ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР

Днес, ...19.11. - 2025 година, от и между:

1. Стоян Тотев Чаракчиев, ЕГН [redacted], роден на [redacted], л. к. № [redacted], издадена на [redacted] от [redacted], с постоянен адрес: [redacted];

и

2. Кирил Александров Пеканов, ЕГН [redacted], роден на [redacted], л. к. № [redacted], издадена на [redacted] от [redacted], с постоянен адрес: [redacted],

(всички наричани, тук и по-долу "Съдружниците") се сключи настоящият Дружествен договор, за следното:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ.

1. Съдружниците учредяват дружество с ограничена отговорност ("Дружеството") като самостоятелно юридическо лице, съгласно действащото в Република България законодателство.

2. ФИРМАТА на Дружеството е: "Хаба Естейт" ООД, което може да се изписва на латиница както следва: „Haba Estate" OOD.

3.1. СЕДАЛИЩЕТО на Дружеството е: гр. София, район „Триадица".

3.2. АДРЕСЪТ НА УПРАВЛЕНИЕ на Дружеството е: България, област София – град, община Столична, гр. София, пк 1404, район „Триадица", кв. „Манастирски ливади", бул. „България" № 105-А, вх. Б, ет. 4, офис 11.

4. ПРЕДМЕТЪТ НА ДЕЙНОСТ НА Дружеството е: Покупко-продажба на недвижими имоти и отдаването им под наем, вътрешна и външна търговия, търговско представителство и посредничество, аутсорсинг, транспортни и спедиционни услуги, маркетинг, ресторантьорство и хотелиерство, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

5. Дружеството се учредява за неограничен срок от време.

II. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

6.1. Дружеството се учредява с капитал в размер на размер на 10 000 (десет хиляди) лева, разпределен на 10 (десет) дяла всеки по 1 000 (хиляда) лева.

6.2. Записаният капитал е внесен изцяло и разпределен между съдружниците, както следва :

6.2.1. За Стоян Тотев Чаракчиев, ЕГН [redacted]: 5 (пет) дяла всеки по 1 000 (хиляда) лева, на обща стойност 5000 (пет хиляди) лева;

6.2.2. За Кирил Алексадров Пеканов, ЕГН [redacted]: 5 (пет) дяла всеки по 1 000 (хиляда) лева, на обща стойност 5000 (пет хиляди) лева.

6.3. Паричните вноски на съдружниците са направени по специална сметка в българска банка, която се открива на името на Дружеството.

7.1. Капиталът може да се увеличи чрез:

а) увеличаване на стойността на дяловете;

б) записване на нови дялове от съдружниците;

в) приемане на нови съдружници с нови дялове.

7.2. Капиталът може да се увеличи чрез внасянето на:

а) пари;

б) имуществени вещни права;

в) права на интелектуална собственост.

7.3. При увеличаване на капитала чрез приемане на нови съдружници, се прилагат разпоредбите на т. 8.1. от настоящия договор.

III. ЧЛЕНСТВО В ДРУЖЕСТВОТО.

8.1. Нов съдружник се приема по решение на Общото събрание, като молбата за приемане трябва да бъде придружена с декларация, че кандидатът приема изцяло условията на дружествения договор, както и с документите, изискуеми от действащото законодателство за вписване на съдружник в регистъра на съда.

8.2. Новият съдружник е длъжен да направи вноска в капитала на Дружеството, чийто размер и вид /пари, вещи, права и др./ се определят от Общото събрание, като капиталът на Дружеството се увеличава с дела на новия съдружник.

8.3. Новият съдружник носи отговорност за задълженията на дружеството, възникнали след неговото приемане.

9.1. Членството в Дружеството може да се прекрати в следните случаи:

9.1.1. при смърт на съдружник – физическо лице или при прекратяване с ликвидация или обявяване в несъстоятелност на съдружник;

9.1.2. при прекратяване на участието в Дружеството на съдружник - с негово изрично писмено предизвестие, отправено до Дружеството, не по-малко от 3 (три) месеца преди датата на прекратяване на участието му в Дружеството;

9.1.3. при изключване на съдружник от Дружеството в следните хипотези:

9.1.3.1. за невнасяне в срока по т. 13.1. от дружествения договор на дяловата вноска в капитала на дружеството;

9.1.3.2. за неизпълнение на задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството;

9.1.3.3. за неизпълнение на решенията на Общото събрание на Дружеството;

9.1.3.4. за действия против интересите на Дружеството.

9.1.3.5. за невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай че съдружникът не е упражнил правото си за напускане, предвидено по чл. 134, ал. 2 от Търговския закон.

9.2. Прекратяването на членството в Дружеството в случаите по т. 9.1.3. става по решение на Общото събрание, изразено в писмена форма, след писмено предупреждение към съдружника.

9.3. При прекратяване на членството в Дружеството в случаите на т. 9.1.3.2., т. 9.1.3.3., т. 9.1.3.4. и т. 9.1.3.5. съдружникът има право да получи дела си от имуществото на Дружеството, след като му се приспаднат всички вреди и загуби, претърпени от Дружеството в резултат на действията/бездействията на съдружника.

9.4. По решение на Общото събрание, изразено в писмена форма, делът на всеки съдружник, който е прекратил членството си в Дружеството на основание т. 9.1.2. и т. 9.1.3.1. от настоящия договор, се предлага за изкупуване на останалите съдружници съгласно чл. 129, ал.1 от Търговския закон.

9.4.1. При отказ на съдружниците да изкупят дела по предходната точка, то делът се предлага за изкупуване от трети лица при спазване изискванията на чл. 129, ал.1. и 2. във връзка с чл. 122 от Търговския закон.

9.4.2. При положение, че липсва кандидат за изкупуване на свободния дял по предходната точка, то капиталът на дружеството се намалява с неговата стойност.

9.5. Съдружници, членството на които е било прекратено в случаите на т. 9.1.3.2., т. 9.1.3.3., т. 9.1.3.4 и т. 9.1.3.5 от този договор, не се освобождават от отговорност за изпълнение на задълженията на Дружеството към трети лица, въз основа на договори,

сключени преди датата на прекратяване на членството им в Дружеството.

IV. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.

IV.А. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.

10.1. Общото събрание решава всички въпроси на управлението и дейността на Дружеството, освен тези, които съгласно настоящия договор са от компетенциите на други органи на Дружеството.

10.2. Общото събрание:

10.2.1. изменя и допълва настоящия Дружествен договор;

10.2.2. увеличава или намалява капитала на Дружеството;

10.2.3. приема и изключва съдружници, както и дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;

10.2.4. определя структурата на дяловете в капитала на Дружеството при увеличаване или намаляване на капитала му;

10.2.5. приема управленска структура на Дружеството и програма за дейността му;

10.2.6. приема годишния финансов отчет за дейността на Дружеството и баланса на Дружеството;

10.2.7. определя начините за формиране и разпределяне на печалбата на Дружеството, както и начините за покриване на евентуалните загуби на Дружеството;

10.2.8. приема решения относно събиране на несъбрани вземания на Дружеството;

10.2.9. назначава Управителя/ите/, определя възнаграждението му/им/ и го/ги освобождава от отговорност;

10.2.10. приема решения за реорганизацията и прекратяването на дружеството, както и за откриването и закриването на представителства, клонове и др. в страната и в чужбина, а също и за участие на Дружеството в други дружества;

10.2.11. приема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

10.2.12. приема решения за предявяване на искове срещу Управителя/ите/ и назначава представител за водене на процесите срещу него/тях/;

10.2.13. приема решения за извършване допълнителни парични вноски от съдружниците;

10.2.14. приема решения относно всички други стопански, управленски, финансови, кредитни, организационни и други въпроси за осъществяване на дейността на Дружеството;

10.3. Общото събрание се състои от всички съдружници, като всеки има право на толкова гласа в Общото събрание, колкото са дяловете му в капитала на Дружеството.

10.4. Общото събрание на съдружниците, приема решенията по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 5 и т. 7 от Търговския закон, за което се съставя писмен протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието. За решенията по чл. 137, ал. 1, т. 4 от Търговския закон се съставя писмен протокол без нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието.

10.5.1. Заседанията на Общото събрание се свикват от Управителя/ите/ най-малко веднъж годишно или по писмено искане на съдружниците, притежаващи дялове над 1/10 от капитала на Дружеството. Ако Управителят/ите/ не свика/т/ събранието в 2-седмичен срок, съдружниците, поискали свикването имат това право.

10.5.2. Управителят/ите/ е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите

надхвърлят 1/4 от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на дружеството, по смисъла на чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал.

10.5.3. Всеки един от съдружниците трябва да бъде писмено поканен седем дни преди датата на заседанието, като бъде уведомен за точната дата на същото, мястото и часът на провеждането на заседанието и дневния му ред.

10.5.4. Съдружник, който е присъствал на заседанието не може да атакува неговата редовност, ако не е направил възражение за това на самото заседание.

