ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

на

„Бат Ям Инвест " ООД

На 07.02.2022 година, в гр. София:

1. **Живко Валериев Рафаилов,** ЕГН , л.к. № , издадена на г. от МВР с постоянен адрес

2. **Мануел Етварт Агукян**, ЕГН , л.к. № , издадена на година от МВР - , постоянен адрес – чрез пълномощника Живко Валериев Рафаилов, ЕГН , л.к. № , издадена на г. от МВР , съгласно пълномощно с нотариално удостоверени подписи под рег. № 5621 от 01.10.2020 г. и нотариално удостоверено съдържание под рег. № 5622, том 3, № 32 от 01.10.2020 г. по описа на Христина Влахова – Нотариус с рег. № 628 на Нотариалната камара;

3. **Нино Етварт Агукян**, ЕГН , л.к. № , издадена на г. от МВР , с постоянен адрес

сключиха този дружествен договор при следните условия:

Чл. 1. Фирмата на дружеството е „Бат Ям Инвест", която на латиница, ведно с правната форма се изписва, както следва: „Bat Yam Invest" Ltd.

Чл. 2. Седалището и адресът на управление на дружеството е: *гр. София, р-н Оборище, ул. „Будапеща" № 14, ет. 2, ап. 3, п.к. 1000.*

Чл. 3. Дружеството не се ограничава със срок.

Чл. 4. Предметът на дейност на дружеството е: ИНВЕСТИЦИЯ В НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, СТРОИТЕЛСТВО И ИНЖЕНЕРИНГ, ВЪТРЕШНА И ВЪНШНА ТЪРГОВИЯ С ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ ВЪВ ВСИЧКИ РАЗРЕШЕНИ ФОРМИ, ЕКСПОРТ И РЕЕКСПОРТ, ВНОС И ИЗНОС, ВЪТРЕШНО И ВЪНШНОТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА БЪЛГАРСКИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УСЛУГИ В СФЕРАТА НА ИНФОРМАЦИОННИТЕ ТЕХНОЛОГИИ И СОФТУЕР, КОНСУЛТАНТСКИ И КОМИСИОННИ УСЛУГИ, ХОТЕЛИЕРСКИ, РЕСТОРАНТЬОРСКИ, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ И ДРУГИ УСЛУГИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ИЛИ МЕЖДУНАРОДНИ ЗАКОНИ И ДОГОВОРИ, РАТИФИЦИРАНИ ОТ РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

Чл. 5. (1) Капиталът на дружеството е в размер на 351 500,00 лв. (триста петдесет и една хиляди и петстотин лева).

(2) Към момента на подаване на документите за вписване на дружеството в търговския регистър следва да бъде внесен целият капитал.

(3) Капиталът е разпределен в 35 150 (тридесет и пет хиляди сто и петдесет) равни по размер дяла, всеки един от които е на стойност от 10,00 лв. (десет лева).

(4) Дяловете са неделими и предоставят равни права.

(5) Целият капитал на дружеството е внесен по следния начин:

1) парична вноска от 3 000,00 лв. (три хиляди лева) от съдружника Живко Валериев Рафаилов, внесени при учредяване на дружеството;

2) парична вноска от 1 000,00 лв. (хиляда лева) от съдружника Мануел Етварт Агукян, внесени при учредяване на дружеството;

3) парична вноска от 1 000,00 лв. (хиляда лева) от съдружника Нино Етварт Агукян, внесени при учредяване на дружеството;

