

ДОГОВОР

ЗА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

/изм. с решение на ОС от 18.04.2007 г., от 16.08.2021 г. и от 04.06.2026 г./

1. **„АДВАНС ПРОПЪРТИС" ООД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Николай Хайтов" № 3А, вписано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 131159471, представлявано от Управителя - **ГЕОРГИ ПЕТРОВ ДОМУСЧИЕВ**

и

2. **„ПИ ЕН" ООД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, район „Лозенец", ул. „Златовръх" № 52. ет. 3, ап. 11, вписано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 175263571, представлявано от Управителя - **КОНСТАНТИН ПЕТКОВ НЕЙКОВ**

сключиха настоящия договор при следните условия;

ГЛАВА I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Член 1

1. С този дружествен договор се образува дружество с ограничена отговорност.
2. Наименованието на образуваното от нас дружество ще бъде "КЕЙ ПИ ДЖИ ПРОПЪРТИС"ООД
3. За отношенията си с чужбина дружеството може да използва наименованието в точен превод на чужди езици, на латиница.

Член 2

/изм. с решение на ОС от 10.05.2005 г. и от 16.08.2021 г./

1. Седалището на дружеството е в гр. София
2. Конкретният адрес на дружеството е в гр. София 1113, община Столична, район Изгрев, ж.к. Изток, ул. „Николай Хайтов" № 3А.

Член 3

1. Дружеството се образува с неопределен срок /безсрочно/ и не се ограничава със срок.

Член 4

1. Предметът на дейност на дружеството е: Строителство, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, външнотърговска дейност, производство на промишлени, битови, хранителни и селскостопански стоки, посреднически и комисионерски услуги, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чужди лица в страната и чужбина, пътнически и товарни транспортни услуги, хотелиерство, туризъм /съобразно разпоредбите в Р. Б./, ресторантьорство, счетоводни услуги, маркетингови услуги, както и всички други търговски дейности, незабранени със закон.
2. С решение на общото събрание на дружеството могат да се създават клонове на дружеството. С решението на общото събрание се определят конкретните задачи, пределите на стопанската дейност на клона, средствата, които му се предоставят и степента на икономическа и правна самостоятелност.

Член 5

1. Искането за вписване на дружеството трябва да бъде направено не по-късно от 7 (седем) дни след подписването на този договор.
2. Разноските по образуването, включително вписването в търговския регистър, са за сметка на съдружниците, съобразно с дяловото им участие.

ГЛАВА II

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО - ДЯЛОВЕ

Член 6

/изм. с решение на ОС от 18.04.2007 г., от 16.08.2021 г. и от 04.06.2026 г./

1. Капиталът на дружеството се определя в евро и е в размер на 230 100 (двеста и тридесет хиляди и сто) евро и се състои от 2301 (две хиляди триста и един) дяла на стойност по 100 (сто) евро, всеки от тях. Към момента на регистрация капиталът е внесен изцяло.
2. Дяловете се разпределят между съдружниците както следва:
 1. **„АДВАНС ПРОПЪРТИС“ ООД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Николай Хайтов“ № 3А, вписано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 131159471 – 1 534 /хиляда петстотин тридесет и четири/ дяла, всеки от по 100 /сто/ евро, или общо 153 400 /сто петдесет и три хиляди и четиристотин/евро.
 2. **„ПИ ЕН“ ООД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Златовръх“ № 52. ет. 3, ап. 11, вписано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 175263571 - 767 /седемстотин шестдесет и седем/ дяла, всеки от по 100 /сто/ евро, или общо 76 700 /седемдесет и шест хиляди и седемстотин/ евро.

Член 7

1. Дяловите вноски се внасят преди регистрирането на дружеството, но не по-късно от един месец от подписването на този договор.

Член 8

/изм. с решение на ОС от 04.06.2026 г./

1. Капиталът не може да бъде намаляван под сумата от 2 500 /две хиляди и петстотин/ евро, а стойността на дружествените дялове - под 100 /сто/ евро.

Член 9

1. Решението за даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член или на друг съдружник се взема съобразно изискванията на ТЗ.
2. Дружествените дялове се прехвърлят по действителната им стойност.

Член 10

1. Прехвърлянето на дружествен дял става чрез нотариално заверен договор. Купувачът се вписва в книгата за дяловете на дружеството.
2. Дружествените дялове са неделими. Ако няколко лица станат съсобственици, то те определят лице, което да ги представлява във взаимоотношенията им с дружеството.

Член 11

1. Всеки дружествен дял има стойност, която се установява чрез годишната документация за чистата печалба, а в случай на прекратяване на дружеството - чрез остойностяване на припадащата му се част от стойността на ликвидираното имущество.

ГЛАВА III

СЪДРУЖНИЦИ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Член 12

1. Нови съдружници се приемат от общото събрание по тяхна писмена молба, в която те заявяват, че приемат условията на дружествения договор.
2. Съдружникът има право да участва в управлението на дружеството, в разпределението на печалбата и да получи припадащата му се част в случай на ликвидация на дружеството. Един дял му дава право на един глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Дивидентите могат да бъдат и във валута.

Член 13

1. Съдружниците упражняват правата си във връзка с управлението на дружеството чрез общото събрание на съдружниците.
2. Всеки съдружник има право през първата десетдневка след приключване на всяко календарно тримесечие да бъде информиран лично или чрез представител за хода на дружествените дела, да разглежда и проверява книгата и документацията на дружеството. Също така има право на свои разноски да взема извлечения от книгата за дяловете и от протоколната книга на общото събрание.

Член 14

1. Съдружникът е длъжен да внесе дяловата вноска, да участва в управлението на дружеството, да оказва съдействие на дружеството за осъществяването на неговата стопанска дейност, а така също и да изпълнява решенията на общото събрание и на другите органи на дружеството, които са приети в пределите на тяхната компетентност.

Член 15

1. Отговорността на съдружниците се ограничава до размерите на тяхното дялово участие в капитала.

Член 16

1. За решаване на спорове между съдружници, които произтичат от този договор или от закона, съдружниците ще се обръщат към съдилищата в Република България. Съдружник, който има седалище или адрес в чужбина е длъжен да назначи свой пълномощник. Ако такъв пълномощник не бъде назначен, необходимите действия във връзка със заведеното пред съдилищата дело ще се извършват от дружеството вместо него.

Член 17

1. Съдружникът може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, изпратено най-малко три месеца преди датата на прекратяването на участието. Прекратяването настъпва в края на съответната календарна година.

ГЛАВА IV

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Член 18

1. Общото събрание е върховният орган на дружеството и има право да взема решение по всички въпроси отг дейността му.

2. Общото събрание се състои от съдружниците.

3. Управителят на дружеството участва в заседанията на общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник.

4. Общото събрание има изключителната компетентността вземане на решения относно:

а./ изменение и допълнение на този договор;

б./ приемане на нови съдружници;

в./ даване съгласие за прехвърляне на дял на нов член;

г./ изключване на съдружник;

д./ увеличаване или намаляване на дяловия капитал;

е./ одобряване перспективните планове и определяне паричните фондове, които ще се образуват в дружеството, както и отчисленията за съответните фондове;

ж./ приемане на годишните отчети и баланси и разпределение на печалбата между съдружниците;

з./ избиране за срок до 5 (пет) години на управител и определяне на възнаграждението му;

и./ откриване или закриване на клонове и представителства,

й./ участие или прекратяване на участие във фирми в страната и в чужбина;

к./ издаване на облигации и трудови акции;

л./ продължаване срока на действие на дружеството, сливане или прекратяване на дружеството;

м./ предявяване на иск срещу членовете на органите на дружеството или срещу съдружник;

н./ назначаване или отзоваване на ликвидатора;

о./ организационната и управленската структура;

п./ годишните планове на бюджета;

р./ правилата за работната заплата и другите правила за вътрешно действие;

с. / всеки друг въпрос, предвиден от закона или от този договор;

Член 19

1. Общото събрание се свиква на редовно заседание от управителя на дружеството най-малко 1 (един) път годишно. Извънредни заседания се свикват по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 (една десета) от капитала и на управителя на дружеството.
2. Общото събрание се свиква чрез писмена покана, изпратена чрез препоръчано писмо, телекс или телефакс до представителите на съдружниците най-малко 7 (седем) дни преди определената дата за заседанието. Писмената покана се вписва в протоколната книга за общите събрания.
3. В поканата за свикване на общото събрание се записват датата, часа, мястото на провеждането на събранието и въпросите, които ще бъдат разгледани на него.
4. В случай на несвикване на общото събрание в определеното време от ръководителя, свикването може да се извърши от всеки от съдружниците и от контролъора, ако има такъв.
5. Когато датата на заседанието е определена на предшестващото заседание, съдружниците се считат поканени.
6. Ако съдружниците са съгласни те могат да се съберат на заседание и при положение, че не са спазени формалностите по предходните точки.

Член 20

1. Заседанието на общото събрание е редовно, когато членовете му са редовно поканени, а кворума на събранието се определя съобразно ТЗ.
2. Решенията на общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Член 21

1. Решенията по чл. 18, т. 4 „а“, „б“, „в“, „г“, „д“ V се взимат съобразно ТЗ. Останалите решения се взимат с мнозинство повече от 1/2 от кворума на събранието.
2. Гласуването в общото събрание на съдружниците е явно. Съдружниците могат с консенсус да вземат решение за тайно гласуване по конкретно определен въпрос.

Член 22

1. Общото събрание се председателства от представителя на един от съдружниците по принципа на ротацията. За спазване на процедурата при подготовката на протокола се избира един секретар, който води и протокола на заседанието.
2. Председателят на общото събрание ръководи дейността на събранието. В протокола се записват в съкратен вид проведените дискусии и се отбелязват точно взетите от събранието решения. Протоколът се подписва от председателя и от секретаря на събранието.
3. Дискусиите и решенията на събранието се водят по въпросите, посочени в поканата - съобщение за свикване на общото събрание. Дискусиите извън въпросите, посочени в дневния ред не могат да се водят, освен ако представителите на съдружниците са дали изрично съгласие те да се проведат.
4. Преписи и извлечения от протоколите на общото събрание се издават от председателя на събранието или от управителя на дружеството.

Член 23

1. Управителя и всеки един от съдружниците могат да искат отмяна на решение на общото събрание от съда, ако решението е взето в нарушение на закона или на този договор. Искът се предявява срещу дружеството и може да бъде предявен в срок от три месеца след взимане на решението. Ако решението на общото събрание е атакувано от управителя на дружеството, събранието избира временен представител за водене на съдебния процес.

ГЛАВА V

УПРАВИТЕЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 24

1. Управителят/ите на дружеството се избира/т от общото събрание на съдружниците.
2. Управителят/ите организира и ръководи цялата стопанска дейност на дружеството. Той решава всички въпроси, които са свързани с предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или по разпоредбите на този договор са възложени за решаване от общото събрание.
3. Управителят/ите:
 - а./ представлява дружеството пред трети лица и държавата;
 - б./ решава въпросите относно вътрешното функциониране на

дружеството и въпросите на неговите външни отношения;

в./ определя и контролира разходите на дружеството, съставя балансите на дружеството и ги представя в общото събрание, урежда отношенията на дружеството с държавния бюджет, определя сметките на дружеството в банките;

г./ назначава и уволнява персонала на дружеството и определя заплатите и обезщетенията му, включително и на клоновете;

д./ подписва всички документи, издава фактури, включително и на записите на заповед, валутни преводи, товарителници и др.; урежда задълженията на дружеството; приема ценни книжа на трети лица;

е./ сключва договори с трети лица, свързани със стопанската дейност на дружеството. Договорите за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти се сключват от управителят въз основа на решение на общото събрание на съдружниците;

ж./ предоставя мораториум на длъжници на дружеството, може да се отказва и да приема откази от права, възникнали в отношенията на дружеството с трети лица;

з./ сключва заеми от името на дружеството и решава въпросите относно условията на заемите. Събира вземанията на дружеството, извършва предварителни плащания и дават аванси;

и./ извършва всякакъв вид актове на приемане и изпращане на стока от и за вътрешността на страната и от и за чужбина;

й./ възлага строителството на сгради, предназначени за нуждите на дружеството и решават въпросите по условията на договорите за такова строителство;

к./ сключва договори за получаване на безлихвени заеми от съдружниците;

л./ взима предохранителни мерки за защита интересите на дружеството, образува съдебни дела и организира защитата на дружеството по образуваните срещу него дела; може да възлага защитата на адвокати и да определя възнаграждението им, има право да подава жалби и да оттегля жалби, да подписва съдебни спогодби, да сключва арбитражни споразумения, да назначава арбитраж, да оттегля исковете на дружеството, да прекратява дела;

м./ извършва всякакви действия, отнасящи се до осигуряване на нормалното функциониране на дружеството от гледна точка на законите, този договор и решенията на общото събрание и следи за законосъобразността на решенията на общото събрание;

н./ разработва проекти за перспективни планове за стопанската дейност

на дружеството;

о./ свиква общото събрание на редовни и извънредни заседания, определя дневния ред на заседанията, следи за спазване на изискванията за свикване на общото събрание и прави необходимите публикации в средствата за масова информация, включително и публикациите на годишния бюджет;

п./ внася в общото събрание предложения за изменения на този договор, за сливането или прекратяването на дружеството.

4. / Управителят/ите - съдружник

а./ има право да извършва търговски сделки от свое или чуждо име

б./ има право да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност

в./ има право да заема длъжност в ръководни органи на други дружества

Член 25

1. Управителят/ите отговаря имуществено за причинените вреди на дружеството. Ако общото събрание не е приело предложението за предявяване на иск пред съда от страна на дружеството против управителя, всеки от съдружниците може да предяви такъв иск.
2. Управителят/ите е длъжен да поддържа на български език освен книгите, които са задължителни според счетоводните изисквания и изискванията на закона и книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание на съдружниците

ГЛАВА VI

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ, ЗАГУБИ

Член 26

1. Стопанската дейност на дружеството е с дванадесет месечна продължителност и започва от 01 (първи) януари и завършва на 31 (тридесет и първи) декември всяка календарна година.
2. В края на всяка стопанска година управителят извършва:
 - а./ подробен опис на имуществото на дружеството и неговия състав;
 - б./ баланс, от който се вижда стопанското положение на дружеството; в./ сметка "печалби и загуби";
3. Балансът се представя за одобрение от годишното общо събрание, придружен от отчетен доклад на управителя и заключенията на контролора.

Член 27

1. Чистата печалба на дружеството се образува като от реализираната брутна печалба се приспадат всички разходи, всички загуби, законните плащания и плащанията на всички задължения на дружеството.
2. Чистата печалба на дружеството се разпределя както следва: а./ отделят се съответните отчисления за фондовете;
б./ останалата част от печалбата се разпределя свободно от дружеството.
3. Загубите на дружеството се покрива от фонд "Стопански риск", от допълнителни вноски на съдружниците или от заеми.

ГЛАВА VII

ФОНДОВЕ

Член 28

1. Дружеството образува фондове "Стопански риск" и "Социален". Отчисленията за фондовете се определят от общото събрание на дружеството.
2. Общото събрание на дружеството може да образува и други фондове.

ГЛАВА VIII

ПРОВЕРИТЕЛИ

Член 29

1. Годишния счетоводен отчет на дружеството се проверява от един или няколко проверители - дипломирани експерт-счетоводители.
2. Проверителите се избират от Общото събрание на дружеството с единодушие.

ГЛАВА IX

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 30

Дружеството се прекратява:

1. По решение на Общото събрание с единодушие..
2. Чрез сливане с друго дружество с ограничена отговорност.
3. При обявяване в несъстоятелност,
4. По решение на окръжния съд в предвидените от Търговския закон случаи.

Член 31

Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

Този договор се изготви и подписа в три екземпляра по един за всеки от съдружниците

и един за съда.

Заключителни разпоредби

§ 1. По всички неуредени в този Дружествен договор въпроси се прилагат правилата на Търговския закон, действащ в Република България.

§ 2. Този Дружествен е изменен и допълнен с решение на Общото събрание от 16.08.2021 г. и от 04.06.2026 г.

Заверил:



Георги Петров Домусчиев
Управител

