

„СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД

ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА УЧАСТИЕ В КОНКУРС С ПРЕДМЕТ:

Отдаване под наем на помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, с обща площ от 339,02 кв. м., находящо се в комплексе „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, сграда „Инкубатор“

Документацията е одобрена с Решение № 65 от 23.09.2022 г. на
Изпълнителния директор на „София Тех Парк“ АД, гр. София,
въз основа на Решение на Управителния съвет на „София Тех Парк“ АД
по Протокол № 130 от 19.09.2022 г.

м. Септември, 2022 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

I. Основания за провеждане на конкурса. Предмет на конкурса. Правен статут и характеристика на обекта. Общи и специални условия.

1. Основание за провеждане на конкурса.
2. Предмет на конкурса. Правен статут и характеристика на обекта.
 - 2.1. Предмет на конкурса.
 - 2.2. Подробно описание и характеристики на обекта.
 - 2.3. Местонахождение на обекта.
 - 2.4. Правен статут на обекта.
3. Общи и специални условия на конкурса и изискванията към участниците.
 - 3.1. Общи условия.
 - 3.2. Специални условия.

II. Изисквания към участниците и заявленията за участие.

1. Условия за участие.
2. Изисквания към участниците.
 - 2.1. Необходими документи за извършване на оглед.
 - 2.2. Необходими документи за участие в конкурса.
 - 2.3. Начин на оформяне и подготовка на предложенията за участие в конкурса.

III. Условия и организация за провеждане на конкурса.

1. Условия на провеждане на конкурса.
 - 1.1. Вид на процедурата.
 - 1.2. Срок и начин за подаване на заявления за участие в конкурса.
 - 1.3. Депозит за участие.
 - 1.4. Време и начин за оглед на обекта.
 - 1.5. Дата, място и час на провеждане на конкурса.
 - 1.6. Начална наемна цена.
 - 1.7. Срок за отдаване под наем.
2. Процедура по провеждане на конкурса.

IV. Критерии за възлагане, показатели и методика за оценка на офертите.

V. Сключване на договор.

I. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА, ПРЕДМЕТ НА КОНКУРСА. ПРАВЕН СТАТУТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА. ОБЩИ И СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ.

1. Основание за провеждане на конкурса:

Настоящият конкурс се провежда на основание чл. 29, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, приет с ПМС № 85/30.04.2020 г. (понастоящем „Правилник/а“), въз основа на Решение № 65/23.09.2022 г. на изпълнителния директор на „София Тех Парк“ АД за обявяване на конкурс за отдаване под наем на обект, собственост на дружеството, което е публикувано на интернет страницата на Агенцията за публичните предприятия и контрол, както и на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД – www.sofiatech.bg. Решението на изпълнителния директор е издадено в изпълнение на решението по Протокол № 130 от 19.09.2022 г. на Управителния съвет на „София Тех Парк“ АД.

Началната наемна цена е определена от независим оценител, съгласно чл. 29, ал. 4 от Правилника.

2. Предмет на конкурса. Правен статут и характеристика на обекта:

2.1. Предмет на конкурса:

Предмет на конкурса е отдаване под наем на помещение с предназначение „заведение за хранене с разливна“ на партерен етаж в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплексе „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, наричано по-долу още „Наемен обект“, с обща площ от 339,02 кв.м.

Наемният обект следва да се ползва съгласно предназначението му и за изпълнението на предвидените в настоящата документация дейности. Наемният обект, предмет на настоящия конкурс, е описан в схемата – Приложение № 1 от настоящата документация, като отдаваното под наем помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ от 339,02 кв.м. е означено с **червен** цвят.

Изпълнителят ще отговаря (без допълнително възнаграждение) за поддръжката на прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), означено като примерен вариант на разположение, както е посочено в схемата - Приложение № 1 (в **зелен** цвят), съгласно специалните условия на конкурса.

2.2. Подробно описание и характеристики на обекта:

Обектът се намира в сграда „Инкубатор“ на „Научно-технологичен парк“ – град София. Частта на сградата, собственост на „София Тех Парк“ АД, е с извършено вътрешно преустройство и пристрояване на две асансьорни клетки, по една към всяко входно фоайе. При главния вход на сградата е изградена рампа за инвалиди с електрическо подгръване.

Снимки на обекта се съдържат в **Приложение № 3** към настоящата документация.

Към момента приблизителния брой на компаниите в сградата „Инкубатор“ е 21, с приблизително 300 броя служители. На територията на „Научно-технологичния парк“ постоянния брой работници/служители са приблизително 500. Достъпът до сградата „Инкубатор“ не е ограничен за външни посетители и служители на други компании на територията на комплекса „Научно-технологичен парк“ – град София. Например в близост са офиси с още около 600 работни места. Броят на компаниите, посочен по-горе и респективно на служителите не са константни. Налице е тенденция за увеличаване на работещите и посетителите в СТП. Успоредно с това се увеличава търсенето на кетъринг услуги от фирми и организатори на събития средно по 3-5 на седмица. Увеличава се и интереса към СТП като място за разходка и почивка, както в работни така и в неработни дни.

2.2.1. Помещението „заведение за хранене с разливна“, което се отдава под наем, съгласно приложената схема – Приложение № 1 от документацията, се намира на партерния етаж, срещу централния вход на сградата, с настилка от гранитогрес. Стените са с гипсокартонена обшивка върху тухлени зидове и шайби - видим бетон. Всички стени, с изключение на бетоните шайби, са завършени с бял латекс. Таванът в залата към помещението „заведение за хранене с разливна“ е гладък гипсокартон, а в разливната – растерен. Помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ включва по одобрения проект част Технология (Приложение № 2), освен залата:

- Разливна – за съхранение и затопляне на доставената храна;
- Умивалня зала – за измиване на съдовете за многократна употреба. Същата е обособена като самостоятелно помещение.
- Мокър бюфет - обособен в залата мокър бюфет за сервиране топли напитки /кафе, канучино, чай и др./, алкохолни и безалкохолни напитки и на пакетирани храни.

2.2.2. Прилежащите към помещението за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) – общо 44,85 кв.м., са разположени в блок 1, с настилка гранитогрес. Тези площи са обозначени със **зелен цвят на схемата – Приложение № 1.**

2.2.3. Външни пространства, до които помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ има непосредствен достъп, са:

- Тераси с обща площ 223,00 кв.м. съгласно схемата – Приложение № 1 ;
- Терасите са обозначени на схемата – Приложение № 1, съответно от „Опция 1“ до „Опция 5“.

2.2.4. За обслужване на „заведение за хранене с разливна“ са предназначени следните помещения:

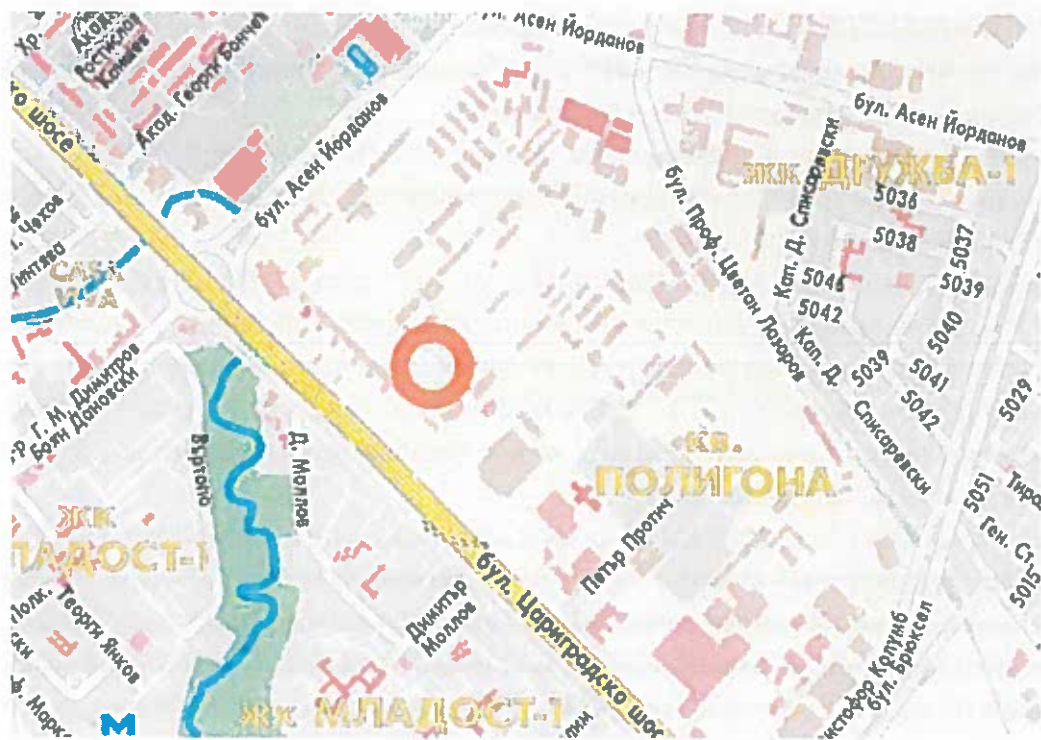
- Битови помещения в сутерен, с площ 102,50 кв.м., с настилка от армирана циментова замазка със запечатка на полимерна база, стените са тухла, бетон и облицовка с фаянсови плочки;
- Склад 1, към „заведение за хранене с разливна“, с площ 51,70 кв.м., разположен в сутерена на сградата, за съхранение на сухи продукти и напитки, с достъп към асансьор, с настилка от армирана циментова замазка със запечатка на полимерна база, стените са тухла, бетон;

- Склад 2, към „заведение за хранене с разливна“, с площ 53,90 кв. м., разположен в сутерена на сградата, с настилка от армирана циментова замазка със запечатка на полимерна база, стените са тухла, бетон.

