ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на „СЕРДИКА ХОУМС" ООД

Чл. 1. СТАТУТ

(1) **„СЕРДИКА ХОУМС" ООД** е дружество с ограничена отговорност, наричано по-долу „Дружеството", по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 3 във връзка с чл. 113 от Търговския закон („ТЗ") на Република България.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице, отделно от съдружниците. То отговаря за своите задължения с имуществото, което притежава и не носи отговорност за задълженията на съдружниците.

Чл. 2. ФИРМА

Фирмата на Дружеството е „СЕРДИКА ХОУМС" ООД. Фирмата на Дружеството може да се изписва и с латински знаци, както следва: „SERDIKA HOMES" OOD.

Чл. 3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

(1) Седалището на дружеството и адресът на управление са: гр. София 1278, район р-н Сердика, кв. „Бенковски", ул. „Оралица" № 24, тел.: 02/419 94 34, факс: 02/ 419 94 33

Чл. 4. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Дружеството има следния предмет на дейност: Покупко-продажба на недвижими имоти и отдаване под наем на недвижими имоти, извършване на консултантска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и в чужбина, както и извършване на всяка друга, незабранена от закона дейност.

Чл. 5. СРОК

Дружеството се учредява без срок или друго прекратително условие.

Чл. 6. СЪДРУЖНИЦИ

Съдружници (собственици на капитала) на Дружеството са, както следва:

1. Ангел Валериев Венков, , който притежава 1/3 от капитала, равняващ се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла, всеки един на стойност от 1 (един) лев, равняващи се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) лева

2. Стоичко Валери Венков, , който притежава 1/3 от капитала, равняващ се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла, всеки един на стойност от 1 (един) лев, равняващи се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) лева

3. Ирина Рангелова Тотова-Маринова, , която притежава 1/3 от капитала, равняващ се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла, всеки един на стойност от 1 (един) лев, равняващи се на 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) лева

Чл. 7. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

(1) Капиталът на новото дружество е в размер на **68 160,00 лв. (шестдесет и осем хиляди, сто и шестдесет лева), разделени на 68 160 (шестдесет и осем хиляди, сто и шестдесет) дяла, с номинална стойност 1 (един) лев всеки**. Капиталът е набран изцяло

от извършена от СМЦ СТРОЙ ООД с ЕИК 205428213 непарична вноска на стойност 68 160,00 лв. (шестдесет и осем хиляди, сто и шестдесет лева), представляваща право на собственост върху следния недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в град София, Столична Община - Район Сердика, кв. Бенковски, ул. Завой, местност „Турска ливада", представляващ по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-53 от 23.11.2011г. на Изпълнителния Директор на АГКК, имот с идентификатор 68134.503.5794 (шест, осем, едно, три, четири, точка, пет, нула, три, точка, пет, седем, девет, четири), целият с площ съгласно Скица № 15-59841 от 31.01.2018 г. на СГКК-София, от 1348 (хиляда триста четиридесет и осем) кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужни, стар идентификатор: 68134.503.999 (шест, осем, едно, три, четири, точка, пет, нула, три, точка, девет, девет, девет), номер по предходен план: 392, 1028 (триста деветдесет и две, хиляда двадесет и осем), квартал 62 (шестдесет и две), при съседи: 68134.503.1498, 68134.503.233, 68134.503.223, 68134.503.1078, 68134.503.393, 68134.503.5793, 68134.503.391, 68134.503.1518.2.(„Имота"). Посоченият размер на капитала - 68 160,00 лв. (шестдесет и осем хиляди, сто и шестдесет лева) е съгласно оценка на вещите лица, обективирана в тройна оценителна експертиза, По АКТ № 20200325012142-3/11.06.2020 г. на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА.

(2) Основанието на правото на собственост върху дружествените дялове и гореописаният недвижим имот собственост на СМЦ СТРОЙ ООД С ЕИК 205428213 и предмет на непаричната вноска е Нотариален акт покупко-продажба на недвижим имот №4, том I, рег.№376, дело №4 от 2020 г.; на нотариус № 104 от НК, с р-н на действие СРС и вписан в служба по вписванията гр. София, с вх. № 3675/29.01.2020 г., акт № 83, том VII, дело № 2373/2020 г.

(3) Описаната по горе непарична вноска (недвижим имот) е на стойност 68 160,00 лв. (шестдесет и осем хиляди, сто и шестдесет лева) е съгласно оценка на вещите лица, обективирана в тройна оценителна експертиза, По АКТ № 20200325012142-3/11.06.2020 г. на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА.

(4) Дяловете от капитала се разпределят между съдружниците, както следва:

- Ангел Валериев Венков, 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла

- Стоичко Валери Венков, 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла

Ирина Рангелова Тотова-Маринова - 22,720 (двадесет и две хиляди седемстотин и двадесет) дружествени дяла

Чл. 8. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

(1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван по решение на Общото събрание на Дружеството и в съответствие с условията, предвидени в този Дружествен договор и българското законодателство.

