ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

на „Ред Рокс Вю" ООД

Чл. 1. СТАТУТ

(1) „Ред Рокс Вю" ООД е дружество с ограничена отговорност, наричано по-долу „Дружеството", по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 113 от Търговския закон („ТЗ") на Република България.
(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице, отделно от съдружниците. То отговаря за своите задължения с имуществото, което притежава и не носи отговорност за задълженията на съдружниците.

Чл. 2. ФИРМА

Фирмата на Дружеството е „Ред Рокс Вю" ООД. Фирмата на Дружеството може да се изписва и с латински знаци, както следва: Red Rocks view Ltd.

Чл. 3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

(1) Седалището на новото дружество и адресът на управление са: гр. Черноморец, 8142, вак. к-с „Слънчев остров", ул. „Братислава" № 26

Чл. 4. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Дружеството има следния предмет на дейност: Покупка и продажба на недвижими имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и строително ремонтни работи, управление на недвижими имоти, вътрешно и външно търговска дейност, както и всякакви други дейности, незабранени със закон, като дейности, за които съгласно българското законодателство се изисква предварително разрешение, лицензия или друг разрешителен акт, ще се осъществяват след получаването му.

Чл. 5. СРОК

Дружеството се учредява без срок или друго прекратително условие.

Чл. 6. СЪДРУЖНИЦИ

Съдружници (собственици на капитала) на Дружеството са, както следва:
1. **"Малвекс Естейт" ЕООД**, ЕИК 204477570, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, район Изгрев, ул. „Д-р Любен Русев" № 6, вх. Б, ап. 43, представлявано от

УПРАВИТЕЛ .....

Марияна Николова Димитрова – управител, притежаващо 15 001 (петнадесет хиляди и един) дяла, всеки на стойност 1 (един) лев, на обща стойност 15 001 лева;
2. **"АДАРНА" ЕООД**, ЕИК 206216686, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1404, район Триадица, ул. „Луи Айер“ № 85, представлявано от Паулина Иванова Добрева - управител, притежаващо 15 001 (петнадесет хиляди и един) дяла, всеки на стойност 1 (един) лев, на обща стойност 15 001 лева;
3. **"СЪН РОКС" ЕООД**, ЕИК 203255136, със седалище и адрес на управление: гр. Черноморец, 8142, ул. „Братислава“ № 26, партер, представлявано от Димитър Борисов Чепанов – управител, притежаващо 29 998 (двадесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и осем) дяла, всеки на стойност 1 (един) лев, на обща стойност 29 998 лева.

Чл. 7. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

(1) Дружеството е с капитал 60 000 (шестдесет хиляди) лева, разпределени в 60 000 (шестдесет хиляди) дяла всеки на стойност 1 (един) лев.
(2) Всеки дял в капитала на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на съдружниците.
(3) Печалбата на дружеството се разпределя според дяловете на съдружниците след решение на Общото събрание.
(4) Капиталът е изцяло внесен към неговото учредяване като всеки от съдружниците изцяло е внесъл вноската срещу поетите си дялове по чл. 5 по-долу.

(5) Дяловете от капитала се разпределят между съдружниците, както следва:

- "Малвекс Естейт" ЕООД, ЕИК 204477570 – 15 001 дяла от капитала на Дружеството;
- "АДАРНА" ЕООД, ЕИК 206216686 – 15 001 дяла от капитала на Дружеството;
- "СЪН РОКС" ЕООД, ЕИК 203255136 – 29 998 дяла от капитала на Дружеството.

(6) За дяловете на съдружниците, Управителят/ите води/ят Книга на дружествените дялове, в която се записват размера на дяловете на всеки съдружник, направените срещу тях вноски в изпълнение на задължението по ал. 4 по-горе, увеличенията/ намаленията на капитала, както и извършените действия на разпореждане с дружествени дялове съгласно този договор. Управителят/ите отговаря/т пред Дружеството за актуалното поддържане на информацията в Книгата на дружествените дялове.

Чл. 8. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

(1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван по решение на Общото събрание на Дружеството и в съответствие с условията, предвидени в този Дружествен договор и българското законодателство.

УПРАВИТЕЛ .....

(2) Увеличение на капитала се извършва чрез увеличение стойността на дяловете, записване на нови дялове от собствениците на капитала или приемане на нови съдружници.
(3) При спазване разпоредбите на българското законодателство за минимален размер на дял и капитал, намаляването на капитала може да се извърши чрез:
1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.
(4) Намаляването на дружествения капитал става само при стриктно спазване на разпоредбите на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

Чл. 9. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

(1) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства Общото събрание може да вземе решение за допълнителна парична вноска.
(2) Допълнителната парична вноска не се отразява в капитала на Дружеството. Размерът и начинът на нейното плащане, както и дали върху стойността й Дружеството изплаща лихва (съответно - размерът на такава лихва) се определя в решението на Общото събрание.
(3) При неизпълнение задължението на съдружниците за изплащане на допълнителната парична вноска в съответствие с решението на Общото събрание настъпват правни последици, както при неизпълнение на задължението за изплащане на вноска срещу дял в капитала на Дружеството. Това не отнема правото на съдружник да прекрати участието си в Дружеството по реда на чл. 134 ал. 2 ТЗ.

