

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

"КОНТРАКТ - НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ООД

Днес, 21.12.2020 г., в гр.София, съдружниците:

1. НИКОЛАЙ РАДОСЛАВОВ РАЙЧЕВ, ЕГН: [blank] лична карта № [blank] издадена на [blank] от [blank] и
2. „БЪЛГАРСКА ЕНЕРГЕТИКА“ АД, със седалище и адрес на управление гр.София, бул. "Христо Смирненски" №23, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК – 831599399, представлявано от изпълнителния директор Николай Радославов Райчев, ЕГН: [blank], лична карта № [blank], издадена на [blank] от [blank]

Подписаха този дружествен договор за следното:

РАЗДЕЛ I. ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУТ

Чл.1, ал.1. "Контракт - недвижими имоти" ООД е дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл.113 - 157 от Търговския закон със статут на юридическо лице по действащото законодателство на Република България, възникнало чрез преобразуване на Акционерно дружество "Контракт – недвижими имоти"- АД в дружество с ограничена отговорност с решение на Общото събрание на акционерите от 27.12.2002 година и наричано по-долу за краткост "Дружеството".

РАЗДЕЛ II. ФИРМА. СЕДАЛИЩЕ. АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ. СРОК.

Чл.2, ал.1. Дружеството осъществява своята дейност под фирмата "КОНТРАКТ – НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ООД.

ал.2. В отношенията си с български и чуждестранни физически и юридически лица. Дружеството използва фирмата си, изписана и на латиница.

ал.3. Седалището на дружеството е Република България, Област София /столица/ Община Столична, гр.София, а адресът на управлението: гр.София, 1164, район Лозенец, бул. "Христо Смирненски" №23.

ал.4. Съществуването на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

РАЗДЕЛ III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.3, ал.1. Дружеството има за предмет на дейност: Организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни сделки; сделки с интелектуална собственост; както и всякакви други търговски сделки, незабранени от Закона.

ал.2. За осъществяване на сделките, включени в предмета му, когато това е необходимо, Дружеството придобива съответните разрешения, лицензии от компетентни органи и всякакви други права в съответствие с действащото законодателство в Република България.

РАЗДЕЛ IV. ОСНОВЕН КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ. ЧЛЕНСТВО В ДРУЖЕСТВОТО

Чл.4, ал.1. Капиталът на Дружеството е в размер на 50 000 /петдесет хиляди/ лева. Той се състои от 500 /петстотин/ дяла с номинална стойност по 100 /сто/ лева.

ал.2. Дяловете в основния капитал са разпределени между съдружниците, както следва:

1. НИКОЛАЙ РАДОСЛАВОВ РАЙЧЕВ - дружествен дял, съответстващ на 250 дяла от основния капитал с номинална стойност по 100 лева всеки, на обща стойност 25 000 лева, представляващи 50 % от капитала на Дружеството;

2. „БЪЛГАРСКА ЕНЕРГЕТИКА“ АД, със седалище и адрес на управление гр.София, бул."Христо Смирненски" №23, ЕИК - 831599399 - дружествен дял, съответстващ на 250 дяла от основния капитал с номинална стойност по 100 лева всеки, на обща стойност 25 000 лева, представляващи 50 % от капитала на Дружеството;

ал.3. По решение на Общото събрание на съдружниците определени съдружници могат да внесат в капитала на дружеството равностойността на дяловото си участие под формата на право на собственост или други вещни права върху недвижими или движими вещи, включително и права върху обекти на интелектуална собственост. Съдружниците, внесли в капитала право на ползване върху определени обекти, запазват правото си на собственост върху тях, но не могат да се разпореждат със съответните обекти през целия срок на ползването им от Дружеството.

ал.4. Непаричните вноски се оценяват и внасят по реда на чл.72 и 73 от Търговския закон.

Чл.5, ал.1. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в основния капитал. Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на всички съдружници.

ал.2. Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествения дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица - при спазването на изискванията за приемане на нов съдружник. Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в търговския регистър.

ал.3. Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато дружеството съществува. Не може да се уговарят лихви за дяловете на съдружниците.

Чл.6, ал.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. Общото събрание определя със свое решение размера на допълнителните парични вноски. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала, освен ако общото събрание на съдружниците не предвиди друго с единодушно свое решение.

ал.2. За невнасяне в определения срок на допълнителните парични вноски съдружниците отговарят както за невнасяне на дяловете.

ал.3. Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви или друг доход.

Чл.7, ал.1. Капиталът на Дружеството се увеличава при единодушно решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

1. увеличаване на стойността на дяловете, като се запазва процентното съотношение на дяловото участие на съдружниците, освен ако Общото събрание не реши друго;

2. записване на нови дялове;

3. при приемане на нов съдружник/ци/.

ал.2. Капиталът на Дружеството се намалява при единодушно решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

1. намаляване на стойността на дяловете, като се запазва процентното съотношение на дяловото участие на съдружниците, освен ако Общото събрание не реши друго;

2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник.

Чл.8, ал.1. Капиталът не може да бъде по-малък от допустимия по действащото законодателство минимум.

ал.2. В решението за намаление на капитала се посочват целта на намалението, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

ал.3. Решението за намаляване на капитала се обнародва в "Държавен вестник" и се вписва в търговския регистър по реда и при условията на чл.150 и 151 от Търговския закон.

ал.4. Ако представените от Управителя данни за вписване на намаляването са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството.

ал.5. На съдружниците могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала

само след като намаляването бъде вписано в търговския регистър.

Чл.9, ал.1. Нови съдружници се приемат по решение на Общото събрание на съдружниците, въз основа на тяхна писмена молба, съдържаща декларация, че приемат членството при условията на този договор.

Чл.10. Членството в дружеството се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение на съдружник - физическо лице или прекратяване с ликвидация на съдружник - юридическо лице;
2. по желание на съдружник с писмено предизвестие, отправено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването на членството му;
3. по решение на Общото събрание на съдружниците за изключване при груби нарушения на задълженията по този договор, както и при условията на чл.126 от Търговския закон. Решението на Общото събрание се взема с единодушие. Изключваният съдружник не гласува.
4. при обявяване на съдружник в несъстоятелност.

Чл.11. Когато някой от съдружниците прекратява членството си в дружеството чрез предизвестие, управителят е длъжен да свика общо събрание веднага след изтичане на срока на предизвестията, което да приеме съответните решения във връзка с напускането на съдружника и уреждане на имуществените последици от това. В тези случаи общото събрание има право, но и е длъжно да приеме някое от следните решения: 1\за намаляване на капитала, освен ако би се стигнало до спадане под законоустановения минимум; 2\за увеличаване на капитала - с вноски от съдружниците или на някои от тях, или чрез приемане на нов съдружник; 3\за поемане на освободените дялове на напускащия съдружник от останалите съдружници или от нов съдружник. Освободеният съдружник е длъжен да довърши изпълнението на възложените му преди отправяне на предизвестията задачи, свързани със търговската дейност на Дружеството.

Чл.12. При приемане на нови членове разностите са за сметка на новоприетите.

РАЗДЕЛ V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.13, ал.1. Всеки съдружник има право:

1. да се ползва от дейността на Дружеството;
2. да участва в управлението на Дружеството по реда, утвърден в този Договор и в Търговския закон или по установени с решение на Общото събрание на съдружниците правила;
3. да получава дивидент от печалбата в съответствие с дяловото си участие в капитала на Дружеството;
4. да получава възнаграждение за положения от него личен труд в дейността на Дружеството;
5. да получава информация за състоянието, дейността и отчетността на Дружеството, както и да преглежда книгата на Дружеството;
6. да получи ликвидационна квота /дял/, в съответствие с дяловото си участие в капитала.

ал.2. Освободеният или изключен съдружник, освен в случаите на чл.126, ал.1 и 2 от ТЗ, има право да получи стойността на дружествения си дял от имуществото на Дружеството въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването на членството. В решението за освобождаване или изключване Общото събрание определя срока и вида на имуществото, в които Дружеството е длъжно да изплати дела на прекъсналия членството си съдружник. Последният има право да получи дължимото му възнаграждение за положен личен труд според уговореното в трудовия му договор с Дружеството, а ако липсва изрична уговорка за срок - веднага след прекратяване на членството му.

ал.3. Съдружниците имат право по решение на Общото събрание да изкупят дела на прекратилия членството си съдружник, да го предоставят за изкупуване на нов съдружник, или да намалят с него капитала на Дружеството.

Чл.14. Всеки съдружник е длъжен:

1. да внесе в установените срокове дяловата си вноска, определена по вид и размер в този договор или с решение на Общото събрание на съдружниците;
2. да спазва разпоредбите на този дружествен договор и да изпълнява решенията на Общото събрание;
3. да пази в тайна търговската и друга служебна информация, с която разполага във връзка

с дейността на Дружеството;

4. да се въздържа от действия /респ. бездействия/, които са в противоречие с целите и интересите на Дружеството, затрудняват неговото развитие или увреждат доброто му име;

5. да не извършва за своя или за чужда сметка, пряко или чрез подставени лица, действия, които представляват нелоялна конкуренция по отношение на Дружеството;

6. да уведоми незабавно останалите съдружници, ако възникне ситуация, при която във връзка с определена сделка той има личен интерес, който е несъвместим с интереса на Дружеството от тази сделка;

7. да понася част от евентуалните загуби на Дружеството, пропорционално на размера на дяловото си участие в капитала, но не повече от стойността на дела си.

8. да оказва съдействие за осъществяване дейността на дружеството;

9. да участва в управлението на дружеството.

РАЗДЕЛ VI. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.15. Органите на Дружеството са: Общото събрание на съдружниците и Управителят /-ите/.

Чл.16, ал.1. Върховен орган на Дружеството е Общото събрание на съдружниците. То се състои от съдружниците и представител на наетите лица, ако техният брой е повече от 50 /петдесет/, който има съвещателен глас.

ал.2. Управителите участват в заседанието на Общото събрание със съвещателен глас, ако не са съдружници.

ал.3. Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание на съдружниците, колкото са дяловете му в капитала на Дружеството.

Чл.17, ал.1. Общото събрание на съдружниците:

1.изменя и допълва дружествения договор;

2.приема нови съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник и изключва съдружници от Дружеството;

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 за определен срок и освобождава от длъжност Управителя /-ите/, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност, респ. взема решение за търсене на отговорност по реда на чл.137, ал.1, т.8 от Търговския закон;

6.взема решения за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участието в дружества, консорциуми, съюзи и др. в страната и чужбина;

7.взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. взема решение за преобразуване на Дружеството в акционерно или в друг вид търговско дружество, както и за преобразуване чрез сливане, вливане, отделяне или разделяне;

9. определя структурата на Дружеството и числеността на персонала;

10.взема решения за насоките и стратегията в дейността на Дружеството;

11. взема решения за предявяване искове на Дружеството срещу Управителя /-ите/ и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

12.взема мотивирани решения за допълнителни парични вноски.

ал.2. Решенията по ал.1, т.т.1, 2 и 12 се вземат с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ от капитала, решенията по ал.1, т.4 – с единодушие на всички съдружници, а останалите - с мнозинство повече от половината от капитала, освен в случаите, когато съгласно специалните разпоредби на този договор или закона не се изисква друго мнозинство. Решенията се протоколират, а протоколите се подписват от съдружниците.

ал.3. В неотложни случаи Общото събрание може да взема решения неprisъствено чрез писмено изразено съгласие на съдружниците.

ал.4. Общото събрание на съдружниците не се намесва в оперативната работа на Управителя /-ите/.

Чл.18, ал.1. Общото събрание се свиква на редовно заседание от Управителя /-ите/ най-

малко един път на шест месеца, а на извънредно заседание - по искане на който и да е от съдружниците или управителя /-ите/.

ал.2. Управителят/-те/ е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала.

ал.3. Заседанието се ръководи от управителя /-ите/, а ако отсъстват - от лицето, което е упълномощено да ги замества.

ал.4. Общото събрание се свиква от Управителя /-ите/ с писмена покана, в която се посочва дневният ред, получена от всеки съдружник най-малко 7 /седем/ дни преди датата на заседанието. Поканите се изпращат на посочените в учредителния протокол адреси на съдружниците. За всяка промяна на тези адреси съдружниците са длъжни да уведомят Дружеството.

ал.5. Заседанието е редовно, ако всичките съдружници са редовно поканени и присъстват толкова от тях, колкото са необходими за образуване на мнозинство по въпросите на дневния ред.

ал.6. Разходите за участие в заседанието на Общото събрание на съдружниците на всички негови членове, както и на поканените специалисти, експерти и др. лица, са за сметка на Дружеството.

