

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА

“РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1” ООД

Град София, 2018 година

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

Днес, 03 юли 2018 година в град София между:

1. ИВО ЛЮБОМИРОВ ХРИСТОВ, ЕГН 6405206509, с документ за самоличност лична карта № 647729440, издадена на 02.07.2018г. от МВР – град София, от една страна и

2. РУМЕН СТЕФАНОВ СТОИЛОВ, ЕГН: 5905086328, с документ за самоличност лична карта № 646905972, издадена на 13.03.2017г. от МВР, от втора страна

3. ИВО ГЕОРГИЕВ ГЕРГИНОВ, ЕГН: 6903206323, с документ за самоличност лична карта № 626353305, издадена на 19.11.2009г. от МВР – София, от трета страна

наричани по-долу **СЪДРУЖНИЦИ** се подписа настоящия дружествен договор на дружество с ограничена отговорност с фирма **„РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**, което ще функционира при следните съществени условия:

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Член 1. С настоящия дружествен договор се учредява дружество с ограничена отговорност с фирма **„РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**, което може да се изписва допълнително и на латиница.

Член 2. Седалището и адресът на управление на дружеството са в град София, Столична община – район „Средец“, улица „Шести септември“ № 13А, ет.3, ап. 15.

Член 3. Дружеството се създава за неопределен срок от време и съществуването му не е обвързано с прекратително условие.

Член 4. Предметът на дейност на дружеството е: сделки с недвижими имоти, стопанисване и управление на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия, посреднически и комисионерски услуги, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни лица, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Член 5. Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяването на неговата дейност, както и да изпълнява всякаква друга работа, която улеснява или разширява стопанската му дейност.

Член 6. Дружеството може да участва по решение на Общото събрание в други дружества със сродна на неговата или не на неговата дейност.

ИМУЩЕСТВО И КАПИТАЛ

Член 7. Имуществото на дружеството се състои от пари в лева и чуждестранна валута, права на собственост и ползване върху вещи и нематериални блага, включително обекти на интелектуалната собственост и ноу-хау, вземания и всякакви други права, които в съответствие с действащото законодателство могат да бъдат собственост на юридически лица.

Член 8 (1) Дружеството регистрира капитал, който се образува от дяловите вноски на съдружниците и изразява тяхната стойност.

(2) Капиталът на дружеството възлиза на 8 лв. (осем лева), разпределен в 8 (осем) равни дяла, всеки на единична стойност от по 1 (един) лев.

(3) Капиталът на дружеството е формиран изцяло посредством парични вноски.

(4) Дяловете от капитала на дружеството се разпределят между съдружниците, както следва:

4.1. ИВО ЛЮБОМИРОВ ХРИСТОВ, ЕГН 6405206509, – 2 (два) дяла на единична стойност от по 1 (един) лев или на обща стойност в размер на 2 лв. (два лева) от капитала на дружество с ограничена отговорност с фирма „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД, съставляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на същото.

4.2. РУМЕН СТЕФАНОВ СТОИЛОВ, ЕГН: 5905086328 - 2 (два) дяла на единична стойност от по 1 (един) лев или на обща стойност в размер на 2 лв. (два лева) от капитала на дружество с ограничена отговорност с фирма „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД, съставляващи 25% (двадесет и пет процента) от капитала на същото.

4.3. ИВО ГЕОРГИЕВ ГЕРГИНОВ, ЕГН: 6903206323 - 4 (четири) дяла на единична стойност от по 1 (един) лев или на обща стойност в размер на 4 лв. (четири лева) от капитала на дружество с ограничена отговорност с фирма „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД, съставляващи 50% (петдесет процента) от капитала на същото.

Член 9. При учредяване на дружеството, капиталът на дружеството е внесен на 100 %.

Член 10. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван с решение на Общото събрание, прието с единодушие, като в решението се посочва целта, сумата и начина, по който ще се извърши увеличението или намалението. Капиталът не може да бъде намаляван под установения от чл.117 от ТЗ законен минимум.

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

Член 11 (1) Прехвърлянето на дружествени дялове на нови съдружници се извършва с решение на Общото събрание, прието с единодушие. За целта може да се свика и извънредно заседание на Общото събрание, което следва да се произнесе и относно начина на приемането и дружествените дялове на новия съдружник.

(2) Прехвърлянето на дружествените дялове става с писмен договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието.

(3) Дружествените дялове на всеки съдружник са неделими, а ако няколко лица станат съсобственици на дружествен дял те са длъжни да определят лице, което ще ги представлява в отношенията им с дружеството.

(4) Всеки дружествен дял има номинална стойност, според настоящия договор и балансова стойност, която се установява чрез годишната счетоводна документация, а в случай на ликвидация отразява стойността на квотата от ликвидираното имущество.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Член 12 (1) Нови съдружници се приемат по решение на Общото събрание, въз основа на подадена от тях писмена молба, съдържаща декларация, че приемат условията на настоящия дружествен договор.

(2) Съдружникът има право да участва в управлението на дружеството, в разпределението на печалбата, да бъде информиран за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на дружеството, и право на ликвидационен дял. Един дял дава право на един глас в Общото събрание на съдружниците, право на дивидент и ликвидационен дял. Дивиденти могат да се разпределят и във валута.

(3) Съдружник има право да получава дивидент от печалбата в размер определен от Общото събрание.

(4) Съдружник упражнява правата си във връзка с управлението на дружеството чрез участие в Общото събрание на съдружниците.

Член 13 (1) Съдружникът е длъжен:

- да внесе дяловата си вноска в капитала;
- да участва в управлението на дружеството;
- да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на дружеството, приети от тях според предвидената им компетентност;
- да не извършва нелоялна конкуренция спрямо дружеството;

(2) За решение на спорове между съдружници, произтичащи от този договор, компетентен да ги реши е Софийският градски съд.

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

(3) Съдружник може да бъде представляван в Общото събрание от лице, упълномощено писмено с нотариална заверка на подписа.

Член 14. Отговорността на съдружниците се ограничава до размера на тяхното дялово участие в капитала на Дружеството.

Член 15. (1) Съдружник може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най – малко 3 (три) месеца преди датата на самото прекратяване. Предизвестieto се отправя писмено до всеки съдружник.

(2) 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 вноски, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2.

(3) Имушествените последици от изключването или напускането се уреждат въз основа на пазарна оценка на имушеството на дружеството, изготвена от 3 (три) независими вещи лица към датата на прекратяването/изключването. Съответно определения пазарен дял е платим и съответно вземането изискуемо към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Член 16 (1) Общото събрание е върховен орган на дружеството и има право да взема решения по всички въпроси от дейността на дружеството.

(2) Общото събрание се състои от всички съдружници. Управителят, ако не е съдружник участва със съвещателен глас.

(3) Общото събрание има изключителната компетентност да приема решения относно:

1. Изменение и допълнение на дружествения договор;
2. Приемане на съдружници;
3. Изключване на съдружници;
4. Дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
5. Приема решения за увеличение и намаление на капитала, както и за допълнителни парични вноски;
6. Одобрява перспективните планове за стопанската дейност на дружеството, определя паричните фондове, които ще се образуват в дружеството и размера на отчисленията за съответните фондове;

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

7. Приема годишните отчети и баланси и определя размера на печалбата за разпределение между съдружниците;
8. Избира и освобождава от длъжност Управителя и Контрольора /ако е назначен такъв/, определя възнаграждението им. Освобождава Управителя и контрольора от отговорност. Когато тези длъжности се изпълняват от съдружници, възнаграждение се изплаща само след изрично предварително съгласие на останалите съдружници.
9. Приема решения за придобиване и отчуждаване на вещни права върху недвижими имоти, за ползване на инвестиционни кредити и други кредити, ипотekiрането и залагането на имущество на дружеството;
10. Реорганизация на дружеството, определя организационната и управленска структура;
11. Участие в други дружества, като решава всички въпросите свързани с участието в тези дружества, както и определя лицето, което да представлява дружеството във връзка с това;
12. Откриването и закриването на клонове на дружеството и избира Управителя на същите;
13. Предявяване на искиове на дружеството срещу Управителя или Контрольора, ако има такъв, както и назначава представител за водене на процеси срещу него.
14. Годишните планове, правилата за работа и работната заплата на съдружниците, определя вътрешните правила на дружеството.
15. Всеки друг въпрос предвиден в Закона или настоящия договор.

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

Член 17 (1) Общото събрание се свиква на заседание от Управителя на Дружеството. То провежда редовни заседания най-малко два пъти годишно и извънредни заседания, по инициатива на Управителя или по писменото искане на всеки съдружник с дялове над 1/10 от капитала. Ако Управителя след направено искане за свикване на Общо събрание от съдружници не свика събранието в срок от 14 (четиринадесет) дни, съдружниците поискали свикването имат право да упражнят правомощията му във връзка с това.

(2) Управителят 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.

(3) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник лично срещу подпис или с препоръчано писмо с обратна разписка, най-късно седем дни преди определената дата на заседанието.

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

(4) В поканата за свикване на Общото събрание се посочват: дневния ред, денят, часа и мястото на заседанието. Когато денят, часа, мястото и дневния ред са определени на предишното заседание, съдружниците се считат за редовно поканени.

(5) Ако съдружниците са съгласни и присъстват всички от тях, те могат да се съберат на заседание и без да са спазени формалностите по предходните алинеи.

Член 18 (1) Заседанията на Общото събрание са редовни, когато всички съдружниците са редовно поканени.

(2) По въпроси, нетърпящи отлагане, Общото събрание може да вземе решение и неприсъствено чрез писмено съгласие на всички съдружници или протокол, съдържащ съответните решения, подписан от всички съдружници.

Член 19 (1) Решенията на Общото събрание се приемат с единодушие.

(2) Гласуването в заседанията на Общото събрание е явно и поименно, освен ако съдружниците не са решили друго.

