

**ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
„СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД**

Раздел I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Учредяване

Чл.1. „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД (наричано по-долу за краткост „Дружеството”) е Дружество, учредено съгласно законодателството на Република България под правно-организационната форма на Дружество с ограничена отговорност.

Фирма

Чл.2. Дружеството ще осъществява дейността си под фирмата „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД. В отношенията си с чуждестранни юридически и физически лица дружеството използва фирмата си, изписана на латиница – *“SMART INVEST - SD” Ltd.*

Седалище и адрес на управление

Чл.3. Седалището на Дружеството е: град София, 1592, район „Слатина”, а адресът на управление: гр. гр. София, 1592, район „Слатина“, ул. „Владимир Балан“ № 8.

Правен статут. Съдружници

Чл.4.(1) Дружеството представлява самостоятелно юридическо лице със свое имущество, отделно от имуществото на своите членове.

(2) Фирмата на Дружеството, заедно със седалището, адресът на управление, единният идентификационен код и банковата сметка трябва да бъдат посочвани във всички документи на Дружеството.

(3) Отговорността на съдружниците за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на техните дялови вноски.

Раздел II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл.5.(1) Дружеството е с предмет на дейност: Изграждане на административно-производствена сграда и въвеждането ѝ в експлоатация, отдаване под наем на недвижими имоти, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, дейност по управление на недвижими имоти, както и извършване на всички дейности, незабранени от закона, а за тези с разрешителен, лицензионен или регистрационен режим - след снабдяване със съответното разрешение или лиценз и/или след осъществяване на необходимата регистрация.

(2) Предметът на дейност на Дружеството може да бъде разширяван, изменян и допълван по решение на Общото събрание на съдружниците.

Срок на Дружеството

Чл.6. (1) Дружеството се учредява за срока на реализиране на проекта по изграждане на административно-производствената сграда и въвеждането ѝ в експлоатация.

(2) В срок от 6 (шест) месеца от въвеждането на изградената административно-производствената сграда в експлоатация, съдружниците следва да започнат производство по ликвидация на Дружеството, като за ликвидатор ще бъде назначен управителят на Дружеството.

Раздел III. СЪДРУЖНИЦИ

Чл.7. Съдружници в „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД са:

7.1. „Спесима Инженеринг“ ООД, с ЕИК 121248256,

и

7.2. „Деяколор“ ЕООД, с ЕИК 131422602.

Раздел IV. КАПИТАЛ

Чл.8.(1) Капиталът на Дружеството е в размер на **928 500 (деветстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) лева**, разпределен в **928 500 (деветстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) дружествени дяла** с номинална стойност на всеки дял в размер на 1 (един) лев.

(2) Капиталът на Дружеството е формиран от парична и непарична вноска на съдружниците, както следва:

8.2.1. Непарична вноска, извършена от „Спесима Инженеринг“ ООД, възлизаща на 828 500 (осемстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) лева, с предмет правото на собственост върху следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.706.2625 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, седемстотин и шест, точка, две хиляди шестстотин двадесет и пет), гр. София, общ. Столична, област София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-138/24.07.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Слатина“, ул. Владимир Балан, с площ: 1103кв.м. (хиляда сто и три квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс, предишен идентификатор 68134.706.2590, номер по предходен план: 2590, кв. 9, парцел: X, съсед: 68134.706.2645, 68134.706.243, 68134.706.798.

„Спесима Инженеринг“ ООД се легитимира като собственик на посочения Поземлен имот със следните документи: Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №23, том I, рег. №130, дело 23 от 13.05.2021г. на нотариус Михаил Воденичарски, с № 292 в Нотариалната камара, който нотариален акт е вписан в Служба по вписванията с Акт № 65, том LXXVII, дело № 23222/2021г.; Скица на поземлен имот № 15-44495-18.01.2022г., издадена от СГКК-гр. София при АГКК; Нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията с акт № 152, том CLXXXVIII, дело 56257/06.10.2021г. (с който се уреждат сметки по регулация).

Непаричната вноска, подробно описана по-горе, е оценена от три независими вещи лица, определени с Акт за назначаване № 20241025083123/28.10.2024 год. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието.

Съгласно изготвеното на основание чл. 72 от Търговския закон и прието от Агенция по вписванията Заключение за извършена тройна оценителна експертиза на непарична вноска, общата пазарна стойност на правото на собственост върху недвижимия имот, предмет на апорта, е в размер на 828 500 (осемстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) лева.

„Спесима Инженеринг“ ООД апортира в капитала на „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД гореописаният недвижим имот за пълната му стойност, а именно сума в размер на 828 500 (осемстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) лева, срещу която „Спесима Инженеринг“ ООД придобива 828 500 (осемстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) дружествени дяла с номинална стойност на всеки дял в размер на 1 (един) лев, съставляващи 89,23 % от капитала на „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД.

8.2.2. Парична вноска, извършена от „Деяколор“ ЕООД в размер на 100 000 лева (сто хиляди) лева, срещу която Деяколор ЕООД придобива 100 000 (сто хиляди) дружествени дяла с номинална стойност на всеки дял в размер на 1(един) лев, съставляващи 10,77 % от капитала на „СМАРТ ИНВЕСТ - СД” ООД.

Раздел V. РАЗМЕР НА ДЯЛОВЕТЕ

Чл.9. Дяловете се разпределят между съдружниците, както следва:

9.1. **828 500** (осемстотин двадесет и осем хиляди и петстотин) дружествени дяла, са собственост на „Спесима Инженеринг“ ООД, с ЕИК 121248256;

9.2. **100 000** лева (сто хиляди) дружествени дяла, са собственост на „Деяколор“ ЕООД, с ЕИК 131422602;

Раздел VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружника

Чл.10. Всеки съдружник има право:

1. да участва в управлението на Дружеството;
2. да участва в разпределението на печалбата, съразмерно на дяловото си участие;
3. да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, да преглежда книгата на Дружеството;
4. да се осведомява за финансовото състояние и банковите сметки на Дружеството и да има достъп до подобна информация;
5. да внася за обсъждане пред общото събрание на съдружниците всякакви въпроси, свързани с дейността на Дружеството;
6. на ликвидационен дял.

Задължения на съдружника

Чл.11. Всеки съдружник е длъжен:

1. да внесе дяловата си вноска;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да съдейства за осъществяване дейността на Дружеството;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание;
5. да пази репутацията, търговската тайна и интересите на Дружеството, както и на неговите клиенти, включително след прекратяване на участието му като съдружник в Дружеството.

Приемане на нов съдружник

Чл.12. Нов съдружник се приема в Дружеството от Общото събрание по негова писмена молба в този смисъл, в която той заявява, че той/тя приема условията на Дружествения договор. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел.

Прекратяване на участие в Дружеството

Чл.13.(1) Участието на съдружник в Дружеството се прекратява:

1. при смърт или поставяне под запрещение;
2. при изключване;
3. при прекратяване с ликвидация – за юридическите лица;
4. при обявяване в несъстоятелност;

(2) Съдружник може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие до Общото събрание на съдружниците, направено най - малко три месеца преди датата на прекратяването.

(3) Имууществените последици от прекратяването на членството се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Изключване на съдружник

Чл.14.(1) Общото събрание може да изключи съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си в допълнително определения срок, който не може да бъде по-кратък от един месец. Срокът се определя от Общото събрание с мнозинство повече от половината от капитала. Управителят уведомява писмено съдружника за допълнителния срок и го предупреждава за изключването.

- (2) В случая по ал.1 съдружникът губи правото си върху направените вноски.
- (3) Съдружник може да бъде изключен от Общото събрание на съдружниците след писмено предупреждение, когато:
1. не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
 2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
 3. действа против интересите на дружеството;
 4. в случаите на чл. 121 от ТЗ;
 5. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2 от ТЗ.

Дружествен дял. Прехвърляне на дялове

- Чл.15.(1)** Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който е пропорционален на дела му в капитала на Дружеството.
- (2) Съдружниците нямат право да прехвърлят своите дялове в Дружеството или да извършват каквито и да е действия, които биха могли да доведат до промяна на контрола върху Дружеството, да ги залагат, да предоставят опции или по друг начин да учредяват тежести върху притежаваните от тях дяловете в Дружеството, или да влизат в преговори за осъществяването на такива действия, освен с изрично писмено съгласие на другия съдружник. По смисъла на този член „контрол” означава възможността да се оказва, пряко или непряко, решаващо въздействие върху управлението и политиките на Дружеството, чрез собственост върху акции/дялове с право на глас, по силата на договор или по друг начин.

Делба на дружествен дял

- Чл.16.** Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците.

Съсобственост на дял

- Чл.17.** Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата си по него съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела определят лице, което ги представлява пред Дружеството.

Печалби и плащания

- Чл.18.** Съдружниците не могат да искат дяловете си, докато Дружеството съществува. Те имат право на част от печалбата на Дружеството, съразмерно на дяловете на всеки един от тях в капитала.

Допълнителни парични вноски

- Чл.19.(1)** По решение на Общото събрание на съдружниците за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните вноски са съразмерни на дяловете в капитала, доколкото не е определено друго в решението на Общото събрание.
- (2) Съдружник, който не е гласувал за решението по предходната алинея, има право да прекрати участието си в Дружеството съгласно чл. 125, ал. 2 и ал. 3 от ТЗ. Това право може да бъде упражнено в срок един месец от събранието – за съдружниците, които са присъствали или са били редовно поканени, или от уведомлението – за всички останали съдружници.
- (3) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.

Имущество на Дружеството

Чл.20. Имуществото на Дружеството се състои от правото на собственост и други вещни права върху основни и оборотни средства, вземания, права върху търговски марки, промишлени образци, лицензи, ноу-хау, дялово участие в сдружения, както и други права, породени от дейността му.

Раздел VII. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление

Чл.21.(1) Органите на управление на Дружеството са:

1. Общо събрание на съдружниците;
2. Управител.

(2) Управителят може да не е съдружник.

Общо събрание на съдружниците

Чл.22.(1) Общото събрание на съдружниците се състои от всички съдружници.

(2) Управителят на Дружеството участва в заседанията на Общото събрание на съдружниците със съвещателен глас, освен ако не е съдружник.

Компетентност на Общото събрание

Чл.23.(1) 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 намаляване и увеличаване на капитала;
5. избира и освобождава управителя, сключва договор с него, 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 решение за допълнителни парични вноски.

(2) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.

(3) Всички решения по ал. 1 се вземат – с единодушие на всички съдружници. Когато се взема решение за изключване на съдружник, изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

(4) За взетите решения Общото събрание на съдружниците се съставя и подписва протокол в писмена форма по см. на чл. 137, ал. 4 от Търговския закон, т.е. без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието.

(5) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно. Съдружниците – юридически лица се представляват на Общото събрание от техните законни представители или от упълномощени от тях лица.

Кворум

Чл.24.(1) Заседанието на Общото събрание е редовно, ако всички съдружници са редовно поканени и на него са представени толкова от тях, колкото са необходими за образуване на мнозинство по въпросите на дневния ред.

(2) Решенията на общото събрание могат да се вземат неприсъствено - чрез протокол, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението.

Свикване на Общо събрание

Чл.25.(1) Общото събрание на съдружниците се свиква на редовно заседание от управителя най - малко веднъж годишно.

(2) Управителят е длъжен да свика Общото събрание на съдружниците и по писмено искане на съдружниците с дялове над 1/10 от капитала. Ако управителя не свика събранието в двуседмичен срок, съдружниците, поискали свикването, имат това право.

(3) Управителят е длъжен да свика Общо събрание на съдружниците веднага щом загубите надхвърлят $\frac{1}{4}$ от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството, спадне под размера на вписания капитал.

(4) Общото събрание на съдружниците се свиква от управителя с писмена покана или по друг подходящ начин най - малко седем дни преди определената дата на заседанието.

(5) Когато на заседание на Общото събрание на съдружниците се определи датата на следващото заседание, присъстващите се смятат за редовно поканени.

Управител

Чл.26.(1) Дружеството се управлява и представлява от управител.

(2) Управителят има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейностите на Дружеството, да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия, като за сключването на договори над 5000 лева с един контрагент, без значение дали плащанията се извършват наведнъж или последователно, по един или няколко договори, е необходимо предварително решение на общото събрание. В случай, че управителят сключи договор в нарушение на условието по предходното изречение, той носи отговорност пред съдружниците за причинените на Дружеството вреди.

(3) Управителят:

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание;
2. изготвя и предлага за одобрение от Общото събрание годишния отчет и баланса;
3. организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;
4. сключва и прекратява трудови договори със служителите на Дружеството;
5. отговаря имуществено за причинени на Дружеството вреди.

(4) Управителят текущо и при поискване информира съдружниците за дружествените работи и им осигурява свободен достъп до търговската и счетоводна документация.

Дружествени книги

Чл.27.(1) Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на Общото събрание.

(2) В книгата на дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Удостоверение за участие

Чл.28.(1) На съдружниците се издават и предоставят удостоверения за участие в Дружеството.

(2) Удостоверението, издадено на съдружниците за участието им в Дружеството, не е ценна книга.

Чл.29.(1) Годишният финансов отчет на Дружеството се проверява от един или от няколко проверители - регистрирани одитори само в предвидените от закон случаи. Тази проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет.

(2) Проверителите се избират от Общото събрание преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

(3) Приетият годишен финансов отчет се представя в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

Чл.30.(1) Дружеството може да образува фонд „Резервен”.

(2) По решение на Общото събрание на съдружниците най-малко 1/20 от печалбата на Дружеството може да бъде отделена във фонд „Резервен”.

(3) Средствата на фонд „Резервен” могат да се използват за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходните години;
3. други цели по решение на Общото събрание.

Раздел VIII. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР

Увеличаване на капитала

Чл.31. Капиталът може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на съдружниците чрез:

1. увеличаване номиналната стойност на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

Източници за увеличение

Чл.32. Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван:

1. чрез парични вноски на съдружниците;
2. чрез непарични вноски на съдружниците по реда на чл. 72 от Търговския закон;
3. чрез преобразуване на част от печалбата на Дружеството в капитал;
4. чрез използване на създадени от Дружеството допълнителни резерви;
5. чрез използване на други източници, определени в закон.

Намаляване на капитала

Чл.33.(1) Капиталът може да бъде намален до установения в закон минимум с решение за изменение на Дружествения договор при спазване изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон. В този случай може да се извърши едновременно намаляване и увеличаване на капитала по реда на чл. 203 от Търговския закон.

(2) В решението се посочват целта на намалението, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

Предизвестие на кредиторите

Чл.34.(1) Решението за намаляване на капитала се представя в Търговския регистър и се обявява. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обнародването.

(2) Съгласието на кредиторите се предполага, ако до три месеца след обявяването те не изразят писмено несъгласието си.

Вписване на намаляването

Чл.35.(1) Изменението на Дружествения договор, с което се намалява капиталът, се вписва след изтичане на срока по предходния член.

(2) Към заявлението за вписване се представят доказателства за спазване на изискванията по чл.150 от ТЗ и писмена декларация на управителя, че на кредиторите, които не са съгласни с намалението, са дадени обезпечения или е изплатен дългът.

Отговорност на управителите

Чл.36. Ако представените от управителя/ите данни за вписването на намалението са неверни, той отговаря за причинените на кредиторите вреди до размера, до който те не са могли да се удовлетворят от Дружеството. Когато управителите са няколко, те отговарят солидарно.

Изплащания поради намалението

Чл. 37. На съдружниците могат да се направят изплащания поради намаление на капитала, само като намалението бъде вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел.

Раздел IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на Дружеството

Чл.38. Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, определен съгласно условията на настоящия договор;
2. по решение на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 от капитала;
3. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на Окръжния съд по иск на:
 - а) съдружниците, ако важни причини налагат това. Искът се завежда срещу Дружеството, ако дяловете на ищците съставляват повече от 1/5 от капитала;
 - б) прокурора, ако Дружеството не е образувано по законния ред или ако дейността му противоречи на закона;
 - в) прокурора, когато в продължение на три месеца Дружеството няма вписан управител.

Ликвидация на Дружеството

Чл.39. Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от ТЗ.

Раздел X. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените с този договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

§ 2. Настоящият Дружествен договор е приет на Учредителното събрание на „СМАРТ ИНВЕСТ - СД“ ООД, проведено на 11.12.2024г.

Настоящият Дружествен договор е подписан в два еднообразни екземпляра - по един за всеки от съдружниците.

СЪДРУЖНИЦИ:

За „Спесима Инженеринг“ ООД
Гочо Дяков Славов – управител

„Деяколор“ ЕООД
Явор Димитров Пешев - управител

