

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА

„Ес Джи Асет” ООД

Днес, 26.08.2015 г., в гр.София,

Савина Симеонова Грънчарова, ЕГН 7406080119, л.к. 644907263, издадена на 12.11.2013г. от МВР - София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Плевен” № 6, ет. 2, ап. 11; и

Георги Василев Грънчаров ЕГН 7609284068, л.к.641904694 изд. 03.02.2011 г. от МВР София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Плевен” № 6, ет. 2, ап. 11;

в качеството си на съдружници в „Ес Джи Асет” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Гоце Делчев, ул. "Търговска" № 41, п.к. 2900, общ. Гоце Делчев, обл. Благоевград, ЕИК 203662477, съставихме, приехме и подписахме този дружествен договор в съответствие с разпоредбите на Търговския закон, както следва:

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1 (1) Учредяваме с настоящия дружествен договор дружество с ограничена отговорност - ООД /наричано по-долу за краткост "дружество"/ като юридическо лице по правото на Република България.

(2) Дружеството се създава в съответствие с разпоредбите на ТЗ.

(3) Настоящият дружествен договор представлява едновременно и устав на дружеството. При тълкуването на устава трябва да се търси волята на страните и целта на тълкуваната разпоредба.

ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 2. (1) Фирменото наименование на дружеството е „Ес Джи Асет” ООД, транслитерация: **SG Asset LTD.**

(2) Фирменото наименование на дружеството и адреса на управлението му се посочват във всички негови документи.

Чл. 3. (1) Седалището на дружеството е в гр. Гоце Делчев. Адресът на управление на дружеството е, ул. "Търговска" № 41, п.к. 2900, общ. Гоце Делчев, обл. Благоевград.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. (1) Дружеството има следния предмет на дейност:

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТДАВАНЕТО ИМ ПОД НАЕМ КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ОБРАБОТЕН ИЛИ ПРЕРАБОТЕН ВИД, КОМИСИОННИ СДЕЛКИ, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КАКТО И ВСИЧКИ ДРУГИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ТЪРГОВСКИ ДЕЙНОСТИ.

(2) Дружеството може да открива клонове и представителства и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина.

СРОК

Чл. 5. Дружеството се образува за неопределен срок.

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 6. (1) Капиталът на дружеството е следната непарична вноска, която е апортирана от собственика на непаричната вноска „АСЕНТИВ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД с ЕИК 200372390 (с едноличен собственик на капитала „ИРА“ ЕООД с ЕИК 831854558) съгласно **Нотариален акт** за прехвърляне на идеални части от урегулиран поземлен имот и учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство № 90, том I, рег. № 4434, дело № 69/2013 г. на нотариус Валентина Механджийска, вписана в Нотариалната камара под № 074, вписан в ИП при АВ под вх. рег. № 19250 от 26.04.2013 г., акт № 154, том XLVI, дело 15088/2013 г., имотна партида 267095; **Скица** №67941/14.11.2013г. и издадена от СГКК – гр. София, презаверена на 17.06.2015г.; **Скица** №15-202773-18.05.2015г. и издадена от СГКК – гр. София и **Удостоверение за въвеждане в експлоатация** № 1051/22.10.2014 г., издадено от Столична община – дирекция „Общински строителен контрол“, а именно:

