ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на „БЕИС РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ООД

Днес, 24 юли 2026г., в град София, между:

1. **Стефан Владимиров Стефанов,** гражданин на Република България, ЕГН

2. **Иванина Спасова Първанова – Стефанова**, гражданин на Република България, ЕГН

в качеството им на съдружници, на основание на чл. 113 от *Търговския закон*, се сключи настоящият Дружествен договор, с който се продължава съществуването на дружество с ограничена отговорност с търговско наименование (фирма) **„БЕИС РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ООД**, както следва:

I. СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 1. „БЕИС РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ООД (наричано по-долу „**Дружеството**") е дружество с ограничена отговорност, учредено в съответствие със законите на Република България.

Чл. 2. Дружеството има статут на дружество с ограничена отговорност съгласно българското законодателство и като такова е юридическо лице с обособено имущество. Съдружниците отговарят за задълженията на **Дружеството** до размера на дяловата си вноска в капитала на **Дружеството**.

II. СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС, ФИРМА, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК

Чл. 3. (1) Седалището на **Дружеството** е България, област София, община Столична, град София.

(2) Адресът на управление на **Дружеството** е град София, п.к. 1797, район Изгрев, бул. „Г.М. Димитров" № 52А, ет.5.

(3) Фирмата на **Дружеството** е **„БЕИС РИЪЛ ЕСТЕЙТ" ООД**, като тя се изписва допълнително с латински букви като BEIS Real Estate Ltd.

Чл. 4. Предметът на дейност на **Дружеството** е:

Търговия с недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лицензия по отношение на някоя дейност, такава дейност ще се извършва след получаването на такава регистрация, разрешение или лицензия при условията, предвидени в закона.

Чл. 5. Съществуването на **Дружеството** не е ограничено със срок.

III. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 6. (1) Капиталът на **Дружеството** възлиза на **€500 (петстотин) евро**.

(2) Капиталът на **Дружеството** е разпределен в 10 (десет) дяла, всеки един с номинална стойност от **€50 (петдесет) евро**.

(3) Дяловете са разпределени между съдружниците както следва:

(i) **Стефан Стефанов** притежава 5 (пет) дяла, всеки един с номинална стойност от €50 (петдесет) евро или с обща стойност от **€250 (двеста и петдесет) евро**, представляващи 50% от капитала на **Дружеството** и

(ii) **Иванина Първанова - Стефанова** притежава 5 (пет) дяла, всеки един с номинална стойност от €50 (петдесет) евро или с обща стойност от **€250 (двеста и петдесет) евро**, представляващи 50% от капитала на **Дружеството**.

(4) Съдружниците са изплатили изцяло своите дялове към момента на подписване на настоящия Дружествен договор.

(5) Размерът на паричните или непаричните вноски, които всеки съдружник следва да направи при всяко последващо увеличение на капитала, се определя пропорционално на дяловото участие на съответния съдружник в капитала на **Дружеството** преди увеличението, освен ако с решение на Общото събрание на съдружниците не бъде определено друго. Дяловете могат да бъдат изплащани изцяло или частично чрез непарични вноски при спазване на предвидения в *Търговския закон* ред.

(6) С цел покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства, Общото събрание на съдружниците може да вземе решение съдружниците да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Ако друго не е предвидено в решението на Общото събрание на съдружниците, допълнителните парични вноски следва да бъдат съразмерни на дела в капитала. Съдружник, който не е гласувал за решението за внасяне на допълнителни парични вноски, има право да прекрати участието си в **Дружеството** съгласно чл. 7, ал. 5 и ал. 6 от този Дружествен договор. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от датата на Общото събрание - за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението - за всички останали съдружници.

(7) Съдружниците могат свободно да прехвърлят помежду си своите дялове. Прехвърлянето на дялове на трети лица се извършва при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник. В случай, че съдружник желае да прехвърли дяловете си, или част от тях, на трето лице той се задължава да ги предложи първо на останалите съдружници при условия, които не са по-неблагоприятни от условията, предоставени от третото лице.

(8) Прехвърлянето на дружествени дялове се извършва с договор с нотариална заверка на подписите и се вписва в Търговския регистър.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 7. (1) Съдружниците са длъжни:

(i) да изплатят дяловите си вноски в капитала на **Дружеството**, както и допълнителните вноски, предвидени в чл. 6, ал. 6 от този Договор;

(ii) да участват в управлението на **Дружеството**;

(iii) да оказват съдействие за осъществяване дейността на **Дружеството**;

(iv) да изпълняват решенията на Общото събрание и да спазват Дружествения договор.

(2) Всеки съдружник е длъжен да пази търговската тайна относно клиентите и партньорите, с които работи **Дружеството**.

(3) Съдружниците имат право:

(i) да участват в управлението на **Дружеството**;

(ii) да участват в разпределението на печалбата, пропорционално на дяловете им в капитала на **Дружеството**;

(iii) да бъдат осведомявани за хода на дружествените дела на **Дружеството**;

(iv) да преглеждат книжата на **Дружеството**;

(v) на пропорционална ликвидационна квота, пропорционално на дяловете им в капитала на **Дружеството**.

(4) Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си, се смята за изключен, ако не изплати или не внесе дела си в допълнително определен от Общото събрание срок, който не може да е по-кратък от един месец. Срокът се определя с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването. В този случай съдружникът губи правото си върху направените вноски. Съдружник може също да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение и когато:

(i) не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване на дейността на **Дружеството**;

(ii) не изпълнява решенията на Общото събрание на **Дружеството**;

(iii) действа против интересите на **Дружеството**;

(iv) при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2 от *Търговския закон*.

(5) Съдружник може да прекрати участието си в **Дружеството** с писмено предизвестие, направено най-малко 3 месеца преди датата на прекратяването.

(6) Имуществените последици при прекратяване на участието на съдружник в **Дружеството**, представляващи изплащане на дял от имуществото, пропорционално на

дела му в капитала, се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

V. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 8. (1) Органите на **Дружеството** са:

1. Общото събрание на съдружниците и

2. Управител (Управители) на **Дружеството**.

(2) При няколко Управители всеки един от тях може да действа самостоятелно.

Чл. 9. (1) Общото събрание на съдружниците се състои от всички съдружници. Управителите на **Дружеството** участвуват в Общото събрание със съвещателен глас, ако не са съдружници. Когато наетите лица в **Дружеството** са повече от 50, те се представляват в Общото събрание на съдружниците с право на съвещателен глас.

(2) Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно от Управителя на **Дружеството**. Извънредно заседание може да бъде свикано от Управителя и по писмено искане на съдружниците с дялове надвишаващи 1/10 от капитала или веднага, щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал. Ако Управителят не свика събранието в 2-седмичен срок, съдружниците поискали свикването имат това право.

(3) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието на последния известен на **Дружеството** адрес. В поканата трябва да са обявени мястото, датата, часа и дневният ред на събранието. Общото събрание може да взема решение само по такива въпроси, които са отбелязани в дневния му ред, освен ако всички съдружници присъствуват и не решат друго в отделни случаи.

(4) Заседанието на Общото събрание е редовно, ако всички съдружници са редовно поканени и на него присъстват лично или чрез представител съдружници, притежаващи най-малко 51 % от капитала. Ако съдружниците не решат друго, събранието се ръководи от Управителя. За всяко заседание се изготвя протокол, от който всеки съдружник получава копие.

(5) Общото събрание:

(i) изменя и допълва Дружествения договор;

(ii) приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;

(iii) приема годишния отчет и баланса на **Дружеството**;

(iv) разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

(v) взема решения за намаляване и увеличаване на капитала на **Дружеството**;

(vi) определя броя на управителите, избира и назначава управителите, определя възнаграждението им и ги освобождава от отговорност;

(vii) взема решение за прекратяване на Дружеството и избира ликвидатори;

(viii) взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

(ix) взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

(x) взема решения за предявяване на искове на **Дружеството** срещу някой от управителите и за назначаване на представител за водене на процеси срещу тях;

(xi) взема решение за внасяне на допълнителни вноски съгласно чл. 6, ал. 6 от този Дружествен договор.

(xii) определя правилата и условията за работа с клиенти, с адвокати и консултанти и със застрахователни посредници.