10.6.1. Заседанията на Общото събрание са редовни, ако на тях присъстват съдружници, притежаващи поне 50 % от дяловете в капитала на Дружеството, лично или чрез упълномощено лице с писмено пълномощно, упълномощеното лице може да бъде и друг съдружник.

10.6.2. Общо събрание може да взема решения и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили, писмено съгласието си за решението.

10.7.1. Общото събрание на Дружеството приема решенията си с единодушие.

10.8.1. Участието на управителя/ите/ на дружеството в заседанията на Общото събрание, лично или чрез пълномощник, е задължително.

10.8.2. Управителят/ите/ има право на съвещателен глас в заседанията на Общото събрание, ако не е съдружник.

10.9. Когато наетите лица в Дружеството са повече от 50, те се представляват в Общото събрание с право на съвещателен глас. Общото събрание взема решение по трудови и социални въпроси след изслушване становището на представителя на персонала на дружеството.

10.10. На заседанието на Общото събрание се съставят протоколи, които се подписват от съдружниците.

10.11. Разходите за участие в заседание на Общото събрание, както и за привлечените специалисти са за сметка на Дружеството.

IV.Б. УПРАВИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

11.1.1. Управителят/ите/ на дружеството се избира от Общото събрание.

11.1.2. Управителят/ите/ организира и ръководи цялостната дейност на дружеството и го представлява пред трети лица. При няколко управителя, те управляват и представляват Дружеството заедно, освен ако Общото събрание не реши друго.

11.2. Управителят/ите/ може да бъде освободен предсрочно от задълженията и отговорностите си и заличен от търговския регистър - като отправя писмено уведомление до Общото събрание на Дружеството. В срок до един месец след получаване на уведомлението, Дружеството трябва да впише освобождаването на съответния Управител в търговския регистър.

11.3. Управителят/ите/ може да бъде освободен от Общото събрание предсрочно при:

а) несправяне с възложените му задачи;

б) при извършване на закононарушения или действия, увреждащи интересите на Дружеството;

в) при невъзможност да изпълнява функциите си за период по-дълъг от шест месеца.

11.4. Управителят/ите/ има следните правомощия:

11.4.1. да организира и ръководи цялостната дейност на Дружеството съобразно закона, настоящия Дружествен договор и решенията на Общото събрание;

11.4.2. да осигурява изпълнението на настоящия дружествен договор,

решенията на Общото събрание и да свиква заседания на последното по реда, указан в този договор;

11.4.3. да изготвя годишен финансов отчет на Дружеството, както и проект за разпределяне на печалбата, които да представя за одобрение на заседание на Общото събрание;

11.4.4. лично или чрез изрично упълномощено от него лице да съхранява документацията на дружеството, която да предават по опис на евентуалния следващ управител(и);

11.4.5. да съхранява печата на Дружеството и подпечатва и подписва неговите документи;

11.4.6. да следи за законосъобразното изпълнение на договорните и извъндоговорните задължения и права на Дружеството;

11.4.7. да сключва и прекратява трудовите договори с персонала на Дружеството;

11.4.8. да представлява Дружеството;

11.4.9. да сключва сделки, да получава суми и да извършва плащания от/на името и за/на сметка на Дружеството;

11.4.10. да определя съгласувано с Общото събрание правата и задълженията на евентуалния/ите/ Прокурист/и/ на Дружеството.

IV.В. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ.

12. Съдружниците имат право:

12.1. да се ползват от дейността на Дружеството;

12.2. да участват в управлението му и в разпределянето на печалбата на Дружеството;

12.3. да бъдат информирани за състоянието на отчетността и дейността на Дружеството, както и да преглеждат книжата на Дружеството;

12.4. на ликвидационен дял при прекратяване на Дружеството, съразмерен на дела им в капитала на Дружеството;

12.5. на глас в заседанията на Общото събрание, съразмерен на дела им в капитала на Дружеството.

13. Съдружниците имат следните задължения:

13.1. да внасят дяловите си вноски в надлежния срок и размер;

13.2. да понасят частта от евентуалните загуби, съгласно т. 17.2.;

13.3. да оказват активно съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството и да участват в управлението му;

13.4. да изпълняват решенията на Общото събрание;

13.5. да пазят търговската тайна на Дружеството;

13.6. да изпълняват разпоредбите на настоящия дружествен договор;

13.7. да не действат против интересите на Дружеството.

V. БЮДЖЕТ, ФОРМИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

14. Средствата за осъществяване дейността на Дружеството формират бюджета на Дружеството и се осигуряват от: собствени средства, дружествения капитал, заемни средства и други.

15. Бюджетът на Дружеството се формира и изпълнява съобразно приетите от Общото събрание решения и действащото законодателство.

16.1. Общото събрание решава всички въпроси, свързани с разходването, натрупването, разпределението, създаването на фондове и други на бюджета на

Дружеството.

16.2. Разпределението на печалбата на Дружеството между съдружниците се извършва както следва:

16.2.1. За Стоян Тотев Чаракчиев, ЕГН [redacted] – 50% (петдесет процента) от цялата печалба на Дружеството за съответната година;

16.2.2. За Кирил Александров Пеканов, ЕГН [redacted] – 50% (петдесет процента) от цялата печалба на Дружеството за съответната година.

17.1. В случай, че Дружеството приключи годината със загуба, начинът и редът за нейното покриване се определят по решение на Общото събрание.

17.2. Разпределението на участието на съдружниците в покриването на загубата по предходната точка се извършва при спазване на съотношението по т. 16.2, а именно:

17.2.1. За Стоян Тотев Чаракчиев, ЕГН [redacted] – 50% (петдесет процента) от цялата загуба на Дружеството за съответната година;

17.2.2. За Кирил Александров Пеканов, ЕГН [redacted] – 50% (петдесет процента) от цялата загуба на Дружеството за съответната година.

VI. ОТГОВОРНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

18.1. Дружеството отговаря за своите задължения към трети лица с имуществото си, върху което може да се насочва принудително изпълнение, съгласно разпоредбите на българското законодателство.

18.2. Дружеството не носи отговорност за личните задължения на съдружниците.

18.3. Съдружниците не отговорят за задълженията на дружеството с личното си имущество. Те отговарят за задълженията на Дружеството с дяловата си вноска в капитала на Дружеството.

VII. НАСЛЕДЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВЕН ДЯЛ.

19.1. При смърт на съдружник – физическо лице, неговият дружествен дял се наследява от наследниците и/или заветниците на починалия съдружник, определени според българското законодателство.

19.2. Общото събрание на съдружниците може да приеме за съдружници някои или всички от наследниците и/или заветниците на починалия съдружник по реда на чл. 8.1. от настоящия Дружествен Договор.

19.3. Наследник и/или заветник, който не е приет за съдружник по предходниия член, има право да получи равностойността на приспадащата му се част от дружествения дял на починалия съдружник, в пари или в натура.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ.

20.1. Дружеството се прекратява:

20.1.1. по решение на Общото събрание на съдружниците, прието с мнозинство от 3/4 от капитала;

20.1.2. чрез сливане или вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;

20.1.3. при обявяване на Дружеството в несъстоятелност;

20.1.4. по решение на компетентния съд - в предвидените от Търговския закон случаи.

21. При прекратяване на Дружеството по решение на съда и при ликвидация на Дружеството, се прилагат съответно разпоредбите на чл. 155 и чл. 156 от Търговския закон.

IX. РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ И ПРИЛОЖИМО ПРАВО.

22.1. Споровете между съдружниците или между Дружеството и съдружниците се уреждат по взаимно съгласие.

22.2. В случай, че не се постигне съгласие между страните в спора, възникнал във връзка с тълкуването или изпълнението на този договор, спорът ще се отнася за решаване пред компетентния български съд.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

23. Всички съобщения, изпратени от един съдружник до друг или от дружеството до съдружник и доставени на посочения в настоящия договор адрес на съдружника-получател, ще се считат надлежно връчени, независимо дали са получени от страната-получател лично или не, освен ако последната е уведомила писмено другата страна за промяна в своя адрес, в който случай правилото на тази разпоредба се прилага по отношение на новия адрес.

24. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и на останалото приложимо българско законодателство.

25. В случай на промяна на императивни разпоредби на Търговския закон и/или на останалото приложимо българско законодателство, съответната променена императивна разпоредба ще замести по право противоречащата й разпоредба от този договор, без да влияе на действителността на договора.

Настоящият дружествен договор се състави и подписа в 5 /пет/ еднообразни оригинални екземпляра - по един за всеки съдружник, един за дружеството, един за обслужващата банка и един за Търговския регистър при Агенция по вписванията.

СЪДРУЖНИЦИ-УЧРЕДИТЕЛИ:

1) .....
(Стоян Тотев Чаракчиев)

2) .....
(Кирил Александров Пецанов)