ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА

„ДРУЖБА ЛЕЙК ПАРК 7" ООД

Днес, **10.07.2025** г., в град София, между:

1. **„Бояна Резидънс Инвест" ООД**, с **ЕИК 206697825**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. „Славянска" №5, вх. 1, ет. 3, представлявано от управителя **Иво Евгениев Евгениев**;

2. **„ЕМДИ Кепитъл" ООД**, с **ЕИК 207585583**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. "Георги С. Раковски" № 96, ет. 2, представлявано от управителя **Делян Нейчев Дойчев**, и

3. **„Могила 1" ООД**, с **ЕИК 206882756**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Лозенец", ул. „Атанас Дуков" № 32, представлявано от управителя **Лазгин Заки Маджид**

наричани по-нататък *„Съдружниците"*, се постигна съгласие за учредяване на дружество с ограничена отговорност като юридическо лице, създадено и действащо съгласно законите на Република България, при следните условия:

ГЛАВА I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Наименованието на дружеството е **„ДРУЖБА ЛЕЙК ПАРК 7" ООД**. Наименованието се изписва на латиница по следния начин: **"DRUJBA LAKE PARK 7" OOD**.

Чл. 2. Седалището на Дружеството се намира в: гр. София 1000, а адресът на управление на Дружеството е: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. „Славянска" №5, ет. 3.

Чл. 3. Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Чл. 4. Предметът на дейност на дружеството е: придобиване, строителство, управление, отдаване под наем, и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, разрешени от българското законодателство, при съобразяване и спазване на всякакви лицензионни, регистрационни или други изисквания.

ГЛАВА II
КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.
УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 5. (*изменен с Решение от 10.07.2025 г.*) (1) Капиталът на дружеството е в размер на **3 618 300 лв. (три милиона шестстотин и осемнадесет хиляди и триста лева).**

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

(3) Капиталът се състои от дяловете на съдружниците, общо в размер на **3 618 300 (три милиона шестстотин и осемнадесет хиляди и триста) дяла**, със стойност на един дял от **1 (един) лев**.

Чл. 6. (*изменен с Решение от 10.07.2025 г.*) Дяловете се разпределят между съдружниците както следва:

1. **„Бояна Резидънс Инвест" ООД**, с **ЕИК 206697825 – 2 170 980 (два милиона сто и седемдесет хиляди деветстотин и осемдесет)** дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от 1 лв. (един лев), с обща номинална стойност **2 170 980 лв. (два милиона сто и седемдесет хиляди деветстотин и осемдесет лева)**, представляващи 60 % от капитала на Дружеството;

2. **„ЕМДИ Кепитъл" ООД**, с **ЕИК 207585583 – 723 660 (седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин и шестдесет)** дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от 1 лв. (един лев), с обща номинална стойност **723 660 лв. (седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин и шестдесет лева)**, представляващи 20 % от капитала на Дружеството;

3. **„Могила 1" ООД**, с **ЕИК 206882756 - 723 660 (седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин и шестдесет)** дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от 1 лв. (един лев), с обща номинална стойност **723 660 лв. (седемстотин двадесет и три хиляди шестстотин и шестдесет лева)**, представляващи 20 % от капитала на Дружеството.

Прехвърляне и наследяване на дялове

Чл. 7. (1) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който е пропорционален на дела му в капитала на Дружеството.
(2) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествения дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица - при спазване на изискванията на закона за приемане на нов съдружник.
(3) Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, и се вписва в търговския регистър.

Увеличаване на капитала

Чл. 8. Капиталът на дружеството може да бъде увеличаван чрез:
1. увеличаване на номиналната стойност на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

Намаляване на капитала

Чл. 9. Намаляването на капитала може да бъде извършено до предвидения от закона минимум с решение на общото събрание на съдружниците при спазване на изискванията на закона.

Допълнителни парични вноски

Чл. 10.(1) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства общото събрание може да задължи съдружниците да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала, освен ако общото събрание не реши друго. За допълнителните парични вноски могат да се уговорят лихви.

(2) За невнасяне в определения срок на допълнителните вноски съдружниците отговарят както за невнасяне на дяловете.

