ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

на

ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ

„ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ГРУП“

РАЗДЕЛ I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Предмет на договора

Чл. 1. (1) Съдружниците се съгласиха да учредят дружество с ограничена отговорност за извършване на съвместна стопанска дейност, наричано по-нататък в текста за краткост **„Дружеството”**.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице по българското право, отделно от съдружниците.

(3) Дружеството се образува въз основа на Търговския закон, както и съгласно общите положения на българското гражданско законодателство.

Фирма

Чл. 2. (1) Дружеството ще извършва стопанската си дейност под наименование **„ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ООД**, което ще бъде посочвано в деловата кореспонденция, печатни, рекламни и други материали на Дружеството.

(2) Фирмата на Дружеството може да се изписва и на латиница за нуждите на търговската ѝ кореспонденция или при реклама като: **“PREMIUM PROPERTY GROUP” Ltd.**

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1336, ж.к. Люлин, бл. 636, вх. А, ет. 3, ап. 7.

Предмет на дейност

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е:

Придобиване, експлоатиране, развитие, наемане и отдаване под наем, ползване, администриране, управление, учредяване на права, реклама, строителство и разпореждане с недвижими имоти от градски и извънградски тип, жилищни имоти, земеделски земи и гори, както и посреднически услуги при наемане, покупко-продажба, прехвърляния, измервания, геодезия и кадастър, както и извършване на всички онези дейности, които са необходими за извършване на услуги, свързани със сектора на недвижимите имоти, консултантска дейност, посредническа дейност, както и всякаква

друга дейност, незабранена от закона, а когато е необходим лиценз за извършването на съответната дейност, след получаването му.

Чл. 5. Предметът на дейност на Дружеството може да бъде разширяван, изменян и допълван по решение на Общото събрание на съдружниците.

Срок

Чл. 6. Дружеството се създава за неопределен срок.

II. ИМУЩЕСТВО

Понятие за имущество

Чл. 7. Имуществото на Дружеството се състои от права върху вещи, обекти на интелектуалната собственост, ценни книги, задължения и фактически отношения.

Капитал на дружеството

Чл. 8. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на 3000 лв. (три хиляди лева), разпределени в 3000 (три хиляди) дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 1 лв. (един лев).

(2) Към момента на първоначалната регистрация целият записан капитал ще бъде внесен.

Разпределение на дяловете

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

1. **Любомир Любомиров Зарков**, – 1000 (хиляда) дружествени дяла с номинална стойност от 1 лв. (един лев) всеки, на обща номинална стойност 1000 лв. (хиляда лева);
2. **Валентин Георгиев Лозев,** - 1000 (хиляда) дружествени дяла с номинална стойност от 1 лв. (един лев) всеки, на обща номинална стойност 1000 лв. (хиляда лева);
3. **Иван Кирчев Николов**, - 1000 (хиляда) дружествени дяла с номинална стойност от 1 лв. (един лев) всеки, на обща номинална стойност 1000 лв. (хиляда лева);

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Права на съдружника

Чл. 10. Всеки съдружник има право:

1. Да участва в управлението на Дружеството в съответствие с притежаваните от него дялове в дружествения капитал по предвидения в настоящия договор ред;
2. Да внася за обсъждане пред Общото събрание на съдружниците всякакви въпроси, свързани с дейността на Дружеството;
3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела;
4. На част от печалбата на Дружеството, съразмерно на дяловото си участие;
5. На ликвидационен дял.

Задължения на съдружника

Чл. 11. Всеки съдружник е длъжен:

1. Да внесе дяловата си вноска;
2. Да съдейства за осъществяване дейността на Дружеството, за постигане на неговите цели и задачи, определени в дружествения договор и в решенията на Общото събрание на съдружниците;
3. Да участва в управлението на Дружеството;
4. Да изпълнява решенията на Общото събрание;
5. Да пази репутацията, търговската тайна и интересите на Дружеството, както и на неговите клиенти.

Прекратяване на участие в дружеството

Чл. 12. (1) Участие на съдружника в Дружеството се прекратява:

1. При изключване;
2. При обявяване в несъстоятелност;
3. При прекратяване на съдружника – юридическо лице с ликвидация.

(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) Прекратяването на Дружественото участие подлежи на вписване в Търговския регистър.

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

Приемане на нов съдружник

Чл. 13. Нов съдружник се приема в Дружеството от Общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър.

Изключване на съдружник

Чл. 14. (1) Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си, се смята за изключен, ако не изплати или не внесе дела си в допълнително определен от Общото събрание срок, който не може да е по-кратък от 1 месец. Срокът се определя 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) Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание на съдружниците след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на Дружеството;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на Дружеството;
4. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане по чл. 21, ал. 2 от Дружествения договор.

Дружествен дял

Чл. 15. Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

Удостоверение за участие

Чл. 16. (1) На съдружниците се издават удостоверения за участие в Дружеството.

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

Прехвърляне на дялове

Чл. 17. (1) Прехвърлянето на дружествен дял от един съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица при спазване на нормативните изисквания, както и при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с договор, оформен в предписаната от закона форма и се вписва в Търговски регистър.

Отговорност при прехвърляне

Чл. 18. Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

Делба на дружествен дял

Чл. 19. Разделянето на един дружествен дял се допуска само със съгласието на съдружниците.

Съсобственост на дял

Чл. 20 Съсобствениците на дружествен дял могат да упражняват правата по него съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дела определят лице, което да ги представлява пред Дружеството.

Допълнителни парични вноски

Чл. 21. (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, ако не е предвидено друго.

(2) Съдружник, който не е гласувал за решението по ал. 1, има право да прекрати участието си в Дружеството съгласно чл. 12, ал. 2 и 4 от този дружествен договор. 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.

IV. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИЯ ДОГОВОР

Увеличаване на капитала

Чл. 22. 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;

Намаляване на капитала

Чл. 23. 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 на задължение за внасяне неизплатена част на дела от капитала.

Предизвестие на кредиторите

Чл. 24. (1) Решението за намаляване на капитала се представя в Търговския регистър и се обявява. С обявяването му се смята, че Дружеството е заявило, че е готово да даде

обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към момента на обявяването.

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

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Чл. 25. Капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

V. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Органи на управление

Чл. 26. (1) Общото събрание на съдружниците се състои от съдружниците.

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

(3) Управителят е длъжен да свика Общо събрание на съдружниците и по писмено искане на съдружниците с дялове над ½ от капитала.

(4) Управителят е длъжен да свика Общо събрание на съдружниците веднага щом загубите надхвърлят капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал.

(5) 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.

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

(7) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено пълномощно.

Кворум

Чл. 27. (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.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 28. (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 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 решение 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) Решенията по точки 1, 2 и 9 се вземат с мнозинство повече от ¾ от капитала, а решенията по т. 4 – с единодушие от всички съдружници. Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от ½ от капитала.

(4) За всяко провеждано Общо събрание на съдружниците се съставя протокол. **На основание чл. 137, ал. 4, предложение последно от Търговския закон за взетите решения съгласно чл. 137, ал. 1, т. 2, 4 и 5, предложение първо и т. 7 от Търговския закон се съставя протокол в обикновена писмена форма. За посочените решения нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието на протокола НЕ се изисква**.

Управител

Чл. 29. (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.

(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 трудови договори със служителите на Дружеството.

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

(5) Управителят няма право без съгласието на Общото събрание на съдружниците:

а/ да извършва от свое и от чуждо име търговски сделки;

б/ да участва в събирателни, командитни и дружества с ограничена отговорност;

в/ да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(6) При нарушаване на предходната алинея, управителят се освобождава без предизвестие, без право на възнаграждение за периода на нарушението, като дължи обезщетение на Дружеството за причинените вреди по общия ред.

(7) Отношенията между управителя и Общото събрание, които не са уредени с дружествения договор се уреждат с договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на Дружеството чрез лице, оправомощено от общото събрание на съдружниците.

(8) Овластяването на управителя може да бъде оттеглено по всяко време и името му да бъде заличено от търговския регистър.

(9) Управителят може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, управителят и сам може да заяви за вписване това обстоятелство и то се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Дружествени книги

Чл. 30. (1) Дружеството води книги 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.

VI. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

Дивиденти

Чл. 31. Размерът на дивидентите се определя от Общото събрание на съдружниците. Изплащането им се удостоверява с разписка, която се подвързва в книгите за дяловете и дивидентите.

Прекратяване на дружеството

Чл. 32. Дружеството се прекратява:

1. По решение на съдружниците, взето с мнозинство ¾ от капитала;
2. Чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. При обявяване в несъстоятелност;

4. По решение на Окръжния съд по седалището по иск на:

   а) съдружниците, ако важни причини налагат това. Искът се завежда срещу Дружеството, ако дяловете на ищците съставляват повече от ½ от капитала;

   б) прокурора, ако дейността на Дружеството противоречи на закона;

   в) по иск на прокурора, когато в продължение на три месеца Дружеството няма вписан управител.

Ликвидация на дружеството

Чл. 33. При прекратяване на Дружеството на основание чл. 32, т. 1 и т. 4 се открива производство по ликвидация. Ликвидацията на Дружеството се извършва по реда на глава седемнадесета от ТЗ.

Раздел VII

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 34. Заглавията на отделните членове на този договор служат само за улеснение при неговото ползване. Те нямат никакво значение за структурата, тълкуването и смисъла на съответните текстове.

Чл. 35. Ако в даден случай някой от съдружниците не упражни правата си по този договор, това не означава отказ от използването на тези права при следващи случаи.

Чл. 36. (1) Ако някоя разпоредба на този договор е или стане недействителна, договорът остава действителен в останалата му част. В такъв случай недействителната разпоредба трябва така да бъде тълкувана от Общото събрание, че да може да се постигне целта, която е била поставено с недействителната разпоредба, в духа и смисъла на целия договор.

(2) Същото важи и когато при изпълнението на договора се окаже празнота, която трябва да бъде запълнена.

Чл. 37. За неуредените в този договор въпроси се прилага общото българско гражданско и търговско законодателство.

Този Дружествен договор е приет с Решение на Общото събрание от 19.11.2024 г.

СЪДРУЖНИЦИ:

/Любомир Любомиров Зарков/

/Валентин Георгиев Лозев/

/Иван Кирчев Николов/