

ДОГОВОР ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА

Днес, г., в гр. София, между страните, както следва:

„.....“, със седалище и адрес на управление гр., П.К., район „.....“, ул. „.....“ №, ет., ЕИК, представлявано от, наричано по-долу „**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**“, от една страна

и

„**СОФИЯ ТЕХ ПАРК**“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, ет. 2, ЕИК 202099976, представлявано от Тодор Младенов, в качеството му на изпълнителен директор на дружеството, наричано по-долу за краткост „**УПРАВИТЕЛ**“, от друга страна,

двете заедно наричани за краткост „Страни/те“,

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, ЧЕ:

На г., между **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** и **УПРАВИТЕЛЯ** е сключен предварителен договор №/.....2024 г. за учредяване на възмездно ограничено срочно право на строеж върху терен от (.....) квадратни метра, **представляващ обособена част от имот с идентификатор**, по кадастралната карта на гр. София, район „Младост“, одобрена със Заповед №г. на изпълнителния директор на АГКК, за изграждането на, със следните характеристики: със застроена площ (ЗП) - (.....) квадратни метра, с обща надземна разгъната застроена площ (РЗП) на сградата/ите – до (.....) квадратни метра и подземен паркинг на нива с обща застроена площ на подземните нива – до (.....) квадратни метра, (които подземни нива могат да бъдат изградени единствено в рамките на описания в предварителния договор контур на подземно строителство в Поземления имот, предмет на настоящия договор, с (.....) квадратни метра застроена площ на всяко едно подземно ниво), (наричана за краткост по-долу „**Обектът**“).

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР, (наричан за краткост по-долу „**Договор/а**“ или „**Договор/а за управление и поддръжка**“) ЗА СЛЕДНОТО:

I. ДОГОВОРНИ ДЕФИНИЦИИ

Чл. 1. По смисъла на настоящия договор, упоменатите по-долу понятия имат следните значения, а именно:

1. „Договор” или „**Договора**” е настоящият договор за управление и поддръжка, ведно с приложенията и допълнителните споразумения (анексите) към него.

2. „НТП” или „**Парка**” е „Научно – технологичен парк”, находящ се в град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро”, изграден в УПИ I-9506,9528,9529,9492,9456,9520,9521,5021,5022,5023,9494 за Научно-технологичен парк, граничещ от югоизток с ул. „Ген. Йордан Венедиков”, от югозапад с

бул. „Цариградско шосе”, от северозапад с бул. „Асен Йорданов” и от североизток с ул. „Джеймс Пардю“.

3. „РЗП на Сградите в Парка” е сборът на разгънатата застроена площ на сградите от основното и допълващо застрояване, разположени на територията на Парка, включваща застроените площи на всички етажи на и над терена, съгласно одобрен по надлежния ред инвестиционен проект за сградите и съгласно ексекүтивна документация за построените сгради, които са въведени в експлоатация. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите.

4. „Общи части на Парка” са сгради, постройки и елементи на пътната и техническата инфраструктура, които по естеството или по предназначение си служат за общо ползване, в това число, но не само: Пешеходен мост; контролно-пропускателните пунктове към Парка; сградите, постройки и техническите съоръжения за контрол на достъпа към тях; улиците, алеите, паркингите, тротоарите, пешеходните пътеки и велоалеите; уличното осветление; уличните противопожарни инсталации и системи за видеонаблюдение; преносните (довеждащи и отвеждащи) проводни и мрежи и съоръженията към тях; разпределителните проводни и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), включително присъединителните проводни към сградните инсталации и общите средства за измерване (доколкото последните не представляват общи части, по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността, в сградите и/или постройки – собственост на Възложителя, Управителя и/или на трето лице); електронните съобщителни мрежи и съоръжения; съоръженията, инсталациите и съдовете за третиране и съхранение на отпадъци; Общите озеленени площи, както и всички други площи и/или елементи от техническата инфраструктура, които по естеството или по предназначение си служат за общо ползване от повече от един Собственик на обект/и на територията на Парка.