(3) Съдружник, който не е гласувал за решението по ал. 1, има право да прекрати участието си в Дружеството по реда на чл. 16, ал. 2 и 3 от този Дружествен договор. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от Общото събрание – за съдружник, който е присъствал или е бил редовно поканен, или от уведомлението – за останалите съдружници.

(4) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

ГЛАВА III
ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ, ИЗКЛЮЧВАНЕ, НАПУСКАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Чл. 11. Всеки съдружник има право:

1. да участва в управлението на дружеството;
2. да участва в разпределението на печалбата, пропорционално на участието си в капитала;
3. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, лично или чрез пълномощник;
4. да преглежда по всяко време книжата на дружеството и да се снабдява с препис-извлечение от тях;
5. да получи ликвидационен дял при прекратяване на дружеството.

Чл. 12. Съдружникът е длъжен:

1. да изплати или внесе дяловата или допълнителната си вноска, ;
2. да участва в управлението на дружеството и да оказва съдействие на дружеството за осъществяване на неговата дейност;
3. да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на дружеството.

Чл. 13. Съдружникът отговаря за задълженията на дружеството до размера на дружествения си дял.

Чл. 14. Съдружниците не могат да искат реален дял от имуществото на дружеството докато същото съществува. Те имат право само на част от печалбата, съразмерно на дяловете си.

Приемане на нов съдружник

Чл. 15. Нов съдружник се приема от Общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане на нов съдружник се вписва в Търговския регистър.

Прекратяване на участие в дружеството

Чл. 16.(1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при изключване или напускане на съдружник;
3. при прекратяване на дружеството с ликвидация;
4. при обявяване на дружеството в несъстоятелност.

(2) Всеки съдружник може да прекрати участието си с писмено предизвестие, направено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

(3) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

(4) Напусналият или изключен съдружник, наследниците на починалия или настойникът на поставения под пълно запрещение съдружник имат право да получат паричната равностойност на дружествения дял в шестмесечен срок от прекратяването на участието в дружеството.

Изключване на съдружник

Чл. 17. Съдружник може да бъде изключен от общото събрание след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на Дружеството;
4. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай, че съдружникът не е упражнил правото си на напускане по чл. 10, ал. 3 от този Дружествен договор.

ГЛАВА IV
УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 18. (1) Органи на дружеството са:

1. Общото събрание;
2. Управител/и.

(2) Управителя/ите може да не са съдружници.

Общо събрание на съдружниците

Чл. 19. (1) Общото събрание е върховен орган на дружеството и може да взема решения по всички въпроси на дейността му.

(2) Общото събрание се състои от всички съдружници.

(3) Съдружниците участват в общото събрание лично или чрез изрично упълномощено лице с писмено пълномощно.

(4) Управителите участват в заседанията на общото събрание със съвещателен глас, ако не са съдружници.

Чл. 20. (1) Общото събрание има следната изключителна компетентност:

1. Изменя и допълва дружествения договор;
2. Приема и изключва съдружници; дава съгласие за прехвърляне на дялове на нов съдружник;
3. Приема годишния финансов отчет и баланса на дружеството;

3а. Разпределя печалбата и взима решение за нейното изплащане;

4. Взема решения за увеличаване и намаляване на капитала;

5. Избира управителя/управителите, определя възнаграждението му, освобождава го от длъжност и от отговорност;
6. Взема решения за откриване и закриване на клонове и участия в други дружества;
7. Взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8. Взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу управителя/управителите и назначава представител за водене на процеса срещу него;
9. Взема решения за допълнителни парични вноски, включително реда и начина на тяхното изплащане;
10. Взема решения за прекратяване дейността на дружеството или за неговото преобразуване, както и за прехвърлянето му чрез сделка на трети лица;

(2) Решенията по точки 1, 2, 4, 5 и 9 на предходната алинея се приемат с единодушие, решенията по т. 3а и 7 се приемат с мнозинство ¾ от капитала, а по всички останали точки - с обикновено мнозинство.

(3) Всички съдружници дават съгласие и одобряват автоматично разпределение на дивиденти от средства, натрупани от приходи и от продажба на активи на дружеството.

(4) За решения по ал. 1, т. 2, т. 5, предложение първо, и т. 7 се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, за решенията по т. 4 се съставя протокол в писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно. За всички останали решения се съставя протокол в писмена форма.

