ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016

Днес, 31.07.2026г., в гр. Пловдив, между:

1) **„КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, ЕИК 204657999, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ЮИПЗ, р-н „Тракия“, ул. „Инж. Асен Йорданов“ № 7, представлявано от Председателя на СД и Изпълнителен директор ВЛАДИСЛАВ ВАЛЕНТИНОВ КЪНЧЕВ, ЕГН и

2) **„ХЪС ИНВЕСТ“ ЕАД**, ЕИК 203393062, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Северен, ул. „ПЛОВДИВ-СЕВЕР“ № 64А, представлявано от изпълнителния директор ИВАН ХРИСТОВ АСЕНОВ, ЕГН

се прие и подписа настоящият Дружествен договор на **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016**.

Съдружниците се договориха дейността и организацията на Дружеството да се ръководят от следните основни положения и условия:

1. Точка Първа - НАИМЕНОВАНИЕ (ФИРМА) НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Наименованието (фирмата) на дружеството е **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД**.

1.2. Фирмата се изписва на български език, а за нуждите на международните контакти на съответния чужд език.

2. Точка Втора - СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД**, ЕИК 208374016 е юридическо лице, дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 и сл. от ТЗ.

2.2. Членството е непосредствено определено, свободно и спрямо кредиторите отговорността се носи до размера на дяловата вноска, изразяваща се в съвкупността от правата и задълженията за всеки от съдружниците като член на дружеството, размерът на която се определя с настоящия договор.

3. Точка Трета - СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

3.1. Седалището на дружеството е в гр. Пловдив, а адресът на управление: гр. Пловдив, ЮИПЗ, р-н „Тракия“, ул. „Инж. Асен Йорданов“ № 7.

3.2. По решение на съдружниците може да се откриват клонове на дружеството, при спазване на разпоредбите на чл. 17 - чл. 20 от ТЗ.

4. Точка Четвърта - ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

4.1. Предметът на дейност на дружеството е: Придобиване, проектиране, изграждане, строителство, експлоатация, отдаване под наем и продажба на жилищни обекти, офиси, търговски площи, хотели и всякакви други недвижими имоти; Всякакви сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; Маркетинг; Инженеринг; Посредническа и консултантска дейност; Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Външно-търговска дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

5. Точка Пета - СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

5.1. Дружеството е учредено за неопределен срок на дейност.

5.2. По решение на Общото събрание на съдружниците този срок може да бъде променен.

6. Точка Шеста - ПРЕДСРОЧНО ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА

6.1. Дружеството може да прекрати предсрочно своята дейност в случаите, предвидени в закона и настоящия Дружествен договор.

6.2. При напускане на дружеството от страна на съдружник и оставането на само един съдружник, същият е длъжен в седемдневен срок да предприеме необходимите действия за пререгистрация на дружеството като Еднолично ООД, т.е. в този случай, че дружеството няма да прекрати своята дейност.

7. Точка Седма - КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

7.1. Дружеството има капитал в размер на **6 000 000 евро (шест милиона евро)**.

7.2. Капиталът е разделен на **6 000 000 бр. (шест милиона броя)** дяла с номинална стойност от **1 евро (едно евро)** всеки, разпределен между съдружниците, както следва:

— за **„КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, ЕИК 204657999 – **3 000 000 бр. (три милиона броя)** дяла с номинална стойност **1 (едно) евро** всеки, равняващи се на **3 000 000 евро (три милиона евро)** или 50% (петдесет процента) от дружествения капитал на **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016**;

— за **„ХЪС ИНВЕСТ“ ЕАД**, ЕИК 203393062 – **3 000 000 бр. (три милиона броя)** дяла с номинална стойност **1 (едно) евро** всеки, равняващи се на **3 000 000 евро (три милиона евро)** или 50% (петдесет процента) от дружествения капитал на **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016**.

7.3. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло при учредяването му с непарична вноска по реда на чл. 72 и чл. 73 от ТЗ, имаща за предмет правото на собственост върху следният недвижим имот -

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР № 56784.523.915 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин двадесет и три, точка, деветстотин и петнадесет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, общ. Пловдив, обл. Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Последно изменение на КККР засягащо поземления имот е от 16.06.2023 г.; Адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район Централен, ул. „Иларион Макариополски“ № 21; Площ: 13 168 кв.м (тринадесет хиляди сто шестдесет и осем квадратни метра); Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване; Предишен идентификатор: 56784.523.900, 56784.523.909, 56784.523.911, 56784.523.910; Номер по предходен план: 523.900, квартал: 489-стар, „Трета градска част“, парцел: I-523.915, общ. обсл. и трафопост; Съседи: 56784.523.9542, 56784.523.9612, 56784.523.921, 56784.523.917, 56784.523.916, 56784.523.910, 56784.523.282.

Гореописаният недвижим имот е внесен в капитала на **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД** под формата на непарична вноска, като в обхвата на апорта **НЕ** са включени извършените в ПИ № 56784.523.915 подобрения и приращения по чл. 92 от Закона за собствеността. Следователно, предмет на апортната вноска е единствено и само правото на собственост върху Поземлен имот с идентификатор № 56784.523.915, изключващо всички извършени подобрения и завършеното и незавършено строителство.

Т.е от предмета на апорта изрично се **ИЗКЛЮЧВАТ** и не са част от капитала на **„КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД**:

— Завършеното и незавършено строителство, съответно обособените сгради и самостоятелни обекти в тях и правото на строеж, съгласно Разрешение за строеж № 241/28.08.2018 г. за Обект: „ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС С ОФИСИ, МАГАЗИНИ, ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ; Подобект: вход „А“ – МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ; УПИ: I-523.915, жилищно строителство, обществено обслужване и

трафопост, кв. 489-стар, по плана на „Трета градска част", гр. Пловдив, допълнено със Заповед № 4/05.01.2023 г. на Гл. арх. на община Пловдив, както и издания Констативен акт за установяване на годността на строежа от 23.05.2024 (протокол обр. 15 по чл. 7, ал. 3, т. 15 от Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството);

— Правото на строеж, завършеното и незавършено строителство, съответно обособените сгради и самостоятелни обекти в тях, съгласно Разрешение за строеж № 211/10.08.2018 г. за Обект: „КАМЕНИЦА ХИЛ" ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС С ОФИСИ, МАГАЗИНИ, ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ; Подобект: входове „Б", „В", „Г" – МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ; УПИ: I-523.915, жилищно строителство, обществено обслужване и трафопост, кв. 489-стар, по плана на „Трета градска част", гр. Пловдив, допълнено със Заповед № 62/12.07.2023 г. на Гл. арх. на община Пловдив;

— Правото на строеж, завършеното и незавършено строителство, съответно обособените сгради и самостоятелни обекти в тях, съгласно Разрешение за строеж № 253/14.09.2018 г. за Обект: „КАМЕНИЦА ХИЛ" ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС С ОФИСИ, МАГАЗИНИ, ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ; Подобект: вход „Д", и „Е" – Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи; УПИ: I-523.915, жилищно строителство, обществено обслужване и трафопост, кв. 489-стар, по плана на „Трета градска част", гр. Пловдив, допълнено със Заповед № 92/18.10.2024 г. на Гл. арх. на община Пловдив.

Правото на собственост на вносителя на непаричната вноска - ***„КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ" АД, ЕИК 204657999***, *върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.523.915, се удостоверя с Нотариален акт № 65, т. 74 от 29.08.2017 г., по описа на СВ-Пловдив.*

7.4. Преди превалутирането съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България капиталът на Дружеството, който е бил в размер на 11 734 980 лв, е в рамките на справедливата пазарна стойност на гореописаните недвижими имоти, определена със Заключение за оценка на непарична вноска, изготвено и представено в Търговския регистър при Агенция по вписванията с вх. № 20250523144422/23.05.2025 г. по Акт за назначаване на ВЛ № 20250423103006/24.04.2025 г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието, прието от вносителя на непаричната вноска „КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ" АД, ЕИК 204657999 с Решение № 1, взето с Протокол от 30.05.2025 г. на СД на „КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ" АД.

8. Точка Осма - ДЯЛОВИ ВНОСКИ

8.1. Дяловите вноски се внасят във вид на парични средства или непарични вноски.

8.2. ОСС може да вземе решение за внасяне на допълнителни вноски по реда на ТЗ.

9. Точка Девета - ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ ОТ СЪДРУЖНИК

9.1. Дружественият дял може да се прехвърля и наследява.

9.2. Прехвърляне на дял от съдружник на друг съдружник се извършва свободно.

9.3. Прехвърлянето на дял на лице, извън състава на дружеството се извършва при спазване на изискванията за приемане на съдружник, като решението на ОСС се приема със 100% от дяловете от капитала.

10. Точка Десета - ПРИЕМАНЕ, ИЗКЛЮЧВАНЕ И ОСВОБОЖДАВАНЕ НА СЪДРУЖНИК

10.1. Нов съдружник се приема от ОСС по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор.

10.2. Приемането на нов съдружник се извършва след прехвърляне на дял или увеличаване капитала на дружеството.

10.3. Съдружник може да бъде изключен, ако не е внесъл договорената дялова вноска в определения срок или виновно не е изпълнил свои задължения.

10.4. При обезщетяването на изключвания съдружник, той има право да получи по-малката сума между номиналната стойност на дела и действителната му стойност според баланса.

11. Точка Единадесета - ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

11.1. Всеки съдружник има право да участва в управлението на дружеството, в разпределението на печалбата, да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книжата на дружеството и право на ликвидационен дял.

11.2. Съдружникът е длъжен да изплати или внесе дяловата вноска, да участва в управлението на дружеството, да оказва съдействие за осъществяване на неговата дейност, както и да изпълнява решенията на ОС.

12. Точка Дванадесета - ОРГАНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

12.1. Органи за управление на дружеството са:

— Общо събрание;

— Управители.

12.2. Управител може да не е съдружник.

13. Точка Тринадесета - ОБЩО СЪБРАНИЕ

13.1. Общото събрание се състои от съдружниците. Управителите на дружеството участват в заседанията на ОС с правото на съвещателен глас.

13.2. 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;

/3/ приема годишния финансов отчет на дружеството, разпределя печалбата и взема решения за нейното изплащане;

/4/ взема решение за намаляване и увеличаване на капитала;

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

/6/ взема решения за откриване и закриване на клонове и участия 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 и назначава представител за водене на процеси срещу тях;

/9/ взема решения за допълнителни парични вноски;

/10/ взима други решения, съгласно настоящия Дружествен договор.

13.3. Решенията на ОСС се вземат в обикновена писмена форма, в т.ч. и в хипотезите на чл. 137, ал. 1, т. 2, 4, т. 5 предложение първо, и т. 7 от Търговския закон.

14. Точка Четиринадесета - СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

14.1. Общото събрание се свиква от Управителите.

14.2. Управителите са длъжни да свикват ОС и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителите не свикат събранието в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването имат това право.

14.3. Управителите са длъжни да свикат ОС веднага щом загубите надхвърлят 1/4 от капитала.

14.4. Заседанието на ОС е редовно, ако всичките му членове са редовно поканени.

14.5. Поканите за заседанието се изпращат писмено или чрез писмо, факс и/или по електронна поща, и трябва да бъдат получени от отделните съдружници най-малко седем дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва дневния ред.

14.6. Решенията на ОС могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

15. Точка Петнадесета - МЯСТО ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯТА НА ОС

15.1. Заседанията на ОС се провеждат в населеното място - седалище на дружеството.

15.2. По изрично съгласие на всички съдружници, Общото събрание може да се проведе и другаде в страната или чужбина, като разходите на съдружниците, направени за участие в заседанията се поемат от дружеството.

16. Точка Шестнадесета - СЕКРЕТАР НА ЗАСЕДАНИЯТА. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

16.1. За секретар на заседанията на ОС се избира лице от присъстващите съдружници или от персонала. Изборът на секретар не е задължително условие за провеждането на ОС.

16.2. В заседанията на ОС съдружниците присъстват лично или чрез представител с изрично писмено пълномощно.

17. Точка Седемнадесета - РЕШЕНИЯ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

17.1. Решенията на ОС се вземат с пълно единодушие на всички съдружници (100% от дяловете в капитала).

17.2. За заседанието на Общото събрание се изготвят протоколи, които се подреждат Протоколната книга. Протоколната книга се съхранява от Управителите.

18. Точка Осемнадесета - УПРАВИТЕЛ

18.1. Дружеството се представлява и управлява от управителите по един номинират от всеки съдружник.