5. „Обекта/ът” е собствения/те на Възложителя сграда/и, построена/ни на основание Предварителен договор №/..... Г. за учредяване на право на строеж, който/които съгласно този предварителен договор следва да представлява/т:, със следните характеристики: сграда със застроена площ (ЗП) - до (.....) квадратни метра, с обща надземна разгъната застроена площ (РЗП) на сградата – до (.....) квадратни метра и подземен паркинг на ... нива с обща застроена площ на подземните нива – до (.....) квадратни метра, (които подземни нива могат да бъдат изградени единствено в рамките на описания в предварителния договор контур на подземно строителство в поземлен имот с идентификатор, с(.....) квадратни метра застроена площ на всяко едно подземно ниво)

6. „РЗП на Обекта” е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ на Обекта се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградата/ите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите. **Максимално допустимото РЗП на Обекта, съгласно Предварителен договор №, е до /...../ квадратни метра.**

7. „Пешеходен мост” е надлез, представляващ петотворна конструкция със стъпки и асансьорни кули, разположени в зелените площи в зони с отстъпено право на строеж, който преминава над бул. „Цариградско шосе” и се включва в източната част на южната фасада на сградата „Експериментариум и посетителски център“, находяща се в град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Кър”.

8. „Общи озеленени площи” са озеленени площи на територията на Парка, включително такива, които съгласно одобрен по надлежния ред проект са предназначени за засаждане на трева, цветя, храсти и дървета, както и саксийните растения, част от инфраструктурата на Парка. В Общите озеленени площи не се включват озеленените площи върху покривите и терасите на изградените на територията на Парка сгради и постройки – собственост на Управителя, Възложителя и/или трето лице.

9. „Прилежащи пространства към Обекта” са прилежащите към Обекта площи с положена трайна настилка (асфалт, тротоарни плочки, паваж и други), като рампи, външни паркинги, подходи към вътрешни паркинги, тротоари, алеи, плочници, площадки и други.

10. „Разходи на Управителя” са всички действително извършени разходи на Управителя, свързани с управлението, поддръжката (включително абонаментната поддръжка), почистването и охраната на Общите части на Парка и Общите озеленени площи, разходи за управление и координация на предоставените услуги в размер на 10% от стойността на действително извършените разходи за поддръжка, почистване и охрана на Общите части на Парка и Общите озеленени площи, извършени от Управителя през съответната календарна година, като действително извършените разходи включват неизчерпателно следните компоненти: разходите на Управителя за абонаментна техническа поддръжка, текущи и планови ремонти на линейните инженерни мрежи в Общите части на Парка и Общите озеленени площи; разходи за абонаментна техническа поддръжка, текущи и планови ремонти на Общите части на Парка и Общите озеленени площи; разходи за поддръжка (включително абонаментна поддръжка), ремонт и профилактика на елементи от пътната и техническа инфраструктура, които са част от Общите части на Парка; разходи за електрическа и топлинна енергия, вода, горивни и смазочни материали, екипировка, оборудване и консумативи, пряко свързани с осъществяване на услугите по Договора; разходи по договори за превъзлагане на част от услугите по Договора, като почистване, охрана, ремонти и профилактика на елементи от пътната и техническа инфраструктура на Парка; разходи за такси към Предприятие за управление на дейностите по опазване на околната среда /ПУДООС/; разходи за такси към Държавна агенция за метрологичен и технически надзор във връзка с поддръжка на асансьори, находящи се в Общите части на Парка; такса битови отпадъци, попадаща се на Общите части на Парка и Общите озеленени площи; разходи по обновяване и надграждане на системи, съоръжения и инфраструктура, част от Общите части на Парка и/или от Общите озеленени площи; разходи за застраховки (застраховка гражданска отговорност на трети лица и имуществена отговорност за Общите части на Парка и Общите озеленени площи); разходи, свързани със сметосъбиране и извозване на отпадъци, снегочистиране и опесъчаване на Общите части на Парка; разходи, свързани с изграждане, поддържане и безопасност на спортни и детски площадки както и всички други необходими и полезни разходи, свързани с осъществяване предмета на договора и дейностите, описани в чл. 2 по-долу и Приложение № 1 към договора.