2.2.5. В непосредствена близост до заведението за хранене са разположени две зали за събития, споделено работно пространство, както и дигитално студио. В непосредствена близост до заведението за хранене се намира малък търговски обект на самообслужване, в който се предлагат пакетирани храни и напитки, както и две вендинг машини за топли напитки и пакетирани храни.

2.3. Местонахождение на обекта:

Обектът се намира на партерен етаж в сграда „Инкубатор“, с адрес: гр. София, Столична община – район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, находяща се на територията на „Научно-технологичен парк“ – гр. София.



2.4. Правен статут на обекта:

Съгласно одобрен проект част Технология помещението е с предназначение: „за заведение за хранене с разливна“ и също е собственост на „София Тех Парк“ АД, гр. София.

„София Тех Парк“ АД е акционерно дружество с държавно участие в капитала.

3. Общи и специални условия.

3.1. Общи условия:

3.1.1. Обектът следва да се ползва съобразно предназначението му и за изпълнението на описаните в документацията дейности.

3.1.2. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава под наем обекта или да го преотстъпва по какъвто и да е начин за ползване на трети лица, освен в случаите, когато **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предварително е дал изрично писмено съгласие.

3.1.3. НАЕМАТЕЛЯТ осигурява изцяло за своя сметка извършването на определени работи в Наемния обект, които са необходими за подготвяне на обекта за ползването му по предназначение и за осъществяване на дейностите по настоящия конкурс, както и се задължава да осигури обзавеждането и оборудването му съгласно специалните условия на настоящия конкурс. **Снабдяването с нормативно изискуемите документи, с които трябва да разполага НАЕМАТЕЛЯТ за извършване на съответната дейност, е негово задължение и се извършва за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.**

3.1.4. В наемната цена се включват и разходите за управление за услуги по управлението, поддръжката, почистването и охраната на Общите части на Парка, Сградата, Общите части на Сградата, Сградните инсталации за общо ползване, Прилежащите пространства към сградата и Озеленените площи, които Наемателят се задължава да заплаща на Наемодателя.

3.1.5. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща по банков път по посочена от **НАЕМОДАТЕЛЯ** банкова сметка и в сроковете и условията, указани в проекта на Договор за наем (*Образец № 5*) към настоящата документация:

- месечната наемна цена за ползването на Наемния обект;
- всички разходи, свързани с обикновеното ползване на Наемния обект (разходи за електро- и топлоенергия, вода);
- разходите за консумативи (включително, но не само разходи за електро- и топлоенергия, вода) за прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), които **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да поддържа съгласно специалните условия на конкурса, както и за обслужващите „заведение за хранене с разливна“ битови и складови помещения;
- разходите за обикновени текущи ремонти и поправки на повреди, които са следствие на обикновеното ползване на Наемния обект; както и разходите за обикновените ремонти и поправки на повреди на прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), които **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да поддържа съгласно специалните условия на конкурса, респ. за такива ремонти и поправки за обслужващите „заведение за хранене с разливна“ битови и складови помещения, които следва да се извършват от **НАЕМАТЕЛЯ** от негово име и за негова сметка;

3.1.6. НАЕМАТЕЛЯТ следва да отремонтира за своя сметка всички щети или повреди, свързани с обикновеното ползване на Наемния обект, респективно на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), както и на обслужващите „заведение за хранене с разливна“ битови и складови помещения, освен ако са причинени виновно от трето лице, което носи отговорност за тях съгласно действащото българско законодателство, в който случай щетите се отремонтират от **НАЕМАТЕЛЯ**, но за сметка на това лице. **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да заплаща разходите за ремонт на виновно причинените щети (включително, но не само по канализация, водоснабдяване, вентилация, климатизация, ел. захранване, осветление и тоалетни съоръжения в обекта), както и тези, свързани с използването на Наемния обект по начин, различен от посочения в Договора за

наем и Общи условия на „София Тех Парк“ АД, които общи условия са наричани още „Правилник за вътрешния ред в Научно – технологичен парк София“ /или за краткост наричани още „Правилник за вътрешния ред“ - съставляващ Приложение № 2 към Договора за наем/, включително и вреди/щети, причинени в резултат на виновно действие/бездействие на НАЕМАТЕЛЯ и/или негови служители, и/или подизпълнители, и/или други контрагенти, които се отстраняват от НАЕМАТЕЛЯ изцяло за негова сметка.

3.1.7. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен също така да обезщети НАЕМОДАТЕЛЯ, съответно негови служители и/или подизпълнители, и/или трети лица, за всички вреди/щети причинени им от НАЕМАТЕЛЯ, негови служители и/или подизпълнители/контрагенти, при или във връзка с ползването на Наемния обект и/или изпълнението на дейностите по Договора за наем и за които вреди/щети НАЕМАТЕЛЯТ носи отговорност съгласно закона.

3.2. Специални условия:

С оглед използването на Наемния обект (с площ от 339,02 кв.м.) по предназначение като „заведение за хранене с разливна“, и като се има предвид одобрен проект част Технология, както и с оглед функционалната свързаност на площите от това помещение, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да осъществява следните дейности при ползването на обекта:

Дейност № 1 – Експлоатация и поддръжка на Наемния обект. Приготвяне и доставяне на готова храна;

Дейност № 2 – Поддръжка на прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите.

За осъществяване на Дейност № 1 НАЕМАТЕЛЯТ следва:

3.2.1. да осигури оборудването и обзавеждането, функционирането и поддръжката на Наемния обект за срока на действие на Договора за наем за негова сметка, включително да осигури оборудването и/или обзавеждането на обслужващите „заведение за хранене с разливна“ битови и складови помещения, и терасите, както и поддръжката им;

За функционирането на Наемния обект и използването му по предназначение и за изпълнение на дейностите от специалните условия на конкурса, НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужното оборудване и обзавеждане, включително:

- В Наемния обект следва да се разположат одобрени от НАЕМОДАТЕЛЯ, с оглед естетическата издържаност и функционалност, маси и столове; кошчета за събиране на отпадъци, включително такива за разделно събиране на отпадъци, разделени на три групи, обозначени с отличителни знаци и цветове според групата отпадъци, именно: пластмаса и метал, хартия и картон, стъкло. Храната на клиентите да се сервира в съдове за многократна, осигурени от НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужните съдове за сервиране на храната, табли, комплекти прибори за хранене и друг такъв допълнителен инвентар/посуда за хранене, като посудата/приборите следва да бъдат унифицирани, както и да не се допуска сервиране на храни/напитки в чинии/чаши с нарушена цялост или със следи от храна/напитки по тях. Предлаганата храна за къщи на клиентите следва да бъде опакована в кутии за еднократна употреба, изработени от биоразградими материали, като предлаганите към тях прибори за еднократна употреба следва да бъдат биоразградими. НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужното оборудване за озвучаване на помещението

(аудио система, говорители, усилватели и др.), както и да обезпечи законовото използване и възпроизвеждане на музика, съгласно Закона за авторското право и сродните му права, като получи съответните лицензи и разрешения. В Наемния обект следва да се спазват изискванията на "НАРЕДБА № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степеня на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението", като се следи за спазването на нивото на шум, което не може да бъде по-високо от 55 dB(A). Музиката, която ще бъде пускана на територията на обекта, следва да бъде подбрана подходящо и в съответствие с тина на обичайните посетители.

