.114 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, сто и четиринадесет), 68134.4337.1642.1.15 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, петнадесет), 68134.4337.1642.1.23 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и седем, точка, хиляда шестстотин четиридесет и две, точка, едно, точка, двадесет и три), и при съседи по документ за собственост: апартамент № 20 (двадесет), улица, двор,

апартамент № 18 (осемнадесет) и коридор, заедно с МАЗЕ № 19 (деветнадесет) в сутерена на кота – 2.81 (минус две цяло и осемдесет и една стотни), с площ от 2.86 (две цяло и осемдесет и шест стотни) квадратни метра, при съседи: мазе на апартамент № 14 (четиринадесет), асансьор, стълбище, склад към фризьорски салон и коридор, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху описания по – горе урегулиран поземлен имот, в който е построена сградата.

Вносителите Христина Ивайлова Йовчева и **Владимир Йовчев Йовчев** се легитимират като собственици върху гореописаните имоти чрез следните актове**:** Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 105, том V, рег. № 8759, дело № 831/2023 г. на нотариус Весела Ивчева, с р-н на действие СРС, вписан в Служба по вписванията – София с вх.рег. № 57712 от 16.08.2023 г., акт № 14, том CXLII, дело № 44282/2023 г., имотна партида № 401227; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 109, том VI, рег. № 11204, дело № 1029/2022 г., на нотариус Весела Ивчева, с р-н на действие СРС, вписан в Служба по вписванията – София, с вх. № 78470 от 27.10.2022 г., акт № 35, том CCI, дело 61398, имотна партида № 804234; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 177, том III, рег. № 5575, дело № 529/2023 г. на нотариус Весела Ивчева, с р-н на действие СРС, вписан в Служба по вписванията – гр. София, с вх.рег.№ 36598/ 01.06.2023 г., акт № 51, том XC, дело № 27607/2023 г., имотна партида № 768142; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 149, том V, рег. № 9886, дело 885/2022 г. на нотариус Весела Ивчева, с р-н на действие СРС, вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. № 70901 от 26.09.2022 г., акт № 166, том CLXXVII, дело 54187, имотна партида № 64375.

Непаричната вноска, подробно описана по-горе, с вносители **Христина Ивайлова Йовчева** и **Владимир Йовчев Йовчев** е оценена от три независими вещи лица, определени с Акт за назначаване № 20240925160142-13/28.10.2024 г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието.

Съгласно изготвеното на основание чл. 72 от Търговския закон Заключение, надлежно обявено в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, общата пазарна стойност на правото на собственост върху оценяваните недвижими имоти възлиза на **1 754 900 (един милион седемстотин петдесет и четири хиляди и деветстотин) лева**.

Срещу апортната вноска **Христина Ивайлова Йовчева записва 17 549 (седемнадесет хиляди петстотин четиридесет и девет) дружествени дяла**, всеки един от които с номинална стойност в размер на 50 (петдесет) лева или с обща номинална стойност в размер на 877 450 (осемстотин седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет) лева.

Срещу апортната вноска **Владимир Йовчев Йовчев записва 17 549 (седемнадесет хиляди петстотин четиридесет и девет) дружествени дяла**, всеки един от които с номинална стойност в размер на 50 (петдесет) лева или с обща номинална стойност в размер на 877 450 (осемстотин седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет) лева. Дружествените дялове на Владимир Йовчев Йовчев в Дружеството са прехвърлени по надлежния ред на Йовчо Върбанов Йовчев на …….. г.

(3) Към момента на подписване на настоящия Дружествен договор капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Раздел V.
РАЗМЕР НА ДЯЛОВЕТЕ

Чл . 9. Дяловете се разпределят между съдружниците, както следва:

- **21 549 (двадесет и една хиляди петстотин четиридесет и девет) дружествени дяла**, всеки един от които с номинална стойност в размер на 50 (петдесет) лева или с обща номинална стойност в размер на **1 077 450 (един милион седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет) лева**, са собственост **на Христина Ивайлова Йовчева.**
- **21 549 (двадесет и една хиляди петстотин четиридесет и девет) дружествени дяла**, всеки един от които с номинална стойност в размер на 50 (петдесет) лева или с обща номинална стойност в размер на **1 077 450 (един милион седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет) лева**, са собственост **на Йовчо Върбанов Йовчев.**