Чл. 10. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

(1) Дялове между съдружници се прехвърлят свободно, а от съдружник на трето лице - при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.
(2) Други действия на разпореждане с дялове от Дружеството се извършват само с одобрението на Общото събрание на съдружниците.

ЧЛ. 11. ПРАВО НА ПЪРВИ ОТКАЗ

Когато съдружник желае да продаде дяловете си, той е задължен да ги предложи за изкупуване първо на останалите съдружници, пропорционално на съществуващите им дялове в капитала на Дружеството.

Чл. 12. ПРАВА НА СЪРДУЖНИЦИТЕ

Всеки съдружник има право:
1. Да участва в управлението на дружеството;
2. Да участва в разпределението на печалбата;
3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, лично или чрез пълномощник;

УПРАВИТЕЛ .....

4. Да преглежда по всяко време книжата на дружеството и да се снабдява с препис-извлечение от тях;
5. Да получи дивидент;
6. Да получи ликвидационен дял;
7. Да иска свикване на Общото събрание.

Чл. 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Съдружникът е длъжен:
1. Да изплати или внесе дяловата или допълнителната си вноска, съобразно определените срокове;
2. Да участва в работата 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;
4. Да оказва съдействие при осъществяване на неговата дейност;
5. Да участва в покриване на претърпени от дружеството загуби в съответствие с дяловото си участие.

Чл. 14. ПРЕКРАТЯВАНЕ УЧАСТИЕТО НА СЪДРУЖНИК

(1) Участието на съдружника се прекратява:
1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при изключване;
3. при прекратяване на дружеството;
4. при обявяване в несъстоятелност
(2) Всеки съдружник може да прекрати участието си с писмено предизвестие, отправено до останалите, най-малко 3 месеца преди датата на прекратяване.
(3) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.
(4) Напусналият или изключен съдружник, или наследниците на починалия или поставен под пълно запрещение имат право да получат вноската си в капитала на дружеството в тримесечен срок от прекратяването на участието в дружеството.

Чл. 15. ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Изключването на съдружник може да се извърши при спазване изискванията на закона.

Чл. 16. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органите на управление на Дружеството са:
1. Общото събрание на съдружниците;
2. Управителят. Ако Общото събрание избере повече от един Управител, то в решението се определя начинът на управление и представителство на Дружеството.

УПРАВИТЕЛ .....

Чл. 17. КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

(1) Общото събрание решава въпроси, които са възложени в неговата компетентност съгласно Търговския закон и настоящия Дружествен договор.
(2) Общото събрание взема решение относно:
1. изменение и допълнение на Дружествения договор;
2. приемане на нови съдружници и изключване на съдружник поради неспазване разпоредбите на ТЗ или настоящия договор, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на трето лице съгласно чл. 11 и за действия по разпореждане с дружествен дял съгласно чл. 10, ал. 2;
3. увеличение и/или намаление на капитала;
4. избор на управител/управители и определяне на неговото възнаграждение, освобождаване на управителя от отговорност;
5. избор на контрольор и/или одитор на Дружеството и определяне на неговото възнаграждение;
6. назначаване на Прокурист;
7. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
8. разкриване и закриване на клонове и участия в други дружества, както и за откриване на представителства на Дружеството в чужбина;
9. внасяне на допълнителна парична вноска;
10. предявяване на искове на дружеството срещу управителя и/или контрольора и назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;
11. откриване на парични фондове на Дружеството и определяне на реда за тяхното набиране и изразходване;
12. преобразуване или прекратяване на Дружеството;
13. сделки с недвижими имоти: придобиване, отчуждаване и учредяване на ограничени вещни права или сервитути от/в полза на Дружеството;
14. поемането на заеми или предоставянето на гаранции в полза на трети лица от Дружеството,
15. сключването на договори с продължително изпълнение от Дружеството, когато срокът на договора надхвърля 24 календарни месеца.

(3) Решения по чл. 17, ал. 2 се вземат с обикновено мнозинство от дружествените дялове с изключение на решенията по т. „3“, които се вземат с единодушие от всички съдружници, а по т. „1“, „2“, „9“ и „15“ с мнозинство повече от три четвърти от капитала.
(4) За приетите решения по т. 2, 3, 4 и 13 по ал. 2, се съставя протокол **в писмена форма**, без за това да е необходима нотариална заверка на подписа и съдържанието на подписа и протокола.
(5) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала на дружеството.

УПРАВИТЕЛ .....

Чл. 18. СВИКВАНЕ И КВОРУМ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

(1) Общото събрание провежда заседания и взема решения от своята компетентност най-малко веднъж годишно.
(2) Общото заседание се свиква на заседания от Управителя и за всички негови решения се води Протоколна книга. Управителят отговаря за завеждането и поддръжката на Протоколната книга, като е длъжен да я представя при първото поискване на всеки от съдружниците.
(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание незабавно щом загубите надхвърлят ¼ от капитала на Дружеството, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството съгласно Търговския закон спадне под размера на дружествения капитал.
(4) Управителят е длъжен да свика Общото събрание и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика Общото събрание в 2-седмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.
(5) Управителят свиква Общото събрание на заседание чрез писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко седем дни преди датата на заседанието. Писмената покана включва данни за дневния ред, часа и мястото на провеждане на Общото събрание. Писмената покана може да включва предложение за вземане на решение от Общото събрание по точките от дневния ред.
(6) Общото събрание се провежда и взема валидни решения при участие – лично или чрез представител с изрично нотариално заверено пълномощно – на съдружниците, собственици на минимум 51 % от дружествения капитал, освен, ако за валидността на взетите решения не се изисква по-голямо мнозинство съгласно този договор или решенията не се вземат по реда на ал. 7 по-долу.
(7) При съгласие на всички съдружници, Общото събрание може да вземе решения и неприсъствено (in absentio). Всички съдружници изпращат на Управителя писмено потвърждение за съгласието си с предложението за решение, както това е записано в поканата съгласно ал. 5 по-горе; алтернативно, обратна разписка протокола за решение на Общото събрание съгласно проведените неприсъствени дискусии и съдружниците отбелязват собственоръчно съгласието си с направения запис и отразените решения.

Чл. 19. УПРАВИТЕЛ

(1) Управителят оперативно ръководи Дружеството и го представлява.
(2) При осъществяване на дейността си, Управителят се ръководи от разпоредбите на действащото законодателство, този договор и решенията на Общото събрание.
(3) Управителят отговаря имуществено за причинените на Дружеството вреди. Той няма право да извършва конкурентна на Дружеството дейност по см. на чл. 142 ТЗ освен с изричното съгласие на Общото събрание на съдружниците за всеки отделен случай.
(4) Управителят **няма право** да отчуждава и да обременява с тежести недвижими имоти на Дружеството, както и да извършва други сделки, с които да задължава Дружеството, в това число, но не само, да поръчителства в полза на трети лица, да

издава записи на заповед, да сключва договори за заем, особен залог и др. За сключването на тези сделки се изисква изрично решение на Общото събрание съгласно чл. 17 от настоящия Дружествен договор.
(5) Управителят се избира от Общото събрание за неопределен срок, освен ако в решението на Общото събрание е указано друго.

Чл. 20. ОТЧЕТНОСТ И ПРИКЛЮЧВАНЕ

(1) Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната. По изключение първата финансова година започва от датата на регистрация на Дружеството в Агенцията по вписванията и приключва на 31 декември същата година.
(2) Дружеството води пълна и точна отчетност относно стопанската си дейност и изготвя годишен финансов и счетоводен отчет в съответствие с изискванията на Търговския закон и действащото счетоводно законодателство.
(3) Управителят отговаря пред Дружеството за воденето на счетоводната отчетност, изготвянето, представянето пред Общото събрание и проверката (когато такава се изисква по закон или съгласно чл. 21 по-долу) на годишните счетоводни отчети на Дружеството.

Чл. 21 РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБА И ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

(1) По решение на Общото събрание, годишните отчети на Дружеството могат да се заверяват от независим одитор - дипломиран експерт-счетоводител (когато това не е необходимо по силата на закон); в този случай, Общото събрание приема годишните отчети и взема решение за разпределяне на печалба/покриване на загуба за съответния отчетен период след заверка от избрания от него одитор.
(2) Изплащането на печалба на съдружниците от Дружеството при наличие на законовите и договорни (по този договор) предпоставки за това се осъществява от Дружеството в рамките на един календарен месец след вземане на съответното решение от Общото събрание.

Чл. 22. КОНТРОЛЬОР

По решение на Общото събрание Дружеството може да назначи контрольор, като договорът включва решението на Общото събрание относно годишното възнаграждение на контрольора и специфични негови функции и задачи в допълнение на функциите му съгл. чл. 144, ал. 1 ТЗ.

Чл. 23. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

(1) Дружеството се прекратява:
а) по решение на Общото събрание;
б) при преобразуване по реда на глава XVI, част II на Търговския закон;
г) при обявяване в несъстоятелност;
д) по решение на съда в предвидени от Търговския закон случаи;

УПРАВИТЕЛ .....

(2) При прекратяване на Дружеството съгласно т. "а" на предходната алинея, Управителят на Дружеството е ликвидатор, освен ако Общото събрание изрично не реши друго.
(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на ТЗ.

Дата: 25.10.....2021 г.

Съдружници:

1. За "Малвекс Естейт" ЕООД: .....
Марияна Николова Димитрова – управител

2. За "АДАРНА" ЕООД: .....
Паулина Иванова Добрева – управител

3. За "СЪН РОКС" ЕООД: .....
Димитър Борисов Чепанов – управител