Съгласно одобрения проект част Технология в Наемния обект, има необходимите условия да се осигурят:

- За Разливната – в нея НАЕМАТЕЛЯТ следва да оборудва обособен кът за съхранение и затопляне на доставената храна, както и кът „умивалня разливна“. За съхранение и затопляне на доставената храна е предвидено да се осигурят от НАЕМАТЕЛЯ хладилни маси среднотемпературни /2 бр./; електрически котлон; ел. скара; ел. фритюрник; парен конвектомат; помощни маси. В кът „умивалня разливна“ са предвидени за поставяне: работен плот с двукоритна мивка за измиване на съдовете; шкаф за съхранението на съдовете; затворен контейнер за отпадъците. В линията за самообслужване НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури минимум отоплителна секция/уреди за затопляне на супи; отоплителна секция за ястия; отоплителни маси, върху които да се зареждат отделните секции към линията за самообслужване; охладителна секция за салати към линията за самообслужване; охладителна секция за десерти към линията за самообслужване; среднотемпературен хладилник за съхранение на готовите салати; среднотемпературен хладилник за съхранение на готовите десерти; среднотемпературни хладилници за съхранение на напитките; шкафове /за чисти чинии и за прибори и салфетки/. Следва да бъдат осигурени неутрални секции за таблите, за хляба и за касовия апарат.

- За Умивалня зала – храната на клиентите трябва да се сервира в съдове за многократна употреба. За измиване на многократните съдове е предвидено обзавеждане на умивалня зала. Същата е обособена като самостоятелно помещение и следва да се обзаведе от НАЕМАТЕЛЯ с минимум: маса с отвор за отпадъци и контейнер за отпадъци; еднокоритна мивка с ръчен душ, входяща към миялната машина; миялна машина; маса, изходяща на миялната машина; шкаф за чисти чинии; шубери.

Отпадъците следва да се съхраняват в затворени контейнери и след приключване на работата на обекта се изнасят и изхвърлят на определените за това места за разделно събиране на отпадъци.

- За Мокър бюфет - В него е предвидено да се подготвят за сервиране топли напитки /кафе, капучино, чай и др./, алкохолни и безалкохолни напитки, както и пакетирани храни. Бюфетът следва да се зарежда ежедневно преди започване на работа от регламентирани производители и доставчици. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да предлага алкохолните /бира, сайдер и др./ и безалкохолни напитки единствено в бутилки за многократна употреба и/или в наливно състояние в чаши, изработени от биоразградими материали. За работата на

биофета следва да се осигурят: кафе машина, хладилници и др. по усмотрение на НАЕМАТЕЛЯ. Готовите напитки следва да се предлагат на бар – биофета;

Отпадъците се събират в затворен съд за отпадъци и след края на работния ден да се изхвърлят в определените за това места за разделно събиране на отпадъците.

При осъществяване на Дейност № 1 участникът следва да осигури и приготвяне на аламинутни и топли сандвичи, вкл. чрез осигуряване на необходимото за това технологично решение /чрез биофет или друго технологично решение/.

За обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещения, следва да се осигурят от НАЕМАТЕЛЯ минимум:

- За Складовете – да се оборудват със стелажи за продукти и напитки;

- За Битовите помещения – включват съблекални със санитарни възли. В съблекалните следва да се осигурят гардеробчета за личните и за работните дрехи на персонала. В общото предверие следва да се осигури шкаф за дезинфекционни и почистващи препарати и инвентар.

***Забележка:** Предвиденото технологично оборудване за осъществяване на Дейност № 1 трябва да отговаря на съответните нормативни изисквания и стандарти за качество и да позволява обекта да бъде използван съгласно предназначението му, и като се вземат предвид възможните технологични решения съгласно одобрения проект част Технология /вж. Приложение № 2 от документацията/, както и при спазване на нормативните санитарно-хигиенни и технологични изисквания. В случай, че спечелилният конкурсант няма предвид друго технологично решение, то следва да представи на НАЕМОДАТЕЛЯ нов проект по част Технология и да го съгласува с компетентните органи за своя сметка.

Издаването на нужните за функционирането на обекта разрешения/удостоверения/документи за категоризация и др. такива, съгласно изискванията на действащото българско законодателство, се осигурява от НАЕМАТЕЛЯ и разходите за това са изцяло за негова сметка.

3.2.2. да обезпечи функционирането на Наемния обект за използването му по предназначение, в т.ч. да оборудва и обзаведе Наемния обект и обслужващите го помещения, в срок не по-късно от: 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предаването на Наемния обект от НАЕМОДАТЕЛЯ;

3.2.3. да осигурява изцяло за своя сметка извършването на съответните строително-монтажни работи в Наемния обект и обслужващите „заведение за хранене с разливна“ /битови и складови/ помещения, които са необходими за ползване на Наемния обект по предназначение;

Планирането и извършването на строително-монтажни работи от страна на НАЕМАТЕЛЯ в обекта подлежат на предварително одобрение и съгласуване от НАЕМОДАТЕЛЯ. Строително-монтажните работи се извършват изцяло за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и след прекратяване на Договора за наем, всички трайно прикрепени подобрения в Наемния обект остават в полза на НАЕМАТЕЛЯ. След прекратяване/разваляне на Договора, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да вдигне всички

трайно прикрепени подобрения и оборудвания в Наемния обект, осигурени от него, и в обслужващите „заведение за хранене с разливна“ /битови и складови/ помещения, като съответно възстанови за своя сметка Наемния обект, включително и прилежащите към него помещения в състоянието, в което същите са били към момента на предоставянето им на НАЕМОДАТЕЛЯ, като се отчете нормалното изхабяване на същите.

3.2.4. да осигури изцяло за своя сметка, при предварително одобрен от НАЕМОДАТЕЛЯ проект, изработване и поставяне на посочено от НАЕМОДАТЕЛЯ място на надпис или стилизиран символ – светлинен или добре осветен, посочващ вида и наименованието на търговския обект.

3.2.5. да осигури ежедневно приготвяне и доставяне на храна в готов вид, като:

а) производството, разпределението, транспортирането и доставката на пригответната храна следва да се извършва при спазване на добрите производствени практики и санитарно-хигиенните и технологични изисквания, като участникът се задължава да осигури цялостната организация на дейностите по приготвяне и доставката на готовата храна;

б) приготвянето на готовата храна следва да се извършва в обект/и тип кухня-майка (собствени/паети от участниците), регистрирани от Българската агенция по безопасност на храните /чрез компетентната Областна дирекция по безопасност на храните/, съгласно чл. 23 от Закона за храните; при приготвянето и доставката на готовата храна следва да се спазват и изискванията на Наредба № 14 от 09.12.2021 г. за хигиената на храните, както и другите относими норми на действащото българско и приложимо европейско законодателство;

в) предлаганата храна и влагашите при производството ѝ продукти следва: i) да отговарят на всички нормативни, включително санитарно-хигиенни изисквания, като се гарантира качество на храните (не съдържащи вредни за здравето примеси и добавки като консерванти/оцветители) и др.; ii) да е с добри органолептични свойства и да притежава сертификата за годност, към датата на доставка; iii) да са с доказан произход и качество; iv) да не съдържат ГМО;

г) пригответната храна следва да се доставя в готов за консумация вид; храната трябва задължително да бъде доставяна в технологично оборудване, съобразено с изискванията за транспортиране и доставка на съответния вид храна; пакетирани храни следва да са с етикети на български език, които да съдържат информация за вида на ястието, производителя, качество, дата на производство и срокът на годност, начин на съхранение, партиден номер /възможни алергени/, съгласно Наредба за предоставяне на информация на потребителите за храните и Регламент (ЕО) № 1169/2011, както и с изчислена енергийна стойност;

д) съдовете, в които се транспортира и доставя храната трябва да предпазват от външни замърсявания, да не променят органолептичните качества на храната и да запазват необходимата за консумация температура (в зависимост от специфичните изисквания на съответния вид готова храна);

е) транспортирането на готова храна се осъществява от осигурени от участника транспортни средства, като същите следва да отговарят на всички изисквания на действащите нормативни актове за транспортиране на готова храна и да са достатъчно на брой, за да не се нарушава часовия диапазон на доставка, посочен в настоящата документация;

ж) готовата храна за обедното хранене следва да се доставя ежедневно, в присъствените дни, и не по-късно от 11:30 ч.;

