

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на „ПЪРВОМАЙ ПРОПЪРТИ“ ООД

На основание чл. 113 и следващите от Търговския закон (ТЗ) между:

1. Йордан Александров Балабанов с ЕГН: [REDACTED]
2. „ДОЯН“ ООД, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ с ЕИК: 131516350, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Ген. Тотлебен № 30-32, ет. 7

наричани за краткост СЪДРУЖНИЦИ, е съставен и подписан този Дружествен договор.

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 1

/1/ Фирмата на Дружеството е „ПЪРВОМАЙ ПРОПЪРТИ“ ООД. Фирмата може да се изписва допълнително и на чужд език.

/2/ Седалището на Дружеството е гр. Първомай.

/3/ Адресът на управление на Дружеството е: гр. Първомай, п.к. 4270, обл. Пловдив, ул. „Перунника“ № 27.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 2

/1/ Дружеството има за предмет на дейност: покупка, строеж и обзавеждане на жилищни и търговски недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

/2/ Предметът на дейност на дружеството може да бъде разширен, изменен и допълнен по решение на Общото събрание на съдружниците.

СРОК

Член 3

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

КЛОНОВЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВА

Член 4

/1/ Клонове на Дружеството се разкриват по решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ, което уточнява и начините за осъществяване на управлението,



стопанската и финансово-счетоводната дейност.

/2/ Представителствата не осъществяват самостоятелна стопанска дейност, а подпомагат сключването и изпълнението на договорите на Дружеството.

/3/ Представителство могат да осъществяват и други търговци въз основа на договор.



КАПИТАЛ

Член 5

Дружественият капитал е в размер на 400 000 (четирисотин хиляди) лева.

Член 6

/1/ Капиталът на дружеството е разпределен в 4 000 (четири хиляди) дяла, всеки един от които с номинална стойност в размер на 100 (сто) лева.

/2/ Съдружниците притежават дяловете по следния начин:

- Йордан Александров Балабанов с ЕГН: [REDACTED] - 2 000 (две хиляди) дяла, всеки един с номинална стойност 100 (сто) лева, на обща стойност 200 000 лева.
- „ДОЯН“ ООД, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ с ЕИК: 131516350, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Ген. Тотлебен № 30-32, ет. 7 - 2 000 (две хиляди) дяла, всеки един с номинална стойност 100 (сто) лева, на обща стойност 200 000 лева.

Член 7

Капиталът е изцяло внесен.

ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Член 8

/1/ За притежаваните дялове от капитала на Дружеството на СЪДРУЖНИЦИТЕ се издава Удостоверение, като същото не е ценна книга.

/2/ Всеки СЪДРУЖНИК има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

/3/ 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 на изискванията за приемане на нов съдружник. Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно и се вписва в Търговския регистър. Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

/4/ Ако един дружествен дял принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по него само съвместно.

/5/ Делба на дружествен дял се допуска само със съгласието на всички

СЪДРУЖНИЦИ.

/6/ Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато Дружеството съществува.

ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 9

/1/ Придобитото от дейността на Дружеството имущество е собственост на Дружеството.

/2/ Имуществото на Дружеството се образува от вноските на съдружниците, от права на собственост и други вещни права, оборотни средства, вземания и интелектуални права.

ОТГОВОРНОСТ

Член 10

/1/ Дружеството отговоря за задълженията си със своето имущество.

/2/ Всеки СЪДРУЖНИК отговоря за задълженията на Дружеството до размера на своя дял в капитала.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Член 11

/1/ Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван с решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ чрез:

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

/2/ СЪДРУЖНИЦИТЕ могат да увеличават дяловете си съразмерно на притежаваните, освен ако Общото събрание реши друго.

/3/ По решение на Общото събрание на съдружниците при увеличаване на капитала дружествените дялове могат да се придобиват на стойност по-висока от номиналната. Превишението над номиналната стойност се отнася във Фонд „Резервен“ на дружеството.

Член 12

/1/ Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван от Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ до размера на минимално допустимия по закон, с решение за изменение на Дружествения договор, чрез:

1. намаляване стойността на дружествените дялове;
2. връщане на дела от капитала на прекратилния участието си СЪДРУЖНИК;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

/2/ Капиталът може да бъде намален до предвидения в Търговския закон минимум при



спазване изискванията на чл. 150 и чл. 151 от ТЗ.

Член 13

/1/ Решението за увеличаване или намаляване на капитала на Дружеството се взема с еднодушно решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ.