Разходите за поддръжка и ремонт на елементите и съоръженията на транспортната, съобщителната и техническата инфраструктура, който обслужват единствено сградите и постройките на основното и допълващото застрояване – собственост на Управителя и/или трети лица, различни от Възложителя, са за сметка на съответния собственик или ползвател на посочените елементи и съоръжения, независимо от това че последните са разположени в или са част от обекти, представляващи Общи части на Парка (напр. електрически инсталации, съоръжения и уредби, разположени трафопостове, които обслужват единствено сградите – собственост на трети лица, различни от Възложителя).

11. „Прогнозни Разходи на Управителя” са разходите на Управителя за съответната календарна година, определени като прогнозна величина на база Разходите на Управителя за предходната календарна година. Сумата на Прогнозните Разходи на Управителя се определя до 31 Януари на годината, за която се отнасят.

12. „Такса за управление” е дължимата от Възложителя на Управителя годишна такса за управление, представляваща възнаграждението на Управителя за предоставяне на услугите по Договора, която Такса за управление се определя на годишна база и е равна на произведението на Разходи на Управителя с частното от РЗП на Обекта и РЗП на Сградите в Парка по следната формула:

$$T_y = P_y * \text{РЗП}_0 / \text{РЗП}_n$$

Където:

1. T_y – Такса за Управление;
2. P_y - Разходи на Управителя;
3. РЗП_0 – РЗП на Обекта;
4. РЗП_n – РЗП на Сградите в Парка,

като възнаграждението на Управителя се заплаща на ежемесечна база и дължимото от Възложителя месечно възнаграждение е в размер на 1/12 част от определената по реда на този договор Такса за управление.

13. „Изравнителна сметка” е припадащата се за Обекта сума от положителната или отрицателна разлика между Разходите на Управителя и Прогнозните Разходи на Управителя за съответната година и се изготвя до 31-ви май на годината, следваща годината, за която се отнася. Припадащата се част за Обекта се определя като частно от РЗП на Обекта и РЗП на Сградите в Парка.

II. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 2 (1) Възложителят възлага, а Управителят приема да извършва срещу възнаграждение управлението, поддръжката, почистването и охраната на Общите части на Парка и Общите озеленени площи при условията и сроковете, предвидени в настоящия договор.

(2) Дейностите по управление, поддръжка, почистване и охрана включват организацията и изпълнението на услугите, включени в предмета на Договора или възлагане на част от тях на лицензирани (когато е приложимо) фирми, специализирани в предоставянето на такива услуги.

(3) Дейностите по поддръжката включват поддържане в непрекъснато изправно състояние, извършване на своевременни ремонти, при необходимост, и профилактика на Общите части на Парка, в това число примерно изброените по-долу дейности, а именно:

1. Поддържане в изправно състояние на техническите съоръжения за контрол на достъпа към Парка;
2. Поддържане на улиците, алеите, паркингите, тротоарите, пешеходните пътеки и велоалеите, в добро и годно за експлоатация състояние;
3. Поддържане в добро и годно състояние на пътната сигнализация, в това число пътни маркировки, знаци, указателни табели и други;
4. Поддръжка и профилактика на уличното осветление, уличните противопожарни инсталации и системи за видеонаблюдение;
5. Поддръжка и профилактика на преносните, разпределителните и присъединителните проводни и мрежи на водопроводната, канализационната, електрическата и газификационната система и съоръженията към тях;
6. Поддръжка и профилактика на електронните съобщителни мрежи и съоръжения, като телефонни и оптически проводни за бърз пренос на данни, подземни и надземни проводни за видеосигнал и кабелна телевизия и други;
7. Поддръжка, ремонт и планова профилактика на асансьорите на Пешеходен мост;
8. Проверка на пожарни хидранти;

9. Извършване на услуги по дезинсекция, деакаризация и дератизация на територията на Общите части на Парка, в това число дезинсекция срещу хлебарки, кърлежи и бълхи, дератизация, деакаризация на Общите озеленени площи и наземна дезинсекция срещу комари.

10. Външно озеленяване, поддържане и корекция на Общите озеленени площи, торене, косене, товарене, извозване и изхвърляне на растителни отпадъци.

(4) Дейностите по почистване включват поддържане в чисто състояние на Общите части на Парка, Общите озеленени площи и Пешеходен мост, в това число:

1. Почистване на входовете и площадките пред тях, стълбищата, асансьорите на Пешеходен мост;

2. Отстраняване на графити и почистване на Общите части на Парка и Пешеходен мост, след актове на вандализъм;

3. Почистване от сняг и лед, обработване с препарати и опесъчаване на Общите части на Парка и Пешеходен мост, рампите, стълбищата, улиците, алеите, паркингите, тротоарите и пешеходните пътеки.

4. Събиране и извозване на битови отпадъци.

(5) Дейностите по охрана включват осъществяване на постоянна 24-часова физическа невъоръжена охрана на Парка, Общите части на Парка и Пешеходен мост в това число:

1. Осъществяване на пропускателния режим в Парка и Пешеходен мост;

2. Взаимодействие с органите на МВР в случай на установяване на лица в района на Парка, които са извършили престъпление или с действията си създават опасност за живота и здравето на намиращите се в Парка граждани или увреждат имущество на Възложителя и/или посетителите.

3. Защита от противоправни действия чрез употреба на лични предпазни и защитни средства, физическа сила и помощни средства.

4. Защита при аварии и природни бедствия.

5. Взаимодействие с органите на МВР в борбата с престъпността и охраната на обществения ред.

6. Извършване на превантивна дейност по безопасността чрез анализ на причините и условията за правонарушенията.

7. Патрулиране.

8. Видеонаблюдение - постоянно 24-часово видеонаблюдение, вкл. дежурни оператори.

(6) Управителят приема да извършва управлението, поддръжката, почистването и охраната по индикативен график съгласно *Приложение № 1* – неразделна част от Договора.

(7) В случай, че в хода на действие на договора се установи необходимост от промяна на видове дейности; и/или промяна в периодичността за изпълнението им, и/или заместването им с нови, и/или въвеждането на иновативни подходи за тяхното изпълнение, които не са изрично описани в настоящия договор, Управителят има право да извършва такива промени без да е необходимо предварително писмено съгласие за това от страна на Възложителя като последния се задължава да участва в разпределението на разходите и съответно да заплаща своя пропорционален дял съгласно уговореното в настоящия договор.

III. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 3 (1) Възложителят се задължава да заплаща на Управителя Такса за Управление, дължима считано от датата на разрешаване ползването на Обекта (въвеждане на Обекта в експлоатация) в съответствие със Закона за устройство на територията.

(2) В случай на поетапно въвеждане в експлоатация на Обекта, за периода от датата на издаване на първото по ред разрешение за ползване на съответна част от Обекта до датата на издаване на всяко следващо разрешение за ползване на част от Обекта, Възложителят дължи на Управителя пропорционална част от Таксата за управление, изчислена в съответствие с чл. 1, т. 12 на база на съответното РЗП на Обекта, за което има издадено разрешение за ползване. Разпоредбите на предходното изречение се прилагат до окончателното въвеждане в експлоатация в цялост на Обекта. В случай, че Възложителят, без наличието на обективни пречки извън неговата воля, не въведе в експлоатация сградата/сградите, в посочения в окончателния договор за учредяване на право на строеж краен срок за това, Възложителят ще дължи на Управителя заплащането на Такса управление съобразно целият размер на РЗП на сградата/сградите, независимо дали и каква част от тях са въведени в експлоатация.

(3) Таксата за управление се изчислява на принципа на разпределение на реалните разходи за управление и поддръжка на Общите части на Парка и Общите озеленени площи (заедно с увеличение от 10%, представляващи разходите на Управителя за управление и координация на предоставените услуги), между Собствениците на Обекти на територията на „Научно-технологичен парк“ – гр. София, като РЗП на Обекта се определя към датата на подписване на окончателния договор за учредяване на право на строеж (когато е приложимо) и се актуализира съобразно предвиденото в настоящия договор.

(4) Таксата за Управление (1/12 част от нея) се дължи от Възложителя за месеца, за който се отнася таксата и е платима до последния работен ден на съответния месец, за който се отнася, за което Управителят издава и изпраща на Възложителя фактура.

(4) В срок до 31 Януари на съответната година, Управителят определя размера на Таксата за Управление на база Прогнозните Разходи на Управителя и съответно размера на дължимите месечни вноски и уведомява писмено за тях Възложителя.

(5) Възложителят се задължава да заплаща месечното възнаграждение на Управителя по следната банкова сметка: IBAN BG31UNCR70001520814012; УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД; BIC UNCRBGSF.

(6) До 31 май на всяка календарна година Управителят предоставя на Възложителя отчет по пера на извършените разходи, включени в годишния размер на Разходите на Управителя за предходната календарна година и размера на Изравнителната сметка, като Възложителят ще бъде съответно дебитиран или кредитиран в зависимост от това дали Изравнителната сметка е положителна или отрицателна стойност. Управителят издава на Възложителя съответно фактура или кредитно известие, или друг подходящ счетоводен документ във връзка с Изравнителната сметка. В случай на дебитиране, Възложителят доплаща разликата пропорционално на месечна база до края на текущата календарна година, в която е издадена съответната Изравнителна сметка, като първата вноска е в размер на 20% от общата сума на изравнителната сметка. В случай на кредитиране, платеното в повече от Възложителя ще бъде прихванато пропорционално на месечна база до края на текущата година от следващите дължими месечни плащания за Такса за управление, считано от първото последващо дължимо плащане за Такса за управление след получаване на Изравнителната сметка.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УПРАВИТЕЛЯ

Чл. 4 (1) Управителят се задължава да предоставя качествено и в срок услугите, включени в предмета на настоящия договор, съгласно графика по *Приложение № 1* или всяко негово изменение съгласно чл. 2, ал. 7 по-горе, с грижата на добрия търговец.

(2) Управителят е длъжен да опазва имуществото на Възложителя и да не допуска нанасянето на вреди на Възложителя и/или трети лица.

(3) Управителят отговаря за действията на своите служители и работници, както и на подизпълнителите му, като за свои действия.

(4) Управителят се задължава да предприеме необходимите мерки за отстраняване на допуснатите пропуски при изпълнение на дейности, включени в предмета на Договора, за които Възложителят е отправил писмена забележка.

(5) Управителят е длъжен да уведомява незабавно Възложителя за всички обстоятелства, които възпрепятстват или биха могли да възпрепятстват нормалното изпълнение на Договора.

(6) При изпълнение задълженията си по настоящия договор Управителят е длъжен да счита договорната документация и всяка друга информация, независимо от формата ѝ, но свързана с Възложителя, за конфиденциална и да не я разпространява и/или предоставя на други лица, нито да я използва за публикации или за рекламни цели, освен ако има писменото съгласие на Възложителя и при спазване на предписаните условия.

(7) Управителят има право на съдействие от страна на Възложителя в рамките на необходимото за изпълнение на своите задължения по договора.

(8) Управителят има право да получава уговореното възнаграждение в размер, сроковете и при условията, предвидени в Договора.

(9) Управителят се задължава да си набавя, доставя, поддържа и заменя всяка необходима за изпълнението на настоящия договор екипировка, инвентар и консумативи.

(10) За изпълнението на Договора, Управителят се задължава да осигури собствен персонал или подизпълнители, които да отговарят на всички нормативни изисквания и да притежават необходимата правоспособност и квалификация за извършване на услугите, предмет на Договора.