(6) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото дяла има в капитала на **Дружеството**. Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството. Решенията по точка (v) на ал. 5 на настоящия член 9 се вземат с единодушие от всички съдружници. Решенията по точки (i), (ii), (iv), (vi) и (xi) от ал. 5 на настоящия член 9 се вземат с мнозинство 3/4 (три четвърти) от капитала. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от една втора от капитала. Съдружниците могат да гласуват чрез представител само с изрично писмено пълномощно.

(7) Независимо от разпоредбите на предходните алинеи на настоящия член 9, Общото събрание може да взема решения и неприсъствено, ако всички съдружници са изразили писмено съгласието си за съответното решение и това решение е материализирано в документ, удостоверяващ положителния вот на всички съдружници.

(8) Решенията относно изменение и допълнение на Дружествения договор и прекратяване на **Дружеството** влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Увеличаване и намаляване на капитала, приемане и изключване на съдружник, преобразуване на **Дружеството**, избор и освобождаване на управител, както и назначаване на ликвидатор имат действие от вписването им в Търговския регистър.

(9) На основание чл. 137, ал.4 от *Търговския закон*, за решенията за приемане и изключване на съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член, увеличаване и намаляване на капитала, избор на управител и за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, ще се съставя протокол в обикновена писмена форма.

Чл. 10. (1) Дружеството се управлява и представлява от един управител, назначен от Общото събрание на съдружниците. Управителят взема решения по всички въпроси, свързани с предмета на дейност на Дружеството, освен тези, които са в

изключителната компетентност на Общото събрание на съдружниците съгласно закона или този Дружествен договор.

(2) Управителят се назначава за неопределен срок.

(3) Управителят на **Дружеството**:

(i) организира и ръководи оперативната дейност на **Дружеството** съобразно закона и решенията на Общото събрание;

(ii) представлява **Дружеството**;

(iii) отговаря за редовното водене на книгата на дяловете и протоколната книга за решенията на Общото събрание на съдружниците.

(4) Управителя няма право да извършва конкурентна дейност с тази на **Дружеството** по смисъла на чл. 142, ал. 1 и ал. 2 на *Търговския закон*. При нарушаване на задълженията по предходното изречение Управителя дължи обезщетение за причинените на **Дружеството** вреди.

(5) Отношенията между **Дружеството** и Управителя се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на **Дружеството** чрез лице, оправомощено от Общото събрание на съдружниците.

VI. КНИГИ, ВОДЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 11. Дружеството води следните книги:

(i) книга за дяловете, в която се вписват дяловете на всеки съдружник, направените вноски и всички настъпили промени;

(ii) протоколна книга за решенията на Общото събрание.

VII. ОБРАЗУВАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА

Чл. 12. Финансовата година на **Дружеството** е календарната година. Финансовата година на **Дружеството** започва на 1 януари и завършва на 31 декември всяка година.

Чл. 13. (1) След приключване на годината се съставя годишен финансов отчет и баланс, които се одобряват от Общото събрание по законоустановения ред.

(2) При спазване на нормите на данъчното законодателство, печалбата на **Дружеството** след облагането й с данъци, може да се разпредели между съдружниците, доколкото бъде решено от Общото събрание, пропорционално на дяловете им в капитала на **Дружеството** или по друг начин определен с решение на Общото събрание.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 14. Дружеството се прекратява:

(i) по решение на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 (три четвърти) от капитала;

(ii) при сливане и вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;

(iii) при обявяване в несъстоятелност;

(iv) по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

Чл. 15. (1) Ликвидацията се извършва от Управителя.

(2) Имуществото, останало след пълното удовлетворяване на всички кредитори на **Дружеството**, се разпределя между съдружниците пропорционално на дяловете им в капитала.

Чл. 16. За неуредените в настоящия Договор въпроси, свързани с ликвидацията на **Дружеството**, се прилага Глава 17 от *Търговския закон*.

IX. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 17. (1) За неуредените в настоящия Дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на *Търговския закон* на Република България.

(2) Настоящият Дружествен договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра - по един за всеки от съдружниците, и един за **Дружеството**.

(3) Настоящият Дружествен договор е приет от Общото събрание на съдружниците, проведено на 24.07.2026г.

СЪДРУЖНИЦИ:

1. _____
Стефан Владимиров Стефанов

2. _____
Иванина Спасова Първанова – Стефанова