(2) Увеличение на капитала се извършва чрез увеличение стойността на дяловете, записване на нови дялове от собствениците на капитала или приемане на нови съдружници.

(3) При спазване разпоредбите на българското законодателство за минимален размер на дял и капитал, намаляването на капитала може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;

2. връщане на дела на прекратилия участието си съдружник;

3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

(4) Намаляването на дружествения капитал става само при стриктно спазване на разпоредбите на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

Чл. 9. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ

(1) За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства Общото събрание може да вземе решение за допълнителна парична вноска.

(2) Допълнителната парична вноска не се отразява в капитала на Дружеството. Размерът и начинът на нейното плащане, както и дали върху стойността й Дружеството изплаща лихва (съответно - размерът на такава лихва) се определя в решението на Общото събрание.

(3) При неизпълнение задължението на съдружниците за изплащане на допълнителната парична вноска в съответствие с решението на Общото събрание настъпват правни последици, както при неизпълнение на задължението за изплащане на вноска срещу дял в капитала на Дружеството. Това не отнема правото на съдружник да прекрати участието си в Дружеството по реда на чл. 134 ал. 2 ТЗ.

Чл. 10. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ

(1) Дялове между съдружници се прехвърлят свободно, а от съдружник на трето лице- при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Други действия на разпореждане с дялове от Дружеството се извършват само с одобрението на Общото събрание на съдружниците.

ЧЛ. 11. ПРАВО НА ПЪРВИ ОТКАЗ

Когато съдружник желае да продаде дяловете си, той е задължен да ги предложи за изкупуване първо на останалите съдружници, пропорционално на съществуващите им дялове в капитала на Дружеството.

Чл. 12. ПРАВА НА СЪРДУЖНИЦИТЕ

Всеки съдружник има право:

1. Да участва в управлението на дружеството;

2. Да участва в разпределението на печалбата;

3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, лично или чрез пълномощник;

4. Да преглежда по всяко време книжата на дружеството и да се снабдява с препис-извлечение от тях;

5. Да получи дивидент;

6. Да получи ликвидационен дял;

7. Да иска свикване на Общото събрание.

Чл. 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Съдружникът е длъжен:

1.Да изплати или внесе дяловата или допълнителната си вноска, съобразно определените срокове;

2. Да участва в работата на дружеството и да оказва съдействие на дружеството за осъществяване на неговата дейност;

3. Да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на дружеството;

4. Да оказва съдействие при осъществяване на неговата дейност;

5. Да участва в покриване на претърпени от дружеството загуби в съответствие с дяловото си участие.

Чл. 14. ПРЕКРАТЯВАНЕ УЧАСТИЕТО НА СЪДРУЖНИК

(1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;

2. при изключване;

3. при прекратяване на дружеството;

4. при обявяване в несъстоятелност

(2) Всеки съдружник може да прекрати участието си с писмено предизвестие, отправено до останалите, най-малко 3 месеца преди датата на прекратяване.

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

(4) Напусналият или изключен съдружник, или наследниците на починалия или поставен под пълно запрещение имат право да получат вноската си в капитала на дружеството в тримесечен срок от прекратяването на участието в дружеството.

Чл. 15. ИЗКЛЮЧВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

Изключването на съдружник може да се извърши при спазване изискванията на закона.

Чл. 16. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органите на управление на Дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците;
2. Управителят. Ако Общото събрание избере повече от един Управител, то в решението се определя начинът на управление и представителство на Дружеството.

Чл. 17. КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

(1) Общото събрание решава въпроси, които са възложени в неговата компетентност съгласно Търговския закон и настоящия Дружествен договор.

(2) Общото събрание взема решение относно:

а) изменение и допълнение на Дружествения договор;

б) приемане на нови съдружници и изключване на съдружник поради неспазване разпоредбите на ТЗ или настоящия договор, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на трето лице съгласно чл. 11 и за действия по разпореждане с дружествен дял съгласно чл. 10, ал. 2;

в) увеличение и/или намаление на капитала;

г) избор на управител/управители и определяне на неговото възнаграждение, освобождаване на управителя от отговорност;

д) избор на контрольор и/или одитор на Дружеството и определяне на неговото възнаграждение;

е) назначаване на Прокурист;

ж) приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

з) разкриване и закриване на клонове и участия в други дружества, както и за откриване на представителства на Дружеството в чужбина;

и) внасяне на допълнителна парична вноска;

й) предявяване на искове на дружеството срещу управителя и/или контрольора и назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;

к) откриване на парични фондове на Дружеството и определяне на реда за тяхното набиране и изразходване;

л) преобразуване или прекратяване на Дружеството;

м) сделки с недвижими имоти: придобиване, отчуждаване и учредяване на ограничени вещни права или сервитути от/в полза на Дружеството;

о) поемането на заеми или предоставянето на гаранции в полза на трети лица от Дружеството,

п) За взетите решенията по чл.17, ал. 2, букви а), б), в), г) и м), се съставя писмен протокол, който няма да бъде с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

(3) Решения по чл. 17, ал. 2 се вземат с обикновено мнозинство от дружествените дялове с изключение на решенията по т. „в“, които се вземат с единодушие от всички съдружници, а по т. „а“, „б“, „и“, „м“ и „о“ с мнозинство повече от три четвърти от капитала.

