ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА
„АРИЕС ХОУМС“ ООД, ЕИК 207899388

Днес, 19.12.2024 г., **между**

1. **Надежда Йонкова Панчева**, [redacted], и
2. **„ПРОПЪРТИС ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП“ ЕАД**, ЕИК 201777882, чрез законния си представител Лъчезар Димитров Лазаров, [redacted]

се сключи настоящият Дружествен договор на дружество с ограничена отговорност „АРИЕС ХОУМС“ ООД, ЕИК 207899388 (наричано по-долу „**Дружеството**“),

като страните, наричани за кратко „**Съдружниците**“, се договориха за следното:

ФИРМА

Чл. 1 Фирмата на Дружеството е **„АРИЕС ХОУМС“ ООД.**

На латиница фирмата ще се изписва като: **ARIES HOMES.**

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 2 Седалището и адресът на управление на Дружеството е: Република България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Александър Стамболийски“ № 205, бл. А, ет. 1, офис 109.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 3 Дружеството има за предмет на дейност: Инвестиции в строителството, представителство, извършване на сделки с недвижими имоти - покупка, продажба, отдаване под наем, посредничество и комисионерство, както и извършване на всяка друга дейност, за която не съществува изрична писмена забрана.

СРОК

Чл. 4 Дружеството се учредява за неопределен срок.

КАПИТАЛ

Чл. 5.1 Капиталът на Дружеството е 343 900,00 /триста четиридесет и три хиляди и деветстотин/ лева, разпределен в 343 900 /триста четиридесет и три хиляди и деветстотин/ дяла с номинална стойност по 1,00 (един) лев всеки.

Чл. 5.2 Целият капитал на Дружеството е внесен и записан както следва:

- **Надежда Йонкова Панчева,** [redacted] 500 /петстотин/ дяла, всеки с номинална стойност по 1,00 /един/ лев;

- **ПРОПЪРТИС ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП“ ЕАД, ЕИК 201777882** - 343 400,00 /триста четиридесет и три хиляди и четиристотин/ дяла, всеки с номинална стойност по 1,00 /един/ лев.

ВНОСКИ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 6 Срещу дяловото си участие в капитала съдружниците са направили съответните вноски в размер на поетите дялове на Дружеството, както следва:

- **Съдружникът Надежда Йонкова Панчева,** [redacted] е направила парична вноска в капитала на Дружеството в размер на 500,00 /петстотин/ лева, разпределена в 500 /петстотин/ дяла, всеки с номинална стойност по 1,00 /един/ лев;

- **Съдружникът „ПРОПЪРТИС ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП“ ЕАД, ЕИК 201777882,** със седалище и адрес: гр. София, ул. „Христо Ботев“ № 104, ет. 1 – е направил непарична вноска в капитала на дружеството, представляваща правото на собственост върху следния собствен недвижим имот:

Самостоятелен обект и идеални части от УПИ, с адрес град София, Столична община, Район „Витоша“, улица „Ралевица“ № 64 (номер шестдесет и четири), в изградената и въведена в експлоатация жилищна сграда с магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи, със застроена площ от 1 049.00 (хиляда четиридесет и девет) квадратни метра и с разгъната застроена площ от 9 285.00 (девет хиляди двеста осемдесет и пет) квадратни метра, в урегулиран поземлен имот № XXV-1438 (номер двадесет и пети, за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин тридесет и осем), в квартал № 60 (номер шестдесет), по плана на град София, местност „Манастирски ливади – запад“, с площ, съгласно представения документ за собственост, от 2 400.00 (две хиляди и четиристотин) квадратни метра, при граници, съгласно същия: улица „Българска легия“, улица „Василашко езеро“, урегулиран поземлен имот № XVIII - 1 176 (номер осемнадесети, за имот с планоснимачен номер хиляда сто седемдесет и шест), урегулиран поземлен имот № XXI - 1 495 (номер двадесет и първи, за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин деветдесет и пет), урегулиран поземлен имот № XXIV - 1 174 (номер двадесет и четвърти, за имот с планоснимачен номер хиляда сто седемдесет и четири) и поземлен имот с планоснимачен № 1 175 (номер хиляда сто седемдесет и пет), а именно: **АПАРТАМЕНТ № 4** (номер четири), във вход „А“, на 2 (втори) надземен етаж, кота + 2.90 (плюс две цяло и деветдесет стотни) метра, със застроена площ от **73.55** (седемдесет и три цяло петдесет и пет стотни) **квадратни метра**, състоящ се, съгласно представения документ за собственост от: входно антре, дневна - трапезария с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и една тераса, при граници, съгласно същия: север - общ коридор и апартамент № 3 (номер три), изток - апартамент № 25 (номер двадесет и пет), юг - двор и запад - апартамент № 5 (номер пет), **заедно с принадлежащото му избено помещение № 4** (номер четири), намиращо се на втория подземен етаж на сградата, кота - 6.00 (минус шест) метра, с полезна площ от **6.64** (шест цяло шестдесет и четири стотни) **квадратни метра**, при граници, съгласно представения документ за собственост: север - общ коридор, изток - избено помещение № 3 (номер три) и двор, юг - двор и запад - избено помещение № 5 (номер пет), **заедно с принадлежащите му 1.073 %** (едно цяло седемдесет и три хилядни процента) **идеални части от общите части на жилищната сграда, представляващи 16.49** (шестнадесет цяло четиридесет и девет стотни) **квадратни метра**, както и **заедно с принадлежащите му 1.073 % (едно цяло седемдесет и три**