(5) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала на дружеството.

(6) Съдружник може да гласува и чрез пълномощник само чрез представяне на изрично писмено пълномощно.

(7) Изключваният съдружник не участва в гласуването при решаването на въпроса за неговото изключване.

Свикване на общото събрание

Чл. 21.(1) Общото събрание се свиква от Управителите най-малко веднъж годишно.

(2) Управителите са длъжни да свикат общото събрание и по писменото искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако Управителите не свикат събранието в двуседмичен срок

(3) Управителите свикват незабавно общо събрание щом загубите надхвърлят една четвърт от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на внесения капитал.

Чл. 22.(1) Общото събрание се свиква с писмена покана до всеки съдружник, най-малко 7 дни преди заседанието, като в поканата се посочва и дневният ред.

(2) Когато датата на заседанието е определена на предшестващото заседание, съдружниците се считат редовно поканени.

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

Управление и представителство

Чл. 23.(1) Управителя/ите имат всички права и задължения съобразно изискванията на закона.

(3) Управителя/ите организират и ръководят цялостната стопанска дейност на Дружеството съобразно решенията на общото събрание, при спазване на действащото законодателство. Те решават всички въпроси свързани с предмета на дейност на дружеството с изключение на въпросите които по закон или съгласно настоящия договор са от изключителната компетентност на общото събрание.
(4) Управителя/ите представляват Дружеството.
(5) Управителя/ите изпълняват функцията и на председател на Общото събрание като го свикват, организират и ръководят.
(6) Възнаграждението на управителя/управителите се определя от Общото събрание.
(7) Овластяването на всеки един от Управителя/ите може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.
(8) Когато управителите са двама, те управляват и представляват дружеството само заедно.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 24. (1) Без съгласие на Дружеството Управителите нямат право:
1. от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки;
2. да участват в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.
(2) Ограниченията по ал. 1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.
(3) При нарушаване на задълженията по ал. 1, Управителите дължат обезщетение за причинените на Дружеството вреди.

Чл. 25. Управителите отговарят имуществено за причинените на Дружеството вреди, когато са действали с умисъл или груба небрежност.

ГЛАВА VI
БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Чл. 26. (1) Стопанската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година.
(2) Управителят съставя годишен финансов отчет за дейността на дружеството за съответната календарна година и го представя за одобрение от Общото събрание.

Чл. 27. За покриване на загубите от стопанската дейност Общото събрание може да формира резервен фонд, като определя и размера на отчисленията за него.

Чл. 28. Разпределението на печалбата между съдружниците става по решение на Общото събрание. Ако такова решение не се постигне разпределението на печалбата става съобразно дяловото участие на съдружниците в капитала.

ГЛАВА VII
ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 29. Дружеството се прекратява:
1. по решение на Съдружниците, взето с мнозинство от 3/4 от капитала;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност, както и чрез разделяне;

3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд - при настъпване на предвидените от закона случаи.

Чл. 30.(1) При прекратяване на Дружеството на основание чл. 154, ал. 1, точки 2 и 5 и чл. 155 от Търговския закон във връзка с чл. 29, точки 1 и 4 от настоящия Дружествен договор се открива производство по ликвидация.
(2) Ликвидатори на Дружеството са Управителите на Дружеството, освен ако с решение на Общото събрание е определено друго лице.
(3) По искане на Съдружниците, които имат поне 1/10 от капитала, съдът може да назначи други ликвидатори.
(4) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на гл. XVII от Търговския закон.

ГЛАВА VIII
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 31. Настоящият договор влиза в сила от датата на подписването му от съдружниците.

Чл. 32. (1) За неуредени в настоящия Дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.
(2) При изменение или допълнение на Дружествения договор в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ се представя препис от него, който съдържа всички изменения и допълнения и е заверен от Управителите на Дружеството.

Настоящият Дружествен договор е изготвен и подписан в три еднакви екземпляра - по един за всеки от съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:

„Бояна Резидънс Инвест" ООД

Иво Евгениев Евгениев

За „ЕМДИ Капитъл" ООД:

Делян Нейчев Дойчев

За „Могила 1" ООД

Лазгин Заки Маджид

Заверен препис:

Делян Нейчев Дойчев

Спас Тошев Шопов