

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР на „ИМПЕРИАЛ ПРОПЪРТИ“ ООД

Днес, 16.10. 2025 година, между:

1. **ЕЛИЦА ХРИСТОВА КАЦАРСКА**
2. **„ИМПЕРИАЛ КАПИТАЛ“ ЕООД, ЕИК 131426198**, със седалище и адрес на управление в гр. София, кв. Драгалевци, ул. "Акад. Стоян Аргиров" № 30. ап. къща 8, представлявано от управителя на дружеството Стоян Любомиров Манчоров,
наричани по-долу „СЪДРУЖНИЦИ“, се сключи настоящият дружествен договор:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Предмет на договора

Чл.1.(1) Съдружниците учредяват ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ за извършване на съвместна стопанска дейност като самостоятелно юридическо лице, наричано по-долу в договора „ДРУЖЕСТВО“.

(2) ДРУЖЕСТВОТО се образува и ще извършва своята дейност въз основа на Търговския закон и разпоредбите на българското гражданско законодателство.

Фирма

Чл.2. ДРУЖЕСТВОТО ще извършва стопанската си дейност под фирма **„ИМПЕРИАЛ ПРОПЪРТИ“ ООД**, което ще бъде посочвано в деловата му кореспонденция, печатни, рекламни и други материали. Фирмата на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде изписвана и на латиница **Imperial Property Ltd.**

Седалище

Чл.3.(1) Седалището на ДРУЖЕСТВОТО е в град София 1415.

(2) Адресът на управление на ДРУЖЕСТВОТО е в град гр. София 1415, кв. Драгалевци, ул. „Академик Стоян Аргиров“ 30, Къща 8.

Срок

Чл.4. ДРУЖЕСТВОТО се учредява за неопределен срок.

Предмет на дейност

Чл.5. Предметът на дейност на ДРУЖЕСТВОТО е: Строителство; продажба и отдаване под наем на недвижими имоти; ремонтни работи; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. строителство, ремонт, поддръжка, управление, стопанисване; консултантски услуги; транспортна и спедиторска дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерство, ресторантьорство. Дружеството може да осъществява и всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

Клонове и представителства

Чл.6. ДРУЖЕСТВОТО може да открива клонове и представителства на територията на Република България и други страни съобразно тяхното законодателство. То може да участва в други дружества в страната и чужбина чрез закупуване на акции и дялове и като учредител в новосъздадени дружества.

II. ИМУЩЕСТВО.

Капитал и дялове

Чл.7.(1) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО е 350 000 (триста и петдесет хиляди) лева, разпределен на 10 (десет) дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 35 000 (тридесет и пет хиляди) лева.

(2) При учредяване на дружеството капиталът е внесен изцяло.

Разпределение на капитала

Чл.8. Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО се разпределя, както следва:

- съдружникът **ЕЛИЦА ХРИСТОВА КАЦАРСКА** – 175 000 (сто седемдесет и пет хиляди) лева и притежава 5 (пет) дружествени дяла с номинална стойност по 35 000 (тридесет и пет хиляди) лева всеки;

- съдружникът „**ИМПЕРИАЛ КАПИТАЛ**“ ЕООД – 175 000 (сто седемдесет и пет хиляди) лева и притежава 5 (пет) дружествени дяла с номинална стойност по 35 000 (тридесет и пет хиляди) лева всеки.

Изменение на капитала

Чл.9.(1) Капиталът на ДРУЖЕСТВОТО може да бъде увеличен или намален по решение на Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО, като съдружниците имат привилегировано право на изкупуване на тези дялове по номиналната им стойност.

(2) Общото събрание дава съгласие и за изменение съотношението на дяловете между съдружниците.

Прехвърляне на дяловете

Чл.10.(1) Дружественият дял е неделим и може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дялове между съдружниците се извършва свободно, а на трети лица - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

Допълнителни вноски

Чл.11. Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО може да вземе решение с единодушие, с което да задължи съдружниците да направят допълнителни вноски за определен срок. Съдружниците са длъжни да направят допълнителните вноски в тримесечен срок от датата на взетото решение, освен ако в него не е предвиден друг срок.