/2/ В решението на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ за намаляване на капитала на Дружеството се посочват целта, размерът и начинът, по който ще се извърши намалението.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Член 14

/1/ По решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, СЪДРУЖНИЦИТЕ могат да бъдат задължени в определен срок да направят допълнителни парични вноски. Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ може да реши допълнителните парични вноски да не са съразмерни на дяловото участие на СЪДРУЖНИЦИТЕ,

/2/ Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За допълнителните вноски може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК

Член 15

/1/ Нов съдружник се приема от Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на Дружествения договор.

/2/ В решението на Общото събрание се посочва дали приемането става чрез увеличаване на капитала, като се определя и срокът за внасяне на стойността на дела /дяловете/ в капитала на Дружеството от новоприсетия съдружник, или чрез прехвърляне на дялове.

/3/ Решението за приемане се вписва в Търговския регистър.

ИЗКЛЮЧВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕ НА СЪДРУЖНИК

Член 16

/1/ Общото събрание има право да изключи СЪДРУЖНИК, когато:

1. не е изплатил или внесъл дела си в определен от Общото събрание срок, който не може да е по-кратък от един месец;
2. не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
3. не изпълнява решенията на Общото събрание;
4. действа против интересите на Дружеството.

/2/ При условията на ал. 1, т. 1. по-горе изключеният СЪДРУЖНИК губи правото си върху направените вноски.

Член 17

Всеки СЪДРУЖНИК има право да прекрати участието си в Дружеството след отправяне на писмено предизвестие до Общото събрание на Съдружниците. Сроктът на предизвестieto е три месеца.

Член 18

Участието на СЪДРУЖНИК се прекратява:

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

ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛ НА СЪДРУЖНИК

Член 19

/1/ При прекратяване на участието на СЪДРУЖНИК дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници пропорционално на тяхното дялово участие в капитала на Дружеството, освен ако Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ реши друго.

/2/ Ако някой от СЪДРУЖНИЦИТЕ не желае да изкупи принадлежащата му се част от дела на изключения или напуснал СЪДРУЖНИК при условията на предходната алинея, Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ решава кой /или кои/ от СЪДРУЖНИК/ците/ да изкупят дела и при какви условия.

/3/ Ако никой от СЪДРУЖНИЦИТЕ не желае да изкупи дела на напуснал или изключен съдружник, по решение на Общото събрание на съдружниците делът може да се предложи за продажба на трети лица.

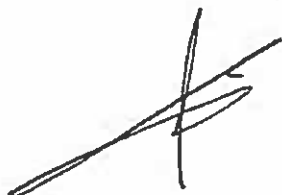
/4/ Ако делът на напусналия или изключен СЪДРУЖНИК не се изкупи от останалите СЪДРУЖНИЦИ или не се приеме нов СЪДРУЖНИК в Дружеството, който да придобие дела на напусналия съдружник, при условията на предходната алинея, с неговия дял се намалява капиталът на Дружеството. Имуществените отношения с прекратилния участието си СЪДРУЖНИК се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Член 20

/1/ В случай че СЪДРУЖНИК реши да прехвърли на трето лице собствените си дялове от капитала на дружеството, той е длъжен да ги предложи преди това при същите условия на останалите СЪДРУЖНИЦИ.

/2/ Предложението на продаващия съдружник по предходната алинея следва да е в писмена форма и да съдържа условията за прехвърляне на дялове, техния брой, цена и



данни за третите лица, на които са предложени за купуване дяловете.

/3/ СЪДРУЖНИКЪТ има право да предлага дяловете си на трети лица, само след писмен отказ на останалите СЪДРУЖНИЦИ да приемат неговите дялове или при условие, че те не отговорят на предложението, като срокът, в който те са длъжни да направят това, е 20 (двадесет) дни от получаването на предложението.

/4/ Във всички случаи продаващият съдружник не може да продава дяловете си на трети лица при условия и цена по-благоприятни от предложените на другите съдружници.

/5/ Трето лице, което като купувач подпише договор за покупка на дялове от капитала, става съдружник в дружеството само и единствено след решение на Общото събрание, прието с мнозинството, предвидено в чл. 25 на настоящия Дружествен договор. Без такова решение това лице не става съдружник в дружеството.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 21

Органи на Дружеството са Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ и управителите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Член 22

/1/ Общото събрание се състои от всички СЪДРУЖНИЦИ и приема решения по всички въпроси във връзка с дейността на Дружеството, които съобразно закона или Дружествения договор са от неговата компетентност.

/2/ Съдружниците участват в Общото събрание лично или чрез изрично, писмено упълномощени представители.

/3/ Управителят участва в работата на Общото събрание със съвещателен глас, освен ако е СЪДРУЖНИК.

Член 23

Общото събрание:

1. изменя и допълва Дружествения договор;
2. приема нови СЪДРУЖНИЦИ и изключва СЪДРУЖНИЦИ;
3. дава съгласие за прехвърлянето на дружествен дял на нов СЪДРУЖНИК;
4. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
5. избира и освобождава управителите на Дружеството, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
6. приема решения относно участието или прекратяване на участието на Дружеството в други дружества и техни органи на управление и определя представителите си в тях;
7. определя начина на гласуване на своя представител по дневния ред на общите

- събрания на дружествата, в които то членува;
8. приема решения за откриване или закриване на клонове;
 9. приема решения за сключване на всякакъв вид договори или сделки на стойност над 50 000 лева;
 10. приема решения за задължаване на дружеството със суми над 50 000 лева;
 11. приема решения за придобиване и отчуждаване активи на Дружеството, в т.ч. на недвижими имоти и вещни права върху тях;
 12. взема решения за получаване и отпускане на кредити и заеми;
 13. взема решения за даване на обезпечения, поемане на менижелнични задължения и други форми на обременяване на активи;
 14. приема решения за предявяване на иски на Дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
 15. приема решение за допълнителни парични вноски на СЪДРУЖНИЦИТЕ;
 16. назначава и освобождава регистриран одитор, ако законът изисква това;
 17. приема годишния финансов отчет и баланса на Дружеството;
 18. разпределя печалбата на Дружеството;
 19. назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
 20. одобрява ежегодно плана за деловата дейност и щатното разписание на дружеството;
 21. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и Дружествения договор.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 24

- /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 с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика събранието в 2-седмичен срок, СЪДРУЖНИЦИТЕ, поискали свикването, имат това право.
- /3/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите на Дружеството надхвърлят 1/4 от капитала.
- /4/ Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки СЪДРУЖНИК най-малко 7 /седем/ дни преди датата на заседанието, като в поканата се посочва и дневният ред.
- /5/ Заседанията на Общото събрание са редовни, ако всичките му членове са редовно поканени и на него присъстват толкова от тях, колкото са необходими за да образуват кворум за вземане на решения.



КВОРУМ И ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 25

- /1/ Решенията на Общото събрание се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала.
- /2/ Решенията на Общото събрание по чл. 23, точка 4 от този договор се вземат с единодушие от всички СЪДРУЖНИЦИ, по чл. 23, точки 1, 2, 3 и 15 - с мнозинство повече от 3/4 от капитала.
- /3/ При вземане на решение по чл. 23, точка 2, предл. 2 от този договор за изключване на съдружник, изключваният съдружник не гласува.
- /4/ Решенията на Общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички СЪДРУЖНИЦИ са заявили писмено съгласието си за решението.
- /5/ СЪДРУЖНИЦИТЕ могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно, освен при случаите на СЪДРУЖНИЦИ - юридически лица и законни представители.
- /6/ За всички решения на общото събрание, включително и за тези по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5, предложение първо и т. 7 от Търговския закон, се съставя протокол в проста писмена форма.
- /7/ Решенията относно изменение и допълнение на Дружествения договор, увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване и прекратяване на Дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие след вписването им в Търговския регистър.
- /8/ При невъзможност за вземане на решение от Общото събрание по какъвто и да е въпрос, както и при неспазване от съдружниците на инвестиционната политика, всеки един съдружник може да предложи на другите съдружници да изкупят дяловете му на определена от него цена. Срокт за отговор на предложението е 20 дни. В случай че в този срок няма отговор или има отказ за изкупуване на дяловете, другите съдружници са длъжни да предложат на първия съдружник да изкупят дяловете им на същата цена. Срокт за отговор е 20 дни.

УПРАВИТЕЛИ

Член 26

- /1/ Дружеството се управлява и представлява от управители, които управляват дружеството заедно и поотделно.
- /2/ Всеки един от управителите, съгласно условията на настоящия дружествен договор:
 - 1. организира и ръководи дейността на Дружеството съгласно действащото законодателство, Дружествения договор и решенията на Общото събрание;

2. представлява Дружеството пред трети лица;
 3. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
 4. води и съхранява документацията и печата на ДРУЖЕСТВОТО;
 5. ръководи дейността по сключване и изпълнение на договорите и следи за точното изпълнение на поетите от ДРУЖЕСТВОТО задължения;
 6. носи отговорност по данъчното облагане, отговаря за отношенията с бюджета, следи за спазването на митническия режим и законността;
 7. сключва трудовите договори и организира социалното осигуряване на наетите служители;
 8. командирова служителите на ДРУЖЕСТВОТО;
 9. изпълнява други дейности, възложени му от Общото събрание на Дружеството и се отчита за дейността си пред него;
 10. осигурява пълен достъп на всеки съдружник до информацията относно делата на ДРУЖЕСТВОТО, а при поискване и на други, имащи това право, длъжностни лица.
- /4/ Без съгласието на Общото събрание управителят няма право да извършва конкурентна дейност, съгласно условията на чл. 142 от Търговския закон.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

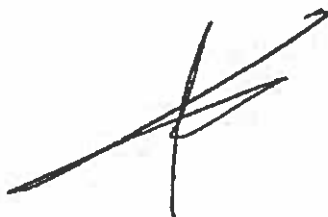
Член 27

/1/ СЪДРУЖНИЦИТЕ имат право:

1. на глас в Общото събрание, съобразно размера на дяловото им участие в капитала на Дружеството;
2. да участват в управлението на Дружеството;
3. всеки един от тях да иска свикване на Общото събрание;
4. да участват в разпределението на печалбата съобразно дела си;
5. да получават полагащия им се дял от имуществото на Дружеството при ликвидация;
6. да искат и получават информация за състоянието на Дружеството от неговия управител;
7. да преглеждат книгата на Дружеството.

/2/ СЪДРУЖНИЦИТЕ се задължават:

1. да спазват този Дружествен договор и решенията на Общото събрание;
2. да оказват съдействие на Дружеството за осъществяване на неговата дейност;
3. да пазят търговските тайни на Дружеството.



РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Член 28

- /1/ Разпределението на печалбата на Дружеството се определя с решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ, при спазване изискванията на закона.
- /2/ Печалбата на Дружеството се формира съгласно действащото българско законодателство.
- /3/ Печалбата на Дружеството се разпределя с решение на Общото събрание между СЪДРУЖНИЦИТЕ, съобразно тяхното дялово участие в капитала на Дружеството, освен ако общото събрание на съдружниците не реши друго.

Член 29

- /1/ По решение на Общото събрание на съдружниците, дружеството може да формира фонд „Резервен“, който се попълва от следните източници:
 - 1. средства, получени при записване или купуване на дружествени дялове на стойност над номиналната им;
 - 2. други източници по решение на Общото събрание, включително и част от печалбата на дружеството.
- /2/ Средствата от фонд „Резервен“ могат да се използват за покриване на загуби или за увеличаване на капитала по решение на Общото събрание на съдружниците.

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 30

- /1/ Преобразуването на Дружеството се осъществява по решение на Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ и по предвидения от закона ред.
- /2/ При напускане, изключване, поставяне под запрещение, смърт или прекратяване на СЪДРУЖНИК, Дружеството не се прекратява.
- /3/ При прекратяване на Дружеството на основание чл. 154, точки 1, 2 и 5 и чл. 155 от Търговския закон, се открива производство по ликвидация на Дружеството.
- /4/ Ликвидатор на Дружеството е неговият управител или лице, определено от Общото събрание на СЪДРУЖНИЦИТЕ.
- /5/ Ликвидацията на Дружеството се извършва съгласно чл. 266 - чл. 274 от Търговския закон.

УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ

Член 31

Всички неуредени спорове по този Дружествен договор, включително тези по тълкуването и прилагането му, ще се отнасят до компетентния съд по седалището на ДРУЖЕСТВОТО.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Този Дружествен договор влиза в сила от датата на подписването му.

§2. Дружественият договор е приет на Общо събрание на съдружниците на 05.10.2023 г.

§3. За неуредените от този Дружествен договор въпроси, се прилага действащото българско законодателство.

Този Дружествен договор се състави и подписа в 3 еднообразни екземпляра - един за дружеството и по един за съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. /Йордан Балабанов/

2. /за „ДОЯН“ ООД – Емануил Манолов/

УПРАВИТЕЛИ:

1. /Йордан Балабанов/

2. /Емануил Манолов/

