

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"РЕА ПРОПЪРТИ"ООД, гр.Варна**

Днес, 02.11.2007г., в гр. Варна, на основание чл.113 и следващите от Търговския закон между :

1. **ДИМИТРИЧКА ГЕОРГИЕВА КОСТОВА**, ЕГН 7305157953 с лична карта №109918247, изд. на 06.10.2000 год. от МВР гр.Варна, с постоянен адрес гр.Варна, бул."Вл.Варненчик" №112, вх.Б, ет.2, ап.67
2. **ДЕЯН ВИЛЕНОВ ДОБРЕВ**, ЕГН 6908221700 с лична карта № 190541586, изд. на 18.05.2005г. от МВР-Варна, с постоянен адрес гр.Варна, ул."Рали Мавридов"№7, вх.7, ет.5, ап.34 и
3. **СВЕТЛАН СТЕФАНОВ БОНЕВ**, ЕГН 7606048285, с л.к. №193586585 изд. на 21.04.2006 год. от МВР – Варна, с постоянен адрес: гр.Варна ул."Аладжа Манастир"№30, наричани по-долу за краткост **СЪДРУЖНИЦИ**, се сключи настоящият дружествен договор за следното:

Раздел I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Предмет на договора

Наименование, седалище и адрес на управление

Чл.1 (1) Дружеството с ограничена отговорност е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от съдружниците.

(2) Дружеството се образува въз основа на Търговския закон, както и съгласно разпоредбите на българското гражданско законодателство.

Чл.2 (1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименование **"РЕА ПРОПЪРТИ"ООД**, което ще бъде посочвано в деловата кореспонденция, печатни, рекламни и други материали на дружеството.

(2) На латиница наименованието на дружеството се изписва както следва : **"REA PROPERTY" LTD.**

(3) Седалището и адреса на управление на дружеството е: Република България, гр.Варна, ул."Рали Мавридов" №7, ет.5, ап.34.

Предмет на дейност

Чл.3 Предметът на дейност на дружеството обхваща: търговско представителство и посредничество при покупко-продажба на недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска дейност, консултантска, експертна, финансова дейност; комисионна, спедиционна, складова и превозна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; туристическа, рекламна и информационна дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Срок на договора

Чл.4 Дружеството се учредява за неопределен срок, който започва да тече от датата на решението на Варненския Окръжен Съд за вписването му в търговския регистър.

Клонове и представителства

Чл.5 Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на Република България и други държави, съобразно с тяхното законодателство.То може да участва и в други дружества в страната и чужбина чрез закупуване на дялове или акции и като учредител в новосъздадени дружества.

Приемане на нови съдружници

Чл.6 (1) Дружеството може да приеме нови съдружници с решение на Общото събрание. Новоприетият съдружник писмено декларира, че приема условията на този

дружествен договор.

(2) С решението се определят размерът и делът на новия съдружник в капитала на дружеството.

(3) Решението за приемане на нов съдружник се вписва в търговския регистър.

Капитал

Чл.7 (1) Капиталът на дружеството е 5100 (пет хиляди и сто) лева, разпределен в 51 (петдесет и един) дяла по 100 (сто) лева. Капиталът се състои от основните дялове на съдружниците.

(2) Към момента на съдебната регистрация капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Дялове на съдружниците

Чл.8 (1) Дяловете на съдружниците в капитала на дружеството са съразмерни на направените от тях вноски и се разпределят, както следва:

- За Димитричка Георгиева Костова – 17 /седемнадесет/ дяла по 100 /сто/ лв. всеки, или 1 700 /хиляда и седемстотин/ лева от общия размер на капитала;
- За Деян Виленов Добрев -17 /седемнадесет/ дяла по 100 /сто/ лв. всеки, или 1 700 /хиляда и седемстотин/ лева от общия размер на капитала;
- За Светлан Стефанов Бонев - 17 /седемнадесет/ дяла по 100 /сто/ лв. всеки, или 1 700 /хиляда и седемстотин/ лева от общия размер на капитала;

(2) Всички вноски са внесени изцяло от съдружниците в дружеството.

Дружествен дял

Чл.9 (1) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, съответен на основния му дял в капитала на дружеството.