Раздел VI.
ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружника

Чл. 10. Всеки съдружник има право:

1. да участва в управлението на Дружеството;
2. да участва в разпределението на печалбата, съразмерно на дяловото си участие;
3. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книжата на Дружеството;
4. да се осведомява за финансовото състояние и банковите сметки на Дружеството и да има достъп до подобна информация;
5. да внася за обсъждане пред общото събрание на съдружниците всякакви въпроси, свързани с дейността на Дружеството;
6. на ликвидационен дял.

Задължения на съдружника

Чл. 11. Всеки съдружник е длъжен:

1. да внесе дяловата си вноска;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да съдейства за осъществяване дейността на Дружеството;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание;
5. да пази репутацията, търговската тайна и интересите на Дружеството, както и на неговите клиенти.

Приемане на нов съдружник

Чл. 12. Нов съдружник се приема в Дружеството от Общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се вписва в търговския регистър.

Прекратяване на участие в Дружеството

Чл. 13. (1) Участието на съдружник в Дружеството се прекратява:

1. при смърт или поставяне под запрещение;
2. при изключване;
3. при прекратяване с ликвидация - за юридическите лица;
4. при обявяване в несъстоятелност;

(2) Съдружник може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие до Общото събрание на съдружниците, направено най малко три месеца преди датата на прекратяването.

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

Изключване на съдружник

Чл. 14. (1) Общото събрание може да изключи съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си в допълнително определения срок, който не може да бъде по-кратък от един месец. Срокът се определя от общото събрание с единодушие от всички съдружници. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването.

(2) В случая по ал. 1 съдружникът губи правото си върху направените вноски.

(3) Съдружник може да бъде изключен от Общото събрание на съдружниците след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на Дружеството.
4. в случаите на чл. 121 от ТЗ;
5. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2 от ТЗ.

Дружествен дял. Прехвърляне на дялове

Чл. 15. (1) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който е пропорционален на дела му в капитала на Дружеството.

(2) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

(3) Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.

Делба на дружествен дял

Чл. 16. Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците.

Съсобственост на дял

Чл. 17. Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата си по него съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела определят лице, което ги представлява пред Дружеството.

Печалби и плащания

Чл. 18. Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато Дружеството съществува. Те имат право на част от печалбата на Дружеството, съразмерно на дяловете на всеки един от тях в капитала.

Допълнителни парични вноски

Чл. 19. (1) По решение на Общото събрание на съдружниците 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.

(2) Съдружник, който не е гласувал за решението по предходната алинея, има право да прекрати участието си в Дружеството съгласно чл. 125, ал. 2 и ал. 3 от ТЗ. 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.

(3) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

Имущество на Дружеството

Чл. 20. Имуществото на Дружеството се състои от правото на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, ноу хау, дялово участие в сдружения, както и други права, породени от дейността му.

Раздел VII.
УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление

Чл. 21. (1) Органите на управление на Дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците;

2. Управител/и.

(2) Управителят/ите може да не е (са) съдружник/ци.

Общо събрание на съдружниците

Чл. 22. (1) Общото събрание на съдружниците се състои от всички съдружници.

(2) Управителят на Дружеството участва в заседанията на Общото събрание на съдружниците със съвещателен глас, освен ако не е съдружник.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 23. (1) Общото събрание на съдружниците:

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

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

(3) Всички решения по ал. 1 се вземат с единодушие от всички съдружници. За взетите решения по ал. 1, т. 1, т. 2, т. 3, т. 5, т. 6 и т. 8 от настоящия член се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно. За останалите решения се съставя протокол в писмена форма.

(4) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено нотариално заверено пълномощно. Съдружниците юридически лица се представляват на - Общото събрание от техните законни представители или от упълномощени от тях лица.

Кворум

Чл. 24.(1) Заседанието на Общото събрание е редовно, ако всички съдружници са редовно поканени и на него са представени толкова от тях, колкото са необходими за образуване на мнозинство по въпросите на дневния ред.