хилядни процента) идеални части от урегулирания поземлен имот, в който е построена същата, подробно описан по – горе, съгласно *документ за собственост Нотариален акт за продажба на недвижим имот и идеални части от урегулиран поземлен имот. вписан в Агенция по вписвания – гр. София, с № 192, том LV, дело 17276/2016 г., вх. рег. № 24047 от 26.04.2016 г.* Съгласно *Скица на поземлен имот №15 - 745377, издадена на 22.07.2024 г. от СГКК - град София при АГКК*, е с идентификатор № 68134.1933.1438 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка хиляда четиристотин тридесет и осем), по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е 29.04.2024г. Адрес на поземления имот: град София, Район „Витоша“, кв. „Манастирски ливади“, улица „Ралевица“ № 64 (номер шестдесет и четири), с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - високо застрояване (над 15 метра), с площ от 2,360.00 (две хиляди триста и шестдесет) квадратни метра, с номер по предходен план: 1438 (хиляда четиристотин тридесет и осем), квартал: 60 (шестдесет), парцел: XXV (двадесет и пет), при съседи: имот с идентификатор № 68134.1933.2383 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, две хиляди триста осемдесет и три), имот с идентификатор № 68134.1933.9047 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, девет хиляди и четиридесет и седем), имот с идентификатор № 68134.1933.9068 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка девет хиляди шестдесет и осем), имот с идентификатор № 68134.1933.2086 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка две хиляди осемдесет и шест), имот с идентификатор 68134.1933.1175 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка хиляда сто седемдесет и пет), имот с идентификатор № 68134.1933.1174 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда сто седемдесет и четири) и 68134.1933.2215 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, две хиляди двеста и петнадесет), и съгласно *Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-232365-08.03.2024 г., издадена от СГКК - град София при АГКК*, **самостоятелния обект е с идентификатор № 68134.1933.1438.1.6** (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда деветстотин тридесет и три точка хиляда четиристотин тридесет и осем точка едно точка шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18 (номер осемнадесет) - 68 (шестдесет и осем), издадена на 02.12.2010 (втори декември две хиляди и десета) година на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение засягащо имота от 06.07.2021 г., адрес на имота: град София, Район „Витоша“, улица „Ралевица“ № 64 (номер шестдесет и четири), вход „А“, етаж 2 (втори), апартамент № 4 (номер четири), намиращ се на етаж 2 (две), в сграда с идентификатор № 68134.1933.1438.1 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка, едно), с предназначение на сградата: Жилищна сграда – многофамилна; разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.1933.1438 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем); предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта - 1 (едно), с посочена в документа площ от **73.55** (седемдесет и три цяло петдесет и пет стотни) **квадратни**

метра; с прилежащи части, избено помещение № 4 (номер четири), **с площ от 6,64** (шест цяло шестдесет и четири стотни) **квадратни метра и 1,073 %** (едно цяло седемдесет и три хилядни процента) **идеални части от общите части на жилищната сграда**; стар идентификатор: няма; при граници със съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - недвижим имот с идентификатор № 68134.1933.1438.1.7 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка, едно, точка, седем), недвижим имот с идентификатор № 68134.1933.1438.1.6 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка едно, точка, шест), недвижим имот с идентификатор № 68134.1933.1438.1.5 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка, едно, точка, пет); под обекта - недвижим имот с идентификатор № 68134.1933.1438.1.4 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка, едно, точка, четири), над обекта - недвижим имот с идентификатор № 68134.1933.1438.1.10 (номер шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда деветстотин тридесет и три, точка, хиляда четиристотин тридесет и осем, точка, едно точка десет).

Оценката на непаричната вноска е в размер на 343 400,00 /триста четиридесет и три хиляди и четиристотин/ лева, съгласно Заключение на оценителна експертиза, изготвена в съответствие с чл. 72, ал. 2 от Търговския закон на три вещи лица, посочени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията и назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20240902180253/04.09.2024г.

