ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

"ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ 21" ООД

Днес 17.08.2026 г. в гр. София:

СВЕТОЗАР ЦОНКОВ ФЪЧЕДЖИЕВ,

ДАНИЕЛА СТЕФАНОВА ЧАВДАРСКА,

ГЕРГАНА КРАСИМИРОВА ДИМИТРОВА,

наричани по-долу за краткост СЪДРУЖНИЦИ, се сключи настоящият дружествен договор, чрез който се учредява ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ по смисъла на Търговския закон.

На основание чл. 113 от ТЗ се сключи настоящият дружествен договор за учредяване на: "ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ 21" ООД

РАЗДЕЛ I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1 ./1/ С настоящият дружествен договор съдружниците образуват Дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 и следващите от Търговския закон под НАИМЕНОВАНИЕ: "ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ 21" ООД.

/2/ Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на техните дялови вноски в капитала на дружеството.

СЕДАЛИЩЕ И СРОК

Чл.2. /1/ СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: СОФИЯ, район Младост ж.к. МЛАДОСТ-2, бл. 272 Г, вх. 3, ет. 3, ап. 9 В

/2/ В търговската кореспонденция на дружеството се посочва фирмата, седалището и адреса на управление: съда, където е регистрирано; номера на регистрацията и банковата сметка.

/3/ Дружеството се учредява за НЕОГРАНИЧЕН срок.

РАЗДЕЛ II

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл.3./1/ ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ на дружеството:
Сделки с недвижими имоти, търговия, производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, лизинг, внос и износ на стоки и всички други сделки и услуги, които не са забранени със закон.

/2/ Дружеството може да участва по решение на Общото събрание на съдружниците в съществуващи Дружества или в такива, които ще се образуват в бъдеще в страната и чужбина, да открива представителства и клонове.

/3/ Дружеството може да придобива по законен начин всякакви права, необходими за осъществяване предмета му на дейност и да се задължава по всякакъв начин.

РАЗНОСКИ ПО УЧРЕДЯВАНЕТО

Чл. 4. Разноските по учредяването на Дружеството, включително по подготовката на документацията и вписването в търговския регистър за сметка на съдружниците съобразно тяхното дялово участие в капитала на дружеството.

РАЗДЕЛ III

ДРУЖЕСТВЕН КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

ИЗМЕНЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 5./1/ Капиталът на дружеството се определя в евро и е с номинална стойност 1.53 евро.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 153 дяла по 1 евроцент всеки дял.

/3/ Дяловото участие на всеки от съдружниците в капитала на дружеството се разпределя както следва:
СВЕТОЗАР ЦОНКОВ ФЪЧЕДЖИЕВ - 51 дяла на обща стойност 0.51 евро,
ДАНИЕЛА СТЕФАНОВА ЧАВДАРСКА - 51 дяла на обща стойност 0.51 евро и
ГЕРГАНА КРАСИМИРОВА ДИМИТРОВА - 51 дяла на обща стойност 0.51 евро

Непарични вноски

Чл. 6./1/ При допълнително внасяне в капитала на дружеството на машини, съоръжения, суровини, материали, права върху интелектуална собственост, ноу-хау, право на ползване сгради и други непарични вноски предварителната им оценка се извършва по взаимно съгласие на съдружниците.

/2/ Съдружниците се задължават да пазят в тайна предоставените ноу - хау за срок от пет години след прекратяване на дружеството или след излизане от него.

Внасяне на дяловите вноски

Чл. 7. /1/ От дяловите вноски, преди подаване на заявлението за вписване на дружеството в Търговския регистър, са внесени 100 % от капитала на обща стойност 1.53 евро.

/2/ За закъснение при внасяне на вноските съдружникът дължи 2 % /два процента/ лихва върху цялата или невнесената част от вноската.

/3/ Паричните дялови вноски се внасят по сметка на Дружеството открита в банка. Съдружниците нямат право да се разпореждат със сметката. Веднага след представяне на съдебно удостоверение за извършена регистрация, средствата по сметката стават собственост на Дружеството и то може да се разпорежда с тях.

Увеличаване на капитала

Чл. 8 ./1/ Капиталът на дружеството може да бъде увеличен с единодушно решение на общото събрание на съдружниците, чрез: увеличаване на дяловете със записване на нови дялове или приемане на нови съдружници.

/2/ Съдружниците или новите членове на Дружеството са длъжни в 30 /тридесет/ дневен срок от датата на вземане на решението на Общото събрание на съдружниците за увеличаване на капитала да направят определените вноски за увеличаване капитала на дружеството.

/3/ При неизпълнение на горната разпоредба се прилага чл. 7 , ал. 2 от този договор.

Намаляване на капитала

Чл. 9./1/ Капиталът на дружеството може да бъде намален до изискуемия по закон минимум с решение за изменение на дружествения договор.

/2/ Намаляване капитала на дружеството може да се извърши чрез намаляване стойността на дяла на капитала; връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник или освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

/3/ В решението на Общото събрание на съдружниците задължително се отразява целта на намаляването на капитала на Дружеството.

/4/ Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван под изискуемия от закона минимум.

/5/ Намаляване капитала на Дружеството може да стане при спазване изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

Дял от имуществото на Дружеството

Чл. 10./1/ Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, който се определя съобразно дела му в капитала на Дружеството.

/2/ Документ за участие в Дружеството може да бъде издаван само за цялостен дял. Документът е доказателство за членство в Дружеството. Документът се издава от управителя на Дружеството и се подписва от всички съдружници. Удостоверението за дяловото участие не е ценна книга и не може да се продава.

/3/ Един дял от имуществото на Дружеството дава право на един глас, на дивидент и на ликвидационен дял.

Определяне стойността на дружествения дял

Чл.11. /1/ Всеки дружествен дял има стойност, която се установява чрез годишната документация за баланса и чистата печалба на Дружеството, а в случай на прекратяване на Дружеството - чрез остойностяване на приспадащата му се част от стойността на ликвидационното имущество, като се има предвид разпоредбата на чл. 10 , ал. 1 от този договор.

/2/ Съдружниците не могат да искат дяловете си докато Дружеството съществува.

Допълнителни парични вноски

Чл. 12./1/ При загуби на Дружеството и при временна необходимост от парични средства по решение на Общото събрание на съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок.

/2/ Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете на съдружниците в капитала. За невнасяне в срок на допълнителните вноски съдружниците отговарят както за невнасяне на дяловете по чл. 8 от този договор.

/3/ Направените вноски по предходната алинея подлежат на връщане на съдружниците по ред определен с решение на Общото събрание на съдружниците.

/4/ Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството.

Прехвърляне и наследяване на дружествен дял

Чл.13./1/ Дружествен дял може да се прехвърля и наследява.

/2/ Прехвърлянето на дялове между съдружниците се извършва свободно, а на трети лица – при спазване изискванията за приемане на нов съдружник.

/3/ Дружествените дялове се прехвърлят по действителната им стойност.

/4/ Ако няколко лица станат собственици на дружествен дял, те са длъжни да определят измежду тях лице, което да ги представлява в отношенията им с Дружеството. Съпритежателите на дела отговарят солидарно за задълженията по този дял.

Неделимост на дружествен дял

Чл.14 Дружествените дялове са неделими. Те могат да се разделят само по единодушно решение на Общото събрание на съдружниците.

РАЗДЕЛ IV

СЪДРУЖНИЦИ, ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Приемане на нов съдружник

Чл.15./1/ Нов съдружник в дружеството се приема с писмена молба до Общото събрание на съдружниците. Към молбата задължително се прилага декларация, че новият съдружник приема членството в Дружеството при условията на този договор.

/2/ Общото събрание на съдружниците разглежда молбата на заседание, не по-рано от 7 /седем/ и не по-късно от 14 /четиринадесет/ дни от нейното постъпване.

Права на съдружника

Чл. 16./1/ Всеки съдружник има право:

1) да участва в управлението на дружеството;
2) да участва в разпределението на печалбата, съобразно дяловото си участие;
3) да получи приспадащата му се част, в случай на ликвидация на Дружеството;
4) да иска свикване на Общото събрание на съдружниците;
5) да бъде информиран за състоянието на дружествените дела и да проверява отчетната документация на Дружеството;

/2/ Съдружниците и физически лица могат да работят по трудов договор с дружеството срещу съответно заплащане, независимо от участието им в разпределението на печалбата. Съдружниците в дружеството могат да участват в дейността на дружеството с личен труд.

Упражняване на правата по управление на дружеството

Чл. 17./1/ Съдружниците упражняват правата си във връзка с управлението на Дружеството чрез Общото събрание на съдружниците.

/2/ Броят на гласовете, с които съдружниците участват при вземане на решения от Общото събрание на съдружниците съответства на броя на дяловете, които притежават в капитала на дружеството.

Задължения на съдружника

Чл.18./1/ Всеки съдружник е длъжен :

1) да внесе дяловата си вноска в определените срокове;
2) да участва в управлението чрез Общото събрание на съдружниците;
3) да изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците;
4) да пази производствените и търговските тайни на Дружеството;
5) да понесе загубите от дейността на Дружеството, съразмерно на дела си;

Прекратяване участието в дружеството чрез предизвестие

Чл.19. Всеки съдружник може да напусне Дружеството след отправяне на предизвестие до Общото събрание на съдружниците. Срокът на предизвестието е 3 /три/ месеца и започва да тече от момента на отправянето му, ако е направено лично или от датата на пощенското клеймо при седалището на Дружеството, когато предизвестието е отправено по пощата.

Изключване на съдружник

Чл.20./1/ Съдружник може да бъде изключен:

1) ако не е внесъл предвидените дялови вноски;
2) ако системно и грубо нарушава настоящия договор; не изпълнява задълженията си за оказване съдействие на дружествените работи; не изпълнява решенията на Общото събрание на съдружниците, действа против интересите на Дружеството; не изплати и не внесе дела си в определения за това срок.

/2/ Изключването на съдружник става с решение на Общото събрание на съдружниците, като предложение за изключване може да направи всеки един от останалите съдружници. Предложението за изключване трябва да бъде обосновано и мотивирано.

Изкупуване дялово участие на напуснал или изключен съдружник

Чл.21./1/ При напускане или изключване на съдружник дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници пропорционално на тяхното дялово участие в капитала на Дружеството.

/2/ Ако съдружникът не желае при условията на предходната алинея да изкупи съответната част от дяловото участие на напусналия или изключен съдружник, тази част се предлага при същите условия на желаещите съдружници.

/3/ Ако и в този случай дяловото участие на напусналия или изключен съдружник /или част от него/ не бъде изкупено, то се предлага за продажба на друго лице.

/4/ Ако дяловото участие на напусналия или изключен съдружник не се изкупи от останалите съдружници или не се приеме нов съдружник в Дружеството, с неговата стойност се намалява съответно капиталът на Дружеството.

/5/ Ако при условията на предходната алинея в резултат на намаляване капитала на Дружеството, последният стане по-малък от законно установения минимум, Дружеството се прекратява.

РАЗДЕЛ V

УПРАВЛЕНИЕ

Органи на управление

Чл. 22. Органите на управление на Дружеството са Общото Събрание на съдружниците, управителя и заместник –управителя /ако има такъв/.

Общо събрание

Чл.23./1/ Общото събрание на съдружниците е висш орган на Дружеството и може да взема решения по всички въпроси свързани с дейността на Дружеството.

/2/ Общото събрание на съдружниците се състои от всички съдружници или техните представители.

/3/ Ако броят на наетите в Дружеството работници надхвърли 50 души, те се представляват в Общото събрание на съдружниците с право на съвещателен глас.

Компетентност на Общото събрание на съдружниците

Чл.24./1/ Общото събрание на съдружниците:

1) изменя и допълва дружествения договор;
2) приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член или на друг съдружник;
3) приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
4) взема решения за намаляване или увеличаване на капитала;
5) избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6) взема решение за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;
7) взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
8) взема решения за предявяване на искове на Дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;
9) взема решения за допълнителни парични вноски;
10) приема вътрешни правила;

/2/ Всеки съдружник участва в Общото събрание на съдружниците по правилата на чл. 17 и 18 от настоящия договор.

/3/ Решенията по точки 1, 2 и 9 на ал. 1 се вземат с мнозинство три четвърти от капитала, а решенията по т. 4 - с единодушие от всички съдружници, като в дружествения договор може да се предвиди по-голямо мнозинство. Изключваният съдружник не гласува. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от една втора от капитала, доколкото не е предвидено друго в дружествения договор. В случай, че в дружеството останат само двама съдружници всички решения се вземат с единодушие.

/4/ Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно. По въпроси не търпящи отлагане, Общото събрание може да взема решение неприсъствено - чрез протокол, подписан от всички членове на Общото събрание.

/5/ Общото събрание взема решения по въпроси от трудово-правен и социален характер след изслушване становището на представител от персонала на Дружеството.

/6/ Общото събрание на съдружниците взема решения и по всички други въпроси предвидени в закона или настоящия договор.

Свикване на Общото събрание

Чл.25./1/ Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание от управителя на Дружеството най-малко веднъж годишно, като първото заседание се свиква най-късно 7 дни след вписване на Дружеството в Търговския регистър.

/2/ Извънредните заседания се свикват по искане на всеки съдружник или на управителя.

/3/ Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно или на извънредно заседание чрез писмено съобщение, изпратено най-малко 30 дни предварително.

/4/ За чуждестранни съдружници съобщението трябва да бъде изпратено най-малко 60 дни предварително.

/5/ В съобщението за свикване се посочва денят, часът и мястото на провеждане на заседанието, както и неговия дневен ред. Ако не е посочено мястото на провеждане на заседанието, счита се, че то ще се състои в седалище на Дружеството.

/6/ В случай, че управителят не свиква Общото събрание на съдружниците на редовно заседание, всеки от съдружниците може да го свика.

/7/ Ако управителят не свика извънредно заседание това може да направи съдружникът поискал свикването.

/8/ Когато датата на заседанието на Общото събрание на съдружниците е определена на предшестващото заседание, присъствалите членове на Общото събрание се считат за редовно поканени и на тях допълнително съобщение не се изпраща.

/9/ Ако съдружниците са съгласни те могат да се съберат и без спазване на процедурните правила по предходните алинеи. В този случай съгласието на съдружниците трябва да бъде отразено писмено в протокола от заседанието на Общото събрание на съдружниците.

Кворум

Чл. 26./1/ Заседанието на Общото събрание на съдружниците е редовно, ако всичките членове са редовно поканени и на него присъстват съдружниците или техните представители, притежаващи такова дялово участие в капитала колкото е необходимо за образуване на мнозинство по въпросите, предвидени в дневния ред.

/2/ Когато Общото събрание на съдружниците е редовно свикано, но липсва необходимия кворум, ново заседание се свиква в срок не по-рано от 3 /три/ дни и не по-късно от 7 /седем/ дни. В този случай свикването се извършва по реда на чл. 25 от настоящия договор.

Вписване на решение

Чл.27. Решенията на Общото събрание на съдружниците, които се отнасят до вписвания по чл. 119, ал.2 от ТЗ трябва да бъдат вписани в Търговския регистър.

Ред за провеждане на заседанията

Чл.28./1/ Общото събрание на съдружниците се председателства от ПРЕДСЕДАТЕЛ, който присъства на заседанието и е избран с квалифицирано мнозинство.

/2/ ПРЕДСЕДАТЕЛЯТ на Общото събрание на съдружниците ръководи заседанието.

/3/ Дискусиите на заседанието се водят по въпросите посочени в съобщението за свикването. Дискусии по въпроси не включени в дневния ред не могат да се водят, освен ако на заседанието присъстват всички съдружници и те не възразяват.

/4/ В протокола от заседанието на Общото събрание на съдружниците се записват в съкратен вид проведените дискусии, отбелязват се взетите решения. Протоколът се подписва от ПРЕДСЕДАТЕЛЯ на събранието.

/5/ Преписи и извлечения от протоколите се издават от ПРЕДСЕДАТЕЛЯ на съответното заседание или от управителя на Дружеството.

Отмяна на решения на Общото събрание на съдружниците

Чл. 29./1/ Всеки съдружник може да предяви иск пред съд за отмяна на решението на Общото събрание на съдружниците, когато противоречи на повелителни разпоредби на закона или на този договор.

/2/ Искът се предявява в срокове по чл.74, ал.2 от ТЗ.

Защита на членството

Чл. 30. Всеки съдружник може с иск пред съд да защити правото си на членство в Дружеството и отделните членски права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството.

РАЗДЕЛ VI

УПРАВИТЕЛ

Общи разпоредби

Чл. 31. Управителят /управителите/ се избират от Общото събрание на Дружеството за срок от пет години.

Чл. 32./1/Управителят ръководи цялата стопанска дейност на Дружеството. Той решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на Дружеството, с изключение на въпросите, които са от изключителна компетентност на Общото събрание на съдружниците.

/2/ Заместник – управителите осъществяват правата и задълженията на управителя, когато той отсъства или е във фактическа невъзможност да ги упражнява.

/3/ При водене на дружествените работи, управителят е длъжен да действа с грижата на добър търговец.

/4/ На общо събрание за УПРАВИТЕЛИ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ бяха избрани: СВЕТОЗАР ЦОНКОВ ФЪЧЕДЖИЕВ, и ДАНИЕЛА СТЕФАНОВА ЧАВДАРСКА, заедно и поотделно

Права на управителя

Чл.33. /1/ Управителят има следните права:

1) ПРЕДСТАВЛЯВА Дружеството;
2) решава въпросите относно вътрешното функциониране на Дружеството и неговите отношения с трети лица;
3) определя и контролира разходите на Дружеството и ги представя на Общото събрание на съдружниците за одобрение;
4) урежда отношенията на Дружеството с държавните учреждения;
5) сключва трудови договори с работниците на Дружеството;
6) сключва всички видове договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на Дружеството;
7) събира вземания на Дружеството, извършва предварителни плащания;
8) свиква Общото събрание на съдружниците на заседания, определя дневния ред на заседанията и прави необходимите публикации в печата;

9) извършва всякакви други действия, отнасящи се до нормалното функциониране на Дружеството от гледна точка на законите, настоящият договор и решенията на Общото събрание на съдружниците.

/2/ Управителят може да упълномощава прокурист само след изрично съгласие и одобрение на Общото събрание на съдружниците.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 34. /1/ Без съгласие на Дружеството управителят няма право:

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

/2/ Ограниченията по ал.1 се прилагат, когато се извършва дейност сходна с тази на Дружеството.

Отговорност на управителя

Чл. 35. Управителите отговарят имуществено за виновно причинени вреди на Дружеството.

Дружествени книги

Чл.36. Управителя отговаря за правилно и редовно водене на следните дружествени книги:

1) книга за дяловете на съдружниците, в която се вписва дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени по тях;

2) протоколна книга на Общото събрание на съдружниците, в която се запиват приетите от съдружниците решения;

Възнаграждение на управителите

Чл. 37. Управителите получават възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на съдружниците.

РАЗДЕЛ VII

БАЛАНС, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

БАЛАНС

Чл.38./1/ Финансово стопанската дейност на Дружеството е с дванадесет месечна продължителност, която започва от 01. януари и завършва на 31.декември всяка година. По изключение първата стопанска година на Дружеството започва от деня на образуването му и завършва на 31. декември същата година.

/2/ В края на всяка година се съставя подробен опис на имуществото на Дружеството както следва:

1) баланс който да отразява действителното финансово-стопанско състояние на Дружеството;
2) сметка " печалби и загуби ";

/3/ Балансът се представя за одобрение от годишното Общо събрание на съдружниците, придружен от отчетен доклад на управителя.

Печалби и загуби

Чл. 39./1/ Чистата печалба на Дружеството се разпределя по решение на Общото събрание на съдружниците, един месец след представяне на баланса в данъчния орган.

/2/ Загубите на Дружеството се покриват от допълнителни вноски на съдружниците, определени от Общото събрание на съдружниците и внесени по реда на чл.12 от този договор.

Чл. 40.Дружеството създава различни фондове, съгласно решение на Общото събрание на съдружниците.

РАЗДЕЛ VIII

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.41.Дружеството се прекратява:

1) По решение на Общото събрание на съдружниците взето с мнозинство 3/4 от капитала;
2) При неплатежоспособност за срок повече от 6 месеца;
3) При обявяване в несъстоятелност;
4) По решение на компетентен държавен орган;
5) Чрез сливане или вливане в АД или друго ООД;

Чл.42./1/ При ликвидация на Дружеството ликвидатор е управителят, освен ако Общото събрание или съдът решат друго.

/2/ При ликвидация, след погасяване задълженията на Дружеството, остатъкът от актива се разпределя между съдружниците пропорционално на дяловото им участие.

/3/ При ликвидация, а така също и през цялото време на участие в Дружеството, съдружникът не може да изисква връщане на имущество и непарични вноски в капитала на Дружеството.

РАЗДЕЛ IX

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.43. За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и на други действащи нормативни актове.

Настоящият договор е съставен в четири еднообразни екземпляра – по един за всеки съдружник и един за Търговския регистър и е подписан от следните

С Ъ Д Р У Ж Н И Ц И:

1. Светозар Цонков Георгиев

2. Даниела Стефанова Гаврилова

3. Теодора Димитрова