Фондове

Чл.12.(1) ДРУЖЕСТВОТО може да образува парични фондове.

(2) Размерът и редът за отчисления по тях, както и предназначението им се определят от Общото събрание.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ. ОТГОВОРНОСТ.

Права на съдружниците

Чл.13. Всеки съдружник има право:

1. да се ползва от дейността на ДРУЖЕСТВОТО и да получава част от печалбата съобразно с този договор и решенията на Общото събрание;

2. да участва в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;

3. да се информира за състоянието на отчетността и стопанската дейност на ДРУЖЕСТВОТО, като използва цялата налична информация и документация и да иска извлечения от тях;

4. на ликвидационна квота;

Задължения на съдружниците

Чл.14. Всеки съдружник е длъжен:

1. да направи съответната вноска в капитала на ДРУЖЕСТВОТО в определените размери и срокове;
2. да съдейства добросъвестно и съобразно своите възможности за постигане целите и задачите на ДРУЖЕСТВОТО;
3. да не извършва конкурентни и други действия, които могат да увредят интересите на ДРУЖЕСТВОТО или другите съдружници;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание;

Отговорност на съдружниците

Чл.15.(1) Всеки съдружник отговаря за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО до размера на дяловата си вноска, която е направил в капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) ДРУЖЕСТВОТО не отговаря за задълженията на съдружниците.

Приемане на нов съдружник

Чл.16.(1) Приемането на нов съдружник е с решение на Общото събрание, взето с единодушие от всички съдружници.

(2) Разноските по приемането на нов съдружник се поемат изцяло от него.

(3) Приемането на нов съдружник може да стане чрез увеличение на капитала с вноската, която новопостъпилият е длъжен да внесе в него, чрез запазване на капитала и намаляване на участието в него на заварените съдружници със съответната част от вноската на новия член или с прехвърляне на част от целия дял на друг член или чрез поемане на дял на изключен или напуснал съдружник.

Изключване на съдружник

Чл.17.(1) Всеки съдружник може да бъде изключен от ДРУЖЕСТВОТО с единодушно решение на Общото събрание, взето след писмено предупреждение до изключвания съдружник, когато:

1. нарушава настоящия договор или не изпълнява задълженията си по него;
2. системно върши нарушения, които вредят на интересите на ДРУЖЕСТВОТО;
3. настъпи законна пречка да бъде съдружник;

(2) Общото събрание може да изключи съдружник и когато той не е изплатил или не е внесъл изцяло дела си, след като му е бил даден допълнителен срок от 15 дни да направи това. В този случай изключваният съдружник губи правото си върху направената вноска.

Напускане на съдружник

Чл.18.(1) Напускането на съдружник по негово искане става с тримесечно предварително уведомление до Управителя на ДРУЖЕСТВОТО, направено в писмена форма. В този срок напускащият съдружник трябва да завърши всички започнати от него задачи по начин, който не уврежда интересите на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) На напускащия съдружник се изплаща дела му според баланса към момента на изтичане на срока на уведомлението. Сметките с напусналия съдружник следва да се уредят в тримесечен срок от напускането му с изключение на тези, които към този момент не са довършени или изплатени.

(3) Дяловете на изключения или напуснал съдружник се изкупуват от другите съдружници или се приема друг съдружник с тези дялове, или част от тях, или с тяхната стойност се намалява

капитала.

IV. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.

Органи на ДРУЖЕСТВОТО

Чл.19.(1) Органите на ДРУЖЕСТВОТО са:

1. Общо събрание на съдружниците;
 2. Управител или управители, които представляват дружеството;
- (2) Общото събрание може да избере и контролор на ДРУЖЕСТВОТО.

Състав на Общото събрание

Чл.20.(1) Общото събрание се състои от съдружниците.

(2) Управителят и контролорът, ако не са съдружници, участвуват в заседанията на Общото събрание с право на съвещателен глас.

(3) Всеки член на Общото събрание може да упълномощи друг или трето лице да участва в заседанията на Общото събрание с право на глас. Упълномощаването се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписа.