Изменение на капитала и дяловете

Чл.10 (1) Капиталът на дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на Общото събрание в случаите и по реда, предвиден в чл.148-151 от Търговския закон.

(2) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на дружествения договор при спазване на изискванията на чл.150 и чл.151.

Прехвърляне и наследяване на дялово участие

Чл.11(1) Дружествения дял може да се прехвърля и наследява.

(2) Прехвърлянето на дружествения дял от един съдружник на друг се извършва след решение на Общото Събрание взето с единодушие, а на трети лица - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

(3) За прехвърлянето е необходима нотариална заверка на подписите. Прехвърлянето се вписва в търговския регистър.

Фондове

Чл.12 Дружеството образува фонд "Резервен", както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът на използването и предназначението им се определят от Общото събрание.

Раздел III

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружниците

Чл.13 Всеки съдружник има следните права:

1. да се ползва от дейността на дружеството,
2. да участва в управлението на дружеството,
3. да участва в разпределението на печалбата на дружеството съобразно дяловото си участие,
4. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела,
5. да проверява счетоводството на дружеството и неговата документация.
6. да получи припадащата му се част в случай на ликвидация на дружеството (право на ликвидационна квота).

Задължения на съдружниците

Чл.14 Всеки съдружник има следните задължения:

1. да направи съответните парични и непарични вноски в капитала на дружеството в определените размери и срокове,
2. да съдействува добросъвестно и съобразно своите възможности за постигане на целите и задачите на дружеството,
3. да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на управление на дружеството, когато те са взети в пределите на тяхната компетентност,
4. да не извършва конкурентна на дружеството дейност за срока на дружеството, както и една година след напускането му, с изключение на случаите, в които има изричното съгласие на другите съдружници,
5. да участва в управлението на дружеството,
6. да пази търговската тайна на дружеството,

Допълнителни вноски

Чл.15 (1) С решение на Общото събрание съдружниците могат да бъдат задължени да направят в определени срокове допълнителни вноски, съразмерно с техните дялове в капитала на дружеството, ако по друг начин не могат да бъдат съхранени имуществените интереси на дружеството. При невнасяне на допълнителните вноски в определения срок, се дължи лихва в размер, определен от Общото събрание.

(2) Направените вноски по предходната алинея подлежат на връщане на съдружниците по ред, определен с решение на Общото събрание на съдружниците.

(3) При допълнително внасяне в капитала на дружеството на машини, съоръжения, суровини, материали, права върху интелектуална собственост, ноу-хау и право на ползване на сгради, предварителната им оценка се извършва по взаимно съгласие на съдружниците.

(4) Съдружниците се задължават да пазят в тайна предоставените ноу-хау за срок от пет години след прекратяване на дружеството или след излизане от него.

Отговорност на дружеството и на съдружниците

Чл.16 (1) Дружеството отговаря за задълженията си само до размера на своето имущество.

(2) Всеки съдружник отговаря за задълженията си само до размера на своя дял в капитала на дружество.

Прекратяване на участие по собствено желание

Чл.17 Всеки съдружник може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, чийто срок е 3 (три) месеца, и започва да тече от момента, в който то е направено, когато е изразено лично (или чрез представител) на заседание на Общото събрание на съдружниците или от датата на пощенското клеймо в седалището на дружеството, когато предизвестият е отправено по пощата.

Изключване на съдружник

Чл.18 (1) Съдружник може да бъде изключен с решение на Общото събрание след писмено предупреждение, когато не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на дружеството; не изпълнява решенията на Общото събрание или действа против интересите на дружеството, а също и в случаите на чл.121 от ТЗ.

Имуществени последици от прекратяване на участието

Чл.19 (1) Имуществените последици в случай на прекратяване участието на съдружник поради смърт или поставяне под пълно запрещение, изключване, ликвидация или обявяване в несъстоятелност, се уреждат въз основа на счетоводен баланс, съставен към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

(2) Ако Общото събрание не вземе решение за прехвърляне дела на прекратилия участието си съдружник на трето лице, останалите съдружници са длъжни да изкупят този дял съразмерно на дяловото си участие или да намалят с неговата стойност капитала на дружеството.

