ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „Професионален Домоуправител Съни Хоум 1" ООД

Днес, 19.03.2026 год., в град Варна между:

1. **Ивайло Ивов Кънин,**

и

2. **Георги Бранимиров Попов,**

Наричани по-нататък за кратко **„СЪДРУЖНИЦИ"**,

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ, при следните условия:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Учредяване, статут, наименование, седалище, срок

Чл. 1 (1). С този договор съдружниците образуват дружество с ограничена отговорност, наричано по-нататък в договора „Дружество".

(2). Дружеството е юридическо лице.

(3). Наименованието на дружеството е **„Професионален Домоуправител Съни Хоум 1" ООД** и може да се изписва и на латиница, като "Proffesionalen Domoupravitel Sunny Home 1" LTD.

(4). Седалището на дружеството е в град Варна, ул. Острава № 20, ет.3, ап. 8;

(5). Дружеството се учредява за неограничен период от време от датата на неговото законосъобразно регистриране в Търговския регистър.

Предмет на дейност

Чл. 2. Професионален домоуправител, управление и поддръжка на етажна собственост и всички видове сграден фонд, отдаване и пристдаване под наем на сгради и самостоятелни обекти в сгради поддръжка и хигиенизиране на жилищни сгради, оформяне и грижа за междублокови пространства, ремонтни дейности на жилищни сгради, изграждане и поддръжка на ел. инсталации и ВиК съоръжения, предоставяне на електро и ВиК услуги, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид продажба на стоки от собствено производство, покупка на цялни книжа с цел да ги продаде, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, записи на заповед и чекове, складови сделки, лицензионни сделки, стоков контрол, сделки с интелектуална собственост, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, изпитателски или други услуги, покупка, строеж или осъвременяване на недвижими имоти с цел продажба, лизинг разрешение, след получаване на последното от съответния държавен орган, както и всички други

дейности, незабранени със закон, които дейности ще бъдат извършвани по търговски начин съгласно разпоредбата на чл. 1, ал.3 от ТЗ;

Основни права, задължения и отговорности на съдружниците

Чл. 3 (1). Всеки съдружник има право:

1. Да участвува в управлението на дружеството;
2. Да участвува в разпределението на печалбата;
3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела и да преглежда книжата на дружеството;
4. Да получи ликвидационен дял.

(2) Всеки съдружник е длъжен:

1. Да изплати дяловата си вноска в срока по този договор;
2. Да участвува в управлението на дружеството;
3. Да оказва съдействие за осъществяване дейността на дружеството;
4. Да изпълнява решенията на Общото събрание.

(3). Отговорността на съдружниците за задълженията на дружеството е ограничена до дяловите вноски, които са направили или са длъжни да направят в капитала на дружеството.

II. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ВНОСКИ

Капитал - размер и разпределение в дялове

Чл. 4 (1). Капиталът на дружеството е с номинална стойност 500,- евро. (петстотин) евро и е внесен изцяло.

(2). Капиталът на дружеството се разделя на 250 (двеста и петдесет дяла) дяла всеки по 2,- евро (две евро).

(3). Капиталът се разпределя между съдружниците както следва:

1. **Ивайло Ивов Кънин – 125** (сто двадесет и пет дяла) дяла на стойност 2 евро (две евро).
2. **Георги Бранимиров Попов – 125** (сто двадесет и пет дяла) дяла на стойност 2 евро (две евро):

(4). Всеки дял дава право на гласуване в Общото събрание на съдружниците с един глас, право на дивидент, право на ликвидационна квота, както и всички останали права, произтичащи от закона или от този договор.

Ред за извършване на дяловите вноски

Чл. 5 (1). Срещу записаните дялове съдружниците ще направят в срок до 10.10.2024год. дялови вноски по набирателна сметка, открита на името на дружеството.

(2). Съдружниците нямат право да се разпореждат с набирателната сметка до регистрацията на дружеството.

(3) Неизплащането или невнасянето на дяла е основание за изключване на съдружника от дружеството. Независимо от това, такъв съдружник дължи законната лихва и обезщетение за превишаващите я вреди.

Удостоверения за дялово участие

Чл. 6. Срещу направените парични вноски, дружеството издава удостоверения за дялово участие, в които се удостоверяват записаните дялове и направените вноски. Удостоверенията се вписват в книга за дялово участие на съдружниците.

Увеличаване и намаляване на капитала и прехвърляне на дялове

Чл. 7 (1). Увеличаването на капитала е допустимо само ако изцяло е внесено записаното дялово участие.

(2). Увеличаването на капитала се извършва с решение на Общото събрание, в което се определя начина на извършването му, съобразно възможностите, които Търговския закон предвижда за това.

(3). Капиталът може да бъде намален с решение на Общото събрание при спазване на изискванията на Търговския закон.

(4). Прехвърлянето на дялове между съдружници е свободно, а на лица, които не са съдружници - след съгласие на Общото събрание на съдружниците, изразено с решение в писмена форма. Прехвърлянето се извършва с договор, чиито подписи трябва да бъдат нотариално заверени.

Приемане на нов съдружник

Чл. 8. Нов съдружник се приема от Общото събрание по негова молба, в която той заявява, че приема условията на Дружествения договор и тези в решението за приемането му. Решението за приемането се вписва в Търговския регистър.

Прекратяване на участие в дружеството

Чл. 9 (1). Участието на съдружник в дружеството се прекратява:

1. При смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. При изключване на съдружника;
3. При прекратяване с ликвидация, ако съдружникът е юридическо лице;
4. При обявяване на несъстоятелност.

(2) Съдружникът може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко три месеца преди датата, от която желае прекратяването. С решение на Общото събрание този срок може да бъде намален.

(3). Имуществените последици от прекратяването се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването на участието, след извършване на ревизия, за която условията на извършване се определят с решение на Общото събрание.

(4). Напускането на дружеството не освобождава съдружника от поетите от него задължения към дружеството.

Изключване на съдружник

Чл. 10 (1). Общото събрание може да изключи съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си. То може да му даде допълнителен срок за издължаване, след изтичането на който съдружникът се смята за изключен Управителят уведомява съдружника писмено за решението на Общото събрание.

(2). При изключване съдружникът губи правото си върху направените вноски.

(3). Съдружникът може да бъде изключен след писмено предупреждение когато:

1. Не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на дружеството;
2. Не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. Действува против интересите на дружеството.

Имущество и дружествен дял

Чл. 11 (1). Имуществото на дружеството включва всички негови активи, пасиви, права и задължения като правото на собственост и други вещни права, права върху обекти на интелектуална собственост, вещи, ценни книжа, пари, вземания в левове и валута, дялово участие в сдружения, както и всякакви други права, които съгласно закона могат да бъдат притежавани от дружеството.

(2). Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, чиито размер се определя съобразно дела му в капитала.

Допълнителни парични вноски

Чл. 12 (1). По решение на Общото събрание, за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски при определени с решението условия. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала, освен ако с решение на Общото събрание не е предвидено друго.

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

(3). Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да начисля лихви

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 13. Дружеството се управлява от неговите органи. Органите на дружеството са: Общо събрание и Управител/и/.

IV. ОБЩО СЪБРАНИЕ

Състав на Общото събрание

Чл. 14. Общото събрание се състои от съдружниците. Когато Управителят не е съдружник, той участвува в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас. Съдружниците могат да участват в Общото събрание чрез представител, който е писмено упълномощен.

Компетенции

Чл. 15 (1). Общото събрание:

1. Изменя и допълва дружествения договор;
2. Приема и изключва съдружниците, дава съгласие за прехвърляне на дял на нов член;
3. Приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4. Взема решение за увеличаване и намаляване на капитала;
5. Избира и освобождава Управителя, определя мандата и възнаграждението му и го 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;
8. Взема решения за предявяване на искове на дружеството срещу Управителя и назначава представител за водене на процеса срещу него;
9. Взема решения за допълнителни парични вноски;
10. Утвърждава структурата на дружеството, предложена от Управителя.

(2). Общото събрание решава и всички други въпроси, които според закона, настоящия Дружествен договор или според негово решение, са от негова компетентност.

Свикване на Общото събрание

Чл. 16 (1). Общото събрание се свиква с писмена покана, която трябва да се връчи на всеки съдружник не по-късно от 7 (седем) дни преди датата, за която е насрочено заседанието. В изключителни случаи свикването може да стане и по телефона.

(2). Поканата задължително съдържа дневен ред, датата, часа и мястото на заседанието.

(3). Общото събрание се свиква от Управителя най-малко веднъж годишно. Управителят е длъжен да свиква Общото събрание и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 (една десета) част от капитала. Ако Управителят не свика събранието в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат право и сами да го свикат. Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/4 (една четвърт) от капитала.

Кворум

Чл. 17 (1). Заседанието на Общото събрание е редовно, ако всички съдружници или техни представители са редовно поканени и присъстват.

(2). Съдружник може да упълномощи и друг съдружник за участие в заседанието.

Мнозинства и гласуване

Чл. 18 (1). Всички решения на Общото събрание се вземат с единодушие.

(2). Начинът на гласуване се определя от Общото събрание.

(3). Изключваният съдружник или неговият представител не гласува при вземането на решението по този въпрос.

(4). По въпроси, изтъкнати отпадане, Общото събрание може да взема решения и неприсъствено с протокол, подписан от всички съдружници.

Влизане на решенията в сила

Чл. 19. Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно след приемането им, освен ако в тях е предвидено друго.

Вписване на решения в Търговския регистър

Чл. 20. В предвидените от закона случаи решенията на Общото събрание се вписват в Търговския регистър и се обнародват.

V. УПРАВИТЕЛ

Компетентност, управление и представителство

Чл. 21 (1). Управителите на дружеството организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, настоящия Дружествен договор и решенията на Общото събрание.

(2). Дружеството се представлява от Управителите. В случаите, когато за Управители са избрани две и повече лица, те представляват Дружеството заедно и поотделно или при условията, посочени в решение на Общото събрание

(3). Името на Управителя се вписва в Търговския регистър. В регистъра се представя и негово нотариално заверено съгласие с образец от подписа.

Мандат

Чл. 22 (1). Управителят се избира за неопределен срок.

Възнаграждение и отговорност

Чл. 23 (1). Общото събрание определя възнаграждението на Управителя като основна месечна заплата или по друг начин. Между дружеството и Управителя се сключва договор за управление и контрол.

(2). Управителят отговаря имуществено за причинени на дружеството вреди и пропуснати ползи.

Забрани за конкурентна дейност

Чл. 24. Когато се отнася до дейност, сходна с тази на дружеството, без съгласието на Общото събрание Управителят няма право:

1. Да извършва търговски сделки от свое или от чуждо име;
2. Да участвува в събирателни и командитни дружества и дружества с ограничена отговорност;
3. Да заема длъжност в ръководни органи на други дружества

VI. ПРОВЕРИТЕЛИ

Чл. 25. Преди да изтече краят на всяка календарна година, по решение на Общото събрание може да се избере един или няколко дипломирани експерт-счетоводители за проверители на годишния счетоводен отчет на дружеството. Те проверяват годишния счетоводен отчет и дават заключение по него.

VII. ДЕЙНОСТ

Парични фондове

Чл. 26. Дружеството образува парични фондове с решение на Общото събрание. Общото събрание определя източника за набирането им и целите, за които могат да се разходват.

Трудови и осигурителни отношения

Чл. 27 (1). Дружеството наема работници и служители чрез трудови или граждански договори. Съдружник може да бъде нает на работа в дружеството по трудов или по граждански договор.

(2). Общественото осигуряване на наетите по трудов договор се извършва съгласно действуващото законодателство.

Финансова година

Чл. 28. Финансовата година на дружеството е календарната година. Първата година започва от възникването на дружеството и завършва на 31 декември.

Отчитане на дейността

Чл. 29 (1). Дружеството води счетоводство, в което отразява движението на имуществото и го регистрира в хронологичен ред при спазване на Закона за счетоводството.

(2). Ежегодно до края на месец февруари Управителят свиква Общо събрание за разглеждане на годишното приключване и разпределяне на печалбата.

Разпределяне на печалбата

Чл. 30 След като приспадне дължимите данъци и отчисления за съответните фондове, спазвайки всички изисквания на закона, Общото събрание определя печалбата, която подлежи на разпределение.

Дивиденти

Чл. 31 (1). Размерът на дивидентите за всеки съдружник се определя съразмерно на неговите дялове в капитала на дружеството.

(2). Дружеството не може да разпределя дивиденти преди да покрие загубата, включително за предходните години.

Книги на дружеството

Чл. 32. Дружеството води счетоводни и други книги съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за счетоводството.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ и ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл. 33 (1). Дружеството се прекратява и ликвидация се предприема в случаите, предвидени от закона.

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ
Избор на първи Управители

Чл. 34. За Управители на Дружеството съдружниците избират ***Ивайло Ивов Кънин*** **, с ЕГН** и **Георги Бранимиров Попов, с ЕГН** които представляват, управлява и задължават дружеството заедно и поотделно.

Конфиденциалност

Чл. 35. Всеки от съдружниците е длъжен да пази в тайна, включително и след напускане на дружеството, обстоятелствата, чието разгласяване може да създаде опасност от увреждане името или интересите на дружеството, на някои от съдружниците или на партньори и клиенти на дружеството.

Регистрация, разноски и други

Чл. 36 (1). Действията по регистрацията се възлагат на Ивайло Ивов Кънин

(2). Таксите и другите разноски, свързани с учредяването и регистрацията, се поемат от съдружниците съразмерно на дяловото им участие в капитала.

Чл.37. За всичко, изрично неуговорено в този договор, се прилагат разпоредбите на Търговския закон и другите нормативни актове, уреждащи тази материя.

Чл. 38. Настоящият договор се изготви в 3 (три) еднообразни екземпляра, по един за всеки от съдружниците и един за архива на дружеството.

СЪДРУЖНИЦИ:

.....
Ивайло Ивов Кънин

.....
Георги Бранимиров Попов