(2) Решенията на общото събрание могат да се вземат неприсъствено чрез протокол, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението. Свикване на Общо събрание

Чл. 25. (1) Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание от управителя най- малко веднъж годишно.

(2) Управителят е длъжен да свика Общото събрание на съдружниците и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителя не свика събранието в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.

(3) Управителят е длъжен да свика Общо събрание на съдружниците веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2. спадне под размера на вписания капитал.

(4) Общото събрание на съдружниците се свиква от управителя с писмена покана или по друг подходящ начин най- малко седем дни преди определената дата на заседанието.

(5) Когато на заседание на Общото събрание на съдружниците се определи датата на следващото заседание, присъстващите се смятат за редовно поканени.

Управител

Чл. 26. (1). Дружеството се управлява и представлява от управител (управители).

(2). Управителят има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на Дружеството, да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия.

(3).В договора за управление може да се въведе ограничение относно правото на управителя (единия от управителите, управителите) да сключва определен вид сделки и/или договори над определена стойност. В този случай сключените от управителя (управителите) договори ще имат действие спрямо Дружеството единствено ако са спазени предвидените ограничения в договора за управление, както и условията на взетите от Общото събрание решения относно сключването им.

(4) Управителят (управителите):

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
2. изготвя и предлага за одобрение от Общото събрание годишния отчет и баланса;
3. организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
4. сключва и прекратява трудови договори със служителите на Дружеството;
5. отговаря имуществено за причинени на Дружеството вреди. му

(5) Управителят текущо и при поискване информира съдружниците за дружествените работи и им осигурява свободен достъп до търговската и счетоводна документация.

Дружествени книги

Чл. 27.(1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Общото събрание.

(2) В книгата на дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Удостоверение за участие

Чл. 28. (1) На съдружниците се издават удостоверения за участие в Дружеството.

(2) Удостоверението, издадено от съдружниците за участието им в Дружеството не е ценна книга.

Чл. 29. (1). Годишният финансов отчет на Дружеството се проверява от един или от няколко проверители - регистрирани одитори в предвидените от закон случаи.

(2) Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет.

(3) Проверителите се избират от общото събрание преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

(4) Приетият годишен финансов отчет се представя в търговския регистър.

Раздел VIII.
ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР

Увеличаване на капитала

Чл. 30. Капиталът може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

1. увеличаване номиналната стойност на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

Намаляване на капитала

Чл. 31. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум лева с решение на Общото събрание за изменение на дружествения договор при спазване изискванията на чл. 150 и чл. 151 от ТЗ.

(2) В решението се посочват целта на намалението, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;

3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

Предизвестие на кредиторите

Чл. 32. (1) Решението за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването.

(2) Съгласието на кредиторите се предполага ако до три месеца след обявяването те не изразят писмено несъгласието си.

Вписване на намаляването

Чл. 33. (1) Изменението на дружествения договор, с което се намалява капиталът, се вписва след изтичане на срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по чл. 150 от ТЗ и писмена декларация на управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намалението, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Отговорност на управителя/ите

Чл. 34. Ако представените от управителя данни за вписването на намалението са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Изплащания поради намалението

Чл. 35. На съдружниците могат да се направят изплащания поради намаление на капитала само като намалението бъде вписано в Търговския регистър.

Раздел IX.
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на Дружеството

Чл. 36. Дружеството се прекратява:

1. по решение на съдружниците, взето с единодушие от всички съдружници;
2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на Окръжния съд по иск на:
   a. съдружниците, ако важни причини налагат това. Искът се завежда срещу Дружеството, ако дяловете на ищците съставляват повече от 1/5 от капитала;

б. прокурора, ако Дружеството не е образувано по законния ред или ако дейността му противоречи на закона. управител.

в. прокурора, когато в продължение на три месеца Дружеството няма вписан ликвидация на Дружеството

Чл. 37. Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от Търговския закон.

Раздел X.
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените с този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Този договор е подписан в два еднообразни екземпляра по един за всеки от съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:

Христина Ивайлова Йовчева

/Христина Ивайлова Йовчева/

Йовчо Върбанов Йовчев

/Йовчо Върбанов Йовчев/