Раздел IV

УПРАВЛЕНИЕ

Органи на дружеството

Чл.20 Органи на дружеството са:

1. Общо събрание на съдружниците
2. Управител

Общо събрание

Чл.21 (1) Общото събрание на съдружниците е върховен орган на дружеството и може да взема решения по всички въпроси във връзка със статута и дейността на дружеството.

(2) Общото събрание на съдружниците се състои от съдружниците или техните представители, изрично упълномощени с нотариално заверен подпис.

Правомощия на Общото събрание

Чл.22 (1) Общото събрание на съдружниците има изключителна компетентност за приемане на решенията относно:

1. изменение и допълване на настоящия договор,
2. приемане и изключване на съдружници, даване на съгласие за прехвърляне дял на нов съдружник,
3. увеличаване или намаляване на капитала,
4. приемане на годишния отчет и баланса,
5. разпределение на печалбата и нейното изплащане
6. одобряване на перспективните и годишни планове за стопанската дейност и развитието на дружеството,
7. определяне на броя и предназначението на фондовете на дружеството и реда за отчисленията по тях,
8. допълнителните парични вноски и други начини за покриване на загуби,
9. избор и назначаване на управител, неговото възнаграждение и освобождаването му от отговорност,
10. избор и назначаване на контролор, неговото възнаграждение и освобождаването му от отговорност,
11. избор на проверители,
12. избор на прокурист и търговски пълномощник,
13. придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху

тях,

14. теглене и предоставяне на кредити,
 15. откриване и закриване на клонове и представителства,
 16. предявяване на иски от страна на дружеството срещу управителя и контролора,
 17. участие и прекратяване на участие в други дружества в страната и в чужбина,
 18. преобразуване, вливане, сливане, разделяне, отделяне,
 19. прекратяване на дружеството и назначаване на ликвидатор.
- (2) Решения, с които Общото събрание делегира компетентността си, в случаите, когато това е допустимо, могат да се вземат само с единодушие.

Заседания на Общото събрание

Чл.23 (1) Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание от управителите на дружеството най-малко веднъж годишно.

(2) Извънредните заседания се свикват по искане на всеки от съдружниците или на управителите.

(3) Управителите са длъжни да свикват Общото събрание на извънредно заседание в случай, че:

1. някой от съдружниците е депозирал писмено искане за това;
2. бъдат реализирани загуби, надвишаващи 25% от капитала;
3. започне производство по обявяване в несъстоятелност;
4. прецени, че е създадена опасност за икономическата стабилност на дружеството.

(4) Общото събрание на съдружниците се свиква от управителя с писмено съобщение, изпратено с препоръчано писмо най-малко 7 (седем) дни преди определената дата на заседанието или срещу подпис.

(5) В съобщението за свикване на Общото събрание на съдружниците се посочват денят, часът, мястото на провеждане на заседанието и дневния ред.

(6) Ако не е посочено мястото на провеждане на заседанието се счита, че последното ще се проведе в седалището на дружеството.

(7) При бездействие на управителя всеки съдружник може да свика Общото събрание по реда на предходните алинеи.

(8) Когато датата на заседанието на Общото събрание на съдружниците е определена на предшестващото заседание, присъстващите членове на Общото събрание се считат за редовно поканени и на тях допълнително съобщение не се изпраща.

Кворум

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

(2) Когато Общото събрание на съдружниците е редовно свикано, но липсва кворум, в срок не по-късно от един месец се свиква ново заседание по реда, предвиден в предходния член от настоящия договор.

(3) Въпреки че не е свикано редовно, Общото събрание може да взема валидни решения, ако присъстват всички съдружници или техни представители и дневния ред бъде приет единодушно.

Вземане на решения

Чл.25 (1) Решенията на Общото събрание на съдружниците относно изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дружествения дял на нов член и вземане на решения за допълнителни парични вноски и прекратяване на дружеството се вземат с мнозинство

повече от $\frac{3}{4}$ от капитала, а решенията за намаляване и увеличаване на капитала – с единодушие от всички съдружници.

(2) Останалите решения се вземат с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от капитала.

(3) При гласуването всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.

(4) При гласуване на решение за изключване на съдружник от дружеството, гласът на изключения съдружник не се взема предвид.

(5) В регистъра на Варненския Окръжен Съд се вписват: фирмата и седалището на дружеството; предмета на дейност и срока на договора; името, съответно фирмата на съдружниците; размера на капитала; управлението и начина на представителство, които се обнародват.

(6) 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, влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

Решения на подпис

Чл.26 По въпроси, нетърпящи отлагане, Общото събрание може да вземе решение неприсъствено, чрез протокол, подписан от всички съдружници.

Протокол на заседанието

Чл. 27(1) На заседанията на Общото събрание се води протокол, който се оформя от секретар и се подписва от него и председателстващия заседанието. Председателят се избира за всеки отделен случай с обикновено мнозинство.

(2) Дискусиите по време на заседанието се водят по въпросите, посочени в съобщението за свикване на Общото събрание на съдружниците. Решения извън въпросите на дневния ред, посочени в съобщението не могат да се вземат, освен ако по тях няма единодушие.

(3) В протокола от заседанието на Общото събрание на съдружниците се записват в съкратен вид проведените дискусии и се отбелязват взетите решения.

(4) Преписи и извлечения от протоколите се издават от председателя на съответното заседание на Общото събрание на съдружниците или от управителя на дружеството.

(5) Всеки съдружник има правото да се запознава по всяко време със съдържанието на протоколната книга.

Отмяна на решенията на Общото събрание

Чл.28(1) Всеки съдружник може да поиска от Варненския окръжен съд отмяна на решенията на Общото събрание на съдружниците, ако решенията са взети в нарушение на закона или настоящият договор.

(2) Правото по предходната алинея може да се упражни от присъствалите съдружници само ако е протоколирано тяхното възражение.

(3) Искът се предявява в срок от 14 дни от вземането на решението, когато ищецът е присъствувал или когато е бил редовно поканен, а в останалите случаи - в 14 (четирнадесет) дневен срок от узнаването, но не по-късно от 3 (три) месеца от деня на общото събрание.

(4) Ако решението на Общото събрание на съдружниците е атакувано от управителя на дружеството, Общото събрание на съдружниците избира свой временен представител за водене на съдебния процес.

Управител

Чл.29 (1) Дружеството ще се управлява и представлява заедно и поотделно от

Димитричка Георгиева Костова и Деян Виленов Добрев, които се назначават за управители.

(2) Управителят може и да не е съдружник.

- (3) Управителят ръководи цялата стопанска дейност на дружеството, като:
1. осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание,
 2. изготвя годишния отчет и баланса на дружеството и ги внася за приемане от Общото събрание,
 3. определя политиката на дружеството при наемане на персонала и сключва трудовите договори,
 4. представлява дружеството и сключва текущите сделки,
 5. подготвя и свиква заседанията на Общото събрание на съдружниците, определя дневния ред, следи за спазване на законните изисквания за свикване на Общото събрание и прави необходимите публикации в ежедневниците, включително и публикацията на годишния баланс на дружеството,
 6. стопанисва имуществото на дружеството,
 7. изпълнява други функции, възложени му от закона или от Общото събрание.

(4) Управителят решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или по разпоредбите на настоящия договор са възложени за решаване изключително от Общото събрание на съдружниците.

(5) При водене на работите на дружеството управителят е длъжен да действа с грижата на добър търговец, в рамките на закона, настоящия договор и решенията на Общото събрание на съдружниците.

Забрана за конкурентна дейност

Чл.30 (1) Без съгласие на дружеството управителят няма право:

1. От свое или чуждо име да извършва търговски сделки;
2. Да участва в събирателни, командитни дружества и дружества с ограничена отговорност;
3. Да заема длъжност в ръководните органи на други дружества.

(2) Ограниченията по алинея първа се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

Прекратяване правомощията на управителя

Чл.31 (1) Управителя може да бъде освободен по решение на Общото събрание с отпадане на доверието към него или когато интересите на дружеството налагат това.

(2) В случай на смърт, поставяне под запрещение на управителя на дружеството или в случай на изключване на съдружник, когато управителят е едновременно и съдружник или при освобождаването му от Общото събрание на съдружниците, в срок от един месец от освобождаване на длъжността се свиква Общото събрание на съдружниците за избиране на друг управител.

