

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА

ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

„ЖСП Пропърти" ООД

ГРАД СОФИЯ

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА
ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"ЖСП Пропърти" ООД**

Днес, 15.05.2026 г. в гр. София, на Общо събрание на съдружниците, проведено на 15.05.2026г., се прие настоящия дружествен договор, от следните правни субекти:

1. СТЕФАН НАЧЕВ СТЕФАНОВ с ЕГН, притежаващ л. к. № г.
издадена от МВР —, с постоянен адрес гр.

2. ЖАНА ПЕТРОВА МАРКОВА с ЕГН, притежаваща л. к. № г.
издадена от МВР -, с постоянен адрес: гр.

3. ВЛАДИМИР СТЕФАНОВ НАЧЕВ с ЕГН, притежаващ л. к. № г.
издадена от МВР —, с постоянен адрес гр.

наричани по-долу за краткост "СЪДРУЖНИЦИ".

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ХАРАКТЕР НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 1.(1) (Изменен с Решение на Общото събрание на съдружниците от 28.08.2024 г.) "ЖСП Пропърти" ООД, наричано по-долу в договора за краткост "Дружество/то", е самостоятелно юридическо лице.

(2) Дружеството е юридическо лице с универсална правоспособност. То може да придобива по законен начин всякакви права и да поема задължения.

(3) Дружеството е корпоративно капиталово юридическо лице. То отговаря за своите задължения с имуществото си. Дружеството не носи отговорност за задълженията на съдружниците. Съдружниците също не отговарят за задълженията на дружеството.

(4) За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси се прилагат нормите на действащото законодателство.

ТЪРГОВСКА ФИРМА И СЕДАЛИЩЕ

Чл.2. (Изменен с Решение на Общото събрание на съдружниците от 28.08.2024 г.) Наименованието на дружеството е "ЖСП Пропърти" ООД, което се изписва и на латиница, както следва: ZHSP Property LTD.

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е в гр. София, Р България.

Адресът на управление е: Р България, град София, ул. "Ситняково" № 23.

СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Дружествен договор на „ЖСП Пропърти“ ООД

Чл. 4. Дружеството се учредява без определен срок и съществуването му не се ограничава от друго прекратително условие.

Чл. 5. Предметът на дейност на дружеството е: покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; строително предприемачество; покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговия с промишлени и хранителни стоки, селскостопански произведения и други изделия; продажба на стоки от собствено производство; продажба на тютюневи изделия и спиртни напитки (след издаване на съответен лиценз); превоз на пътници и товари в страната и чужбина; таксиметрова дейност; търговско представителство и посредничество; вътрешна и външна търговия; валутни сделки (след съответно разрешение); изграждане и експлоатация на заведения за обществено хранене; кафе-аперитиви; комисионни и спедиционни сделки; стоков контрол; авторемонтни услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни и други услуги.

II. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ, ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА РАЗМЕР НА КАПИТАЛА И ОСНОВНИ ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 6. (1) Капиталът на Дружеството се определя в евро.

(2) Капиталът е 5110 евро (пет хиляди сто и десет евро) и е разпределен на 1000 (хиляда) основни дяла, всеки един на стойност 5.11 (пет евро и единадесет евро цента) евро.

(3) Дяловете в основния капитал се разпределят между съдружниците, както следва:

1. За ЖАНА ПЕТРОВА МАРКОВА с ЕГН - 60 (шестдесет) основни дяла всеки един по 5.11 евро (пет евро и единадесет евро цента), на обща стойност 306.60 евро (триста и шест евро и шестдесет евро цента).

2. За СТЕФАН НАЧЕВ СТЕФАНОВ с ЕГН - 290 (двеста и деветдесет) основни дяла всеки един по 5.11 евро (пет евро и единадесет евро цента), на обща стойност 1481.90 евро (хиляда четиристотин осемдесет и едно евро и деветдесет евро цента).

