

РЕШЕНИЕ

№ 46/14.05.2024 г.

Днес, 14.05.2024 г., в гр. София, Тодор Младенов, изпълнителен директор на „София Тех Парк“ АД, на основание Протокол № 174 от 13.05.2024 на Управителния съвет на „София Тех Парк“ АД, взех следните

РЕШЕНИЯ:

I. Откривам „Процедура за избор на приобретател за учредяване на срочно възмездно право на строеж в Зона 5 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София“.

II. Правото на строеж ще бъде учредено за построяването на сграда „О“ с предназначение „за училище“ със ЗП (застроена площ) 5 445 кв.м., надземно РЗП (разгъната застроена площ) от минимум 10 000 кв.м. (десет хиляди квадратни метра) и максимално надземно РЗП до 15 000 кв.м. (петнадесет хиляди квадратни метра) и подземен паркинг на минимум едно ниво с обща застроена площ на подземното ниво до 7 787 кв. м., като инвестицията следва да се реализира на терен с площ от 7 787 кв. м. (седем хиляди седемстотин осемдесет и седем квадратни метра), съгласно изготвен от Учредителя Трасировъчен план и приобретателят следва да осигури, за своя сметка и по одобрен от СТП проект, на зелена площ от минимум 3 106 кв.м. в рамките на терена, върху който ще се реализира правото на строеж. Правото на строеж ще се учреди за период от 50 (петдесет) години, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж. Така определеният срок може да бъде удължен еднократно с 50 (петдесет) години, въз основа на изрично искане от Приобретателя, отправено в срок до 2 (две) години преди изтичане на първоначалния срок, и след одобрение от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ. Удължаването на срока на правото на строеж е опция, която може да бъде упражнена при желание от страна на Приобретателя и подновяването ще бъде възмездно при условия и ред, определени от Учредителя.

Забележка: Размерът на застроената площ и на надземната разгъната застроена площ (РЗП) на сградата/сградите, предмет на правото на строеж по процедурата, ще се дефинира в предварителния договор като при всяко положение размерът на надземната разгъната застроена площ (РЗП) на сградата/сградите следва да съответства на минимума, посочен в настоящия Раздел II.

Учредителят си запазва правото на собственост върху до 100 (сто) броя подземни паркоместа, които ще бъдат индивидуализирани съгласно одобрените от Учредителя инвестиционни проекти на сградата/сградите, предмет на правото на строеж по настоящата процедура.

III. Специфични изисквания към участниците:

3.1. Участник в процедурата може да бъде училище, което има валидна и действаща регистрация като училище, съгласно Закона за предучилищното и училищното образование (“ЗПУО”), или обединение от лица, в което водещ партньор е такова регистрирано училище, или дружество-майка на такова училище; или дружество, което осъществява контрол върху такова училище (по смисъла на § 1в от ДР на Търговския закон).

3.2. Участникът или посоченото от лицето по т. 3.1. по-горе училище, следва да е регистриран като училище и да е осъществявал дейност като училище в гимназиален етап на обучение за период от минимум 5 (пет) години преди крайния срок за подаване на оферти по настоящата процедура. За доказване на това изискване участникът следва да представи валидно удостоверение за вписване в регистъра на институциите в системата на предучилищното и училищното образование съгласно Закона за предучилищното и училищното образование. В случай, че участник в процедурата е обединение, в офертата задължително се представя оригинал или заверен “вярно с оригинала” договор за създаване на обединението като в него водещ партньор следва да е училище, което трябва да отговаря на изискванията по настоящата процедура. За доказване съответствието, че училището е извършвало дейност, участникът следва да представи всички необходими и подходящи документи, които по обективен начин да доказват извършването на дейност като училище, в гимназиална форма на обучение, за период от минимум 5 (пет) години, считано от изтичане на срока за подаване на оферти по настоящата процедура.

3.3. За период от минимум 5 (пет) години, считано от изтичане на срока за подаване на оферти по процедурата, участникът или посоченото от лицето по т. 3.1. по-горе училище, следва да има съответния профил и да е предоставял обучение с образователни предмети в една или повече от следните области: природо-математически науки, технологии и инженерство (т.нар. STEM дисциплини). За доказване на съответствието по настоящата точка участникът следва да представи одобрени по съответния ред и от съответните компетентни органи, съгласно ЗПУО, учебни планове.

Забележка: В случай, че участникът в настоящата процедура е училище, което няма право да извършва дейност, различна от тази по ЗПУО, предварителния договор и окончателния договор за учредяване на правото на строеж ще се сключат с посочено от участника дружество, което е дружество-майка на участника или което осъществява контрол върху участника по смисъла на § 1в от ДР на Търговския закон.

IV. Предложената цена за закупуването на правото на строеж не може да бъде по-ниска от 183,00 /сто и семдесет и три/ евро на кв.м. надземна Разгъната застроена площ (РЗП), без ДДС.

V. Определям място и срок за подаване на офертите за участие, както следва: Офертите за участие в процедурата се подават лично или чрез упълномощено лице, в срок до 17:30 часа на 20-я работен ден, считано от датата на публикуване на решението за конкурса на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД. Офертите се подават на адреса на „София Тех Парк“ АД: гр. София 1784, р-н „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, ет. 2, сграда Лаборатории, деловодство, в запечатан непрозрачен плик с ненарушена цялост като върху него участника изписва името на процедурата, по отношение на която се подава офертата. Върху плика следва да бъде отбелязано името и адреса на участника, телефон и електронна поща. Офертите се подават единствено в работни дни, в рамките на работното време на „София Тех Парк“ АД – от 9:00 часа до 17:30 часа. Офертите могат да бъдат изпратени и по пощата или куриер, като всеки участник следва да осигури получаване на офертата от „София Тех Парк“ АД в предвидения в решението срок. При получаване на офертите върху плика с предложенията да се отбелязват: входящ номер на офертите на участниците, дата и час на получаване. Всички постъпили оферти и тяхната поредност на постъпване се вписват в регистър.

VI. Постъпилите в срок оферти да се отворят на открито заседание, което да се проведе на първия работен ден след изтичане на срока за подаване на офертите, в 10:30 часа, в офиса на „София Тех Парк“ АД, гр. София 1784, р-н „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда Лаборатории, ет. 2.

VII. След преглед на документите за съответствие, комисията да покани допуснатите до следващия етап на процедурата участници за публично отваряне на ценовите предложения на допуснатите участници. Публичното отваряне на ценовите предложения да се проведе не по-рано от 2 (два) работни дни от получаване на уведомлението за това от участниците.

VIII. Определям следните документи за участие в процедурата:

1. Оферта за участие в „Процедура за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 5 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София“ (Образец № 1 от процедурата);

2. Представяне на участника, в т.ч. Образец № 2 от процедурата, а когато участникът е чуждестранно юридическо лице - заверено “вярно с оригинала” копие на документ за актуално състояние, еквивалентен на удостоверението по Закона за търговския регистър. В случай, че участникът е обединение, се представя заверено “вярно с оригинала” копие на удостоверение за БУЛСТАТ регистрацията на обединението.

3. Декларация по Образец № 3 от процедурата, за липса на свързаност и/или конфликт на интереси и липса на обстоятелствата по т. 2 от Раздел IV от документацията за провеждане на процедурата.

4. Съгласие от участника, съгласно Образец № 4 от процедурата, не по-малко от 50 % от надземното РЗП от площите в сградата/сградите, която/които ще бъдат изградени в резултат на учредяване на правото на строеж, да бъдат използвани за училище от гимназиален етап на обучение, (регистрирано съгласно Закона за предучилищното и училищното образование), с образователни предмети в една или повече от следните области – природо-математически науки, технологии и инженерство (т.нар. STEM дисциплини).

5. Декларация по Образец № 5 от процедурата за:

- приемане от страна на участника на условията на проекта на предварителния договор, Приложение № 1 към документация, както и

- съгласие за подписването на предварителния договор за учредяване на право на строеж в срок до 30 календарни дни след получаване на изрична писмена покана от страна на „София Тех Парк“ АД, като в случай, че приобретателят не сключи договора в рамките на посочения срок, поради причини, за които същият отговаря, учредителят ще има право да покани за сключване на предварителен договор класираният на следващото място участник в процедурата за избор на приобретател на правото на строеж, както и

- съгласие за подписване на окончателен договор за учредяване на правото на строеж, под формата на нотариален акт, в който да се съдържат клаузите на предварителния договор, Приложение № 1 към процедурата.

6. Декларация по Образец № 6 от процедурата за приемане от страна на участника на условията на Договор за управление и поддръжка, представляващ Приложение № 2 към документацията, както и съгласие за подписването му заедно с подписването на предварителния договор за учредяване на правото на строеж.

7. Ценово предложение, съгласно Образец № 7 от процедурата, като предложената цена за закупуването на правото на строеж не може да бъде по-ниска от предварително обявената минимална цена за квадратен метър надземна разгъната застроена площ (РЗП), без ДДС за придобиване на правото на строеж.

Важно: Ценовото предложение следва да бъде представено в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис „Ценово предложение“.

8. Участниците следва да представят банкова референция в оригинал, от която да е видно предоставен/осигурен в полза на участника финансов ресурс, достатъчен за изпълнение на предвидената от него инвестиция по придобиване и съответно реализиране на правото на строеж, като размера на осигурения финансов ресурс следва да е не по-малко от 7 млн. Евро. Банковата референция може да бъде предоставена и от дружество-майка на участника; от дружество, което

осъществява контрол върху участника (по смисъла на § 1в от ДР на Търговския закон) или от свързано с участника дружество (по смисъла на §1 от ДЗ на Търговския закон).

9. Участниците следва да представят заверено “вярно с оригинала” копие на валидно удостоверение за вписване в регистъра на институциите в системата на предучилищното и училищното образование съгласно Закона за предучилищното и училищното образование.

10. Участниците следва да представят заверено “вярно с оригинала” копие на договор за създаване на обединение - в случай, че участник в процедурата е обединение, като в него водещ партньор следва да е училище, което следва да отговаря на изискванията по документацията.

11. Участниците следва да представят съответните необходими и подходящи документи, които по обективен начин да доказват извършването на дейност като училище, в гимназиална форма на обучение, за период от минимум 5 (пет) години, считано от изтичане на срока за подаване на оферти по процедурата.

12. Участниците следва да представят одобрени по съответния ред и от съответните компетентни органи, съгласно Закона за предучилищното и училищното образование, учебни планове, които да доказват, че за срока по т. 2.1., Раздел IV от документацията участникът е предоставял обучение с образователни предмети в една или повече от следните области – природо-математически науки, технологии и инженерство (т.нар. STEM дисциплини).

13. Всички останали документи/информация, посочени в конкурсната документация, като участниците могат да представят и допълнителни документи, по свое усмотрение.

14. Всяка страница на предложението следва да е подписана, подпечатана и номерирана с пореден номер на страницата. Всички документи, които не са представени в оригинал или не са нотариално заверени копия следва бъдат заверени от участника с гриф “Вярно с оригинала”. Документите в предложението се подписват само от законните представители или от упълномощени от тях лица с нотариално заверено пълномощно. В случай, че валидната представителна власт се формира от волята на повече от един представляващ съответния участник, офертата и всички образци и документи към нея се подписват от всеки един от представляващите участника, които формират неговото валидно волеизявление.

15. Всички документи, свързани с предложението, следва да бъдат на български език. Ако в предложението са включени документи на чужд език, същите следва да са придружени с превод на български език.

16. Всяко заявление за участие, което не е поставено в запечатан, непрозрачен плик или плик с ненарушена цялост, или ако е получено след изтичане на срока за подаване на офертите, се обявява за нередовно и участникът не се допуска до участие в конкурса.

IX. След преглед на документите за съответствие, комисията кани допуснатите до следващия етап на процедурата участници за публично отваряне на ценовите предложения на

допуснатите участници. Публичното отваряне на ценовите предложения се провежда не по-рано от 2 (два) работни дни от получаване на уведомлението за това от участниците.

X. Срокът за изпращане на покана до избрания участник за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж е 10 /десет/ календарни дни след провеждане на публичното заседание по отваряне на ценовите оферти.

XI. Срокът за сключване от избрания участник на предварителен договор за учредяване на право на строеж е до 30 /тридесет/ календарни дни от датата на получаването на поканата от „София Тех Парк“ АД.

XII. Утвърждавам документация за провеждане на „Процедура за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 5 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София“.

XIII. Документацията може да бъде получена в деловодството на „София Тех Парк“ АД, гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда Лаборатории, ет. 2, всеки работен ден (09.00 до 17.30 часа) до деня преди определената по т. VI дата на отваряне на офертите, без да се заплаща или да бъде разпечатана от интернет страницата на „София Тех Парк“ АД: www.sofiatech.bg.

XIV. В рамките на срока за получаване на оферти, заинтересованите лица могат да извършат оглед на терена, който е определен за учредяване на правото на строеж, като за целта предварително се свържат и уговорят дата и час за огледа с лицето за контакт, посочено в конкурсната документация.

XV. Заинтересованите лица могат да поискат писмено от “София Тех Парк” АД разяснения по условията, които се съдържат в процедурата, в срок най-късно до 2 (два) работни дни преди изтичане на срока за подаване на офертите и по реда и условията, предвидени в конкурсната документация.



Заличено на основание
Регламент (ЕС) 2016/679

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/ТОДОР МЛАДЕНОВ/