з) лицата, които ще бъдат пряко ангажирани с разливането и/или приготвянето на храна в Наемния обект следва да отговарят на всички национални и европейски изисквания, включително и на здравните изисквания съгласно Наредба № 15 от 27.06.2006 г. за здравните изисквания към лицата, работещи в детските заведения, специализираните институции за деца и възрастни, водоснабдителните обекти, предприятията, които произвеждат или търгуват с храни, бръснарските, фризьорските и козметичните салони;

3.2.6. да осигури ежедневно приготвяне на аламинутни и топли сандвичи, при спазване на всички нормативни изисквания, както и изискванията на НАЕМОДАТЕЛЯ съгласно условията на настоящия конкурс;

3.2.7. да осигури предлагането на пълноценно хранене чрез Наемния обект, при спазване на следните изисквания:

а) минималната продължителност на работното време да бъде от 08:00 до 19:00 часа всеки работен ден и максимална до 22:30 часа; При желание от страна на Наемателя и съответно изразено съгласие от Наемодателя, заведението може да работи и извън минимално посоченото работно време, както и в празнични и нощни дни;

б) през цялата продължителност на работния ден да се предлагат топли напитки; инско алкохолни и безалкохолни напитки; пакетирани захарни/шоколадови изделия и други солени изделия; малотрайни и трайни сладкарски изделия; тестени закуски; ядки, както и приготвени на място топли сандвичи, аламинутни, ници и др.; Във времевия диапазон от 11:30 до 14:30 часа следва да се предлага готова храна – супи, салати, предястия, основни ястия, десерти;

в) основните ястия в менюто да са различни всеки ден и храната да бъде приготвена в деня, в който ще се предлага. Доставка на храната трябва да се извършва с транспортни средства /собствени или наети/, които са регистрирани от Българската агенция за безопасност на храните и транспортирането на приготвената храна да се извършва, съгласно нормативните изисквания в зависимост от вида на храната;

г) предлаганата храна следва да отговаря на всички изисквания за безопасност и качество съгласно действащото българско законодателство, вкл. Наредба № 1 от 22.01.2018 г. за физиологичните норми за хранене на населението, издадена от министъра на здравеопазването;

д) менюто за обяд следва задължително да съдържа фиксирани енергийни стойности (калории, мазнини, белтъчини и въглехидрати) и да е съобразено със следните изисквания:

и) за обяд – минимум: два вида супи, от които таратор (според сезона); три вида месни основни ястия; два вида вегетариански основни ястия; три вида салати; най-малко един вид десерт и/или свеж сезонен плод (като задължително основното ястие от менютата е различно), както и други ястия извън менютата. Грамажът следва да бъде минимум 0,300 гр. на порция основно ястие и 0,200 – 0,250 гр. на порция салата;

е) да се предлага закуска - минимум топли сандвичи с млечен, месен или зеленчуков продукт и предварително приготвени тестени изделия;

ж) да обезпечи за своя сметка почистването и поддържането на обекта и обслужващите помещения – складовете и съблекалните, включително с всякаква необходима техника, оборудване, материали и консумативи;

з) да използва само екологосъобразни препарати и консумативи, разрешени за пускане на пазара, съгласно разпоредбите на Закона за защита от вредното въздействие на химичните вещества и смеси.

и) да спазва утвърдените стандарти при предлагането на храните, както и за спазване на санитарно-хигиенните стандарти;

3.2.8. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава, за срока на действие на договора за наем, да предоставя отстъпка на служителите на НАЕМОДАТЕЛЯ – в размер минимум на 10 % от цената на ястията от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледн/ и топли напитки (кофенинови напитки, чай и др.).

Начинът на поднасяне на храната може да бъде и на самообслужване, като задължително следва да се осигури поне един служител за разливане на храната и приготвяне на аламиншутки и топли сандвичи.

НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури доставка на храна и в офисите на наематели, на територията на Научно-технологичния парк, след предварителна заявка.

Всички служители на НАЕМАТЕЛЯ трябва да бъдат със заверени здравни книжки и униформено облекло с отличителни знаци, включващо шапки, ръкавици, предпазни средства, и др.

***ЗАБЕЛЕЖКА:** НАЕМАТЕЛЯТ извършва за своя сметка разходите, свързани с изпълнението на общите и специалните условия по т. 3.1 и т. 3.2 по-горе от настоящия раздел.

За осъществяване на Дейност № 2 НАЕМАТЕЛЯТ следва:

3.2.9. Да изготви проект за обзавеждане за минимум 48 броя места в зона „кафе-ресторант“ и минимум 20 бр. места в зона „networking“, както и на обзавеждане на терасите, които зони са обозначени на схемата – Приложение № 1 от документацията. Проектът се съгласува и одобрява от НАЕМОДАТЕЛЯ, като НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури по така одобрения проект за своя сметка оборудването и обзавеждането:

- маси, столове, мека мебел (допуска се също така осигуряване на нестандартни, но удобни за сядане мебели);

- декорации с послания, мотивирани иновации, креативност и предприемачество;

- TV дисплеи (мин. 42“) с осигурено излъчване на новинарски и научно-познавателни ТВ канали;

- закачалки за дрехи;

- декоративни прегради, пана, цветя и/или храсти.

Проектът за обзавеждането и оборудването на прилежащите площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), трябва да осигурява възможност за посетителите за ел. хранване на поне 8 устройства (телефони, лаптопи, таблети, зарядни устройства и др. подобни) едновременно, като при представяне на предложението си за това, участникът следва да се съобрази и с техническите възможности на конкретното помещение.

НАЕМАТЕЛЯТ следва да обезпечи функционирането на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти („networking area“), вкл. да осигури за негова сметка горепосоченото оборудване и обзавеждане, в срок до: 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предоставянето на достъп до помещението, удостоверявано с двустранен протокол. В случай на налично в Обекта обзавеждане/оборудване, този 75-дневен срок

няма да се прилага и Наемателят ще е длъжен в срок, не повече от 10 работни дни да стартира работата на Обекта.

Наемателят се задължава, след прекратяване на Договора за наем, да вдигне всички подобрения в прилежащите площи към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, обособени като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) на схемата – Приложение № 1, които са трайно прикренени, като възстанови състоянието на обектите към момента на предаването им.

НАЕМАТЕЛЯТ ще има възможност да ползва терасите, до които има осигурен непосредствен достъп помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, които са отбелязани на схемата – Приложение № 1. Терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ ще се използват на открит и недискриминационен принцип, включително за организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица и за ползването на същите НАЕМАТЕЛЯТ няма да дължи допълнително възнаграждение.

В срок не по-късно от 30 /тридесет/ дни преди:

i) желаният от НАЕМАТЕЛЯ или НАЕМОДАТЕЛЯ начален момент за ползване на терасите, или

ii) желаният от НАЕМОДАТЕЛЯ начален момент, от който НАЕМАТЕЛЯТ следва да обзаведе/оборудва и съответно обезпечи ползването на терасите,

НАЕМАТЕЛЯТ представя на НАЕМОДАТЕЛЯ проект за обзавеждане и/или оборудване на терасите, с оглед възможността за осигуряване на общата естетическа визия на външните пространства към цялото помещение, който проект подлежи на допълнително одобрение и съгласуване от НАЕМОДАТЕЛЯ.

Пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), както и терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ ще се използват на открит и недискриминационен принцип, включително за организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица.

НАЕМАТЕЛЯТ може да предоставя и допълнителна услуга по кетъринг, договарян допълнително за всяко конкретно събитие. При организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ, последният има право на процент отстъпка от цените на кетъринга, които са действащи за другите клиенти на НАЕМАТЕЛЯ, в размер на минимум 10 % /десет процента/ от стойността на кетъринга - за предоставяне на кетъринг за събития, които се организират от НАЕМОДАТЕЛЯ на територията на „Научно-технологичния парк“.

При организиране на събития от други лица в площите - споделено пространство (networking area) и/или терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява НАЕМАТЕЛЯ предварително (поне 24 часа преди началото на съответното събитие), а последният ще има право да осигури кетъринг за събитието чрез Наемния обект.

При провеждане от НАЕМАТЕЛЯ на събитие в наетите помещения, с капацитет над 15 души, същият се задължава да уведомява и съгласува с НАЕМОДАТЕЛЯ вида и характера на събитието, минимум 3 /три/ работни дни предварително.

При провеждане от НАЕМАТЕЛЯ на събитие в наетите помещения с капацитет над 50 души, същият се задължава да уведомява и съгласува с НАЕМОДАТЕЛЯ вида и характера на събитието, минимум 3 /три/ работни дни предварително и да заплати на

НАЕМОДАТЕЛЯ такса в размер на 250 лв. /двеста и петдесет лева/ без ДДС. В тези случаи Наемателят не дължи заплащане на Наемодателя на комисионна от стойността на кетъринга, който е предоставен от Наемателя при провеждане на събитието.

НАЕМАТЕЛЯТ се задължава по време и след приключване на проведено, в наетите помещения събитие с капацитет над 50 души, да осигури, за своя сметка, допълнително почистване в санитарните и общи части към тях, използвани по време на събитието.

НАЕМОДАТЕЛЯТ ще има право да предоставя кетъринг и за други събития, провеждани на територията на Научно-технологичния парк, организирани както от НАЕМОДАТЕЛЯ така и от трети лица. В тези случаи обемът и стойността на кетъринга се договаря между НАЕМАТЕЛЯ и организатора на съответното събитие. НАЕМАТЕЛЯТ също има право да организира събития в споделеното пространство по допълнително договаряне с НАЕМОДАТЕЛЯ.

***ЗАБЕЛЕЖКА:** В случай на предоставена от НАЕМАТЕЛЯ услуга по кетъринг на трето лице, различно от НАЕМОДАТЕЛЯ, която е предоставена със съдействието на НАЕМОДАТЕЛЯ, независимо дали събитието е на територията на Наемния обект или се провежда на друго място, част от Научно-технологичния парк, НАЕМАТЕЛЯТ дължи заплащане на НАЕМОДАТЕЛЯ на комисионна, изчислена като процент от стойността на предоставената цялостна услуга по кетъринг, в размер на минимум 10% процента.

II. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ И ЗАЯВЛЕНИЯТА ЗА УЧАСТИЕ.

I. Условия за участие:

1.1. В конкурса могат да участват при равни условия всички физически и юридически лица или техни объединения, които отговарят на изискванията на настоящата документация, както и на приложените норми на действащото българско законодателство.

1.2. Всеки участник може да получи конкурсната документация, без да дължи заплащане, в деловодството на „София Тех Парк“ АД в срок до 17:30 часа на 10.10.2022 г., без да я заплаща, или същата може да бъде изтеглена от официалната интернет страницата на „София Тех Парк“ АД: www.sofiatech.bg, на която е осигурен пряк и неограничен достъп до документацията.

1.3. Не може да участва в конкурса лице, за което е налице някое от следните обстоятелства:

а) е обявен в несъстоятелност;

б) е в производство по ликвидация или се намира в подобна процедура съгласно националните му закони;

в) е в открито производство по несъстоятелност, или е сключил извънсъдебно споразумение с кредиторите си по смисъла на чл. 740 от Търговския закон, а в случай че участникът е чуждестранно лице - се намира в подобна процедура, съгласно националните закони и подзаконовни актове, включително когато неговата дейност е под разпореждане на съда, или участникът е преустановил дейността си;

г) има парични задължения към държавата или към община по смисъла на чл. 162, ал. 2 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, освен ако е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията,

или парични задължения, свързани с плащането на вноски за социалното осигуряване или на данъци съгласно правните норми на държавата, в която участникът е установен.

1.4. Участникът трябва да не е свързано лице с НАЕМОДАТЕЛЯ. За свързани лица ще се считат лицата по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Същото обстоятелство се доказва с подписване на Декларация по Образец № 7 към настоящата документация за лица на свързаност с НАЕМОДАТЕЛЯ.

1.5. Участниците са длъжни в процеса на провеждане на конкурса незабавно писмено да уведомяват комисията, назначена за провеждането на конкурса, за промени в горепосочените обстоятелства.

Забележка: При участник обединение, посочените в т.1.3. и т.1.4. изисквания се отнасят за всяко от лицата, включени в обединението. За доказване на обстоятелствата по т. 1.3. се представя декларация по образец – представляваща Образец № 8 към настоящата документация. В случай на необходимост участникът може да представи допълнителни документи/информация.

Едно и също юридическо лице няма право да участва едновременно в две обединения, които са участници в процедурата, както и да участва едновременно самостоятелно и като член на обединение. Всички участници, неотговарящи на изискванията по т. 1.3. и т.1.4, се отстраняват от конкурса.

2. Изисквания към участниците:

2.1. Необходими документи за извършване на оглед:

При извършването на оглед на обекта на конкурса участниците следва да представят:

2.1.1. Лична карта;

2.1.2. Попълнена декларация за оглед на обекта, която се поддържа в присъствието на лицето, осигурило извършването на огледа от страна на „София Тех Парк“ АД.

2.1.3. Пълномощно за извършване на огледа и подписване на декларацията по предходната точка, ако лицето не е законният представител на участника, заявил огледа съгласно т.1.4.1. от Раздел III на настоящата документация.

До оглед се допускат само законни или надлежно упълномощени представители на лицата, които предварително са подали заявка за оглед, съгласно т.1.4.1. от Раздел III на документацията.

2.2. Необходими документи за участие в конкурса:

Участниците следва да представят заявление за участие в конкурса (**Образец № 1** към настоящата документация), окомплектовано със следните документи за участие:

2.2.1. Копие от документ за регистрация или друг еквивалентен документ, когато участникът е чуждестранно юридическо лице или копие от документ за самоличност, когато участникът е физическо лице

2.2.2. Представяне на участника (по **Образец № 2** към настоящата документация);

2.2.3. Документи за удостоверяване изпълнението на изискванията по т. 3.2.5. от Раздел I от настоящата документация, както следва:

1./ удостоверение за регистриран по чл. 23 от Закона за храните обект за производство на храни /тип кухня-майка/ (обектът може да е собствен или нает, като в последния случай се представя и копие от договора за наем/ползване или др. за обекта);

2./ документи за транспортно средство/а за превоз на храни – регистрационен талон, удостоверение за регистрация от съответната Областна дирекция по безопасност на храните, когато е приложимо, както и договор за наем/лизинг или друг документ за удостоверяване на правото на ползване, когато МПС-то не е собствено на участника;

3./ документ/и, удостоверяващи въведени: а) добри практики за производство и търговия с храни и система за анализ на опасностите и критични контролни точки /НАССР/ или процедури в съответствие с нейните принципи, когато цялостното внедряване на системата е неприложимо; или б) система за управление на безопасността на храните, съгласно Закона за храните.

Документите следва да бъдат представени като заверени от участника копия с гриф „вярно с оригинала“, подписани от представляващото участника лице/а и печат (когато участникът има такъв), или като нотариално заверени пренеси.

2.2.4. Декларация за извършен оглед на обекта, предмет на конкурса, в случай, че е извършен оглед (по Образец № 3 към настоящата документация);

2.2.5. Декларация по Образец № 4 към настоящата документация за приемане условията на проекта на договор (Образец № 5);

2.2.6. Декларация по Образец № 7 към настоящата документация за липса на свързаност с НАЕМОДАТЕЛЯ.

2.2.7. Декларация по Образец № 8 към настоящата документация за липса на условията по т. 1.3. и т.1.4. от Раздел II.

2.2.8. Пълномощно – когато предложението е подписано от упълномощен представител на участника (представя се в оригинал или нотариално заверен пренес);

2.2.9. Документ, удостоверяващ внасянето на депозит за участие в конкурса (копие на платежното нареждане).

2.2.10. Концепция за изпълнение на дейностите, свързани с ползването на обекта по настоящия конкурс, включваща:

2.2.10.1. Концепция за изпълнение на Дейност № 1, която следва да съдържа като минимум:

а) Пълно описание на начина на изпълнение на Дейност № 1, съгласно посоченото в условията на настоящия конкурс, включително:

- персонал за извършване на услугите, в т.ч. за доставката, разливането на храната и приготвянето на място на аламинутите и топли сандвичи, почистването и др. – образование, квалификация, брой, сменност, разпределение на задачите, график на изпълнение, функционална обвързаност; предлагани мерки, гарантиращи качествено и в срок изпълнение на услугите по Дейност № 1, при спазване на всички санитарно-хигиенни изисквания;

- примерни седмични менюта за обедното хранене (поне за 2 седмици) в съответствие с посочените изисквания в т.3.2.7., б.„д“ от Раздел I на настоящата документация;

- индикативно описание на видовете закуски, които НАЕМАТЕЛЯТ ще предлага, както и на аламинутите и топли сандвичи, които ще бъдат приготвяни на място;

- предложение за напитките, които ще се предлагат;

- менюта за Кетъринг за събития (кафе паузи, обеда, вечери, коктейли);

- референции от Възложители за предоставяни кетъринг услуги по време на събития;

- участникът може също така по свое усмотрение да предлага допълнителни видове промоции/отстъпки и/или комбинирани менюта за предлаганите от него ястия и да посочва

начина и реда за прилагането им. Това предложение следва да е различно от предложението, съдържащо размера на отстъпките – съгласно изискванията на настоящата документация (за кетъринг, събития, служители), което участникът посочва в своето Ценово предложение.