(11) Когато извършва услугите със свой персонал, Управителят се задължава да осигури на персонала работно и униформено облекло и всички необходими лични предпазни средства за извършване на услугите, предмет на Договора.

(12) Управителят може да утвърждава Правилник за вътрешния ред в Научно-технологичен парк – София, който е задължителен за Управителя и неговите служители и ползватели на Обекта.

(13) При утвърждаване на Правилника по предходната алинея или внасяне на изменения и допълнения в него, Управителят уведомява писмено Възложителя.

(14) Правилникът е неразделна част от Договора (Приложение № 2) и неспазването му се счита за неизпълнение на Договора.

(15) С Правилника не могат да се възлагат задължения за плащане на парични суми с изключение на имуществени санкции или неустойки при нарушение на Правилника.

(16) Правилникът се публикува на официалния интернет сайт на Управителя и се оповестява на други публично достъпни места.

(17) В случай, че в хода на действие на договора се установи необходимост от промяна на видове дейности; и/или промяна в периодичността за изпълнението им, и/или заместването им с нови, и/или въвеждането на иновативни подходи за тяхното изпълнение, които не са изрично описани в настоящия договор, Управителят има право да извършва такива промени без да е необходимо предварително писмено съгласие за това от страна на Възложителя.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

Чл. 5 (1) Възложителят се задължава да заплаща на Управителя Таксата за Управление, по начина, сроковете и в размера определени в Раздел III по – горе.

(2) Възложителят се задължава да предоставя на Управителя цялата необходима информация и да осигури условия, които са необходими за точното и качествено изпълнение на услугите, предмет на Договора.

(3) Възложителят се задължава да оказва необходимото съдействие на Управителя за изпълнение на договорните му задължения.

(4) В случай на разпоредителни сделки с Обекта или части от него Възложителят се задължава да осигури сключването на Договор за управление и поддръжка с новия собственик едновременно или преди извършване на разпоредителната сделка.

(5) Възложителят се задължава незабавно да уведомява Управителя за всякакви, станали му известни, посегателства срещу хора или вещи, повреди в Парка, Общите части на парка и Пешеходен мост и/или Общите озеленени площи както и за всякакви противоправно поведение на лица в комплекса, застрашаващо интересите на останалите собственици или техните гости.

(6) Възложителят, освен след изрично писмено съгласие, дадено от Управителя, няма право да изгражда, разполага или поставя в Парка, Общите части на Парка и/или Общите озеленените площи каквито и да било съоръжения, приспособления или вещи.

(7) Възложителят е длъжен да спазва установения от Управителя Правилник за вътрешния ред в Научно-технологичен парк, гр. София.

(8) Възложителят е длъжен да опазва целостта и хигиената на Парка, сградите и съоръженията за общо ползване, да ги използва съобразно тяхното предназначение и да не извършва каквито и да било действия, които увреждат или биха могли да доведат до увреждане на Парка и Общите озеленените площи, както и да не допуска действие и/или бездействие, които могат да ги изложат на опасност от пожар или от значителни повреди. Възложителят може да разполага свои контейнери и кофи за смет единствено на територията на Обекта.

(9) Възложителят е длъжен да не предприема, каквито и да било действия, които застрашават или биха могли да застрашат живота и здравето на останалите собственици и ползватели на обекти в Парка и техните работници, служители и/или посетители, на служителите на Управителя и неговите подизпълнители и на всякакви други лица, намиращи се на територията на Парка, както и да не извършва действия, които създават пречки за необезпокояваното ползване от обитателите на Обектите в Парка.

(10) Възложителят е длъжен да осигурява достъп на Управителя до Обекта, ако това се налага за извършване на услуги, включени в предмета на Договора.