4) непарична вноска от съдружниците Живко Валериев Рафаилов, ЕГН , Мануел Етварт Агукян, ЕГН и Нино Етварт Агукян, ЕГН с предмет правото на собственост на следния недвижим имот, находящ се в град София, община Столична, област София (столица), а именно: поземлен имот с идентификатор 68134.4333.294 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста деветдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-51/15.07.2010 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: град София, район Овча купел, с площ по кадастрална скица от 549,00 кв.м. (петстотин четиридесет и девет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, с предходни идентификатори: 68134.4333.2928 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, две хиляди деветстотин двадесет и осем) и 68134.4333.2204 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, две хиляди двеста и четири), с номер по предходен план: квартал 12 (дванадесет), парцел XX-252,253 (двадесети, отреден за имоти с планоснимачни номера двеста петдесет и две и двеста петдесет и три), при съседи по кадастрална скица поземлени имоти с идентификатори: 68134.4333.292 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста деветдесет и две), 68134.4333.293 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста деветдесет и три), 68134.4333.295 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста деветдесет и пет), 68134.4333.2928 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, две хиляди деветстотин двадесет и осем), 68134.4333.289 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста осемдесет и девет) и 68134.4333.291 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди триста тридесет и три, точка, двеста деветдесет и едно), който поземлен имот е идентичен с урегулиран поземлен имот XX-252,253 (двадесети, отреден за имоти с планоснимачни номера двеста петдесет и две и двеста петдесет и три) от квартал 12 (дванадесет) по плана на град София, местността „Овча купел“, целият с площ от 549,00 кв.м. (петстотин четиридесет и девет квадратни метра), при граници по документа за собственост: на североизток – УПИ XIX-175 (деветнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер сто седемдесет и пет), на югоизток – улица, на югозапад – УПИ XXI-680 (двадесет и първи, отреден за имот с планоснимачен номер шестстотин и осемдесет) и УПИ XXII-2204,2205 (двадесет и втори, отреден за имоти с планоснимачни номера две хиляди двеста и четири и две хиляди двеста и пет), на северозапад – тупик и УПИ XXIV (двадесет и четвърти) – за ТП, заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

Общата стойност на непаричната вноска е в размер на 346 500,00 лв. (триста четиридесет и шест хиляди и петстотин лева) съгласно приета експертиза за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица 20211130153448/01.12.2021 година.

Данъчната оценка на описания по-горе поземлен имот е в размер на 23 112,90 лв. (двадесет и три хиляди сто и дванадесет лева и деветдесет стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7202027141, издадено на 19.01.2022 година от Столична община, Дирекция „Общински приходи“, Отдел „ОП Витоша-Овча купел“.

Правата на собственост на вносителите на непаричната вноска върху гореописания имот произтичат от следните документи:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията – София под акт № 112, том XXII, рег. № 10186, дело № 7186 от 25.02.2020 година;
- Скица на поземлен имот № 15-269824, издадена на 18.03.2020 година от СГКК – София;
- Удостоверение за семейно положение, съпруга и деца на Живко Валериев Рафаилов с изх. № РОБ21-УТ515832, издадено на 15.11.2021 година от район Оборище, Столична община;
- Удостоверение за семейно положение, съпруга и деца на Мануел Етварт Агукян с изх. № РОБ21-УГ51-6510, издадено на 30.12.2021 година от район Оборище, Столична община;
- Удостоверение за семейно положение, съпруга и деца на Нино Етварт Агукян с изх. № РОБ21-УГ51-6511, издадено на 30.12.2021 година от район Оборище, Столична община;
- Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7202027141, издадено на 19.01.2022 година от Столична община, Дирекция „Общински приходи", Отдел „ОП Витоша-Овча купел";
- Декларация по чл. 25, ал. 8 ЗННД от Живко Валериев Рафаилов с нотариално удостоверен подпис под рег. № 618 от 07.02.2022 г. по описа на Христина Влахова – Нотариус с рег. № 628 на Нотариалната камара;
- Декларация по чл. 25, ал. 8 ЗННД от Мануел Етварт Агукян с нотариално удостоверен подпис под рег. № 21 от 04.01.2022 г. по описа на Христина Влахова – Нотариус с рег. № 628 на Нотариалната камара;
- Декларация по чл. 25, ал. 8 ЗННД от Нино Етварт Агукян с нотариално удостоверен подпис под рег. № 615 от 07.02.2022 г. по описа на Христина Влахова – Нотариус с рег. № 628 на Нотариалната камара.