Участникът следва да предложи процента на отстъпките и комисионната като се съобрази с минимално посочените в настоящата документация.

Важно: Описват се другите видове промоции/отстъпки, които ще се прилагат от участника.

б) По отношение на кетъринг услугите, за които Наемателят дължи на Наемодателя заплащане на комисионна, отчитането от Наемателя се извършва на тримесечна база като същия представя копие от фактурите за кетъринг; между Наемателя и Наемодателя се подписва двустранен констативен протокол и в 15 - дневен срок от подписването му Наемателят заплаща на Наемодателя определената в протокола сума на отчисленията.

в) Взаимодействие и контакт с НАЕМОДАТЕЛЯ в процеса на изпълнение на услугите при ползване на Наемния обект; взаимодействие с наематели/ползватели на помещения на територията на „Научно-технологичен парк“ – град София и всички контролни органи, осъществяващи правомощията си във връзка с дейността на НАЕМАТЕЛЯ в Наемния обект.

2.2.10.2. Концепция за изпълнение на Дейност № 2, която следва да съдържа:

а) предложение за осигуряване, по одобрен от НАЕМОДАТЕЛЯ проект на: обзавеждане за минимум 48 броя места в зона „кафе-ресторант“ и минимум 20 бр. места в зона „networking area“, които зони са обозначени на схемата – Приложение № 1 от документацията. За пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури за своя сметка: маси, столове; мека мебел (допуска се също така осигуряване на нестандартни, по удобни за сядане мебели); декорации с послания, мотивиращи шивации, креативност и предприемачество; TV дисплеи (мин. 42“) с осигурено излъчване на новинарски и научно-познавателни ТВ канали; закачалки за дрехи; декоративни прегради, пана, цветя и/или храсти. Проектът за оборудване следва да осигурява възможност за клиентите за ел. хранене на поне 8 устройства (телефони, лаптопи, таблети, зарядни устройства и др. подобни) едновременно, като при представяне на предложението си за това, участникът следва да се съобрази и с техническите възможности за това в конкретното помещение.

Предложение за изпълнение на включените в Дейност № 2 услуги, което да е съобразено с осигуряване на атрактивна и предразполагаща за съвместна работа, срещи и обмяна на идеи среда, като се съобразят и дадат предложения съобразно изискванията по т.3.2.9. от Раздел I от документацията, вкл. предложение относно възможността за осигуряване на кетъринг от НАЕМАТЕЛЯ при организиране на събития в споделеното пространство (networking area), както и за събития, организирани на територията на „Научно-технологичния парк“.

2.2.11. Ценово предложение, което следва да бъде изготвено съгласно *Образец № 6* към настоящата документация и да бъде подписано от законен или изрично упълномощен представител на участника. В ценовото си предложение участникът трябва да посочи:

- месечна наемна цена за Наемния обект, не по-ниска от първоначално обявената в тази документация месечна наемна цена;

- предложен от участника процент на отстъпката - в размер на минимум 10 % /десет процента/ от цената на предлаганите чрез Наемния обект ястия от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/ и топли напитки (кофейнови напитки, чай и др.) за служителите на НАЕМОДАТЕЛЯ. Процентът се предлага в цяло число;

- предложен от участника процент на отстъпката от цените на кетъринга, (конто са за други клиенти на НАЕМОДАТЕЛЯ), в размер на минимум 10 % /десет процента/ от стойността на кетъринга - за предоставяне на кетъринг за събития, които се организират от НАЕМОДАТЕЛЯ на територията на „Научно-технологичния парк“. Процентът се предлага в цяло число;

- предложен от участника процент на комисионната - в размер на минимум 10 % /десет процента/ от стойността на кетъринга, в случай на предоставена от НАЕМОДАТЕЛЯ услуга по кетъринг на трето лице, различно от НАЕМОДАТЕЛЯ, независимо дали събитието е на територията на Наемния обект или се провежда на друго място (като например: зали за събития, Паркова среда, други сгради и локации на които се провеждат събития), част от „Научно-технологичния парк“. Процентът се предлага в цяло число.

Важно: Ценовото предложение се поставя задължително в отделен запечатан, непрозрачен плик с надпис „Ценово предложение“, който се поставя в общия плик с предложението /офертата/ на участника за участие в конкурса! При нарушение на това изискване, участникът се отстранява от конкурса.

2.3. Начин на оформяне и подготовка на предложението за участие в конкурса:

2.3.1. При подаване на предложение за участие, всеки участник трябва да се придържа точно към обявените от НАЕМОДАТЕЛЯ условия.

2.3.2. Предложенията за участие в конкурса, ведно с всички изискуемни документи за участие в конкурса, се поставят в голям запечатан, непрозрачен плик/опаковка с непарушена цялост, върху който се отбелязва: „Предложение за участие в конкурс с предмет: Отдаване под наем на помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ с площ 339,02 кв. м., находящо се в комплексе „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, сграда „Инкубатор“; както и наименование на участника, адрес за кореспонденция, телефон, факс (при възможност) и имейл на участника. Заявления, представени в незапечатан или прозрачен плик, или в плик с нарушена цялост, не се приемат и се връщат незабавно на участника, като това обстоятелство се отбелязва във входящия регистър на предложението.

2.3.3. В големия плик по предходната точка се поставят изискуемите документи по т.2.2.1. – т.2.2.10, включително от настоящия Раздел II, както и малкия плик, съдържащ предложената от участника цена /съгласно т.2.2.11. от настоящия Раздел II/. Върху малкия плик се отбелязват следните данни:

- **“Ценово предложение“** за участие в конкурс за отдаване под наем на помещение за „заведение за хранене с разливна“ с площ 339,02 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“;
- **Наименование на участника.**

2.3.4. Пликовете с предложенията за участие в конкурса се подават в деловодството на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2, в срок до 17:30 часа на 10.10.2022 г. Предложенията се подават единствено в работни дни, в рамките на работното време на „София Тех Парк“ АД – от 09:00 часа до 17:30 часа. Предложенията могат да бъдат изпратени и по пощата, или чрез курьер, като всеки участник следва да осигури получаване на предложението от НАЕМОДАТЕЛЯ в предвидения в решението /и посочен по-горе/ краен срок за това.

2.3.5. Всяка страница на предложението следва да е подписана (от законен или надлежно упълномощен представител на участника), подпечатана (когато участникът има печат), и номерирана с пореден номер на страницата. Всички документи, които не са представени в оригинал и за които изрично не е указано друго в настоящата документация, следва да бъдат представени в копия, заверени от участника с гриф „вярно с оригинала“, подпис на представляващото участника лице/а и печат (когато участникът има такъв). Заявлението за участие, документите и данните в предложението се подписват само от законните представители на участника (съгласно документите за регистрация) или от надлежно упълномощени от тях лице/а, като заверен „вярно с оригинала“ екземпляр от упълномощното се прилага към заявлението за участие, съгласно указанията в настоящата документация.

2.3.6. В случай, че някои от фактите и обстоятелствата, съдържащи се в представените от участника документи представляват търговска тайна, това следва да бъде изрично отбелязано от участника.

2.3.7. Всички документи трябва да бъдат представени на български език. При представяне на документи на чужд език, те следва да бъдат придружени с превод на български език. Образците на документи се попълват и представят в оригинал на български език, а в случай на необходимост от подписването им на друг език – се представят с превод на български език.

III. УСЛОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА:

I. Условия на провеждане на конкурса:

1.1. Вид на процедурата.

Отдаването под наем на помещение за „заведение за хранене с разливна“ с площ 339,02 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, собственост на „София Тех Парк“ АД, ще се извърши чрез конкурс на основание чл. 29, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, приет с ПМС № 85/30.04.2020 г., във връзка с решение по Протокол № 130 от 19.09.2022 г. на Управителния съвет на „София Тех Парк“ АД.

1.2. Срок и начин за подаване на заявленията за участие в конкурса.

1.2.1. Конкурсът се провежда чрез предварително подаване на писмено заявление от участника или от упълномощено от него лице с приложени изискуемите документи по т.2.2. от раздел II от настоящата документация през работни дни, в срок до: **17:30 часа на**

10.10.2022 г. в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лабораторни“, ет. 2, което се вписва в специален регистър, в който се отбелязват входящ номер, дата и час на постъпване на всяко едно предложение. Предложенията могат да бъдат изпратени и по пощата, или чрез куриер, като всеки участник следва да осигури получаване на предложението от Наемодателя в посочения по-горе краен срок за това.

