ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА
ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„ЕЛИС-ПРОПЪРТИ"

Днес, 12.06.2026 г. в град София между:

1. РОСЕН ЕМАНУИЛОВ ИВАНОВ с ЕГН XXXXXXXXXX и притежаващ лична карта № XXXXXXXXX, изд. на XXXXXXXXX г. от МВР – XXXXXX и адрес: гр. XXXXX, ул. „XXXXXXXX" № XX, ет. X, ап. X

и

2. СВЕТЛОЗАР ЕМАНУИЛОВ ИВАНОВ с ЕГН XXXXXXXXXX и притежаващ лична карта № XXXXXXXXX, изд. на XXXXXXXXX г. от МВР – XXXXXX и адрес: гр. XXXXX, ул. „XXXXXXX" № XXX, ет. X

IX. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Статут

Чл.1 /1/ Този договор урежда образуването, организационното устройство и дейността на Дружество с ограничена отговорност „ЕЛИС-ПРОПЪРТИ", съгласно ТЗ на Р България.

/2/ Дружество с ограничена отговорност е юридическо лице, отделно от съдружниците и не отговаря за задълженията на съдружниците.

/3/ Отговорността на съдружниците за задълженията на дружество с ограничена отговорност е ограничена до направените дялови вноски.

Фирма

Чл.2 Фирменото наименование на дружеството е „ЕЛИС-ПРОПЪРТИ" ООД с транслитерация на латиница: „ELIS-PROPERTY" Ltd.

Седалище и адрес на управление

Чл.3 Седалището и адреса на управление на „ЕЛИС-ПРОПЪРТИ" ООД е в Р България, гр. София, ул. „Екзарх Антим I" № 113, п. к. 1303.

Срок

Чл.4 Дружеството с ограничена отговорност се учредява без определен срок.

X. ПРЕДМЕН НА ДЕЙНОСТ

Чл.5 /1/ ДРУЖЕСТВОТО ИМА ПРЕДМЕТ: **инвестиционни и инженерингови дейности, строително-монтажни работи, инфраструктурно строителство, реставрационни и ремонтни дейности, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, производство и монтаж на алуминиева и PVC дограма, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, комисионна дейност, бартерни сделки, дейност на търговско посредничество и представителство, спедиционна дейност, вътрешна и външна търговска дейност, консултантска и посредническа дейност при сделки с недвижим имоти, управление и покупко-продажба на имоти, хотелиерски, туристически и рекламни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена със закон при спазване на всички приложими лицензионни и разрешителни режими.**

/2/ Дружеството с ограничена отговорност може да открива клонове и представителства и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и чужбина.

III. КАПИТАЛ

Чл.6 Капиталът е в размер на 2 500 /две хиляди и петстотин/ евро, разпределен в 50 /петдесет/ дяла и внесен изцяло към момента на регистрацията.

Чл.7 Номиналната стойност на всеки дял е 50,00 /петдесет/ евро.

Чл.8 Правата и задълженията на всеки дял се отнасят до неговия притежател. Всеки дял дава право на един глас в Общото събрание, съразмерен дивидент и ликвидационен дял при прекратяване на дружеството.

Чл.9 Съдружниците притежават следния брой дялове, както следва:

- **РОСЕН ЕМАНУИЛОВ ИВАНОВ** притежава 25 /двадесет и пет/ дяла от капитала на дружеството, с номинална стойност от 50 /петдесет/ евро, всеки един от тях и на обща стойност от 1 250 /хиляда и двеста и петдесет/ евро;
- **СВЕТЛОЗАР ЕМАНУИЛОВ ИВАНОВ** притежава 25 /двадесет и пет/ дяла от капитала на дружеството, с номинална стойност от 50 /петдесет/ евро, всеки един от тях и на обща стойност от 1 250 /хиляда и двеста и петдесет/ евро;

Чл.10 /1/ Дружествените дялове са неделими.

/2/ Ако няколко лица станат собственици на дружествен дял, те са длъжни да определят измежду тях лице, което ще ги представлява пред дружеството. Волята за това следва да бъде изразена писмено с нотариална заверка на подписите.

Чл.11 Прехвърлянето на дялове между съдружниците се извършва свободно, а на трети лица - при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

Чл.12 Всеки съдружник отговаря за задълженията на дружеството до размера на дяловото си участие.

Допълнителни парични вноски

Чл.13 За преодоляване на временни финансови затруднения или удовлетворяване на неотложни парични нужди Общото събрание може да задължи съдружниците да направят допълнителни парични вноски. Тези вноски са временни и се възстановяват на съдружниците, след изтичане на срока, за който са предоставени на дружеството, определен в решението на Общото събрание.

Чл.14 Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловото участие на всеки съдружник, освен ако Общото събрание не вземе друго решение. За невнасяне в определения срок на допълнителните вноски съдружник може да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл.15 Съдружниците имат право:

1. да участват в управлението на дружеството;
2. да участват при разпределението на печалбата;
3. да получават пълна информация за цялата дейност на дружеството по всяко време;
4. да получат ликвидационен дял при прекратяване на дружеството;
5. да преглеждат търговските книги и дружествените книжа.

Чл. 16 Съдружниците са длъжни:

1. да внесат дяловата си вноска;
2. да съдействат за постигане целите на дружеството;
3. да изпълняват решенията на Общото събрание;
4. да участват в управлението чрез Общото събрание на дружеството;
5. да спазват дружествения договор;
6. да не извършват конкурентна на дружеството дейност освен с изричното писмено съгласие на съдружниците;
7. да пазят търговските тайни на дружеството.

V. ЧЛЕНСТВО И ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл.17 Нови съдружници в дружеството се приемат от Общото събрание по тяхна молба, съдържаща декларация, че приемат членството при условията на настоящия договор.

Чл.18 Всеки съдружник може да прекрати участието си в дружеството, като отправи писмено предизвестие до Общото събрание, най-малко 3 три месеца преди датата на прекратяването.

Чл. 19 /1/ Съдружник може да бъде изключен:

1. Ако не е внесъл предвидените дялови вноски.

2. При системно или грубо нарушаване на настоящия договор, след като му е отправено писмено предупреждение.

3. В предвидените от ТЗ случаи.

/2/ Изключването на съдружник става с решение на Общото събрание на съдружниците, взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала, като предложение може да направи всеки един от останалите съдружници. Направеното предложение задължително се включва в дневния ред на предстоящото заседание на Общото събрание.

Чл.20 /1/ При напускане или изключване на съдружник дяловото му участие се изкупува от останалите съдружници, съразмерно на притежавани от тях до момента дялове.

2 Ако никой съдружник не желае при условията на предната алинея да изкупи съответната част от дяловото участие на напусналия или изключен съдружник, тази част се предлага за продажба на трето лице.

/3/ 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 капитала на дружеството, ако са налице необходимите условия за това.

Чл.21 /1/ При смърт на съдружник, неговите наследници имат право да получат действителната стойност на дружествения му дял.

/2/ Действителната цена на дела по ал. 1 се определя въз основа на счетоводен баланс, изготвен в края на месеца, през който е настъпила смъртта на съдружника.

/3/ Наследниците на починалия съдружник могат да встъпят в членствено правоотношение с дружеството само при условията и по реда предвидени за приемане на нов съдружник.

VI. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.22 Органи за управление на дружеството са:

1. Общо събрание на съдружниците

2. Управител / управители

ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл.23 /1/ Общото събрание е висш орган на дружеството и се състои от всички съдружници.

/2/ Управителят участва в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, освен ако не е съдружник.

Чл.24 Общото събрание се свиква от управителя на редовно заседание най - малко един път годишно, а на извънредно заседание - по писмено искане на съдружници с дялове над 1/10 от капитала или от управителя.

Чл.25/1/ Общото събрание се свиква на редовно или извънредно заседание чрез писмено съобщение /покана/ до съдружниците, изпратена с писмо с обрата разписка или по друг подходящ начин и получена от всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на събранието. Поканата трябва да съдържа датата, часа, мястото за провеждане на заседанието и дневния ред.

/2/ Когато на заседание на Общото събрание се определи датата на следващото заседание, присъстващите се смятат за редовно поканени.

/3/ Когато далата и мястото на провеждане и дневния ред на общото събрание се определи с писмено съгласие на всички съдружници, съобщение не се изпраща.

/4/ По въпроси, нетърпящи отлагане. Общото събрание може да вземе решение неприсъствено - чрез протокол, подписан от всичките му членове.

/5/ В случаите, в които свикването на Общото събрание става чрез писмо с обратна разписка, същата се адресира до адреса на всеки съдружник, посочен в дружествения договор.

Всеки съдружник се задължава в 3-дневен срок от промяната на посочения в дружествения договор адрес, да уведоми писмено дружеството. При неизпълнение на това задължение писмата и поканите, изпратени до последния посочен адрес се считат за редовно връчени.

/6/ Заседанието на Общото събрание е редовно, когато е свикано редовно и присъстват съдружниците или техни представители, притежаващи толкова дяла в капитала на дружеството, колкото е необходимо за формиране на съответното мнозинство.

Чл.26 Общото събрание на съдружниците:

1. Изменя и допълва дружествения договор;

2. Приема и изключва съдружник, 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 решение за увеличаване или намаляване на капитала;

5. Взема решения за допълнителни парични вноски;

6. Взема решения за прекратяване на дружеството;

7. Взема решения за откриване или закриване на структурни поделения, представителства, клонове и за участие или прекратяване на участие в дружества;

8. Взема решения за придобиване или отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях, за ползване на кредити и даване на гаранции;

9. Взема решение за предявяване на искове на дружеството срещу управителя и назначава представител за водене на процеси срещу него;

10. Избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност.

Чл.27 Решенията по точки 1, 2, 5 и 6 на предходния член се вземат с мнозинство повече от 3/4 от капитала, а по т.4 - с единодушие от всички съдружници. По останалите точки решенията се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала, е изключение на случаите, когато нормативен акт изисква единодушие.

Чл.28 /1/ Решенията се вземат с явно гласуване, освен ако изрично решение на Общото събрание на дружеството не предвиди друго. Съдружниците - физически лица могат да гласуват чрез представител само при наличие на изрично писмено пълномощно за това.

/2/ Решенията по чл. 137, ал. 1, точки 2, 4 и 5 предложение първо от Търговския закон ще се взимат и приемат с протокол съставен в обикновена писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно.

УПРАВИТЕЛ

Чл.29 Управителят се избира от Общото събрание на съдружниците.

Чл.30 Управителят:

1. Представлява дружеството;

2. Организира, ръководи и контролира дейността на дружеството и осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

3. Сключва трудови договори със служителите на дружеството и прекратява трудовите правоотношения, налага дисциплинарни наказания;

4. Изпълнява функциите, определени от нормативната уредба и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

5. Отчита се пред Общото събрание за дейността;

6. Няма право да извършва конкурентна на дружеството дейност;

7. Няма право без съгласие на дружеството да извършва търговски сделки от свое или чуждо име, да участва и да заема ръководни длъжности в дружества;

8. Сключва договори с трети лица, които са свързани със стопанската дейност на дружеството;

9. Събира вземания на дружеството;

Чл.31 /1/ В случай на смърт или поставяне под запрещение на Управителя или при изключването му, когато е съдружник, в двумесечен срок от съответния юридически факт се свиква Общо събрание за избиране на друг управител.

/2/ До избирането на нов Управител функциите на починалия, респ. изключения Управител се изпълняват временно от съдружника с най-голямо дялово участие в

капитала.

VII. УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл.32/1/ Капиталът на дружеството се увеличава при условията, предвидени в Търговския закон.

/2/ При увеличаване на капитала съдружниците имат право на предпочитание съобразно дяловото им участие в капитала.

/3/ Само ако всички съдружници откажат увеличението на капитала да стане с тяхно участие, тогава се търси участие на трети лица. Отказът на всеки съдружник трябва да бъде документиран писмено.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл.33 Дружеството се прекратява

1. По решение на Общото събрание на съдружниците, взето с мнозинство повече от 3/4 от капитала;
2. Чрез сливане и вливане в друго дружество;
3. При обявяване в несъстоятелност;
4. В други случай посочени в закона.

СЪДРУЖНИК: .....
/Росен Иванов/

СЪДРУЖНИК: .....
/Светлозар Иванов/