(4) Всеки съдружник има право на толкова гласа, колкото са дяловете му в капитала на ДРУЖЕСТВОТО.

Компетентност на Общото събрание

Чл.21.(1) Общото събрание има право да взема решения по всички въпроси, които се отнасят до дейността на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) Общото събрание има следните правомощия:

1. изменя и допълва настоящия договор;
2. приема нови съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дялове, изключва и освобождава съдружници;
3. определя насоките на стопанската дейност на ДРУЖЕСТВОТО;
4. приема годишния отчет и баланс;
5. разпределя печалбата между съдружниците;
6. взема решения за увеличаване или намаляване на капитала и покриване на загубите;
7. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. избира и освобождава от длъжност Управителя и Контролора и определя възнаграждението им;

9. взема решение за откриване на клонове на ДРУЖЕСТВОТО и участие в други дружества;

10. взема решения за предявяване на иски на ДРУЖЕСТВОТО срещу Управителя и Контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

11. взема решения за внасяне на допълнителни вноски;

12. взема решение за прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО и определя ликвидаторите;

13. определя фондовете на ДРУЖЕСТВОТО и размера на отчисленията по тях;

14. взема решение за ползуване на инвестиционни кредити;

(3) Решенията на Общото събрание се вземат с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от капитала, с изключение на решенията по ал.2, т.1, т.2, т.6 и т.11, които се вземат с единодушие. В случаите на ал.2, т.2 изключваният съдружник не гласува и притежаваните от него дялове не участват във формирането на мнозинството.

Заседания на Общото събрание

Чл.22.(1) Общото събрание се свиква на редовно заседание най-малко един път годишно.

(2) Общото събрание може да се провежда онлайн чрез специализирана платформа за видеоконферентна връзка.

(3) Общото събрание може да се свика на извънредно заседание по искане на:

1. всеки съдружник;
2. Управителят/ите;
3. Контрольорът;

(4) Заседанията на Общото събрание се ръководят от Управителя.

(5) Управителят е длъжен да свика Общото събрание във всеки случай, когато прецени, че е създадена опасност за икономическата стабилност на ДРУЖЕСТВОТО или загубите са надхвърлили 1/4 от капитала.

Ред за свикване на Общото събрание

Чл.23.(1) Общото събрание се свиква от Управителя с писмена покана, получена от всеки един от съдружниците.

(2) В поканата се посочват денят, часът, мястото на заседанието, дневният ред и начинът на провеждане на заседанието, когато то се провежда онлайн чрез специализирана платформа.

Място на заседанието

Чл.24.(1) Заседанието на Общото събрание се провежда в седалището на ДРУЖЕСТВОТО или онлайн чрез специализирана платформа.

(2) Разходите за провеждане на заседанието се поемат от ДРУЖЕСТВОТО.

Кворум

Чл.25. Заседанието на Общото събрание е редовно, ако всички съдружници са редовно поканени и на него присъствуват лично на място или чрез видеоконферентна връзка всички съдружници.

Решение на подпис

Чл.26. По въпроси, които не търпят отлагане, Общото събрание може да вземе решение неписъствено чрез протокол, подписан от всички съдружници.

Протокол от заседанието

Чл.27.(1) На заседанието на Общото събрание се води протокол, който се подписва от Управителя и секретаря на събранието. Всеки съдружник има право да се запознава по всяко време със съдържанието на протоколната книга. Протоколната книга ще се съхранява от Управителя на ДРУЖЕСТВОТО.

(2) Писмената форма на протокола е предвидена по смисъла на чл.137, ал.4 от Търговския закон.

Отмяна на решенията на Общото събрание

Чл.28. Всеки съдружник може да поиска от съда по регистрация на ДРУЖЕСТВОТО отмяна на незаконосъобразните решения на Общото събрание в двуседмичен срок от узнаването им.

Управител

Чл.29.(1) Управителят/ите организира и ръководи дейността на ДРУЖЕСТВОТО съобразно законите и решенията на Общото събрание и е негов законен представител.

(2) В случай, че са избрани повече от един управители, те представляват дружеството заедно и поотделно.