3. За ВЛАДИМИР СТЕФАНОВ НАЧЕВ с ЕГН - 650 (шестстотин и петдесет) основни дяла всеки един по 5.11 евро (пет евро и единадесет евро цента), на обща стойност 3321.50 евро (три хиляди триста двадесет и едно евро и петдесет евро цента).

(4) Един дял дава на притежателя си право на един глас, на съответни дивиденди и на ликвидационна квота.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВНОСКИ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 7. (1) При загуби на дружеството или при временна необходимост от парични средства, по решение на Общо събрание на съдружниците, същите могат да бъдат задължени да направят допълнително парични вноски за определен срок.

(2) Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете на съдружниците в капитала, освен ако Общото събрание на съдружниците не вземе друго решение.

(3) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството.

(4) Вноските по предходните алинеи подлежат на връщане на съдружниците по ред, определен от Общото събрание. За връщането на допълнителните парични вноски чл. 73в от ТЗ не се прилага.

(5) Съдружник, който не е гласувал за решението по ал.1, има право да прекрати участието си в дружеството, съгласно чл. 125, ал.2 и 3 на ТЗ. Това право може да бъде упражнено в срок 3 (три) месеца от събранието - за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението - за всички останали съдружници.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 8. Всеки съдружник има право да:

1. Участва в управлението на Дружеството;
2. Участва в разпределението на печалбите в съответствие с неговия дял;
3. Бъде осведомяван за хода на дружествените дела и за дейността на дружеството, като при желание извършва проверка на фирмените счетоводни документи и цялата търговска документация;
4. Получи съответната квота в случай на ликвидация;
5. (Изменен с Решение на Общото събрание на съдружниците от 28.08.2024 г.)Получава възнаграждения, когато е страна по трудови или граждански договори с "ЖСП Пропърти" ООД
6. При напускане — да получи дела си под формата на имущество, при решение на общото събрание на дружеството.

Чл. 9. Съдружниците са длъжни:

1. да внесат дела си в капитала на дружеството;
2. да направят съответните допълнителни вноски в случай, че бъде взето решение за такива;
3. да съдействат на дружеството в осъществяване на неговата стопанска дейност;
4. да изпълняват решенията на Общото събрание;
5. да пазят търговските и фирмени тайни на дружеството;
6. да не действат против интересите на дружеството;

7. да не участват в предприятия, дейности и дружества, увреждащи интересите на дружеството.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Чл. 10. (1) Нов съдружник в дружеството може да бъде приет по негова писмена молба. Към същата се прилага декларация, че новият съдружник приема безусловно клаузите на настоящия Дружествен договор.

(2) Нов съдружник се приема с единодушно решение на Общото събрание на съдружниците.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл. 11. (1) Прехвърлянето на дялове между съдружниците се извършва свободно и по договорно определени цени.

(2) Съдружник може да прехвърли дружествения си дял на трети лица само след като удостовери писмено, че преди това е предложил изкупуването му на другия/те съдружник/ци.

(3) Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците. В този случай Общото събрание на съдружниците взема решение за разделянето на дружествения дял на части.

(4) Прехвърлянето на дялове се извършва чрез писмен договор с нотариална заверка на подписите на страните и се вписва в Търговския регистър.

ДЕРОГИРАНЕ ЗАБРАНАТА НА ЧЛЕН 142 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Чл. 12. (1) Забраната за конкурентна дейност, визирана в чл. 142 от ТЗ, не важи за управителя/ите на дружеството.

(2) (Изменен с Решение на Общото събрание на съдружниците от 28.08.2024 г.) Забраната по чл. 142 от ТЗ важи за управител, който не е съдружник в "ЖСП Пропърти" ООД - гр. София.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 13. Органи на дружеството са:

1. Общо събрание на съдружниците и
2. Управителя/те.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 14. Общото събрание е висшия орган в дружеството и се състои от всички съдружници.

Чл. 15. Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговия дял в капитала.