18.2. Двамата управители представляват Дружеството пред трети лица, държавни и общински органи само **ЗАЕДНО**.

18.3. Управител може и да не е съдружник.

19. Точка Деветнадесета - ПРАВОМОЩИЯ НА УПРАВИТЕЛИТЕ

19.1. Управителите ръководят дружеството като го представляват във всичките му правоотношения и сделки. Същите действат в съответствие с разпоредбите на устава и решенията на ОС.

19.2. Всички книжа са валидни само след полагане на подписите на управителите върху тях.

19.3. Управителите сключват срочни и безсрочни трудови и граждански договори, назначават и уволняват персонала на дружеството, налагат дисциплинарни наказания и поощрения в съответствие с решенията на ОС.

19.4. Управителите назначават и упълномощават трети лица относно упражняването на представително пълномощия и функции по отношение на дружеството, в съответствие с решенията на ОС.

19.5. Без предварително решение на ОС, Управителите не могат да сключват следните сделки:

— Поемане на менителнични задължения и издаване на записи на заповеди;

— Поемане на лични и/или вещни обезпечения от страна на дружеството;

— Сключване на безвъзмездни сделки, в които престацията се дава от дружеството.

20. Точка Двадесета - МАНДАТ. ОСВОБОЖДАВАНЕ НА УПРАВИТЕЛЯ

20.1. Мандатът на управител е 5 (пет) години. Общото събрание може да избере управител и за по-кратък мандат.

20.2. При изтичане на мандата, управителят продължава да изпълнява функциите си, като същия се счита за продължен за неопределен срок до изричното противопоставяне на ОС и освобождаването му.

20.3. Общото събрание може да освободи управителя:

— по негова молба;

— при изтичане на мандата му;

— по решение на ОСС – когато важни причини налагат това.

21. Точка Двадесет и първа - КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО

21.1. Дружеството води книги и документи съгласно българското законодателство.

21.2. Дружеството води и:

— Протоколна книга от заседанията на ОС;

— Заповедна книга на управителите;

— Други книги съобразно изискванията на законодателството.

22. Точка Двадесет и втора - ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО

22.1. Финансовата година на дружеството съвпада с календарната година.

22.2. Управителите съставят Годишния финансов отчет на дружеството и го внасят за одобрение и гласуване в ОС до три месеца от приключване на финансовата година.

23. Точка Двадесет и трета - ПРОВЕРИТЕЛ

23.1. Годишният счетоводен отчет на дружеството се проверява от един независим проверител - дипломиран одитор (експерт-счетоводител) извън състава и персонала на дружеството.

23.2. Тази проверка е условие за приемане на годишния счетоводен отчет, единствено ако се изисква по действащото законодателство.

23.3. Проверителят се избира от ОС преди края на календарната година.

24. Точка Двадесет и четвърта - ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

24.1. Дружеството е създадено за неопределен срок на действие и може да прекрати своята дейност в предвидените от закона случаи.

24.2. При прекратяване не дружеството се назначават двама ликвидатори – по един от всеки съдружник, които извършват ликвидацията по реда на Търговския закон и съгласно Решенията на Общото събрание. Управителите могат да бъдат назначи за ликвидатори.

25. Точка Двадесет и пета - ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ДОГОВОРЕНОСТИ

25.1. Настоящият Дружествен договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра:

— 3 (три) броя за архива на Дружеството;

— за Търговския регистър и регистърна на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията;

25.2. Този Дружествен договор се прие с Решение № 1, взето с Протокол от 10.07.2025 г. на ОСС на Дружеството. Настоящата актуализирана редакция отразява превалутирането на капитала на Дружеството от лева в евро.

СЪДРУЖНИЦИ в „КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016:

За „КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ“ АД:

(ВЛАДИСЛАВ ВАЛЕНТИНОВ КЪНЧЕВ)

За „ХЪС ИНВЕСТ“ ЕАД:

(ИВАН ХРИСТОВ АСЕНОВ)

ЗАВЕРКА ОТ УПРАВИТЕЛИ на „КАМЕНИЦА ТАУЪР“ ООД, ЕИК 208374016, на осн. чл. 119, ал. 4 от ТЗ:

(ВЛАДИСЛАВ ВАЛЕНТИНОВ КЪНЧЕВ)

(ИВАН ХРИСТОВ АСЕНОВ)