(2) Без съгласието на съдружниците Управителят/ите, ако не е съдружник, няма право:

1. да извършва търговски сделки от свое или чуждо име;
2. да участва в събирателни и командитни дружества, както и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководните органи на други дружества;

(3) Горните ограничения се прилагат когато се извършва дейност, каквато извършва ДРУЖЕСТВОТО.

Права и задължения на Управителя

Чл.30. Управителят има следните права и задължения:

1. осигурява изпълнението на настоящия договор и решенията на Общото събрание, което свиква лично. Ръководи оперативно работите на ДРУЖЕСТВОТО, организира стопанската му дейност и решава всички въпроси по управление и ръководство в интерес на ДРУЖЕСТВОТО в рамките на своите правомощия;

2. води и осигурява изискваните от закона документи на ДРУЖЕСТВОТО, държи печатите му и подпечатва и оформя неговата документация;

3. представлява ДРУЖЕСТВОТО пред всички държавни, обществени, стопански органи и организации и граждани;

4. сключва договори от името и за сметка на ДРУЖЕСТВОТО;

5. уведомява Общото събрание за обстоятелствата, които сериозно застрашават интересите на ДРУЖЕСТВОТО;

6. Управителят се отчита за своята дейност пред Общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО;

7. сключва и прекратява трудови договори с наемните лица в ДРУЖЕСТВОТО;

8. подготвя дългосрочни програми, годишни планове и бюджета на ДРУЖЕСТВОТО и ги представя за приемане от Общото събрание;

9. съставя годишния отчет и баланса на ДРУЖЕСТВОТО и ги представя за приемане от Общото събрание;

10. има оперативна самостоятелност в рамките на предоставените му правомощия;

Отговорност на Управителя

Чл.31. Управителят отговаря за виновно причинените от него вреди на ДРУЖЕСТВОТО в това му качество.

V. ФИНАНСОВА И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ.

Нормативна основа

Чл.32. Стопанската дейност на ДРУЖЕСТВОТО се извършва съобразно общите разпоредби за търговските дружества.

Банкови сметки

Чл.33. ДРУЖЕСТВОТО може да открива банкови сметки в лева и във валута при обслужващите го банки при спазване на установения нормативен ред.

Стопанска година

Чл.34. Стопанската година на ДРУЖЕСТВОТО започва на първи януари и завършва на тридесет и първи декември всяка календарна година.

Годишен отчет и баланс

Чл.35. Управителят на ДРУЖЕСТВОТО представя годишния отчет и баланса за приемане

от Общото събрание.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ.

Основания за прекратяване

Чл.36.(1) ДРУЖЕСТВОТО се прекратява:

1. с единодушно решение на Общото събрание;
 2. при разваляне на дружествения договор;
 3. при обявяване в несъстоятелност;
 4. чрез сливане, вливане в акционерно дружество или в друго дружество с ограничена отговорност;
 5. по решение на съда в предвидените от Търговския закон случаи;
- (2) Имууществените последици се уреждат въз основа на счетоводния баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Ликвидация

Чл.37. Производството за ликвидация се открива и извършва по реда и условията, предвидени в глава XVII от Търговския закон.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

Ред за уреждане на споровете

Чл.38. Споровете, възникнали между съдружниците или между ДРУЖЕСТВОТО и съдружниците, произтичащи от този договор или във връзка с него ще се уреждат по взаимно съгласие. Ако такова не се постигне, спорът се отнася за решаване пред съответния компетентен съд.

Тълкуване на договора

Чл.39. При тълкуване на договора трябва да се търси волята на страните и целта на тълкуваната разпоредба.

Изменение на договора

Чл.40. Всяко изменение или допълнение на този договор е валидно само ако е извършено в писмена форма и е подписано от всички съдружници.

Чл.41. Всички приложения към настоящия договор представляват негова неразделна част.

СЪДРУЖНИЦИ:

1.
(ЕЛИЦА КАЦАРСКА)

2.
(за „ИМПЕРИАЛ КАПИТАЛ“ ЕООД, Стоян Манчоров)