Чл. 16. (1) Общото събрание има изключителна компетентност за вземане на следните решения:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приемай изключва съдружниците, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;
3. приема годишен отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира и освобождава управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. откриване и закриване на клонове и представителства, участия и прекратяване на участието в други дружества, в страната и чужбина;
7. назначаване на прокурист и търговски пълномощник;
8. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, наемане и отдаване под наем на недвижими имоти;
9. предявяване на искове от дружеството срещу управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
10. внасяне на допълнителни парични вноски;
11. преобразуване на дружеството;
12. сключване на договори за заем и банков кредит;
13. предоставяне на обезпечения за задължения на дружеството и трети лица;
14. назначаване на ликвидатор в случай на прекратяване и ликвидация на Дружеството;
15. избиране на проверители и определяне на възнагражденията им;
16. прекратяване на дружеството и
17. издаване на запис на заповед, чек и менителница.

(2) Решенията по ал.1, т. т. 3,12 и 17 се вземат с повече от 3/4 (три четвърти) от капитала, а решенията по т. т. 1, 2, 4, 8, 11, 13, 16 се вземат с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 (една втора) от капитала.

(3) Решенията за изменение и допълване на Учредителния акт, за приемане и изключване на съдружници, за дружествени дялове, за увеличение и намаление на капитала, за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, за избор на управител (по чл. 137, ал.1, т.2,т.4, т.5, предложение първо и т.7 от ТЗ) се вземат в писмена форма, без нотариална заверка.

(4) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно. Това правило не важи за съдружници - юридически лица и законни представители.

Чл. 17. (1) Решенията относно изменения и допълнения на дружествения договор, както и решение за прекратяване на дружеството, влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

(2) Увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване и прекратяване на дружеството, избор и освобождаване на управителя, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в търговския регистър.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 18. (1) Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.

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

(3) Управителят е длъжен да свика общо събрание веднага, щом загубите надвишават 1/4 (една четвърт) от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

(4) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник на адреса посочен в дружествения договор най-малко 10 (десет) дни преди датата на заседанието.

(5) В поканата се посочва дневния ред, дата, часа и мястото на заседанието. Поканата може да бъде изпратена по технически начин (например телефакс или телекс), при условие, че има възможност да се установи действителното ѝ получаване от съдружника.

(6) Всички покани, съобщения и документи, свързани с дейността на дружеството ще се получават от съдружниците на посочения в Дружествения договор адреси. При промяна на адреса си всеки съдружник е длъжен писмено в 7 (седем) дневен срок от настъпването ѝ, да уведоми управителя на дружеството. В противен случай съдружникът се счита надлежно уведомен, съответно получил поканата, съобщението или документа.

(7) Ако съдружникът не е изпълнил задълженията си по предходната алинея и е невъзможно получаването на поканата, същият се счита за надлежно уведомен за предстоящото заседание на Общото събрание на дружеството.

(8) Съдружниците могат с единодушие да решат да проведат заседание и без да са налице всички предвидени изисквания за свикването му.

(9) Съдружниците могат да приемат решения и неprisъствено, при условие че всички са заявили писмено съгласие с решението.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 19. (1) Общото събрание може да приема решения, ако е свикано съгласно закона и този Дружествен договор.

(2) Заседанието на Общото събрание може да бъде проведено, ако в него участват лично или чрез представител съдружници, притежаващи повече от половината (1/2 плюс един) от дяловете. В случай че в дневния ред са включени въпроси, изискващи по-голямо мнозинство, в заседанието трябва да участват всички съдружници, съответно толкова от тях, колкото са необходими за образуване на изискваното мнозинство.

(3) Съдружниците участват в заседанията лично или чрез представители, упълномощени писмено и изрично за конкретното заседание на Общото събрание. Пълномощното трябва да дава ясни права за гласуване по отделните точки от дневния ред.

(4) Заседанията се водят от Управителя. В случай че Управителят не може да участва в заседанието, Общото събрание избира Председател на събранията с обикновено мнозинство.

(5) На заседанието се води протокол, в който се записват подробно изказванията, предложенията и решенията по всички въпроси на дневния ред. Всички документи, свързани със свикването на заседанието, се прилагат към протокола. Протоколът се изготвя на български език и се подписва от всички присъстващи.

IV. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 20. Дружеството се представлява от Управителя.

V. УПРАВИТЕЛ

Чл. 21. (1) Управителят има следните основни права и задължения:

1. да ръководи дружествените работи, подписва всички документи свързани с дейността на дружеството и взема решения по тази дейност, доколкото тези решения не са от компетентността на Общото събрание на съдружниците;
2. да представлява дружеството пред трети лица и го задължава с подписа си;
3. да свиква Общо събрание по своя инициатива или по инициатива на съдружниците;
4. да уведомява за решението на Общото събрание при изключване на съдружник;
5. да разпорежда и контролира редовното водене на дружествените книги;
6. да уведомява съдружниците за хода на дружествените дела;
7. да подготвя заседанията на Общото събрание, като изготвя дневния ред на заседанията;
8. да следи счетоводната отчетност и финансовото състояние на предприятието;
9. да изпълнява инвестиционния план на дружеството.

Чл. 22. (1) Управителят се освобождава:

1. по решение на Общото събрание;

2. в случай на смърт или поставяне под запрещение;

(2) Овластяването на управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

(3) Управителят може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му от търговския регистър. Ако дружеството не направи това, управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство в Търговския регистър, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(4) Управителят отговаря имуществено за причинени на дружеството вреди.

VI. ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 23. (1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание.

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

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

VII. БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Чл. 24. Стопанската дейност на дружеството противича и се отчита на дванадесет месечни периоди от време. Периодът започва от 1 януари и завършва на 31 декември.

Чл. 25. Чистата печалба на дружеството се разпределя между съдружниците, съобразно дяловете им от капитала.

Чл. 26. Загубите на дружеството се покриват с допълнителни вноски на съдружниците.

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР

Чл. 27. Увеличаването на капитала се извършва чрез:

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

Чл. 28. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в Закона минимум с решение за изменение на дружествения договор, при спазване изискванията на чл. 150 и чл.151 от ТЗ. В този случай може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала по реда на чл. 203 от ТЗ.

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

(3) Намаляването 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 неизплатена част от капитала.

Чл. 29. На съдружниците могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

IX. ПРОВЕРИТЕЛИ

Чл. 30. (1) В случай че това е предвидено в закон, годишният счетоводен отчет на Дружеството се проверява и заверява от един или повече проверители.

(2) Проверителите проверяват и дават заключение по годишния счетоводен отчет на Дружеството с цел проверка спазването на закона и този Дружествен договор. Проверителите могат да дават мнения и по други финансови документи на Дружеството Избор на проверителите.

Чл. 31. (1) Общото събрание избира проверители ежегодно преди изтичане на календарната година. В случай че Общото събрание реши, че е необходимо да се извърши проверка през годината, проверители могат да се избират за всеки отделен случай.

(2) За проверители се избират дипломирани експерт-счетоводители или специализирани одиторски предприятия.

(3) Общото събрание определя възнаграждението на проверителите.

X. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 32. Дружеството се прекратява:

1. чрез сливане и вливане в Акционерно или друго дружество с ограничена отговорност, както и при други форми на преобразуване, водещи до прекратяване на дружеството;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. по решение на съда в случаите, предвидени в закона;
4. по иск на съдружниците, ако важни причини налагат това;
5. по иск на прокурора, ако дейността на дружеството противоречи на закона;

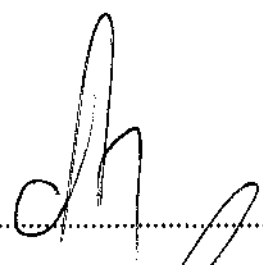
Чл. 33. При ликвидация на дружеството Общото събрание избира ликвидатор с решение 2/3 от записания капитал.

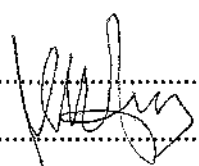
XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 34. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и българското законодателство.

Чл. 35. Настоящият договор се състави и подписа на български език в два еднообразни екземпляра, по един за архива на дружеството и един за Търговския регистър на Р България.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. 

2. 

3. 