

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ПАРКМАРТ ПАНТЕОН“ ООД

Днес, 18.05.2026 г., в град София, между:

1. „ПАРКМАРТ ХОЛДИНГ“ ЕАД, ЕИК 207263358, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9006, р-н Приморски, бул. „Княз Борис“ I № 152, ет. 4, представлявано от Изпълнителния директор Добромир Стефанов Андонов,

и

2. „ПРОГРЕСИВНИ ИМОТИ“ ООД, ЕИК 208792332, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1715, р-н Младост, бул. „Александър Малинов“ № 79В, ет. 5, представлявано заедно и поотделно от управителите Светлин Николов Събев и Стефан Николаев Топузаков

наричани заедно по-долу „Съдружниците“, а поотделно – „Съдружник/ът“, се състави и подписа този дружествен договор на „ПАРКМАРТ ПАНТЕОН“ ООД, с оглед съвместното осъществяване на стопанска дейност, относно следното:

Раздел I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Дружеството е учредено и ще осъществява дейността си като дружество с ограничена отговорност, наричано по-долу за краткост „Дружеството“.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице съгласно българското право, отделно от Съдружниците в него.

(3) Дружеството е учредено съобразно условията и изискванията на Търговския закон, както и съгласно общите положения на българското гражданско законодателство.

Наименование и седалище

Чл. 2. (1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименованието „ПАРКМАРТ ПАНТЕОН“ ООД, което ще бъде посочвано в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. На латиница наименованието на Дружеството ще се изписва по следния начин: PARKMART PANTEON LTD.

(2) Седалището на Дружеството е в град Бургас, п.к. 8001, а адресът на управление е ж.к. „Лазур“ бл. 153.

Предмет на дейност

Чл. 3. Дружеството е със следния предмет на дейност: Управление на проекти, консултантски услуги, покупко-продажби и сделки с недвижими имоти, покупка, отдаване под наем и управление на имоти, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона.

Срок

Чл. 4. Дружеството се учредява за неопределен срок.

Клонове и представителства

Чл. 5. Дружеството може да открива клонове и представителства на територията на Република България и в чужбина при съобразяване със съответното национално 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.

Регистрации и вписване

Чл. 6. Документите за регистрация на Дружеството се заявяват за вписване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията в сроковете и при условията, предвидени в закона.

Отговорност за действия преди регистрацията

Чл. 7. (1) Всякаква дейност, извършвана в периода между датата на подписването на този учредителен акт и датата на регистрацията на Дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, ще изисква изричното съгласие на Съдружниците.

(2) Правата и задълженията, възникнали в резултат на тази дейност, преминават върху Дружеството след неговата регистрация.

Отговорност на Дружеството и на Съдружниците

Чл. 8. (1) Дружеството отговаря за задълженията си с цялото си имущество.

(2) Съдружниците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на дяловата си вноска в капитала на дружеството.

Раздел II

ИМУЩЕСТВО

Капитал

Чл. 9. (1) Капиталът на дружеството е в размер на 1 400 256 (един милион четиристотин хиляди двеста петдесет и шест) евро и е разпределен в 2 745 600 дяла (два милиона

седемстотин четиридесет и пет хиляди и шестстотин) равни дружествени дяла с номинална стойност от 0,51 (петдесет и един евроцента) всеки.

(2) Капиталът е изцяло записан и внесен с непарична вноска направена от Учредителя-предходен еднолични собственик на капитала на дружеството-„Пантеон Бургас Инвестмънтс“ ООД на основание чл. 72 от ТЗ, представляваща собствени на дружеството недвижими имоти, подробно описани по документа легитимиращ дружеството като собственик - нотариален акт № 34, том 8, дело 1079/14.03.2012 г. по описа на Служба по вписванията гр. Бургас. За сметка на поетите дружествени дялове „Пантеон Бургас Инвестмънтс“ ООД е внесло в капитала на дружеството непарична дялова вноска, състояща се от правото на собственост върху следните недвижими имоти:

а) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 07079.607.536.1.115 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и шест точка едно точка сто и петнадесет/, находящ се в гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, представляващ по горепосочения Нотариален акт и Схема № 43180/30.10.2012 г., изд. от СГКК гр. Бургас по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изп. Директор на АГКК, Последно изменение със заповед: КД-14-02-1366/07.09.2010г. на Н-к на СГКК-Бургас, Адрес на имота: гр. Бургас, ж.к. "Лазур", бл.153 /сто петдесет и три/, ет. О /нула/, обект м1 /буква „м“ едно/, който самостоятелен обект се намира в сграда №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.607.536 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и шест/, Предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, Брой нива на обекта: 1 /едно/, Посочена в документа площ: 748,23 кв.м. /седемстотин четиридесет и осем цяло двадесет и три стотни/, Прилежащи части: 82,79 кв.м. ид. части /осемдесет и две цяло седемдесет и девет стотни/ от общите части на сградата, както и съответния процент ид. части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, Ниво: 1 /едно/, Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 07079.607.536.1.117, 07079.607.536.1.116, Под обекта: 07079.607.536.1.137, 07079.607.536.1.138, 07079.607.536.1.139, 07079.607.536.1.140, 07079.607.536.1.141, 07079.607.536.1.142, 07079.607.536.1.143, 07079.607.536.1.144, 07079.607.536.1.131, 07079.607.536.1.125, 07079.607.536.1.124, 07079.607.536.1.123, 07079.607.536.1.122, 07079.607.536.1.121, 07079.607.536.1.120, 07079.607.536.1.119, 07079.607.536.1.202, 07079.607.536.1.118, 07079.607.536.1.132, 07079.607.536.1.133, 07079.607.536.1.134, 07079.607.536.1.135, 07079.607.536.1.136, Над обекта: 07079.607.536.1.113, 07079.607.536.1.111, 07079.607.536.1.112, 07079.607.536.1.203, 07079.607.536.1.114, Стар идентификатор: няма, както и:

б) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 07079.607.536.1.189 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и шест точка едно точка сто осемдесет и девет/, находящ се в гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, представляващ по гореописания нотариален акт и Схема № 43188/30.10.2012 г., изд. от СГКК гр. Бургас по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изп. Директор на АГКК, Последно изменение със заповед: КД-14-02-1366/07.09.2010 г. на Н-к на СГКК-Бургас, Адрес на имота: гр. Бургас, ж.к. "Лазур", бл. 153 /сто петдесет и

три/, ет. 3 /минус три/, гараж пм. 74 /седемдесет и четири/, който самостоятелен обект се намира в сграда №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.607.536 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и шест/, Предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, Брой нива на обекта: 1 /едно/, Площ по документ: 12,50 кв.м. /дванадесет цяло и петдесет стотни/, Прилежащи части: 4,22 кв.м. ид. части /четири цяло двадесет и две стотни/ от общите части на сградата и съответния процент ид. части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, Ниво: 1 /едно/, Съседни самостоятелни обекти В сградата: На същия етаж: 07079.607.536.1.250, 07079.607.536.1.190, Под обекта: няма, Над обекта: 07079.607.536.1.161, както и 60,013/4082,517 кв.м. /шестдесет цяло и тринадесет хилядни от четири хиляди и осемдесет и два цяло и петстотин и седемнадесет хилядни квадратни метра/ ид. части, равняващи се на 1.47% ид.ч. /едно цяло и четиридесет и седем стотни процента идеални части/ от „маневреното хале“, ведно със съответстващите на площта на обекта 377/1239 /триста седемдесет и седем върху хиляда двеста тридесет и девет/ кв.м. ид. части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.607.536 /по Скица на поземлен имот № 15-633345-10.06.2022 г., изд. от СГКК-гр. Бургас/ по кад карта и кад. регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изп. Директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот с от 21.10.2021 г., Адрес на поземления имот: гр. Бургас, ж.к. "Лазур", Площ: 1239 кв.м. /хиляда двеста тридесет и девет квадратни метра/, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Високо застрояване /над 15 м./, Стар идентификатор: 07079.607.460, Номер по предходен план: квартал 47 /четиридесет и седем/, парцел XI /единадесет/, Съседи: 07079.607.535, 07079.607.518, 07079.607.476, 07079.607.534, като обектите се намират в сграда със смесено предназначение с вход А и вход Б, състояща се от три подземни нива, партер, 18 етажа и подпокривно пространство, с РЗП 15 657,52 /петнадесет хиляди шестстотин петдесет и седем цяло и петдесет и две стотни/ кв.м., изградена в гореописания поземлен имот с идентификатор 07079.607.536, както и:

в) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 07079.607.535.1.150 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и пет точка едно точка сто и петдесет/, находящ се в гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, представляващ по Схема на самостоятелен обект в сграда № 43179/30.10.2012 г., изд. от СГКК гр. Бургас, изд. от СГКК-гр. Бургас по кад, карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изп. Директор на АГКК, Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, Адрес на имота: гр. Бургас, ж.к. "Лазур", бл. 152 /сто петдесет и две/, ет. О /нула/, обект СКЛ, който самостоятелен обект се намира в сграда №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.607.535 /нула седем хиляди седемдесет и девет точка шестстотин и седем точка петстотин тридесет и пет/, Предназначение на самостоятелния обект: За склад, Брой нива на обекта: 1 /едно/, Площ по документ: 63,26 кв.м. /ведно със съответстващите на площта на обекта 50/1666 /петдесет върху хиляда шестстотин шестдесет и шест/ кв.м. ид. части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.607.535 /по Скица на поземлен имот № 15-633339-10.06.2022 г., изд. от СГКК-гр. Бургас, изд. от СГКК гр. Бургас/, находящ се в гр. Бургас, общ. Бургас, обл.

Бургас, по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изп. Директор на АГКК, Последно изменение със заповед: КД-14-02-840/04.06.2010г. на Н-к на СГКК-Бургас, Адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к.8000, ж.к. "Лазур", Площ: 1666 кв.м. /хиляда шестстотин шестдесет и шест/, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Високо застрояване /над 15 м./, Стар идентификатор: 07079.607.460. Номер по предходен план: квартал 47 /четиридесет и седем/, парцел X /десет/, Съседни: 07079.607.458, 07079.607.457, 07079.607.459, 07079.607.536, 07079.607.518, 07079.607.534, 07079.607.489, като описания обект се намира в сграда със смесено предназначение блок Б по ценообразуване, състояща се от три нива подземни гаражи, партер с магазини, 11 етаж и подпокривно пространство, с РЗП 8 001.20 кв.м. /осем хиляди и едно цяло и двадесет стотни/, изградена в гореописания поземлен имот. Непаричната дялова вноска е на обща стойност в размер на 2 745 600 лева /два милиона седемстотин четиридесет и пет хиляди и шестстотин лева/, която изцяло съответства на пазарната стойност на имота, съгласно Заключение по реда на 72, ал.2 от Търговския закон за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица под No 20220904131729/07.09.2022г.

Дялове

Чл. 10. Дяловете на Съдружниците в капитала на Дружеството са съразмерни с направените от тях вноски и се разпределят, както следва:

а/ за „ПАРКМАРТ ХОЛДИНГ“ ЕАД – 1 372 800 (един милион триста седемдесет и две хиляди и осемстотин) дружествени дяла с номинална стойност от 0,51 евро (петдесет и един евроцента) всеки, представляващи 50 % от капитала на Дружеството;

б/ за „ПРОГРЕСИВНИ ИМОТИ“ ООД – 1 372 800 (един милион триста седемдесет и две хиляди и осемстотин) дружествени дяла с номинална стойност от 0,51 евро (петдесет и един евроцента) всеки, представляващи 50 % от капитала на Дружеството.

Увеличаване и намаляване на капитала

Чл. 11. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен или намален по решение на общото събрание, прието с единодушие по реда, предвиден в чл. 148-151 от Търговския закон.

Прехвърляне и правопримемство на дялове

Чл. 12. (1) 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 процедурата в този член и условията на закона.

(2) В случай че някой от Съдружниците („Прехвърлящ Съдружник“) желае да прехвърли всички или част от дяловете си в Дружеството („Предлагани дялове“) и е отправил или е получил оферта до/от трето лице, преди сключване на сделка за прехвърляне на Предлаганите дялове, Прехвърлящият Съдружник трябва да изпрати писмено известие („Уведомление за оферта“) до останалите Съдружници, в което да посочи:

- а) Името и адреса на третото лице;
 - б) Броя на Предлаганите дялове;
 - в) Сроковете и условията за прехвърляне на дяловете, които е отправил/са му предложени, включително цената и сроковете за плащане в случаите на продажба; и
 - г) Копие от офертата, която е отправил/получил.
- (3) Уведомлението за оферта представлява неотменимо писмено предложение от Прехвърлящия Съдружник за прехвърляне на дяловете, предмет на офертата, на останалите Съдружници при същите условия като тези, посочени в офертата, отправена/получена до/от третото лице.
- (4) Останалите съдружници имат право да придобият Предлаганите дялове при условията, посочени в Уведомлението за оферта. Всеки от тях разполага с 30 (тридесет) дни от получаването на Уведомлението за оферта, за да изпрати писмено известие („Уведомление за приемане“) до Продаващия Съдружник за намерението си да придобие Предлаганите дялове.
- (5) Прехвърлящият Съдружник е длъжен да прехвърли своите дялове от капитала на Дружеството на Съдружник, който в срока по ал. 4 е отправил Уведомление за приемане, при условията, посочени в Уведомлението за оферта.
- (6) Ако повече от един от останалите Съдружници изпрати Уведомление за приемане, Предлаганите дялове се разпределят между тях пропорционално на дяловете им участия в Дружеството или в друго съотношение, договорено писмено от останалите Съдружници.
- (7) Ако нито един от останалите Съдружници не изпрати Уведомление за приемане до Прехвърлящия съдружник в рамките на определения срок или ако останалите Съдружници не изберат да придобият всички Предлагани дялове, Прехвърлящият Съдружник има право да прехвърли всички или останалите дялове на трето лице при условията, посочени в Уведомлението за оферта.
- (8) Прехвърлянето на дружествен дял или на част от него се извършва с договор в предвидената от закона форма и се вписва в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел. След сключването на такъв договор, този дружествен договор следва да бъде изменен с цел отразяване промяната в собствеността върху дяловете в Дружеството.

Приемане на нови съдружници

Чл. 13. Дружеството може да приема нови съдружници с решение на общото събрание, прието с единодушие от всички Съдружници. Всеки новоприет съдружник писмено декларира, че приема условията на този дружествен договор.

Фондове

Чл. 14. Дружеството при необходимост може да образува фонд „Резервен“, както и други фондове. Размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят с решение на общото събрание.

Раздел III

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на Съдружниците

Чл. 15. Всеки Съдружник има следните права:

1. да участва в управлението на Дружеството чрез общото събрание;
2. на дивидент;
3. на пълен и своевременен достъп до счетоводната, финансова, търговска, договорна, банкова и оперативна информация на Дружеството;
4. на ликвидационна квота;
5. да бъде уведомяван за хода на дружествените дела;
6. да упражнява и други права съгласно законите и този дружествен договор.

Задължения на Съдружниците

Чл. 16. Всеки Съдружник има следните задължения:

1. да направи съответните парични и непарични вноски в капитала на Дружеството в определените размери и срокове;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да съдейства добросъвестно и съобразно своите възможности за постигане целите и задачите на Дружеството;
4. да изпълнява решенията на общото събрание;
5. да пази в тайна техническата, финансовата, търговската и друга информация, свързана с Дружеството.

Допълнителни парични вноски

Чл. 17. (1) По решение на общото събрание, взето с единодушие, Съдружниците могат да бъдат задължени да направят за определен срок парични вноски, съразмерно с техните дялове в капитала на Дружеството, ако по друг начин не могат да бъдат съхранени имуществените интереси на Дружеството. Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството.

(2) Допълнителните парични вноски се връщат на Съдружниците, след като необходимостта от тях е отпаднала, освен ако общото събрание реши друго.

Исключване на Съдружник

Чл. 18. (1) Всеки Съдружник може да бъде изключен с решение на общото събрание на Дружеството, взето след писмено предупреждение, само в случаите, когато той системно не изпълнява задълженията си, произтичащи от този дружествен договор, или действа против интересите на Дружеството, както и при отказ да вземе участие в процедурата по разрешаване на спорове съгласно раздел V по-долу.

(2) Общото събрание може да изключи Съдружник, който не е изплатил или не е внесъл изцяло дела си, след като му е бил даден допълнителен срок за това.

Прекратяване на участие по собствено желание

Чл. 19. Всеки Съдружник може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 (три) месеца преди датата на прекратяването. В този случай общото събрание приема решение във връзка с дела на прекратилия участието си Съдружник.

Имуществени последици от прекратяване на участието

Чл. 20. (1) В хипотезите на чл. 125 от Търговския закон, имуществените последици от прекратяване на участието на Съдружник се уреждат въз основа на счетоводен баланс, съставен към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

(2) При прекратяване на участието на Съдружник, общото събрание приема решение за разпределение на дела му между останалите Съдружници, съразмерно на дяловото им участие в капитала на Дружеството, или приема решение за намаляване на капитала с дела на прекратилия участието си Съдружник, като намаляването не може да бъде под установения в закона минимум.

Раздел IV

УПРАВЛЕНИЕ

Органи на Дружеството

Чл. 21. Органи на дружеството са:

1. общото събрание на Съдружниците;
2. управителите.

Общо събрание

Чл. 22. Общото събрание е върховен орган на дружеството и се състои от всички Съдружници или техни изрично упълномощени представители.

Правомощия на общото събрание

Чл. 23. Общото събрание определя стопанската политика на Дружеството, във връзка с което има следните правомощия:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира управителите, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;
6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, както и активи на Дружеството надвишаващи 25 000 евро;
8. взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу управителите и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
9. взема решение за допълнителни парични вноски;
10. приема годишен бюджет, бизнес план или инвестиционен план, които са задължителни за управителите;
11. взема решения за сделки със свързани лица;
12. взема решения за сключване на сделки за поемане на задължения, кредити, заеми, гаранции, поръчителства, обезпечения или други финансови ангажименти, освен ако не са в рамките на предварително одобрен бюджет по реда на т. 10 по-горе;
13. взема решения за сключване на сделки по учредяване на ипотeki, залози, възбрани, сервитути, права на ползване, права на строеж, наемни права или други тежести върху активи на Дружеството.

Заседания на общото събрание

Чл. 24. (1) Общото събрание се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно.

(2) Управителите са длъжни да свикат общото събрание на извънредно заседание, в случай че:

1. е постъпило писмено искане от някой от Съдружниците. Ако управителите не свикат общото събрание в 2-седмичен срок от искането, общото събрание се свиква от Съдружниците, поискали свикването;

2. бъдат реализирани загуби, надвишаващи 25 % (двадесет и пет процента) от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал.

(3) Управителите могат да свикат общото събрание на извънредно заседание, ако преценят, че са налице важни причини, касаещи стопанските интереси на Дружеството.

Ред за свикване

Чл. 25. (1) Общото събрание се свиква от управителите с писмена покана, получена от всеки Съдружник най-малко 7 (седем) дни преди определената дата на заседанието.

(2) В съобщението се посочват денят, часът, мястото на заседанието и дневният ред.

(3) Въпреки че не е свикано редовно, общото събрание може да вземе валидни решения, ако присъстват всички Съдружници или техни представители и дневният ред бъде приет единодушно.

(4) Решенията на общото събрание могат да се вземат и неprisъствено, ако всички Съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Място на заседанието

Чл. 26. (1) Заседанията на общото събрание се провеждат в седалището на Дружеството, освен ако не бъде решено друго.

(2) Разходите по провеждане на заседанието се поемат от Дружеството, а всеки Съдружник поема разходите във връзка с участието си.

Кворум

Чл. 27. (1) Заседанието на Общото събрание се счита за редовно, ако всички Съдружници са редовно поканени и присъстват на него.

(2) Общото събрание може да приема валидни решения дори и ако не е редовно свикано, в случай че присъстват всички Съдружници или техни представители и дневният ред бъде приет единодушно.

Вземане на решения

Чл. 28. (1) Всички решения се взимат с единодушие от всички Съдружници.