(3) До избирането на нов управител на дружеството функции на управител на дружеството се осъществяват временно от съдружника с най-голямо дялово участие в капитала на дружеството или излъчен от него представител.

Отговорност на управителя

Чл.32 Всеки управител отговаря за вреди, виновно причинени на дружеството в това му качество.

Чл.33 (1) Управителя отговаря за редовното водене и съхраняване на следните

книги:

- а) книга за дяловете на съдружниците, в която се вписва дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях
- б) протоколна книга на Общото събрание на съдружниците, в която се записват приетите от съдружниците решения

Представителство

Чл.34 Дружеството се представлява пред трети лица от управителя, от прокуриста или от други упълномощени от тях лица за всеки отделен случай.

Раздел V

СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Стопанска година

Чл.35 Стопанската година на дружеството започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка календарна година.

Годишен отчет и баланс

Чл.36 (1) Управителя представя годишен отчет и баланса за приемане от общото събрание най-късно 2 (два) месеца след края на всяка стопанска година.

(2) Балансът и годишният отчет се проверяват и заверяват от проверители - дипломирани експерт-счетоводители, в случаите когато това се изисква със закон.

Разпределение на печалбите

Чл.37 (1) След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления във фондовете на дружеството, Общото събрание разпределя печалбата между съдружниците.

(2) Общото събрание може да реши част или цялата печалба от една стопанска година за разпределение да бъде инвестирана за разширение на собствената стопанска дейност на дружеството.

(3) Припадащият се дял от печалбата не може да се преотстъпва или залага.

Раздел VI

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основание за прекратяване

Чл.38 (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 (три четвърти) от капитала;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. по решение на Варненския окръжен съд, в случаите по чл.155 от Търговския закон.;
4. при преобразуване или реорганизация на дружеството чрез сливане или вливане в друго дружество.

(2) Не е основание за прекратяване на дружеството смъртта на някой от съдружниците.

Ликвидация на дружеството

чл.39 (1) При прекратяване на дружеството в случаите на чл.41 ал.1, т.1,2 и 3 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатор на дружеството е управителят, освен ако общото събрание реши друго.

Раздел VII СПОРОВЕ

Ред за уреждане на споровете

чл.40 (1) Споровете, възникнали между съдружниците или между дружеството и съдружниците, или произтичащи от този договор или във връзка с него, ще се уреждат по приятелски начин, чрез взаимно споразумение.

(2) В случай, че не се постигне съгласие между съдружниците по даден спор, той се отнася за решаване от съответния съд, съобразно правилата на родовата и местната подсъдност.

Раздел VIII ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Изменение на договора

Чл.41 (1) Всяко изменение и допълнение на този договор е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от всички съдружници.

(2) Актуализиран текст на Дружествения договор, заверен от Управителя на дружеството, с отразени всички негови допълнения и/или изменения се представя в Търговския регистър при ВОС.

Влизане в сила

Чл.42 Този договор влиза в сила след подписването му от всички съдружници.

Раздел IX

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.43(1) Всички взаимни съобщения на съдружниците във връзка с този договор ще се отправят на посочените в уводната част адреси.

(2) Всеки съдружник е длъжен при промяна на своя адрес да уведоми другите съдружници с препоръчано писмо.

Чл.44 (1) Ако някоя разпоредба на този договор е или стане недействителна, договарът остава действителен в останалата му част. В такъв случай недействителната разпоредба трябва да бъде тълкувана от общото събрание по начин, гарантиращ постигането на целта, поставена с тази разпоредба, в духа и смисъла на целия договор.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на договора се открие празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл. 45 За неуредените в този договор въпроси се прилага българското търговско и гражданско законодателство.

Чл. 46 Този договор представлява окончателна и пълна договореност между съдружниците и отменя всички предходни устни и писмени уговорки между тях.

Чл.47 Настоящият договор се подписва в три еднообразни екземпляра - по един за всеки от съдружниците и един за нуждите на съдебната регистрация.

СЪДРУЖНИЦИ:

1.....
(Димитричка Георгиева Костова)

2.....
(Деян Виленов Добрев)

3.....
(Светлан Стефанов Бонев)