Член 20 (1) Общото събрание се председателства от съдружниците на ротационен принцип. За спазване на процедурата се избира Секретар, който да води протокола и заседанието.

(2) В протокола се вписват в съкратен вид проведените дискусии и се отбелязват взетите решение, както и мнозинството, с което са приети. Протоколът се подписва от всички съдружници. Отказът за подписване на протокола се удоверява с констативен протокол, съставен от нотариус по реда на ГПК.

(3) Управителят и всеки от съдружниците могат да искат отмяна на решенията на Общото събрание, чрез иск предявен до Софийски градски съд, ако решението е в нарушение на Закона или този договор. Искът се предявява срещу дружеството и може да бъде предявен в срок от три месеца след приемане на решението. Ако решението е атакувано от Управителя, Общото събрание избира свой представител за водене на съдебния процес.

УПРАВИТЕЛ/И

Член 21 (1) Управителят на дружеството се избира от Общото събрание.

(2) Управителят организира и ръководи цялата стопанска, търговска и административна дейност на дружеството и решава всички въпроси във връзка с това, с изключение на въпросите, които по закон, разпоредбите на този договор или друго решение на Общото събрание са възложени за решаване единствено и само на Общото събрание на съдружниците.

Член 22. Управителят:

1. Представява дружеството пред трети лица, държавни органи и банки;
2. Организира и отговаря за привеждането в изпълнение на решенията на Общото събрание, назначава и уволнява персонала на дружеството;
3. Организира правилното водене на финансовата отчетност в съответствие с действащото законодателство, редовните отчисления и внасянето на дължимите данъчни задължения към бюджетите.
4. Съставя баланса на дружеството и го внася за обсъждане на Общото събрание на съдружниците.
5. Определя сметките на дружеството, открити в банките;
6. Подписва всички документи, издавани от името и за сметка на дружеството, включително и запис на заповед, менителници, валутни преводи, фактури. Урежда задълженията на дружеството, приема и прехвърля ценни книжа;
7. Извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряването на нормалното функциониране на дружеството и следи за законосъобразността на решенията на Общото събрание.

Член 23 (1) Управителят отговаря имуществено за причинените вреди на дружеството. Иск за вреди срещу Управителя може да се предяви от всеки съдружник.

(2) Управителят е длъжен да поддържа на български език освен книгите, задължителни според счетоводните изисквания и данъчните закони, и следните книги:

- Книга на съдружниците, в която се вписват имената на съдружниците, гражданството, адреса им, дяловото им участие в капитала и настъпилите промени в периода на тяхното участие.
- Протоколна книга, в която се подреждат протоколите от общите събрания и взетите решения.

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Член 24 (1) Стопанската година на дружеството съвпада с календарната година и започва на първи януари и завършва на тридесет и първи декември всяка година.

(2) В края на всяка стопанска година Управителят извършва опис на имуществото на дружеството и съставя: баланс, счетоводен отчет, от който да е видно ясно действителното стопанско положение на дружеството и сметка "Печалби и загуби".

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

(3) Началният баланс за всяка година трябва да съответствува на заключителния баланс по предходната година. Баланс се съставя и при прекратяване дейността на дружеството.

(4) Балансът след като бъде проверен и заверен от избрания от Общото събрание дипломиран експерт-счетоводител се представя за одобрение на годишното Общо събрание, придружен от отчетен доклад на Управителя.

Член 25 (1) Печалбата на дружеството се образува и разпределя в съответствие с действащите закони и нормативни актове.

(2) Дивидентите се разпределят между съдружниците в съответствие с дяловото им участие в капитала.

(3) Загубите на дружеството се покриват от резервния фонд, ако надвишават средствата по него от допълнителни вноски на съдружниците или чрез теглене на кредити.

ФОНДОВЕ И РАБОТНА ЗАПЛАТА

Член 26. Дружеството може да образува фондове, както и определя отчисленията по тях с решение на Общото събрание.

Член 27 (1) Дружеството само определя средствата за работна заплата, формата и системата на заплащане на труда, въз основа на правилата, одобрени от Общото събрание.

(2) Отделни възнаграждения могат да се определят в зависимост от постигнатите крайни резултати от стопанската дейност на дружеството.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 28 (1) Дружеството се прекратява:

1. По решение на Общото събрание, взето с единодушие от всички съдружници;
2. По решение на съда в предвидените от закона случаи.

(2) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на Търговския закон, след което се заявява за вписване заличаването му в търговския регистър.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Член 29. За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси, ще се прилагат общите правила на Търговския закон.

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО
С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ФИРМА „РЕАЛ ИНВЕСТМЪНТ 1“ ООД**

Член 30. Настоящият дружествен договор се състави в три еднообразни екземпляра – по един за съдружниците и Търговския регистър при АВ.

Настоящият Дружествен договор се прие и подписа от съдружниците в град София на 03.07.2018 година.

СЪДРУЖНИЦИ:

ИВО ЛЮБОМИРОВ ХРИСТОВ:

РУМЕН СТЕФАНОВ СТОИЛОВ:

ИВО ГЕОРГИЕВ ГЕРГИНОВ: