ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на „Иммо Бургас 1“ ООД

Днес, 27.11.2023 г., в град София между:

1. **ТИ ЕС ИНВЕСТ КЪМПАНИ" ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207459093, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1142, ул. „Женева“ № 9, представлявано от управителя Стоян Николаев Колев, ЕГН [redacted]; и
2. **Димитър Пенчев Гочев,** български гражданин, ЕГН [redacted]

беше приет настоящият Дружествен договор на **„Иммо Бургас 1“ ООД** (наричано „**Дружеството**“) с решение на общото събрание на съдружниците в Дружеството.:

1 ФИРМА

Дружеството е учредено и съществува като дружество с ограничена отговорност с фирма **„Иммо Бургас 1“ ООД**.

На латиница фирмата ще се изписва като: **Immo Burgas 1 OOD**.

2 СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е:

гр. София, п.к. 1142, ул. „Женева“ № 9

3 ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Дружеството има следния предмет на дейност:

Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; Вътрешна и външна търговия на едро и дребно; Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Продажба на стоки от собствено производство; Търговско представителство и посредничество; Комисионни, спедиционни, превозни, складови и лицензионни и лизингови сделки; Сделки с интелектуална собственост; Предоставяне на хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, импресарски услуги, както и всяка друга незабранена със закон дейност.

4 СРОК

Дружеството се учредява за неопределен срок.

5 СЪДРУЖНИЦИ

Съдружници в Дружеството са:

I. „ТИ ЕС ИНВЕСТ КЪМПАНИ" ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207459093, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1142, ул. „Женева“ № 9; и

II. Димитър Пенчев Гочев, ЕГН [redacted]

6 КАПИТАЛ

6.1 Капиталът на Дружеството е в размер на 1000 (хиляда) лева, разпределени в 1000 (хиляда) дяла, всеки от които на стойност 1 (един) лев.

6.2 Капиталът на Дружеството е изцяло внесен и записан, както следва:

I. "ТИ ЕС ИНВЕСТ КЪМПАНИ" СОД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207459093, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1142, ул. „Женева" № 9, притежава 600 (шестстотин) дяла, всеки от които с номинална стойност от 1 (един) лев, представляващи общо 60% (шестдесет процента) от капитала на Дружеството;

II. Димитър Пенчев Гочев, ЕГН [redacted] притежава 400 (четиристотин) дяла, всеки от които с номинална стойност от 1 (един) лев, представляващи общо 40% (четиридесет процента) от капитала на Дружеството.

7 ОРГАНИ

Органи на Дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците: и
2. Един или повече управители.

8 КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

8.1 Общото събрание има право да:

8.1.1 приема, изменя и допълва Дружествения договор;

8.1.2 приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

8.1.3 приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

8.1.4 взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;

8.1.5 избира управител(и), определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

8.1.6 взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

8.1.7 взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8.1.8 взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;

8.1.9 взема решение за допълнителни парични вноски;

8.1.10 взема решения по други въпроси, за които общото събрание е компетентно съгласно закона.

8.2 Решенията по чл. 8.1.1., 8.1.2 и 8.1.9 се вземат с мнозинство повече от три четвърти от капитала, а решенията по чл. 8.1.4 - 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 от капитала.

8.3 Решенията на общото събрание влизат в сила веднага, освен ако е предвидено друго. Решенията относно изменението и допълнението на Дружествения договор или относно прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Увеличаването и намаляването на капитала на Дружеството, приемането или изключването на съдружник, преобразуването на Дружеството, избора и освобождаване на управителя (управителите), или назначаването на ликвидатор, имат действие от вписването в Търговския регистър.

8.4 За взетите решения по чл. **8.1.2, 8.1.4, 8.1.5,** предложение първо и **8.1.7** се съставя протокол в обикновена писмена форма.

9 ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

9.1 Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно. Управителят е длъжен да свика общото събрание и по писмено искане на всеки от съдружниците. Ако управителят не свика събранието в 2-седмичен срок, съдружникът, поискал свикването, има това право.

9.2 Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневният ред.

9.3 Без да се засягат разпоредбите на чл. 9.4 по-долу, заседанието на общото събрание е редовно, ако всички съдружници са редовно поканени и ако на него са представени не по-малко от 2/3 от капитала. Заседанията на общото събрание могат да се провеждат и дистанционно.

9.4 Общото събрание може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решенията.

9.5 Дружеството води протоколна книга за всички решения на общото събрание.

10 УПРАВИТЕЛ. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

10.1 Дружеството се представлява от един или повече управители, определени с решение на общото събрание. Управителите организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание.

10.2 Дружеството ще се управлява и представлява, така, както е определено в решението на общото събрание за назначаване на управител.

10.3 В Търговския регистър се вписва името на управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец от неговия подпис.

10.4 Овластяването на управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър.

10.5 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 заяви за вписване освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, управителят може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

10.6 Отношенията между Дружеството и управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението.

10.7 Управителят е длъжен да уведоми писмено и да свика общото събрание, веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.

11 ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

11.1 Без съгласие на Дружеството управителят няма право:

11.1.1 от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;

11.1.2 да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

11.1.3 да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

11.2 Ограниченията по т. 11.1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

11.3 При нарушаване на задълженията по т. 11.1 управителят дължи обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

12 ПРАВО НА ПЪРВИ ОТКАЗ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ

12.1 Ако един съдружник е получил и желае да приеме добросъвестна оферта от трето лице („**Оферта от трето лице**") за покупка на всички или част от неговите дялове, този съдружник ("**Продаващият съдружник**") най-напред изпраща писмено уведомление ("**Известие за направена оферта**") на другите съдружници за намерението си да продаде своите дялове. Известието за направена оферта се изпраща на другите съдружници не по-късно от една седмица след като Продаващият съдружник реши, че желае да я приеме, и трябва да включва:

12.1.1 име и адрес на предложения купувач;

12.1.2 цената, на която Продаващият съдружник желае да продаде дяловете ("**Офертна цена**"), която във всеки случай трябва да е равна на цената, предложена в Офертата от трето лице; и

12.1.3 другите условия по предложената продажба, които следва да отговарят на условията на Офертата от трето лице, ако е приложимо.

12.2 Продаващият съдружник предоставя заедно с Известието за оферта копие от Офертата от третото лице.

12.3 Известието за направена оферта представлява неотменимо предложение от Продаващия съдружник да продаде дяловете, предмет на предложението, на другите съдружници по Офертната цена и при същите условия като посочените в Офертата от трето лице.

12.4 Другите съдружници имат право да закупят всички но не по-малко от всички от продаваните дялове на Продаващия съдружник на цената и при условията за плащане, посочени в Известието за оферта, или да посочат, че не желаят да се възползва от правото си да закупят дяловете. В случа че повече от един съдружник желае да закупи дялове от Продаващия съдружник, всеки съдружник има право да закупи брой от продаваните дялове, съответстващ пропорционално на своето участие в капитала на Дружеството към датата на Известието за направената оферта.

12.5 Правото на първи отказ трябва да бъде упражнено в рамките на период от един месец, считано от получаването на Известието за оферта от съответния съдружник, чрез писмено

уведомяване на Продаващия съдружник, че съответният съдружник е решил да закупи оферираните дялове в посоченото количество и съгласно посочените условия. В случай че за прехвърлянето на дялове е необходимо съдействие от трето лице или предварително съгласие или одобрение, прехвърлянето се извършва във възможно най-краткия срок с отчитане на разумно време за получаване на съответното необходимо съгласие или одобрение.

12.6 Ако съдружниците не изпратят своевременно писмено известие за приемане условията на Известието за направена оферта или за желанието си да се възползват от правото си на първи отказ, Продаващият съдружник може да прехвърли посочените в Известието за направената оферта дялове на предложения купувач-трето лице, при условие, че

12.6.1 прехвърлянето се извърши в рамките на един месец след изтичане правото на другите съдружници да закупят тези дялове;

12.6.2 прехвърлянето се извършва на цената и при условията, посочени в Известието за направена оферта, както и да се представят пред съдружниците доказателства за плащане на цената на дяловете, ако е приложимо.

12.7 Във всеки случай съдружниците се задължават да съдействат за осъществяване на процедурата, предвидена в този чл. 12. В случай на неизпълнение на задълженията си по този чл. 12.7 от страна на някой съдружник, съответният съдружник отговаря спрямо останалите съдружници за всички вреди и пропуснати ползи, понесени от последните.

13 ПРАВО НА ПРИВЛИЧАНЕ

13.1 При спазване на предвиденото право на първи отказ съгласно чл. 12, в случай че съдружниците притежаващи повече от 51% от капитала на Дружеството, (заедно наричани „**Мажоритарните собственици**"), получат от трето лице купувач добросъвестно предложение за продажбата на всички дялове от капитала на Дружеството, останалите съдружници се задължават, при писмено искане от Мажоритарните собственици, да прехвърлят заедно с Мажоритарните собственици всички (и не по-малко от всички) свои дялове, както е поискано от Мажоритарните собственици, срещу цената и при условията, предложени на Мажоритарните собственици от третото лице - купувач, посочени в писменото искане за упражняване на правото на привличане.

13.2 В случай че някой от съдружниците не изпълни задълженията си по чл. 13.1, съответният съдружник отговаря спрямо останалите съдружници за всички вреди и пропуснати ползи, понесени от последните.

14 ПЕЧАЛБИ И ПЛАЩАНИЯ

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

14.2 Съдружниците имат право на част от печалбата съразмерно на дяловете. С единодушно решение на общото събрание може да се предвиди и друг начин на разпределяне на печалбата, съобразен с изключителния принос на и/или отношенията между всеки от съдружниците.

15 УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на дяловете;

2. записване на нови дялове;

3. приемане на нови съдружници.

16 НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

16.1 Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на Дружествения договор при спазване на нормативните изисквания за това (предизвестие до кредиторите, вписване в Търговския регистър и др.).

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

16.3 Намаляването на капитала може да се извърши чрез:

16.3.1 намаляване на стойността на дела в капитала;

16.3.2 връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;

16.3.3 освобождаване от задължение за внасяне неизплатена част на дела от капитала.

17 ПРЕДИЗВЕСТИЕ НА КРЕДИТОРИТЕ

17.1 Решението за намаляване на капитала се представя в Търговския регистър и се обявява. С обявяването му се смята, че Дружеството е заявило, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването.

17.2 Съгласието на кредиторите с намаляването се предполага, ако до 3 месеца от обявяването те не изразят писмено несъгласието си

18 ВПИСВАНЕ НА НАМАЛЯВАНЕТО В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР

18.1 Изменението на Дружествения договор, с което се намалява капиталът, се вписва в Търговския регистър след изтичане срока по предходния член.

18.2 Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по предходния член и писмена декларация на управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

19 ОТГОВОРНОСТ НА УПРАВИТЕЛИТЕ

Ако представените от управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

20 ИЗПЛАЩАНИЯ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО

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 намалението, са получили обезпечение или плащане.

21 ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание;

2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;

3. при обявяване в несъстоятелност;

4. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

22 ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

При ликвидация ликвидатор на Дружеството е управителят, освен ако по решение на общото събрание е определено друго лице.

23 ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

23.1 За неуредените в този Дружествения договор случаи се прилагат разпоредбите на действащото българското законодателство.

23.2 При изменения или допълнения на Дружествения договор, извършени по предвидения за това ред, управителят отговаря за своевременното и точно актуализиране на текстовете му. Така актуализираните версии на този дружествен договор се представят от управителя за обявяване в Търговския регистър.

СЪДРУЖНИЦИ:

За и от името на "ТИ ЕС ИНВЕСТ КЪМПАНИ" ООД:

Стоян Колев

Димитър Пенчев Гочев: