

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
"НИБО ПАРТНЪРС" ООД**

Днес, 12.12.2022 год., на основание чл.113 и следващите от Търговския закон, между:

1. **"КАПИТОЛИЯ КОНСТРЪКШЪН" ЕООД**, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, с **ЕИК 200308847**, със седалище и адрес на управление: град София, Район Подуяне, ж.к. "Левски-Г", блок №40, офис №7, представлявано от управителя **ЦЕНКО ГЕОРГИЕВ ЦОКОВ**, ЕГН: [REDACTED], и
2. **"БЕЛС ПРОПЪРТИ" АД**, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията, с **ЕИК 202687823**, със седалище и адрес на управление град София, в.з. „Малинова долина – Герена“, ул. „29-та“, №62, представлявано от изпълнителния директор Радка Николаева Галчева, ЕГН [REDACTED]

наричани за краткост СЪДРУЖНИЦИ, се състави и подписа този ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Член 1

- /1/ Този Дружествен договор урежда учредяването, правно – организационното устройство и дейността на **"НИБО ПАРТНЪРС" ООД**, като самостоятелно юридическо лице, наричано по-долу **ДРУЖЕСТВОТО**.
- /2/ **ДРУЖЕСТВОТО** се учредява съобразно Търговския закон (ТЗ) и другите действащи нормативни актове и е юридическо лице отделно от съдружниците.
- /3/ **ДРУЖЕСТВОТО** може да участва с пари и/или с друго имущество в местни и чуждестранни дружества съобразно действащото в страната законодателство.

НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Член 2

- /1/ **ДРУЖЕСТВОТО** ще участва в търговския оборот под фирма **"НИБО ПАРТНЪРС" ООД**. Фирмата може да се изписва допълнително и на чужд език, както следва **NIBO Partners Ltd**.
- /2/ Фирмата на клон на **ДРУЖЕСТВОТО** се образува като към фирмата на **ДРУЖЕСТВОТО** се добавя указанието за клон, указанието за предмета на дейност и седалището на клона.
- /3/ Фирмата на **ДРУЖЕСТВОТО** може да бъде променяна от Общото събрание на съдружниците.
- /4/ Седалището на **ДРУЖЕСТВОТО** е: **град София**.
- /5/ Адресът на управление на **ДРУЖЕСТВОТО** е: **град София, 1202, СО – район „Възраждане“, ул. „Георг Вашингтон“ №41**.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Член 3

Предметът на дейност на **ДРУЖЕСТВОТО** е: проектиране, строителство, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти; отдаване под наем и покупко-продажба на недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска дейност; производство на стоки или други вещи; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; консултантски услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България, а за дейностите, подлежащи на лицензионен или разрешителен режим - след получаване на съответния лиценз или разрешение.

СРОК

Член 4

ДРУЖЕСТВОТО не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

КАПИТАЛ

Член 5

- /1/ Капиталът на **ДРУЖЕСТВОТО** е в размер на **1 389 700 (един милион триста осемдесет и девет хиляди и седемстотин) лева**.
- /2/ Капиталът е разделен на **1 389 700 (един милион триста осемдесет и девет хиляди и седемстотин) дяла**, всеки един от по **1 (един) лев**. Дяловете са неделими.
- /3/ Капиталът на **ДРУЖЕСТВОТО** е формиран от парични и непарични вноски на **ДРУЖЕСТВОТО**, както следва:

1. Парична вноска в размер на **20 000 (двадесет хиляди) лева**.

2. Непарична вноска, апорт на недвижим имот от "КАПИТОЛИЯ КОНСТРЪКШЪН" ЕООД, ЕИК 200308847, на стойност 1 369 700 (един милион триста шестдесет и девет хиляди и седемстотин) лева, определена със заключение №20220911181544 на три независими вещи лица, назначени с Акт за назначаване на вещи лица №20220818170818/19.08.2022 год., а именно:

3. **Недвижим имот с кадастрален идентификатор 68134.1896.1249 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда осемстотин деветдесет и шест точка хиляда двеста четиридесет и девет)**, представляващ урегулиран поземлен имот с площ от 2 185 кв.м. (две хиляди сто осемдесет и пет квадратни метра), находящ се в град София, Район Витоша, с адрес: град София, Районен Витоша, кв. "Карпузица", бул. "Цар Борис III", №178, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, Предишен идентификатор: 68134.1896.844; 68134.1896.1229; 68134.1896.893; Номер по предходен план: 360, квартал: 80, парцел IV, при граници: поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1230, поземлен имот с идентификатор 68134.1896.843, поземлен имот с идентификатор 68134.1896.893 и поземлен имот с идентификатор 68134.1896.837, съгласно Скица на поземлен имот №15-921586 от 16.08.2022 год. издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – град София.

Основание на правата на вносителя "КАПИТОЛИЯ КОНСТРЪКШЪН" ЕООД, ЕИК 200308847: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 11.12.2008 год., № 70, том XII, рег. № 38727, дело № 2229 от 2008 год. на Нотариус Румен Димитров, рег. №274 по РНК, вписан в Служба по вписванията – град София, под вх. №91846/2008 год., Акт №39, том ССХХV, дело №63952.

Парична оценка на непаричната вноска: за апорта (непаричната вноска) на посочения по – горе недвижим имот има извършена оценка от вещи лица съгласно чл.72, ал.2 от Търговския закон, определена със заключение №20220911181544 на три независими вещи лица, назначени с Акт за назначаване на вещи лица №20220818170818/19.08.2022 год., която е на стойност **1 369 700 (един милион триста шестдесет и девет хиляди и седемстотин) лева**.

Към датата на учредяването на Дружеството е внесен 100% (сто процента) от капитала, в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева.

ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Член 6

/1/ СЪДРУЖНИЦИТЕ разпределят помежду си дяловете по следния начин:

- "КАПИТОЛИЯ КОНСТРЪКШЪН" ЕООД, ЕИК 200308847 – 694 850 (шестстотин деветдесет и четири хиляди осемстотин и петдесет) дяла, всеки един от по 1 (един) лев, на обща стойност 694 850 (шестстотин деветдесет и четири хиляди осемстотин и петдесет) лева;
- „БЕЛС ПРОПЪРТИ“ АД, ЕИК 202687823 – 694 850 (шестстотин деветдесет и четири хиляди осемстотин и петдесет) дяла, всеки един от по 1 (един) лев, на обща стойност 694 850 (шестстотин деветдесет и четири хиляди осемстотин и петдесет) лева.

/2/ За притежаваните дялове от капитала на ДРУЖЕСТВОТО, на съдружниците се издава Удостоверение, като същото не е ценна книга.

/3/ Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

/4/ Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица – при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

/5/ Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с договор с нотариално заверени подписи на страните и се вписва в Търговския регистър. Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

/6/ Ако един дружествен дял принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по него само съвместно.

/7/ Делба на дружествен дял се допуска само със съгласието на всички съдружници.

/8/ Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато ДРУЖЕСТВОТО съществува.

ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Член 7

/1/ Придобитото или полученото от дейността на ДРУЖЕСТВОТО имущество е собственост на

ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ Имуществото на ДРУЖЕСТВОТО се състои от вноските на съдружниците, от право на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, ноу-хау, участие в други търговски дружества и други права и задължения, породени от дейността му.

ОТГОВОРНОСТ**Член 8**

/1/ ДРУЖЕСТВОТО отговоря за задълженията си със своето имущество.

/2/ Всеки съдружник отговоря за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО с дяловата си вноска в капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**Член 9**

/1/ Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде увеличаван с решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

/2/ Съдружниците могат да увеличават дяловете си съразмерно на притежаваните, освен ако Общото събрание реши друго.

/3/ Увеличаването на капитала на ДРУЖЕСТВОТО може да се извърши и чрез непарични вноски, по предвидения в закона ред.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**Член 10**

/1/ Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде намаляван от Общото събрание на съдружниците до размера на минимално допустимия по закон, с решение за изменение на Дружествения договор, чрез:

1. намаляване стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

/2/ Капиталът може да бъде намален до предвидения в Търговския закон минимум, при спазване изискванията на чл.150 и чл.151 от ТЗ.

/3/ В решението на Общото събрание на съдружниците за намаляване на капитала на ДРУЖЕСТВОТО се посочват целта, размерът и начинът, по който ще се извърши намаляването.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ**Член 11**

/1/ По решение на Общото събрание на съдружниците, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, съдружниците могат да бъдат задължени в определен срок да направят допълнителни парични вноски. Общото събрание на съдружниците може да реши допълнителните парични вноски да не са съразмерни на дяловото участие на съдружниците.

/2/ Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на ДРУЖЕСТВОТО. За допълнителните вноски може да се уговори ДРУЖЕСТВОТО да плаща лихви.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК**Член 12**

/1/ Нов съдружник се приема по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на Дружествения договор.

/2/ В решението се посочва дали приемането става чрез увеличаване на капитала, като се определя и срока за внасяне на стойността на дела (дяловете) в капитала на ДРУЖЕСТВОТО от новоприетия съдружник, или чрез прехвърляне на дялове от досегашен съдружник на новия съдружник.

/3/ Решението за приемане на нов съдружник се вписва в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК**Член 13**

Общото събрание има право да изключи съдружник, когато:

1. не е изплатил или внесъл дела си в определен от Общото събрание срок;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на ДРУЖЕСТВОТО.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕ НА СЪДРУЖНИК**Член 14**

/1/ Всеки съдружник има право да прекрати участието си в ДРУЖЕСТВОТО след отправяне на писмено предизвестие до Общото събрание на съдружниците.