Дружеството е придобило гореописания имот по силата на Нотариален акт за продажба на недвижим имот и идеални части от урегулиран поземлен имот, вписан в Агенция по вписвания – гр. София, с № 192, том LV, дело 17276/2016 г., вх. рег. № 24047 от 26.04.2016 г.

ДРУЖЕСТВЕНИ ОРГАНИ

Чл. 7 Органи на Дружеството са:

1. Общото събрание; и
2. Управител(и).

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 8.1. Общото събрание има изключителното право да:

1. изменя и допълва Дружествения договор;

2. приема и изключва съдружници, взема решения за придобиване и прехвърляне на дружествени дялове, и/или всякакъв друг вид участия чрез покупка или продажба на дялове от/на друго юридическо лице или физическо лице;

3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;

4. взема решения за намаляване и увеличаване на капитала на Дружеството;

5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

6. взема решения за откриване и закриване на клонове и участие в други дружества;

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

8. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

9. взема решение за допълнителни парични вноски;

10. взема решения за прекратяване и преобразуване на Дружеството;

11. назначава одиторите за годишния счетоводен отчет на Дружеството;

12. назначава ликвидатор;

13. взема решения за сключване на договори за заем, за предоставяне на договори за заем, независимо от техния размер, както и за учредяване на обезпечения;

14. взема решения за придобиване на движими вещи на стойност над 5 000,00 лева;

15. сключва трудови договори със служители и упражнява „работодателска власт“ от името на Дружеството;

16. сключва договори с трети лица, които са свързани с упражняваната от Дружеството стопанска дейност;

17. сключване на договори, с които Дружеството поема задължения, признава съществуването на ликвидни и изискуеми задължения, уговаря срокове за разсрочено плащане.

Чл. 8.2 Решенията по чл. 8. 1 се вземат в предвидената от закона форма.

Чл. 8.3 В случай, че съдружник реши да продаде своите дялове от Дружеството, той трябва първо да ги предложи на другия съдружник, преди да ги предложи на трето лице.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 9.1 Управителят/Управителите организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, този дружествен договор и решенията на Общото събрание.

Чл. 9.2 Дружеството се управлява и представлява от Управител(и). Общото събрание може да назначи повече от един Управител. В случай че бъдат назначени повече от един Управители, Общото събрание ще определи начина на управление и представителство на Дружеството с решение.

Чл. 9.3 В търговския регистър се вписва името на Управителя/Управителите, които представят нотариално заверено съгласие с образец на подписа си.

Чл. 9.4 Общото събрание може да освободи Управителя/Управителите по всяко време и да заличи името му/им от търговския регистър.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 10. Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

Чл. 11. В случаите на:

1. смърт/ поставяне под запрещение/ обявяване в ликвидация/ несъстоятелност на съдружник;
2. както и при всяка друга трайна невъзможност за изпълнение на задълженията от страна на съдружник (напр. кома, склероза и други здравословни, психически и/или правни причини),

в случай, че съдружникът е физическо лице - законният съпруг на съдружника, както и неговите низходящи имат право да встъпят като съдружници при равни квоти и да продължат дейността на Дружеството. В случай, че някое от посочените лица не желае да упражни правото си на съдружник в Дружеството, то той може да прехвърли дружествените си дялове по реда на чл. 129 от ТЗ, съответно на друг съдружник - свободно, на трето лице – след единодушно позитивно решение на Общото събрание на Дружеството.

В случай, че съдружникът е юридическо лице – при започване на процедура по обявяването му в ликвидация или несъстоятелност, другият съдружник има предпочтително право да изкупи притежаваните от него дружествените дялове, като стойността ще бъде определена съгласно счетоводния баланс на Дружеството за годината, в която е започнала процедурата за обявяването на съдружника в ликвидация и/или несъстоятелност.

Чл. 12. За всички неуредени с този дружествен договор въпроси се прилага българското право.

Съдружници:

Надежда Йонкова Панчева

Надежда Йонкова Панчева

„ПРОПЪРТИС ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП“ ЕАД,
чрез законния представител Лъчезар Димитров Лазаров

Лъчезар Димитров Лазаров

На **19.12.2024 г.**, **Мария Лазарова – Евтимова**, нотариус в район **Софийски районен съд**, рег. № **790** на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
НАДЕЖДА ЙОНКОВА ПАНЧЕВА, [redacted] **и от ЛЪЧЕЗАР ДИМИТРОВ ЛАЗАРОВ,** [redacted], **като изпълнителен директор на ПРОПЪРТИС ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП ЕАД, ЕИК 201777882**
Рег. № **6873**, Събрана такса: ..... лв.

НОТАРИУС: