

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на
“ЕС ЕМ РЕЗИДЪНС” ООД

Днес, 19.06 2026г., в гр. София, между

„НОВА ТРЕЙДИНГ КЪМПАНИ“ ООД, ЕИК 130411122, представлявано от
управителя, **Милена Първанова Димитрова**, и

“ШАЛЕВ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” ООД, ЕИК 202798047, представлявано от
управителя, **Красимир Борисов Шалев**,

наричани по-долу **Съдружници/те**, се подписа настоящия договор за следното:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Дружеството се образува на основание чл. 113 от Търговския закон.

Срок

Чл. 2. Дружеството се образува за неопределен срок.

Фирма, седалище и адрес на управление

Чл. 3. Фирмата на дружеството е **„ЕС ЕМ РЕЗИДЪНС” ООД** и ще се изписва на български език и на латиница.

Чл. 4. Седалището на дружеството е: град София, Район „Възраждане“

Чл. 5. Адресът на управление на дружеството е: гр. София, Район „Възраждане“, ул. „Опълченска“ № 48, ет. 4, офис 1.

Предмет на дейност

Чл. 6. Предметът на дейност на дружеството е: строителна и предприемаческа дейност, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена със закон.

Капитал

Чл. 7./1/ Капиталът на дружеството е **1 585 000** /един милион петстотин осемдесет и пет хиляди/ **евро**, който е внесен изцяло.

/2/ Капиталът на дружеството е формиран от:

а/ парична вноска, в размер на **1 127 120** /един милион сто двадесет и седем хиляди сто и двадесет / **лева**, и

б/ непарична вноска в размер на **1 972 880** /един милион деветстотин и седемдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет/ **лева**, която има за предмет следните недвижими имоти:

А/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, заснет по кадастралната карта и регистри, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК), с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 06.10.2021г. като **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.2047.2228** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди двеста двадесет и осем), с адрес на поземления имот: град София, район „Витоша“, в.з. „Малинова долина“, с площ на поземления имот по скица на АГКК от 11 777 кв.м. (единадесет хиляди седемстотин седемдесет и седем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, предходен идентификатор: 68134.2047.818 (шестдесет и осем хиляди сто

тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, осемстотин и осемнадесет), номер по предходен план: 818 (осемстотин и осемнадесет), квартал 4а (четири буква „а“), при съседни на поземления имот по скица на АГКК: поземлени имоти с идентификатори: 68134.2047.640 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, шестстотин и четиридесет), 68134.2047.2163 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди сто шестдесет и три), 68134.2047.823 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, осемстотин двадесет и три) и 68134.2047.639 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, шестстотин тридесет и девет), който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява УПИ II-818 (втори, отреден за имот планоснимачен номер осемстотин и осемнадесет), кв.4А (четири, буква „А“) по регулационния план на м. „кв. Симеоново“, кв.2А, 4А, 4Б (две, буква „А“, четири, буква „А“, четири, буква „Б“), одобрен със Заповед № РД-09-50-323/14.05.2014 г., с площ от 11780,00 кв. м. (единадесет хиляди и седемстотин и осемдесет) квадратни метра;

Б/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, заснет по кадастралната карта и регистри, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК), последно изменение от 06.10.2021 г. като **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.2047.2229** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди двеста двадесет и девет), с адрес на поземления имот: град София, район „Витоша“, ул. „Симеоновско шосе“, с площ на поземления имот по скица на АГКК от 154 кв.м. (сто петдесет и четири) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, предходен идентификатор: 68134.2047.819 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, осемстотин и деветнадесет), номер по предходен план: 819 (осемстотин и деветнадесет), при съседни на поземления имот по скица на АГКК: поземлени имоти с идентификатори: 68134.2047.2219 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди двеста и деветнадесет), 68134.2047.2175 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди сто седемдесет и пет), 68134.2047.2163 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, две хиляди сто шестдесет и три), който имот в документ за собственост е описан като УПИ II-819 (втори, отреден за имот планоснимачен номер осемстотин и деветнадесет), с площ от 154,00 кв. м. (сто петдесет и четири) квадратни метра, при съседни: улица, УПИ III (трети) – за трафопост, улица;

В/ 52,44 % (петдесет и две цяло и четиридесет и четири стотни процента) **идеални части от СГРАДА с идентификатор 68134.2047.821.22** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, осемстотин двадесет и едно, точка, двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение от 06.10.2021 г., адрес на сградата: гр. София, район „Витоша“, кв. Симеоново, ул. „Симеон Пиронков“ № 2 (две), като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.2047.821 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, две хиляди и четиридесет и седем, точка, осемстотин двадесет и едно), със застроена площ на сградата: 11 кв.м. (единадесет) квадратни метра, брой етажи: 1 (един), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, която сграда е изградена съгласно Разрешение за строеж № 338/13.04.2007 г. на Гл. архитект на гр. София, влязло в сила на 10.10.2007г. за „пречиствателна станция за отпадни води“, въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-695/19.06.2009 г.