1.2.2. При приемане на предложението върху плика се отбелязват поредният номер, датата и часът на получаването му и посочените данни се записват във входящия регистър, за което на приносителя се издава документ.

1.2.3. Не се приемат предложения в незапечатан, прозрачен или с нарушена цялост плик/опаковка или подадени след изтичане на крайния срок за подаване на предложенията. Такова предложение се връща на участника и това се отбелязва в регистъра.

Всички постъпили предложения за участие в конкурса се предават, чрез приемо-предавателен протокол, на председателя на комисията за провеждане на конкурса непосредствено преди откритото заседание за отваряне на постъпилите от участниците предложения.

1.3. Депозит за участие.

1.3.1. Депозитът за участие в конкурса е в размер на 1000,00 лв. (хиляда лева) и представлява парична вноска, която се превежда по банков път, по следната банкова сметка на „София Тех Парк“ АД в „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, IBAN: BG31UNCR70001520814012, BIC: UNCRBGSI. Участникът следва да осигури захранване на сметката на „София Тех Парк“ АД с размера на депозита най-късно до 17:30 часа на последния ден за подаване на заявленията, посочен в настоящата документация.

След класирането на участниците и уведомяването за класирането им, депозитите на участниците, с изключение на класираните на първите две места, се връщат в срок до 10 /десет/ работни дни, считано от датата на решението за класиране на участниците. С уведомлението до спечелилия конкурса участник се посочва и срок за сключване на договора. Депозитът на участника, спечелил конкурса, се задържа до подписване на договора за наем. В случай, че в посочения от „София Тех Парк“ АД срок за сключване на договора, такъв не бъде сключен по вина на спечелилия конкурса участник, депозитът на този участник се задържа, а за спечелил конкурса се определя класираният на второ място участник, удовлетворил конкурсните условия.

1.3.2. „София Тех Парк“ АД ще усвои депозита когато участник:

- ✓ оттегли офертата си след изтичането на срока за получаване на офертите;
- ✓ е определен за изпълнител, но не изпълни задължението си да сключи договора за наем, при посочените в настоящата документация условия и срокове; или
- ✓ не представи всички изискуеми документи, изисквани от възложителя и/или необходими във връзка с изпълнение на изискванията на настоящата документация, и/или необходими във връзка със сключването на договора за наем.

1.4. Време и начин за оглед на обекта.

1.4.1. Оглед на обекта, предмет на конкурса, може да се извършва всеки работен ден (от 09:00 до 17:00 часа) до деня, предхождащ крайната дата за подаване на заявленията съгласно настоящата документация, след предварителна заявка, отправена писмено по електронна поща на „София Тех Парк“ АД: office@sofiatech.bg , или депозирана писмено в деловодството на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2, като заявката следва да бъде подадена по някой от гореносочените начини не по-късно от 2 /два/ работни дни преди заявената дата за оглед.

1.4.2. Законен или надлежно упълномощен представител на участника следва да се яви в заявения ден и час в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2, за извършване на огледа, като същият следва да представи документите по т.2.1 от раздел II от документацията /документи, необходими за огледа/. За извършения оглед се подписва декларация по *Образец № 3* към настоящата документация.

Няма да бъдат приемани декларации за извършен оглед от участници, които не са подали предварителна заявка по реда на т. 1.4.1. от настоящия раздел.

1.5. Дата, място и час на провеждане на конкурса.

Конкурсът ще се проведе на **11.10.2022 г., от 14:00 часа** в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2.

1.6. Начална наемна цена.

1.6.1. Началната наемна цена за месечен наем на Наемния обект, е в размер на **3 200 лв.** (три хиляди и двеста лева) без включен ДДС. Предложената от участник месечна наемна цена не може да бъде по-ниска от посочената в настоящата точка начална месечна наемна цена.

1.6.2. Наемната цена съгласно предходната точка може да се индексира единствено в посока увеличение, като след изтичане на 18 /осемнадесет/ месеца от сключването на договора за наем „София Тех Парк“ АД ще възложи за своя сметка на независим оценител изготвяне на нова пазарна оценка на Наемния обект по т.2.1. на Раздел I от тази документация. Размерът на Наемната цена за оставащия период от срока на договора за наем ще бъде изменен на база на оценката на Наемния обект единствено, ако новата пазарна оценка надхвърля първоначално предложената от участника месечна наемна цена. В този случай „София Тех Парк“ АД изпраща покана до НАЕМАТЕЛЯ за сключване на допълнително споразумение към договора за наем.

1.7. Срок за отдаване под наем.

Срокът за отдаване под наем на обектите е **3 (три) години**, считано от датата на подписване на договора за наем.

2. Процедура по провеждане на конкурса:

2.1. Конкурсът се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения /оферти/ от участниците, по реда и по начина, описани в настоящата документация.

2.2. Комисията по провеждане на конкурса се определя със заповед на изпълнителния директор на „София Тех Парк“ АД и се състои от 3 до 7 членове, като в нейния състав задължително се включва юрист. В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни членове.

2.3. Предложенията на участниците ще бъдат отворени на открито заседание, което ще се проведе на 11.10.2022 г., от 11:00 часа, в офиса на „София Тех Парк“ АД, в гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2

2.4. Комисията за провеждане на конкурса започва своята работа след получаване на предложенията на участниците. Председателят на комисията открива конкурса в посочения в конкурсната документация ден и час.

2.5. Пликите с предложенията на участниците се отварят на открито заседание, което се провежда в деня, мястото и часа по т.2.3 по-горе.

2.6. На откритото заседание по отваряне на предложенията могат да присъстват законните представители на участниците и/или техни надлежно упълномощени представители, както и представители на средствата за масово осведомяване.

2.7. След регистрацията на участниците и присъстващите на откритото заседание комисията пристъпва към разпечатване, по реда на тяхното постъпване, на пликовете/опаковките, съдържащи предложенията за участие в конкурса, като председателят на комисията оповестява съдържанието на представените от участниците документи.

2.8. Членовете на комисията подписват представените от участниците документи както и пликовете с ценовите предложения на участниците. Председателят на комисията предлага по един от присъстващите представители на другите участници да подпише представените от съответния друг участник документи, както и плика с ценовото предложение на този участник.

2.9. След отваряне на предложенията на всички участници, по посочения по-горе ред, приключва публичната част от заседанието на комисията.

2.10. Назначената за провеждане на конкурса комисия преглежда представените от участниците документи (без ценовите предложения) и в случай на непълноти и/или несъответствия с изискванията на конкурсната документация, както и при очевидни фактически грешки, председателят на комисията писмено уведомява за това участниците, за чиито предложения са установени тези обстоятелства. На тези участници се предоставя срок за представяне на допълнителни документи/разяснения.

2.11. В случай на непълноти и/или несъответствия и/или при фактически грешки, включително и на допълнително представените от участника документи по реда на предходната точка, както и в случаите, когато участникът не доказва съответствието си с изискванията на възложителя по настоящата документация, вкл. когато предложението му не отговаря на специфичните изисквания, поставени в документацията, възложителят взема решение за отстраняване на този участник, по предложение на комисията за провеждане на конкурса.

2.12. В случай на подадено само едно предложение или когато в резултат от декласиране на участник/ци, остане само един участник, по решение и преценка на възложителя конкурсът може да се проведе или съответно да се прекрати.

2.13. След преглед от комисията на документите по т.2.2.1 - т.2.2.11. на Раздел II от документацията, комисията капи участниците за следващия етап на конкурса, а именно: за публично отваряне на ценовите предложения на допуснатите участници, най-малко чрез съобщение на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД на адрес: www.sofiatech.bg. Публичното отваряне на ценовите предложения на допуснатите участници се провежда не по-рано от 2 /два/ работни дни от съобщението за това, отправено по посочения по-горе ред.

2.14. На определеното по предходната точка публично заседание за отваряне на ценовите предложения на допуснатите участници могат да присъстват законни или надлежно упълномощени представители на участниците, както и представители на средствата за масово осведомяване. Ценовите предложения на участниците, които не са допуснати на този етап на конкурса, не се отварят.

2.15. След отваряне на ценовите предложения на допуснатите участници, назначената от НАЕМОДАТЕЛЯ комисия извършва оценяване и класиране на офертите съгласно Раздел IV от настоящата документация и предлага на изпълнителния директор да определи участника, спечелил конкурса.