(11) Възложителят има право да изисква от Управителя предоставянето на информация и документация, свързана с извършване на услугите, включени в предмета на Договора, включително извлечения от счетоводните книги на Управителя; преглед на място в офиса на Управителя на договори с доставчици и документи за начислени и извършени плащания във връзка с определяне размера на Разходите на Управителя и Изравнителната сметка за целите на одитирането им от Възложителя.

(12) Възложителят има право да ползва Обекта необезпокояван от Управителя, неговия персонал и подизпълнителите. С изключение на изрично предвидените в Договора случаи, необезпокояваното право на ползване на Обекта от Възложителя не може да бъде ограничавано.

(13) В случай, че в хода на действие на договора се установи необходимост от промяна на видове дейности; и/или промяна в периодичността за изпълнението им, и/или заместването им с нови, и/или въвеждането на иновативни подходи за тяхното изпълнение, които не са изрично описани в настоящия договор, Управителят има право да извършва такива промени без да е необходимо предварително писмено съгласие за това от страна на Възложителя като последния се задължава да участва в разпределението на разходите и съответно да заплаща своя пропорционален дял съгласно уговореното в настоящия договор.

(14) При изпълнение задълженията си по настоящия договор Възложителят е длъжен да счита договорната документация и всяка друга информация, получена и/или

узната при или по повод действието на настоящия договор, независимо от формата ѝ, но свързана с Управителя, за конфиденциална и да не я предоставя на други лица, нито да я използва за публикации или за рекламни цели, освен ако има писменото съгласие на Управителя и при спазване на посочените от Управителя условия.

VI. СРОК НА ДОГОВОРА, ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 6 (1) Настоящият Договор влиза в сила, считано от датата на подписването му и е със срок на действие до отпадане правата на Възложителя върху Обекта.

(2) При прекратяване/разваляне на окончателния договор за учредяване на право на строеж на Обекта, настоящият договор ще се счита за съответно прекратен/развален. В този случай настоящият договор ще се счита за прекратен/развален, считано от датата на прекратяване/разваляне на окончателния договор за учредяване на право на строеж на Обекта, като имуществените отношения между страните ще бъдат предмет на допълнително уреждане съгласно разпоредбите на този договор.

(3) При отказ или забава на Възложителя да плаща таксата за управление, определена по реда на раздел III, Управителят има право да предприеме действия по принудителното събиране на дължимите, но неплатени суми, съгласно предвидения в закона ред.

VII. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ

Чл. 7 (1) Ако Възложителят забави плащане към Управителя, същият дължи неустойка за забава в размер на законната лихва за забава, начислявана върху размера на съответното забавено плащане, за всеки просрочен ден.

(2) Всяка страна има право да приспадне размера на неустойката, която ѝ се дължи от ликвидните си и изискуеми задължения към насрещната страна посредством изпращане на писмено уведомление за прихващане.

(3) Изплащането на неустойка по настоящия раздел не освобождава неизправната страна от изпълнение на задължението, за което е начислена неустойката.

(4) Плащането на неустойките по настоящия договор не ограничава правата на изправната страна да търси от неизправната страна заплащане на обезщетение за претърпените вреди, надвишаващи размера на неустойките, ако такива бъдат установени с влязло в сила съдебно решение.

VIII. ОБЩИ УСЛОВИЯ

Чл. 8 (1) Всички съобщения или уведомления по този договор страните ще правят в писмен вид по пощенски път, куриер с обратна разписка или e-mail, като за дата на получаването им се счита датата на завеждане в деловодството на страната или датата на получаването им по куриер или e-mail. Съобщения или уведомления получени след 17:30 часа или получени в неработен ден ще се считат за получени в следващия работен ден.

(2) Всяка от страните се задължава да уведоми своевременно писмено другата страна при промяна на адреса за кореспонденция, но не по-късно от 3 (три) календарни дни, считано от датата на промяната. В случай на неуведомяване всички съобщения ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на посочените по-долу адреси и лица за контакт.