/2/ Участието на съдружник се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при неговото изключване;
3. при прекратяване с ликвидация – за юридическите лица;
4. при обявяване в несъстоятелност.

/3/ При условията на предходната алинея, имуществените права и задължения на съдружника се уреждат със законните му наследници или правоприменници.

/4/ Предизвестията по ал.1 се прави най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛ НА СЪДРУЖНИК**Член 15**

/1/ При прекратяване на участието на съдружник, дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници пропорционално на тяхното дялово участие в капитала на ДРУЖЕСТВОТО, освен ако Общото събрание на съдружниците реши друго.

/2/ Ако някой от съдружниците не желае да изкупи припадащата му се част от дела на изключения или напуснал съдружник, при условията на предходната алинея, Общото събрание на съдружниците решава кой /или кои/ съдружник/ци/ да изкупят дела и при какви условия.

/3/ Ако делът на напусналия или изключен съдружник не се изкупи от останалите съдружници или не се приеме нов съдружник в ДРУЖЕСТВОТО, който да придобие дела на напусналия съдружник, при условията на предходната алинея, с неговият дял се намалява капитала на ДРУЖЕСТВОТО. Имуствените отношения с прекратилия участието си съдружник се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

/4/ Ако при условията на предходната алинея, в резултат на намаляване на капитала на ДРУЖЕСТВОТО, той остане по-малък от законово установения минимум, ДРУЖЕСТВОТО се прекратява по предвидения от закона ред.

/5/ Клаузите на ал.1. – ал.4. по-горе не се прилагат в случаите на чл.13, ал.1, т.1 от този Дружествен договор.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**Член 16**

Органи на ДРУЖЕСТВОТО са Общото събрание на съдружниците и управител/и.

ОБЩО СЪБРАНИЕ**Член 17**

/1/ Общото събрание се състои от всички съдружници и приема решения по всички въпроси във връзка с дейността на ДРУЖЕСТВОТО, които съобразно закона или Дружествения договор са от неговата компетентност.

/2/ Съдружниците участват в Общото събрание лично или чрез изрично писмено упълномощени представители.

/3/ Управителят/те участва в работата на Общото събрание със съвещателен глас, освен ако е съдружник.

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**Член 18**

Общото събрание:

1. изменя и допълва Дружествения договор;
2. приема нови съдружници и изключва съдружници;
3. дава съгласие за прехвърлянето на дружествен дял на нов съдружник;
4. увеличава и намалява капитала на ДРУЖЕСТВОТО;
5. избира и освобождава управител на ДРУЖЕСТВОТО, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. назначава и освобождава прокурист/и и/или търговски пълномощник на ДРУЖЕСТВОТО;
7. приема решения относно участието или прекратяване на участието на ДРУЖЕСТВОТО в други дружества в страната и чужбина и за откриване или закриване на клонове;
8. приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти на ДРУЖЕСТВОТО и вещни права върху тях;
9. приема решения за предявяване на иски на ДРУЖЕСТВОТО срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
10. приема решение за допълнителни парични вноски на съдружниците;
11. назначава и освобождава регистриран одитор;
12. приема годишния финансов отчет на ДРУЖЕСТВОТО;
13. разпределя печалбата на ДРУЖЕСТВОТО;
14. приема решение за преобразуване на ДРУЖЕСТВОТО;
15. приема решение за прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО и назначава ликвидатори, освен в случай на несъстоятелност;
16. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона и Дружествения договор.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 19

/1/ Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно.

/2/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителят не свика събранията в 2-седмичен срок, съдружниците поискали свикването имат това право.

/3/ Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите на ДРУЖЕСТВОТО надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на ДРУЖЕСТВОТО по чл.247а, ал.2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

/4/ Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието, като в поканата се посочва и дневния ред.

КВОРУМ И ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Член 20

/1/ Общото събрание може да приема валидни решения, ако на заседанията е представен, лично или чрез представител 100 % от капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ Решенията на Общото събрание се приемат с единодушие.

/3/ При вземане на решение по чл.18, т.2 от този договор за изключване на съдружник, изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

/4/ Решенията на Общото събрание могат да се вземат неписъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението. Условието по предходното изречение не се прилага в случаите на вземане на решение за изключване на съдружник.

/5/ Съдружниците могат да гласуват чрез представител.

/6/ На заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се записват обсъжданията по дневния ред, взетите решения и се подписва от присъствалите на заседанието съдружници. За взетите решения по чл.18, т.2, т.3, т.4, т.5, предложение първо, и т.8 се съставя протокол в писмена форма, като не се прилага изискването на Търговския закон за нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

/7/ Решенията относно изменение и допълнение на Дружествения договор и прекратяване на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

/8/ Увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване на Дружеството, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

УПРАВИТЕЛ/И**Член 21****/1/ Управителят/ите:**

1. организира и ръководи дейността на ДРУЖЕСТВОТО съгласно действащото законодателство, Дружествения договор и решенията на Общото събрание;
2. представява ДРУЖЕСТВОТО пред трети лица;
3. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
4. води и съхранява книгата за дяловете, протоколната книга за решенията на Общото събрание и всяка друга документация на ДРУЖЕСТВОТО, съхранява печата и ги предава на следващия управител;
5. ръководи дейността по сключване и изпълнение на договорите и следи за точното изпълнение на поетите от ДРУЖЕСТВОТО задължения;
6. носи отговорност по данъчното облагане, отговаря за отношенията с бюджета, следи за спазването на митническия режим и законността;
7. сключва трудовите договори и организира социалното осигуряване на наетите служители, назначава ръководители, определя надбавки или отбив от трудовото възнаграждение на наетите служители в зависимост от качеството на тяхната работа;
8. командирова служителите на ДРУЖЕСТВОТО;
9. изпълнява други дейности, възложени му от Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО и се отчита за дейността си пред него;
10. длъжен е да осигурява пълен достъп на всеки съдружник до информацията относно делата на ДРУЖЕСТВОТО, а при поискване и на други, имащи това право, длъжностни лица;
11. получава месечно възнаграждение за положения труд като управител, което се определя в договор.

/2/ Овластяването на управител може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, след решение на Общото събрание на съдружниците.

/3/ Без съгласието на ДРУЖЕСТВОТО, Управителят няма право да извършва конкурентна дейност, съгласно условията на чл.142 от ТЗ. При нарушаване на това задължение, Управителят дължи обезщетение за причинените на ДРУЖЕСТВОТО вреди.

/4/ Общото събрание на съдружниците може да избере повече от един управител. При избор на няколко управителя на ДРУЖЕСТВОТО, управителите да представляват ДРУЖЕСТВОТО винаги заедно, което се вписва в Търговския регистър.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ**Член 22****/1/ Съдружниците имат право:**

1. на глас в Общото събрание, съобразно размера на дяловото им участие в капитала на ДРУЖЕСТВОТО;
2. да участват в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;
3. всеки един от тях да иска свикване на Общото събрание;
4. да участват в разпределението на печалбата съобразно дела си;
5. да получават полагащия им се дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО при ликвидация;
6. да искат и получават информация за състоянието на ДРУЖЕСТВОТО от неговия управител;
7. да преглеждат книгата на ДРУЖЕСТВОТО.

/2/ Съдружниците се задължават:

1. да спазват този Дружествен договор и решенията на Общото събрание;
2. да оказват съдействие на ДРУЖЕСТВОТО за осъществяване на неговата дейност;
3. да пазят търговските тайни на ДРУЖЕСТВОТО.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**Член 23**

/1/ Разпределението на печалбата на ДРУЖЕСТВОТО се определя с решение на Общото събрание на съдружниците, при спазване изискванията на закона.

/2/ Печалбата на ДРУЖЕСТВОТО се формира съгласно действащото българско законодателство.

ПРЕОБРАЗУВАНЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Член 24

/1/ Преобразуването на ДРУЖЕСТВОТО се осъществява по решение на Общото събрание на съдружниците и по предвидения от закона ред.

/2/ При напускане, изключване, поставяне под запрещение, смърт или прекратяване на съдружник, ДРУЖЕСТВОТО не се прекратява.

/3/ ДРУЖЕСТВОТО се прекратява по единодушно решение на Общото събрание на съдружниците.

/4/ При прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО на основание чл.154, точки 1, 2 и 5 и чл.155 от ТЗ, се открива производство по ликвидация на ДРУЖЕСТВОТО.

/5/ Ликвидатор на ДРУЖЕСТВОТО е неговият управител или лице, определено от Общото събрание на съдружниците.

/6/ Ликвидацията на ДРУЖЕСТВОТО се извършва съгласно чл.266 - чл.274 от Търговския закон.

УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ**Член 25**

Всички неуредени спорове по този Дружествен договор, включително тези по тълкуването и прилагането му, ще се отнасят до компетентния съд по седалището на ДРУЖЕСТВОТО.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**Параграф 1**

Този Дружествен договор влиза в сила от датата на подписването му. За неуредените от този Дружествен договор въпроси, се прилага действащото българско законодателство.

Параграф 2

Този Дружествен договор се състави и подписа в 5 /пет/ еднообразни екземпляра, на български език – един за ДРУЖЕСТВОТО, по един за съдружниците и един за Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

СЪДРУЖНИЦИ:


Тценко Георгиев Ценов


Радка Николеева
Талчеве - Високове