2.16. По преценка „София Тех Парк“ АД може да изиска от участниците да представят допълнения и/или изменения на предложенията си съобразно целите на конкурса, както и да проведе преговори с кандидатите, класирани до трето място. Класацията и изборът в този случай се извършват въз основа на допълнените и/или изменените предложения.

2.17. За спечелил конкурса се обявява участникът, получил най-високата оценка, като този участник е длъжен да сключи договора за наем при условията, реда и сроковете, предвидени в настоящата документация.

2.18. Работата на комисията и всички обстоятелства по конкурса се отразяват в протокол, който се подписва от всички ѝ членове. Решенията на комисията се вземат с обикновено мнозинство. Членовете на комисията, които са на особено мнение, отразяват писмено съображенията си в протокола и го подписват.

2.19. Срокът за сключване на договор от страна на избрания НАЕМАТЕЛ е до 15 календарни дни от датата на получаване на поканата за това от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

2.20. В случай, че в посочения в предходната точка срок не бъде сключен договор за наем по вина на класирания на първо място участник. Възложителят усвоява представения от същия по настоящата процедура депозит за участие и има право да покани за сключване на договор класирания на второ място участник в конкурса.

2.21. В случай, че няма класиран на второ място участник или класирания на второ място участник също не подпише /по негова вина/ договор с НАЕМОДАТЕЛЯ, последният има право по свое усмотрение да прекрати конкурса и да го проведе отново.

2.22. След приключването на конкурса внесените депозити от непечелилите участници /освен на класирания на първо и второ място участник/ се възстановяват в срок до 10 /десет/ работни дни, считано от датата на решението за класиране, по банков път, по посочената от тях банкова сметка, като за този период не се дължи лихва.

2.23. Депозитът на участника, спечелил конкурса, както и на класирания на второ място участник, се задържат до сключването на договора за наем.

IV. КРИТЕРИИ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ, ПОКАЗАТЕЛИ И МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА НА ОФЕРТИТЕ

След отваряне на предложенията, същите се разглеждат от назначената от НАЕМОДАТЕЛЯ комисия и се преценява тяхното съответствие с минимално необходимото съдържание съгласно приложимите нормативни актове и изискванията на НАЕМОДАТЕЛЯ.

КОМПЛЕКСНА ОЦЕНКА (КО):

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА (КО) на всеки участник се получава като сума от оценките по следните показатели:

Показатели за оценка	Относителна тежест	Крайна максимална оценка (брой точки)
П1 -- Предлагана наемна цена	85 %	85 точки
П2 -- Предлагана отстъпка от цените на ястията от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/ и топлиите напитки (кофеннови напитки, чай и др.) за служители на Наемодателя	5%	5 точки
П3- Предлагана отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на Наемодателя	5%	5 точки
П4- Предлагана комисионна от цените на кетъринг, осигуряван на територията на „Научно-технологичния парк“, на трети лица	5%	5 точки
	100%	100 точки

КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА (КО) на всеки участник се изчислява по следната формула:

$$КО = П1 + П2 + П3 + П4$$

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за КОМПЛЕКСНА ОЦЕНКА (КО) е **100** точки.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТИТЕ ПО ВСЕКИ ПОКАЗАТЕЛ:

1. П1 - Предлагана наемна цена.

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за Показателя П1 е **85** точки. Оценката на всеки участник по този показател се изчислява по следната формула:

$$П1 = \frac{П1n}{П1 \max} \times 85, \text{ където :}$$

- “85” – максимален брой точки по показателя;
- “ П1ⁿ” – предложена наемна цена от n-я участник;
- “П1 max” – най-високата предложена наемна цена.

2. П2 – Предлагана отстъпка за служители на Наемодателя в процент.

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за Показателя П2 е 5 точки. Оценката на всеки участник по този показател се изчислява по следната формула:

$$П2 = \frac{П2^n}{П2 \text{ max}} \times 5, \text{ където :}$$

- “5” – максимален брой точки по показателя;
- “П2ⁿ” – процентът на предложена отстъпка от цените на ястията от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/ и топли напитки (кофенини напитки, чай и др.) за служителите на Наемодателя на n-я участник;
- “П2 max” - най-високият процент на предложена отстъпка от цените на ястията от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/ и топли напитки (кофенини напитки, чай и др.) за служителите на Наемодателя.

3. П3 – Предлагана отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на Наемодателя.

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за Показателя П3 е 5 точки. Оценката на всеки участник по този показател се изчислява по следната формула:

$$П3 = \frac{П3^n}{П3 \text{ max}} \times 5, \text{ където :}$$

- “5” – максимален брой точки по показателя;
- “П3ⁿ” – процентът на предложена отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на Наемодателя на n-я участник;
- “П3 max” - най-високият процент на предложена отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на Наемодателя.

4. П4 – Предлагана комисионна от цените на кетъринг, осигуряван на територията на „Научно-технологичния парк“, на трети лица.

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за Показателя П4 е 5 точки. Оценката на всеки участник по този показател се изчислява по следната формула:

$$П4 = \frac{П4^n}{П4 \text{ max}} \times 5, \text{ където :}$$

- “5” – максимален брой точки по показателя;
- “П4ⁿ” – процентът на предложена комисионна от цените на кетъринг, осигуряван на територията на „Научно-технологичния парк“ на трети лица, на n-я участник;

- **“П4 мах”** - най-високият процент на предложена отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на територията на „Научно-технологичния парк“, на трети лица

Предложението, получило най-висока комплексна оценка, се класира на първо място.

Стойностите на всички показатели в комплексната оценка се взимат с точност до втория знак след десетичната запетая.

ВАЖНО: В случай, че комплексните оценки на две или повече предложения са равни, за най-изгодно се приема това предложение, за което се получава най-висока стойност по показател П1 – „Предлагана наемна цена“. Ако и стойностите по този показател П1 са еднакви, за най-изгодно се приема това предложение, за което се получава най-висока стойност по показател П4 – „Предлагана отстъпка от цените на кетъринг, осигуряван на територията на „Научно-технологичния парк“, на трети лица“. Ако и така не може да се определи най-изгодното предложение, комисията провежда публично жребий за определяне на изпълнителя между класираните на първо място предложения.

V. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР.

5.1. В 15-дневен срок, от изпращането на уведомлението за класиране до спечелилия участник, се сключва договор за наем /съобразно *Образец № 5* към настоящата документация/ с този участник. При отказ да се сключи договор (ако спечелилият участник откаже, или не се яви за сключване на договор в посочения срок, или не представи всички документи/информация, необходими с оглед сключване на договора), се кани класираният на второ място участник, а внесенят от класирания на първо място участник депозит за участие в конкурса не се възстановява.

5.2. Преди подписване на договора за наем спечелилият конкурса участник дължи внасянето на депозит, обезпечаващ доброто изпълнение на задълженията му договора за наем, включително за осигуряване оборудването, обзавеждането и пускането в експлоатация (с получени всички необходими разрешителни за изпълнение на дейностите) на Наемния обект, както и за точното изпълнение на задълженията му за заплащане на дължимите наемни вноски, консумативни разходи и др. задължения по договора за наем. Депозитът е в размер на два месечни наема, съгласно ценовото предложение, представено от спечелилия участник при провеждането на конкурса, без включен ДДС. Внесенят от спечелилия участник депозит за участие в настоящата конкурсна процедура се прихваща от дължимия по договора за наем депозит като разликата се внася от спечелилия участник по банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ преди сключването на договора за наем и е условие за влизане в сила на договора за наем.

5.3. Размерът на внесенния депозит, обезпечаващ изпълнението на договора следва да бъде изменен при възникване на условията по т.1.б.2. на Раздел III от документацията, като в този случай участникът, определен за НАЕМАТЕЛ, трябва да довнесе сумата, необходима за допълване на внесенния депозит до достигане на стойността, без включен ДДС, на 2 (две) месечни наемни вноски, съобразно новата пазарна оценка на месечния наем на Наемния обект.

5.4. При неизпълнение на договорните задължения от страна на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да се удовлетвори за претенциите си от депозита за изпълнение на договора. Условията и сроковете за задържане или освобождаване на

депозита се уреждат в Договора за наем. НАЕМОДАТЕЛЯТ освобождава депозита за изпълнение (в предвидените в договора хипотези), без да дължи лихви за периода, през който средствата законно са престояли при него.

5.5. ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ:

Приложения към конкурсната документация:

1. *Приложение № 1 – Схема на обекта ;*
2. *Приложение № 2 – проект част Технология, за помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ /извлечение/;*

Заличено на основание
Исполнителен директор: Регламент (ЕС) 2016/679

/Годор Младенов/