(3) Страните определят следните лица за контакт, които да установяват във всеки момент дали изпълнението на договора е в съответствие с клаузите на Договора и да осъществяват контрол по настоящия договор:

За Управителя: гр. София, р-н „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ №111Ж, ет. 2, на вниманието на Тодор Младенов; e-mail: office@sofiatech.bg; лице за контакт:, e-mail:; тел:

За Възложителя: гр., п.к., район „.....“, ул. „.....“ №, ет., на вниманието на, тел., email:.....;

(4) Всички спорове, произтичащи от или свързани с този договор, ако не бъдат уредени чрез преговори между страните, ще бъдат окончателно решени по реда на ГПК пред съответния родово компетентен съд в гр. София.

(5) Договорът може да бъде изменен по всяко време по взаимно писмено споразумение между страните.

(6) За неуредените с договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Неразделна част към настоящия Договор са следните приложения:

1. Приложение № 1- График за извършване на дейностите;

2. Приложение № 2 - Правилник за вътрешния ред в Научно-технологичен парк – гр. София

Договорът и приложенията към него се съставиха и подписаха в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

.....
/...../

УПРАВИТЕЛ:

.....
/Тодор Младенов/

Приложение № 1
към Договор за управление и поддръжка

График за извършване на дейностите

ДЕЙНОСТ	ГРАФИК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ / КОМЕНТАРИ
Почистване на входовете и площадките пред тях	Ежедневно или при необходимост
Почистване на Общите озеленените площи	Ежеседмично или при необходимост
Изпразване почистване на кошчета и контейнери за боклук	Ежедневно
Извозване на отпадъци от Парка	Два пъти седмично
Поддръжка и косене на Озеленените площи	Ежемесечно
Извършване на дезинсекция, дезакаризация и дератизация и почистване след изстребление	Ежегодно или до 24 часа след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя (но не повече от 2 пъти годишно)
Проверка на нормалната работа на асансьорите на Пешеходен мост	Ежедневно
Профилактични прегледи на асансьорите на Пешеходен мост	Ежегодно
Извършване на ремонти по асансьорите на Пешеходен мост	До 24 часа след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя
Проверка на техническите системи за сигурност, в това число система за видеонаблюдение и СОТ	Ежегодно
Проверка на ВиК системите	Ежегодно
Отстраняване на графити и почистване след актове на вандализъм	До 14 дни след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя.

ДЕЙНОСТ	ГРАФИК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ / КОМЕНТАРИ
Преобоядисване бордюри, гърбици и пътни острови	При необходимост
Извършване на дребни поправки по ВиК системите, в това число отстраняване на течове, подмяна на ВиК части и аксесоари.	До 14 дни след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя.
Проверка на съоръженията за предотвратяване на наводнения.	Ежегодно
Подмяна на повредени или липсващи капаци на шахти.	До 5 работни дни след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя.
Запълване на дупки в асфалта и бетоновите настилки.	До 14 дни след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя в зависимост от метеорологичните условия.
Поправки по бордюри, гърбици и пътни острови	До 14 дни след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя.
Почистване от сняг и лед и опесъчаване на улиците, алеите, паркингите, тротоарите, пешеходните пътеки и Пешеходен мост.	Ежедневно или при необходимост
Патрулиране на Общите части на Парка	Два пъти в тъмната част от денонощието
Поправки по уличното осветление, уличните противопожарни инсталации и системи за видеонаблюдение	До 72 часа след констатиране на необходимост от Управителя или след уведомление от Възложителя.
Профилактика на преносните, разпределителните и присъединителните проводни и мрежи на водопроводната, канализационната, електрическата система и съоръженията към тях.	Ежегодно
Профилактика на електронните съобщителни мрежи и съоръжения, като телефонни и оптически проводни за бърз пренос на данни	Ежегодно
Други дейности по управление и поддръжката, упоменати в Договора	До 48 часа след уведомление от Възложителя

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

.....
/...../

УПРАВИТЕЛ:

.....
/Тодор Младенов/

*Приложение № 2
към Договор за управление и поддръжка*

Правилник за вътрешния ред в Научно-технологичен парк – гр. София