(4) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала на дружеството.

Чл. 18. СВИКВАНЕ И КВОРУМ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

(1) Общото събрание провежда заседания и взема решения от своята компетентност най-малко веднъж годишно.

(2) Общото заседание се свиква на заседания от Управителя и за всички негови решения се води Протоколна книга. Управителят отговаря за завеждането и поддръжката на Протоколната книга, като е длъжен да я представя при първото поискване на всеки от съдружниците.

(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание незабавно щом загубите надхвърлят ¼ от капитала на Дружеството, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството съгласно Търговския закон спадне под размера на дружествения капитал.

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

(5) Управителят свиква Общото събрание на заседание чрез писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко седем дни преди датата на заседанието. Писмената покана включва данни за дневния ред, часа и мястото на провеждане на Общото събрание.

Писмената покана може да включва предложение за вземане на решение от Общото събрание по точките от дневния ред.

(6) Общото събрание се провежда и взема валидни решения при участие – лично или чрез представител с изрично нотариално заверено пълномощно – на съдружниците, собственици на минимум 51 % от дружествения капитал, освен, ако за валидността на взетите решения не се изисква по-голямо мнозинство съгласно този договор или решенията не се вземат по реда на ал. 7 по-долу.

(7) При съгласие на всички съдружници, Общото събрание може да вземе решения и неприсъствено (in absentio). Всички съдружници изпращат на Управителя писмено потвърждение за съгласието си с предложението за решение, както това е записано в поканата съгласно ал. 5 по-горе; алтернативно, обратна разписка протокола за решение на Общото събрание съгласно проведените неприсъствени дискусии и съдружниците отбелязват собственоръчно съгласието си с направения запис и отразените решения.

Чл. 19. УПРАВИТЕЛ

(1) Управителят оперативно ръководи Дружеството и го представлява.

(2) При осъществяване на дейността си, Управителят се ръководи от разпоредбите на действащото законодателство, този договор и решенията на Общото събрание.

(3) Управителят отговаря имуществено за причинените на Дружеството вреди. Той няма право да извършва конкурентна на Дружеството дейност по см. на чл. 142 ТЗ освен с изричното съгласие на Общото събрание на съдружниците за всеки отделен случай.

(4) Управителят се избира от Общото събрание за неопределен срок, освен ако в решението на Общото събрание е указано друго.

Чл. 20. ОТЧЕТНОСТ И ПРИКЛЮЧВАНЕ

(1) Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната. По изключение първата финансова година започва от датата на регистрация на Дружеството в Агенцията по вписванията и приключва на 31 декември същата година.

(2) Дружеството води пълна и точна отчетност относно стопанската си дейност и изготвя годишен финансов и счетоводен отчет в съответствие с изискванията на Търговския закон и действащото счетоводно законодателство.

(3) Управителят отговаря пред Дружеството за воденето на счетоводната отчетност, изготвянето, представянето пред Общото събрание и проверката (когато такава се изисква по закон или съгласно чл. 21 по-долу) на годишните счетоводни отчети на Дружеството.

Чл. 21 РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБА И ПОКРИВАНЕ НА ЗАГУБИ

(1) По решение на Общото събрание, годишните отчети на Дружеството могат да се заверяват от независим одитор - дипломиран експерт-счетоводител (когато това не е необходимо по силата на закон); в този случай, Общото събрание приема годишните отчети и взема решение за разпределяне на печалба/покриване на загуба за съответния отчетен период след заверка от избрания от него одитор.

(2) Изплащането на печалба на съдружниците от Дружеството при наличие на законовите и договорни (по този договор) предпоставки за това се осъществява от Дружеството в рамките на един календарен месец след вземане на съответното решение от Общото събрание.

Чл. 22. КОНТРОЛЬОР

По решение на Общото събрание Дружеството може да назначи контрольор, като договорът включва решението на Общото събрание относно годишното възнаграждение на контрольора и специфични негови функции и задачи в допълнение на функциите му съгл. чл. 144, ал. 1 ТЗ.

Чл. 23. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

(1) Дружеството се прекратява:

а) по решение на Общото събрание;

б) при преобразуване по реда на глава XVI, част II на Търговския закон;

г) при обявяване в несъстоятелност;

д) по решение на съда в предвидени от Търговския закон случаи;

(2) При прекратяване на Дружеството съгласно т. „а“ на предходната алинея, Управителят на Дружеството е ликвидатор, освен ако Общото събрание изрично не реши друго.

(3) Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на ТЗ.

Дата: 13.03.2023 г.

Съдружници:

Ангел Валериев Венков: .....

Стоичко Валери Венков: .....

Ирина Рангелова Тотова-Маринова: .....