Описание съгласно нотариален акт: Къща 1 (едно), съставляваща двуетажна къща със сутерен, със застроена площ от 147,14кв.м. при граници: от североизток – вътрешна улица и двор, от югоизток – вътрешна улица и двор, югозапад – двор; от северозапад – двор и къща 2, състояща се от **сутерен**, на кота -2,80кв.м., със застроена площ от 145.00кв.м., включващ гараж, преддверие, килер, техническо помещение и стълбище; **партерен етаж**, на кота ± 0,00 квадратни метра, със застроена площ от 147,14 квадратни метра, включващ дневна с камина, кухня и трапезария, коридор, стълбище, тоалетна и тераса и **първи етаж**, на кота +3,40 квадратни метра, със застроена площ от 91,16 квадратни метра, включващ три спални, две бани, тоалетна, стълбище, коридор и тераса; към която Къща № 1 съгласно одобрените инвестиционни проекти е придаден **прилежащ двор от 234.09 квадратни метра и 16.19% идеални части от поземлен имот** с идентификатор 68134.1933.2215, като същата е изградена в **недвижим имот**, намиращ се в гр. София, Столична община, район „Витоша“, местност „Манастирски ливади - запад“, ул. „Майстор Миленко Радомирец“, а именно: **урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2215** (съгласно скица №15-202773-18.05.2015г. и издадена от СГКК – гр. София) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед № КД-14-22-223/15.02.2013 г. на Началника на СГКК – София, с площ от 3 683кв.м., а с площ по доказателствени актове 3 710кв.м., с трайно предназначение – урбанизирана територия, начин на трайно ползване – за жилищни нужди, стар идентификатор 68134.1933.2100, номер по предходен план – 1495, квартал 60, парцел IX, при съсед: ПИ с идентификатор 68134.1933.1178, ПИ с идентификатор 68134.1933.1177, ПИ с идентификатор 68134.1933.1176, ПИ с идентификатор 68134.1933.1438, ПИ с идентификатор 68134.1933.1174, ПИ с идентификатор 68134.1933.1626, ПИ с идентификатор 68134.1933.1382, ПИ с идентификатор 68134.1933.2218, ПИ с идентификатор 68134.1933.2217, ПИ с идентификатор 68134.1933.1171, ПИ с идентификатор 68134.1933.2216, ПИ с идентификатор 68134.1933.2069, съставляващ по предходен план Урегулиран поземлен имот IX-1495 (девети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет) в квартал 60 (шестдесет) по плана на град София, местност

„Манастирски ливади - запад“, който урегулиран поземлен имот е образуван от следните имоти от квартал 60 (шестдесет) по плана на град София, местност „Манастирски ливади - запад“: Урегулиран поземлен имот XI-1495 (единадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), Урегулиран поземлен имот X-1495 (десети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), Урегулиран поземлен имот IX-1495 (девети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), Урегулиран поземлен имот XXI-1495 (двадесет и първи, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), Урегулиран поземлен имот XXII-1495 (двадесет и втори, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), както и от реална част от Урегулиран поземлен имот XII-1623 (дванадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда шестстотин двадесет и три) в квартал 60 (шестдесет) по плана на град София, местност „Манастирски ливади - запад“, описание съгласно скица на сграда №67941/14.11.2013г. и издадена от СГКК – гр. София : сграда с идентификатор 68134.1933.2215.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес на сградата: гр. София, район Витоша, ул. „Майстор Миленко Радомирец“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2215, със застроена площ от 151 кв.м., брой етажи: 2, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, при съсед: от североизток – вътрешна улица и двор, от югоизток – двор, югозапад и северозапад – двор и къща 2; и описание съгласно удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1051/22.10.2014 г.: „Жилищна група от редови еднофамилни къщи – къща 1“, находящ се в УПИ IX-1495, кв. 60, м. „Манастирски ливади - запад“ по плана на гр. София, район „Витоша“-СО, ж.к. Бъкстон, ул. „Майстор Миленко Радомирец“ № 35-И;

(2) Паричната оценка на описаната по-горе непарична вноска е в размер на 622 080 (шестстотин двадесет и две хиляди и осемдесет) лева съгласно Заключение на тройна оценителска експертиза по Акт № 20150623170628/25.06.2015г.

(3) Капиталът на дружеството е в размер на 622 080 (шестстотин двадесет и две хиляди и осемдесет) лева, разпределен в 62 208 (шестдесет и две хиляди двеста и осем) броя дялове с номинална стойност 10 (десет) лева всеки.

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

- 31 104 (тридесет и една хиляди сто и четири) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от 10 (десет) лева на обща стойност от 311 040 лв. (триста и единадесет хиляди и четиридесет лева), представляващи 50% от капитала на дружеството, се притежават от **Савина Симеонова Грънчарова**;

31 104 (тридесет и една хиляди сто и четири) дружествени дяла, всеки от които с номинална стойност от 10 (десет) лева на обща стойност от 311 040 лв. (триста и единадесет хиляди и четиридесет лева), представляващи 50% от капитала на дружеството, се притежават от **Георги Василев Грънчаров**.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 7. (1) Органи на дружеството са:

1. общо събрание (едноличен собственик на капитала);



2. управителя.

(2) Управителят може да не е съдружник.

Чл. 8. (1) Общото събрание се състои от съдружниците (едноличния собственик на капитала).