(2) При гласуването всеки Съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото са неговите дялове от капитала.

Протокол от заседанието

Чл. 29. (1) Протоколите за взетите от общото събрание решения се подписват от присъстващите Съдружници (или техните пълномощници), без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, включително за решенията по чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, 5, предложение първо и т. 7 от Търговския закон.

(2) Председателстващият заседанието може да издава заверени копия от протоколите.

(3) Всеки Съдружник има право да се запознава по всяко време със съдържанието на протоколната книга.

Управители. Правомощия.

Чл. 30. (1) Общото събрание избира двама управители на Дружеството, като единият управител се предлага от „ПАРКМАРТ ХОЛДИНГ“ ЕАД, ЕИК 207263358, а другият от – „ПРОГРЕСИВНИ ИМОТИ“ ООД, ЕИК 208792332.

(2) Управителите:

1. осигуряват изпълнението на решенията на общото събрание на Дружеството, като организират, оперативно ръководят и контролират дейността на Дружеството съобразно законодателството и този дружествен договор;
2. осигуряват изготвянето на годишния отчет и баланса на Дружеството и ги внасят за приемане от общото събрание;
3. представляват Дружеството и сключват текущите сделки в съответствие с клаузите на този дружествен договор и решенията на общото събрание;
4. разработват годишен бюджет, бизнес план или инвестиционен план на Дружеството за всяка календарна година и го/ги внасят за приемане от общото събрание;
5. свикват заседанията на общото събрание;
6. стопанисват и следят за опазване на имуществото на Дружеството;
7. изпълняват и други функции, възложени им по силата на закона или от общото събрание;
8. предоставят месечен финансов и оперативен отчет към съдружниците.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 31. (1) Без съгласие на Дружеството управителите нямат право да:

1. от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки;
2. участват в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. заемат длъжност в ръководните органи на други дружества в Република България, когато се извършва дейност, сходна с тази на Дружеството.

Отговорност на управителите

Чл. 32. Управителите отговарят за всички виновно причинени от тях в това качество вреди на Дружеството.

Представителство

Чл. 33. Дружеството ще се представлява пред трети лица от управителите само заедно.

Раздел V

НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ВЗИМАНЕ НА РЕШЕНИЕ

Определение

Чл. 34. (1) Невъзможност за вземане на решение по смисъла на този раздел е налице, когато:

1. по конкретен въпрос от компетентността на общото събрание не е прието решение на две последователни редовно свикани заседания, чийто предмет е този въпрос, или
2. при разногласие между Съдружниците, което не позволява вземане на решение по въпрос, свързан със стратегическо управление или функциониране на Дружеството, включително, но не само решенията по чл. 23, т. 1, 2, 4 и 9.

(2) В случай на невъзможност по ал. 1 по-горе, Съдружниците полагат усилия за доброволно уреждане в срок от 30 календарни дни от последното неуспешно заседание или от момента на възникване на разногласието.

Медиация

Чл. 35 (1) Ако не се постигне съгласие в срока по чл. 34, ал. 2 по-горе, спорещите страни пристъпват към медиация.

(2) Спорещите страни по взаимно съгласие определят медиатор – специалист в областта на спорния въпрос. Ако няма съгласие, всяка от страните предлага по един медиатор, и между тях се извършва жребий.

(3) Медиацията се провежда в срок до 30 дни от назначаването на медиатора, освен ако по взаимно съгласие не е уговорено друго.

(4) Разходите се поемат поравно от спорещите страни.

Раздел VI

СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Нормативна основа

Чл. 36. Дружеството извършва дейността си съгласно българското законодателство.

Стопанска година

Чл. 37. (1) Стопанската година на Дружеството започва на 1 (първи) януари и завършва на 31 (тридесет и първи) декември всяка календарна година,

(2) Първата стопанска година на Дружеството започва от датата на вписването му в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица към Агенцията по вписванията и завършва на 31 (тридесет и първи) декември същата година.

Годишен отчет и баланс

Чл. 38. (1) Управителите представят годишния финансов отчет и баланса за приемане от общото събрание съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

(2) Годишният финансов отчет и балансът се проверяват от един или повече проверители – дипломирани експерт-счетоводители, които се избират от общото събрание преди края на календарната година и отговарят пред Дружеството за добросъвестната и безпристрастна проверка и опазване на тайната. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от общото събрание, когато съгласно императивните разпоредби на българското законодателство този отчет задължително подлежи на независим финансов одит.

Счетоводна отчетност

Чл. 39. Дружеството води счетоводната си отчетност на български език съобразно действащите в Република България нормативни правила.

Разпределение на печалбите

Чл. 40. (1) След приспадане на дължимите данъци и извършване на необходимите отчисления по фондовете (фонд „Резервен“) на Дружеството, общото събрание разпределя печалбата между Съдружниците, съразмерно с дяловете им в капитала на Дружеството, освен ако общото събрание не реши друго.

(2) Общото събрание може да определи критерии за участието в разпределението на печалбата за всеки конкретен случай с решение, взето с мнозинство от 2/3 от капитала. Тези критерии могат да включват, но не се изчерпват до:

1. Активно участие на Съдружника в управлението и оперативната дейност на Дружеството, включително участие в стратегическо планиране, изпълнение на конкретни задачи или вземане на решения.
2. Конкретен принос за развитието и резултатите на Дружеството, като например привличане на клиенти или партньори, реализиране на сделки, осигуряване на финансиране или предоставяне на ноу-хау и контакти.
3. Продължително или системно неучастие в дейността на Дружеството, включително липса на ангажираност, отсъствия от събрания или неизпълнение на възложени ангажменти.
4. Поведение, което възпрепятства нормалната работа или развитието на Дружеството, включително създаване на конфликти, умишлено блокиране на решения или действия, противоречащи на интересите на Дружеството.

Книги на Дружеството

Чл. 41 (1) Дружеството води:

1. книга за дяловете, в която се вписват името (фирменото наименование) на всеки Съдружник, размерът на неговия дял, направените от него разноски и всички последващи промени;

2. протоколна книга за решенията на общото събрание.

(2) Управителите отговарят за редовното водене на дружествените книги.

(3) Всеки Съдружник или негов упълномощен представител може да се запознава със съдържанието на дружествените книги и да иска извлечение от тях.

Раздел VII

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Основания за прекратяване

Чл. 42. (1) Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание, взето с мнозинство 3/4 (три четвърти) от капитала на Дружеството;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на компетентния съд в предвидените от закона случаи.

(2) Преобразуването и прекратяването на някой от съдружниците юридически лица не е основание за прекратяване на Дружеството.

Ликвидация на Дружеството

Чл. 43. (1) При прекратяване на Дружеството в случаите на чл. 40, ал. 1, т. 1 и т. 4 се открива производство по ликвидация.

(2) Ликвидатори на Дружеството са управителите, освен ако общото събрание не реши друго.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава XVII (седемнадесета) от Търговския закон.

Раздел VIII

ДОПЪЛНИТЕЛНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 44и. Този дружествен договор влиза в сила след подписването му от всички Съдружници.

Чл. 45. Всяко изменение и допълнение на този дружествен договор е валидно, ако е направено в писмена форма и е подписано от всички Съдружници.

Чл. 46. За неуредените в този дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското търговско и гражданско законодателство.

Чл. 47. Заглавията на отделните клаузи на този дружествен договор служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат отношение към тълкуването и смисъла на съответните договорни текстове.

Чл. 48. (1) Ако някоя разпоредба на този дружествен договор е или стане недействителна, договърът остава действителен в останалата му част. В такъв случай недействителната разпоредба трябва така да бъде тълкувана от общото събрание, така че да може да се постигне целта, която е била поставена с недействителната разпоредба, в духа и смисъла на целия дружествен договор.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на дружествения договор се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл. 49. Този дружествен договор се изготви и подписа в 3 (три) еднообразни екземпляра – по един за всеки от Съдружниците и един за архива на Дружеството.

СЪДРУЖНИЦИ:



За „ПАРКМАРТ ХОЛДИНГ“ ЕАД – Добромир Стефанов Андонов – Изпълнителен директор



За „ПРОГРЕСИВНИ ИМОТИ“ ООД – Светлин Николов Събев – управител