ал.7. Всички решения на Общото събрание се вписват в протоколна книга. Решенията, които се отнасят до обстоятелства, които подлежат на вписване в търговския регистър съгласно чл.119, ал.2 от Търговския закон, се представят от Управителя /-ите/ за вписване в регистърния съд в 7-дневен срок от приемането им.

Чл.19, ал.1. Управителят /-ите/ на Дружеството самостоятелно организира, ръководи и управлява неговата дейност и представлява Дружеството пред всички физически и юридически лица, органи и организации в страната и чужбина.

ал.3. Управителят /-ите/ решава всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на въпросите, които съгласно закона или този устав са включени в компетентността на Общото събрание на съдружниците.

ал.4. Управителят /-ите/, може с писмено пълномощно с нотариално заверен подпис да делегира свои права на трето лице. За упълномощаване на трето лице с генерално пълномощно е нужно решение на общото събрание на съдружниците, прието с обикновено мнозинство. С решението си общото събрание определя обема на предоставените на пълномощника права, срока на пълномощното и начина на оттеглянето му.

ал.5. Управителят /-ите/ изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците и се отчита за дейността си пред него.

Чл.20. Управителят /-ите/ отговаря имуществено за виновно причинените на Дружеството вреди.

РАЗДЕЛ VII. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.

Чл.21. Пред всички трети лица, държавни органи, организации и институции в страната и чужбина Дружеството се представлява от Управителя /-ите/. Начинът на осъществяване на представителството се вписва в търговския регистър.

РАЗДЕЛ VIII. СТОПАНСКА И ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ. ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл.22, ал.1. Дружеството осъществява стопанската си дейност в съответствие с принципите на самоиздръжка и самофинансиране, както и с принципа на обвързване на индивидуалното възнаграждение на съдружниците и наетите лица с крайните резултати от личния им труд и от дейността на Дружеството като цяло.

ал.2. При необходимост съдружниците могат да отпускат безлихвени заеми на Дружеството, както и Дружеството може да отпуска безлихвени заеми на съдружниците.

Чл.23. ал.1. Управителят /-ите/ представя баланса и годишния финансов отчет на Дружеството за приемане от Общото събрание на съдружниците най-късно до два месеца след края на съответната финансова година, а също и предложение за разпределение на печалбата.

ал.2. Годишният финансов отчет на Дружеството се проверява от един или няколко проверители - дипломирани експерт-счетоводители, избрани от Общото събрание на съдружниците

преди изтичането на календарната година. Тази проверка е условие за приемане на годишния счетоводен отчет.

Чл.24. Чистата печалба от дейността на Дружеството, след заплащането на всички данъци и такси, се разпределя от Общото събрание на съдружниците, което определя каква част от печалбата ще се отнесе по фондовете на Дружеството и каква част ще се разпредели между съдружниците под формата на дивидент. Общото събрание също така определя в какъв вид имущество и в какви срокове ще се изплатят дивидентите.

Чл.25. Загубите на Дружеството се покриват от резервния фонд, чрез допълнителни вноски от съдружниците, за сметка на бъдещи печалби или по друг начин, по решение на Общото събрание на съдружниците в съответствие с действащото законодателство.

Чл.26, ал.1. Трудовите договори с наетите работници и служители се сключват от Управителя /-ите/, който определя индивидуалните им трудови възнаграждения.

ал.2. Работниците и служителите в Дружеството могат да бъдат целево стимулирани за конкретно постигнати резултати - еднократно или при условия, уточнени в трудовия договор.

РАЗДЕЛ IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.27, ал.1. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание на съдружниците, взето с мнозинство 2/3 от капитала;
2. по решение на съда в предвидените от закона случаи;
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност.

ал.2. При прекратяване на Дружеството в случаите на т.т.1 и 2 на предходния член се открива производство за ликвидация по реда на чл.156 и глава седемнадесета от Търговския закон.

РАЗДЕЛ X. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.28. За всичко, което не е изрично уредено в този договор, се прилагат разпоредбите на Търговския закон, Закона за задълженията и договорите и общото българско гражданско право.

Настоящият Дружествен договор отразява всички извършени промени в него към дата 21.12.2020 г.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. НИКОЛАЙ РАДОСЛАВОВ РАЙЧЕВ

2. "БЪЛГАРСКА ЕНЕРГЕТИКА" АД

/Николай Райчев/