(2) Управителят участва в заседанията на общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник

Чл. 9. (1) Общото събрание/Едноличният собственик на капитала:

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 намаляване и увеличаване на капитала;

5. избира управителя, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;

6. взема решения за откриване и закриване на клонове и за 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 иски на дружеството срещу управителите и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

9. взема решения за допълнителни парични вноски;

10. взема решения за преобразуване, прекратяване и ликвидация на дружеството.

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.

(3) Решенията по точки 1, 2, и 4 на ал.1 се вземат 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.

Чл. 10. (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 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.

Чл. 11. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на заседанието, в която се посочват: датата, часа и мястото на провеждането му, и дневния ред.

(2) Заседанието на общото събрание е редовно, ако всички съдружници са поканени по реда на предходната алинея и са представени толкова от дяловете, колкото са необходими за образуване на мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред.

(3) Заседанията се ръководят от съдружник, избран с обикновено мнозинство.

(4) На заседанието се води протокол, в който се записват разискванията и решенията.

Чл. 12. (1) Общото събрание може да взема решения по нетърпящи отлагане въпроси неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

(2) Решенията на общото събрание, които се отнасят до вписванията по чл.119, ал.2 от Търговския закон, трябва да бъдат вписани в търговския регистър.

Чл. 13. Дружеството се управлява и представлява от управителя.

Чл. 14. (1) Управителят се избира от общото събрание на съдружниците. Той организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание.

Дружеството ще се управлява самостоятелно от:

Георги Василев Грънчаров ЕГН 7609284068, л.к.641904694 изд. 03.02.2011 г. от МВР София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Плевен“ № 6, ет. 2, ап. 11

(2) Управителят:

1. представлява дружеството пред трети лица;
2. изпълнява функциите, възложени му от общото събрание на съдружниците;
3. ръководи с грижата на добър търговец дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
4. определя и контролира разходите на дружеството и ги представя на общото събрание за одобрение;
5. сключва трудови договори с работниците и служителите в дружеството;
6. извършва и други действия, свързани с нормалното функциониране на дружеството.

Чл. 15. (1) Без съгласие на дружеството управителят няма право:

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

(2) Ограниченията по предходната алинея се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с тази на дружеството.

(3) При нарушаване на задълженията по ал.1 управителят, когато не е съдружник, може да бъде уволнен без предизвестие.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 16. Съдружниците имат право:

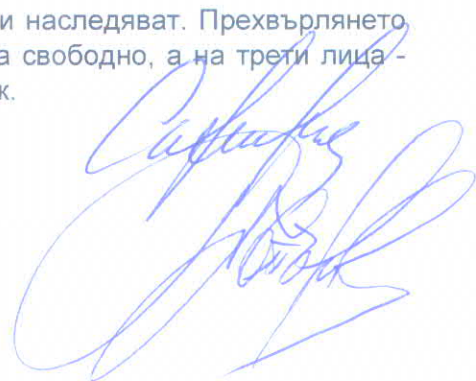
1. да участват в управлението на дружеството по реда, предвиден в този договор;
2. да бъдат уведомявани за дружествените дела по всяко време, да преглеждат книгата, да получават разяснения за дейността, състоянието и отчетността на дружеството от другите съдружници и от служителите в него;
3. да работат за осъществяване предмета на дейност на дружеството и да получават възнаграждение за труда си;
4. да участват в разпределението на печалбите;
5. да получат ликвидационен дял.

Чл. 17. Съдружниците са длъжни:

1. да внесат или изплатят дяловата си вноска;
2. да изпълняват решенията на общото събрание;
3. да участват в управлението на дружеството;
4. да оказват съдействие при осъществяване на неговата дейност
5. да участват в покриване на претърпени от дружеството загуби в съответствие с дяловото си участие.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

Чл. 18. (1) Дружествените дялове могат да се прехвърлят и наследяват. 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.



- (2) Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.
- (3) Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала на дружеството.
- (4) Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците.

ПРИЕМАНЕ НА НОВ СЪДРУЖНИК И ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Чл. 19. Нов съдружник се приема от общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се отразява в търговския регистър.

Чл. 20. По решение на общото събрание новоприети съдружници могат да участват в капитала на дружеството с непарични вноски: недвижими имоти, вещни права върху такива имоти или обекти на интелектуална собственост, при спазване разпоредбите на чл.72 от Търговския закон.

Чл. 21. (1) Общото събрание може да изключи съдружник, когато:

1. не е изплатил или внесъл дела си;
2. не изпълнява решенията на общото събрание;
3. действа против интересите на дружеството.

Чл. 22. Неплащането или невнасянето на дела е основание за изключване на съдружник от дружеството. Съдружник, който не е изплатил или внесъл в определения срок дела си, дължи законна лихва и обезщетение за превишаващите вреди.

(2) В случаите на чл. 23, ал.1, т.1, общото събрание може да даде допълнителен срок за издължаване, след изтичането на който съдружникът се смята за изключен. Той губи правото си върху направените вноски. Управителят уведомява писмено съдружника за решението на общото събрание.

(3) В случаите по чл. 23, ал.1 точки 2 и 3 съдружникът може да бъде изключен след писмено предупреждение.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 23. (1) Дружеството води:

1. книга за дяловете - в нея се вписват размерите на дяловете на всеки съдружник, направените вноски и всички промени по тях;
2. протоколна книга за решенията на общото събрание.

(2) Управителите отговарят за редовното водене и правилното съхранение на дружествените книги.

УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 24. Увеличаването 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 с притежаваните при увеличаването на капитала на дружеството.

Чл. 25. Капиталът може да бъде намален до определения в чл.117, ал.1 от ТЗ минимален размер с решение за изменение на дружествения договор при спазване изисквания на чл.150 и чл.151 от Търговския закон.

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Чл. 26. (1) Отчетният период за стопанската дейност на дружеството започва на 1 януари и завършва на 31 декември на текущата година. По изключение, първата стопанска година на дружеството започва от деня на учредяването и завършва на 31 декември.

(2) В края на всяка стопанска година управителят съставя подробен опис на имуществото и баланс за стопанската дейност на дружеството.

(3) Балансът, заедно с доклада на управителя, се представя на общото събрание на съдружниците.

(4) Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един проверител - дипломиран експерт-счетоводител, избран от общото събрание на съдружниците преди изтичането на календарната година.

Чл. 27. (1) Печалбата на дружеството се разпределя по решение на общото събрание.

(2) Загубите на дружеството се покриват от допълнителни вноски на съдружниците, определени от общото събрание, и внесени по реда, определен от Търговския закон.

Чл. 28. Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато дружеството съществува. Те имат право само на част от печалбата, съразмерно с дяловете си.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

Чл. 29. (1) При временна необходимост от парични средства или за покриване на загуби, по решение на общото събрание, съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски в определен срок. Допълнителните вноски следва да са съразмерни на дела в капитала на всеки съдружник.

(2) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на дружеството.

(3) Общото събрание определя размера и начина на плащане на лихвите по направените от съдружниците допълнителни вноски.

(4) За невнасяне на допълнителните вноски в определения срок съдружниците отговарят като за невнасяне на дялове.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА УЧАСТИЕТО В ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 30. (1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;
2. при изключване;
3. при обявяване в несъстоятелност.

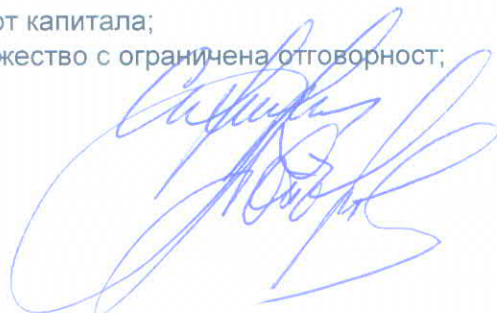
(2) Съдружникът може да прекрати участието си в дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

(3) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 31. Дружеството се прекратява:

1. по решение на съдружниците, взето с мнозинство 2/3 от капитала;
2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;



3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на съда в предвидените в Търговския закон случаи.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 32. Всички спорове между съдружниците или между дружеството и съдружниците, свързани с тълкуването или изпълнението на дружествения договор се решават чрез преговори, а ако не бъде постигнато съгласие - от Софийския градски съд.

Чл. 33. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Чл. 34. Този договор е съставен в 5 еднообразни екземпляра - един за вписване в търговския регистър, един за архива на дружеството и по един за всеки от съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:



Савина Симеонова Грънчарова

Георги Василев Грънчаров