Чл. 6. Дяловете в капитала са разпределени между съдружниците както следва:

- **Живко Валериев Рафаилов,** ЕГН **- 21 090 (двадесет и една хиляди и деветдесет) дяла,** всеки с номинална стойност от 10,00 лв. (десет лева) и с обща номинална стойност 210 900,00 лв. (двеста и десет хиляди и деветстотин лева);
- **Мануел Етварт Агукян,** ЕГН **– 7 030 (седем хиляди и тридесет) дяла,** всеки с номинална стойност от 10,00 лв. (десет лева) и с обща номинална стойност 70 300,00 лв. (седемдесет хиляди и триста лева);
- **Нино Етварт Агукян,** ЕГН **– 7 030 (седем хиляди и тридесет) дяла,** всеки с номинална стойност от 10,00 лв. (десет лева) и с обща номинална стойност 70 300,00 лв. (седемдесет хиляди и триста лева).

Чл. 7. Всеки съдружник е длъжен да не разгласява каквато и да е информация, която би могла да увреди интересите на дружеството и отделните съдружници, както и интересите на партньорите и клиентите на дружеството.

Чл. 8. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

Чл. 9. Всеки съдружник има право на част от печалбата, съответстваща на дела му в капитала.

Чл. 10. (1) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок по ред и размер, определен от Общото събрание.

(2) По решение на Общото събрание за вноските по предходния текст дружеството може да плаща лихви.

Чл. 11. (1) Общото събрание:

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

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала, освен ако в договора е предвидено друго.

(3) Решенията по ал. 1, т. 1, 2 и 9 се вземат с мнозинство повече от три четвърти от капитала, а решенията по т. 4 – с единодушие от всички съдружници. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала.

(4) При вземане на решения за изключване на съдружник, изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

(5) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно, освен когато се касае за съдружник - юридическо лице и законни представители.

(6) За всички решения на Общото събрание се съставя протокол в писмена форма, като за действителността на което и да е от решенията е достатъчно да е спазена писмената форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите на съдружниците и/или нотариално удостоверяване на съдържанието на съответния протокол.

Чл. 12. (1) Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.

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

(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят ¼ 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.

Чл. 13. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието. В поканата се посочват: дневният ред, мястото, датата и часа на провеждане на Общото събрание, както и допълнителна информация по преценка на свикващия събранието.

(2) Посоченият в предходната алинея ред за свикване на Общото събрание може и да не бъде спазен, ако на събранието присъстват всички съдружници и те са заявили, че не възразяват срещу свикването и провеждането на събранието.

(3) Решенията на Общото събрание могат да се вземат и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 14. Дружеството се управлява и представлява от управител/и, избран/и от Общото събрание.

Чл. 15. Управителят/управителите:

1. организира, ръководи и контролира дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
2. изготвя и предлага за одобряване от собственика годишния отчет и баланс;
3. сключва трудови договори със служителите на дружеството;
4. представлява дружеството пред всички държавни и общински органи, физически и юридически лица и изпълнява функциите, които са му възложени от Общото събрание или от нормативен акт.

Този договор е подписан в пет еднакви екземпляра – по един за всеки съдружник, един за „Бат Ям Инвест" ООД и един за Агенция по вписванията..

Съдружници:

Живко Валериев Рафаилов

(Живко Рафаилов – лично)

Живко Валериев Рафаилов

(Живко Рафаилов – като пълномощник на Мануел Агукян)

Нино Етварт Агукян

(Нино Агукян)

На 7.2.2022 г., ХРИСТИНА ВЛАХОВА, нотариус в район **РС София**, рег. № **628** на Нотариалната камара, **удостоверявам подписите върху този документ**, положени от:
ЖИВКО ВАЛЕРИЕВ РАФАИЛОВ, ЕГН , лична карта № , изд. на г. от МВР- , постоянен адрес: , ***лично и като пълномощник*** на **МАНУЕЛ ЕТВАРТ АГУКЯН,** ЕГН , лична карта № , изд. на г. от МВР- , постоянен адрес: ,
НИНО ЕТВАРТ АГУКЯН, ЕГН , лична карта № , изд. на г. от МВР- , постоянен адрес: ,

Рег. № 623/2022 г.,
Събрана такса: ..... лв.

НОТАРИУС:

Нотариус № 628 Христина ВЛАХОВА Районно действие Р.С. СОФИЯ Република България