Паричната оценка на апортираните недвижими имоти, извършена по реда на члал. 2 от Търговския закон, с експертна оценка, съгласно акт за назначаване на вещи лица № 20211012184822/13.10.2021г., е в размер на 1 972 880 /един милион деветстотин и седемдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет/ лева. Вносител на непаричната вноска, съгласно

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 84, том 4, рег. № 9242, дело № 63 от 01.09.2021г., на Валери Манчев, Нотариус с рег. № 053 в НК, вписан в СВ- гр. София, като Акт № 102, том CLNIV, дело № 49026 от 01.09.2021г., е „ВИ АЙ ПИ ФАМИЛА“ ООД, ЕИК 175240010.

Дялове

Чл. 8. / 1/ Капиталът на дружеството е разпределен на **1 585 000** /един милион петстотин осемдесет и пет хиляди/ **дяла** от по **1** /едно/ **евро** всеки.

/2/ Съдружниците имат следните дялове в капитала:

- **„НОВА ТРЕЙДИНГ КЪМПАНИ“ ООД**, ЕИК 130411122 – **1 188 750** /един милион сто осемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет/ **дяла**, всеки един с номинална стойност **1** /едно/ **евро**, с обща номинална стойност **1 188 750** /един милион сто осемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет/ **евро** - 75% от капитала, и

- **“ШАЛЕВ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” ООД**, ЕИК 202798047 – **396 250** /триста деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет/ **дяла**, всеки един с номинална стойност **1** /едно/ **евро**, с обща номинална стойност **396 250** /триста деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет/ **евро** - 25% от капитала.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружника

Чл. 9. Всеки съдружник има следните права:

1. право на част от печалбата,
2. право на ликвидационен дял,
3. право да участва в общо събрание,
4. право на глас,
5. право да избира и да бъде избран за управител и контролор,
6. право да бъде осведомяван за хода на дружествените работи,
7. право да преглежда книгата на дружеството,
8. право да атакува актовете на управителя пред общото събрание,
9. право на иск за отмяна на решение на общото събрание.

Задължения на съдружника

Чл. 10. Съдружникът е длъжен:

1. да изплати или внесе дяловата си вноска,
2. да участва в управлението на дружеството,
3. да оказва съдействие за осъществяването на дейността на дружеството,
4. да изпълнява решенията на общото събрание,
5. да изплати допълнителните парични вноски, за които е взето решение по реда, предвиден в настоящия договор,
6. да бъде лоялен към дружеството.

Прекратяване на участието в дружеството

Чл. 11. /1/ Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно или ограничено запрещение,
2. при изключване,
3. при прекратяване с ликвидация-за юридическите лица,
4. при обявяване в несъстоятелност.

/2/ Съдружникът може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко три месеца преди датата на прекратяването.

/3/ Имууществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Приемане на нов съдружник

Чл. 12. Нов съдружник се приема от общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

Исключване на съдружник

Чл. 13. /1/ Общото събрание може да изключи съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си. То може да му даде допълнителен срок, след изтичането на който съдружникът се счита за изключен. Срокът не може да бъде по-кратък от един месец и се определя с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява съдружника писмено за решението на общото събрание и го предупреждава за изключването.

/2/ В случая по ал. 1 съдружникът губи правото си върху направените вноски.

/3/ Съдружникът може да бъде изключен от общото събрание след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си оказване на съдействие за осъществяване на 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 не е упражнил правото си по чл. 134, ал. 2 от ТЗ.

Дружествен дял

Чл. 14. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

Удостоверение за участие

Чл. 15. Дружеството издава на всеки съдружник удостоверение за участието му в него.

Прехвърляне на дялове

Чл. 16. 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.

Съсобственост на дял

Чл.17. Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата по него само съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дяла определят лице, което ги представлява пред дружеството.

Печалби и плащания

Чл.18. /1/ Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато дружеството съществува. Те имат право само на част от печалбата, съразмерно на дяловете си.

/2/ Не могат да се уговарят лихви за дяловете на съдружниците.

Допълнителни парични вноски

Чл. 19. /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 за определен срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала.

/2/ съдружник, който не е гласувал за решението по ал. 1 има право да прекрати участието си в дружеството, съгласно чл. 125, ал. 2 и 3 от ТЗ. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от събранието-за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението от всички останали съдружници.

/3/ Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на дружеството. За тях може да се уговори дружеството да плаща лихва.

III. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Видове органи

Чл. 20. /1/ Органи на дружеството са:

1. общо събрание,
2. управител /управители/.

/2/ Управителят може и да не е съдружник.

Общо събрание на съдружниците

Чл. 21. /1/ Общото събрание се състои от съдружниците.

/2/ Управителят на дружеството участва в заседанията на общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник.

/3/ Когато наетите лица в дружеството са повече от 50, те се представляват в общото събрание с право на съвещателен глас.

Компетентност на общото събрание

Чл. 22. /1/ Общото събрание:

1. изменя и допълва дружествения договор,
2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член,
3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане,
4. взема решения за увеличаване и намаляване на капитала,
5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност,
6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества,
7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях,
8. взема решения за предявяване на иски на дружеството срещу управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях,
9. взема решение за допълнителни парични вноски.

/2/ Всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото е неговия дял в капитала.

/3/ Решенията по ал. 1, т. 1, 2, и 9 се вземат с мнозинство повече от три четвърти от капитала, а решенията по т. 4 – с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала.

/4/ Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно, освен за съдружници - юридически лица и законни представители. Представителят може и да не е съдружник.

/5/ Общото събрание взема решения по трудови и социални въпроси, след изслушване становището на представителя на персонала на дружеството.

/6/ Всички решения по ал. 1, включително, но не само посочените в чл. 137, ал. 4 от ТЗ, ще бъдат вземани в писмена форма.

Свикване на общото събрание

Чл. 23. /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 събраниято в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.

/3/ Управителят е длъжен да свика общото събрание веднага щом загубите 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.

Покана за общо събрание

Чл. 24. /1/ Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневния ред.

/2/ Решенията на общото събрание могат да се вземат и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Управление и представителство

Чл. 25. /1/ Управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание.

/2/ Дружеството се управлява и представлява от избрания/избраните управител/управители. При няколко управители те управляват и представляват дружеството заедно и поотделно.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 26. /1/ Без съгласието на дружеството управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да сключва търговски сделки,
2. да участва 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.

Дружествени книги

Чл. 27. /1/ Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание

/2/ В книгата за дяловете се вписват размера на дяла на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

/3/ Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

IV. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Увеличаване на капитала

Чл. 28. /1/ Увеличаване на капитала се извършва чрез:

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

/2/ Съдружниците могат да увеличават дяловете си съразмерно притежаваните, ако в дружествения договор или в решението на общото събрание не е предвидено друго.

Намаляване на капитала

Чл. 29. /1/ Капиталът може да бъде намален до законоустановения минимален размер с решение за изменение на настоящия договор при спазване на изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

/2/ В решението се посочва целта на намаляването, размера му и начина, по който ще се извърши.

/3/ Намаляването може да се извърши чрез:

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

Изплащания поради намаляването

Чл. 30. На съдружниците могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в търговския регистър.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на дружеството

Чл. 31. Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, определен в дружествения договор,
2. по решение на съдружниците, взето с мнозинство три четвърти от капитала,
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност,
4. при обявяване в несъстоятелност,
5. по решение на съда, в предвидените от ТЗ случаи.

Ликвидация на дружеството

Чл. 32./1/ При прекратяване на дружеството на основание чл. 29, точки 1, 2 и 5 от дружествения договор се открива производство за ликвидация.

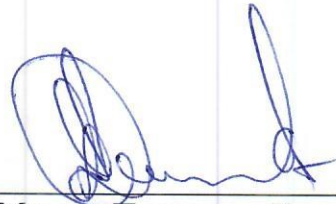
/2/ Ликвидатор на дружеството е управителят освен ако с договора или по решение на общото събрание е определено друго лице.

/3/ Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава 17 от ТЗ.

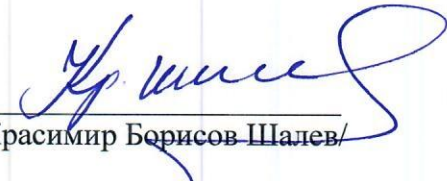
Настоящият договор се подписва в три еднообразни екземпляра - по един за всеки съдружник и един за архива на дружеството.

Съдружници:

За „НОВА ТРЕЙДИНГ КЪМПАНИ“ ООД:


/Милена Първанова Димитрова/

За “ШАЛЕВ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” ООД:


/Красимир Борисов Шалев/