

„СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД

ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГ С ТАЙНО НАДДАВАНЕ С ПРЕДМЕТ:

Отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, с обща площ от 518, 89 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк” – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, сграда „Инкубатор“

Документацията е одобрена с Решение № 104 от 18.12.2025 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 № 210 от 02.10.2025 г.

м. декември, 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Основания за провеждане на търга с тайно наддаване, предмет на търга с тайно наддаване. Правен статут и характеристики на обекта.

- 1. Основание за провеждане на търг с тайно наддаване.**
- 2. Предмет на търга.**
- 3. Подробно описание и характеристики на обекта.**
- 4. Местонахождение на обекта.**
- 5. Общи и специални условия.**

II. Изисквания към участниците и заявленията за участие.

- 1. Условия за участие.**
 - 2.1. Необходими документи за извършване на оглед**
 - 2.2. Необходими документи за участие в търга с тайно наддаване**
 - 2.3. Начин на оформяне и подготовка на предложенията за участие в търга с тайно наддаване**

III. Условия и организация за провеждане на търга с тайно наддаване

- 1. Условия на провеждане на търга с тайно наддаване**
- 2. Процедура по провеждане на търга с тайно наддаване**

IV. Сключване на договор

I. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГ С ТАЙНО НАДДАВАНЕ, ПРЕДМЕТ НА ТЪРГА С ТАЙНО НАДДАВАНЕ. ПРАВЕН СТАТУТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА.

1. Основание за провеждане на търг с тайно наддаване:

Настоящият търг с тайно наддаване се провежда на основание чл. 29, ал. 2 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, приет с ПМС № 85/30.04.2020 г., обн. ДВ. бр. 40 от 5 Май 2020 г. (по-нататък „Правилник/а“), въз основа на Решение № 104/18.12.2025 г. на изпълнителния директор на „София Тех Парк“ АД за обявяване на търг с тайно наддаване за отдаване под наем на площи от 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.

Началната наемна цена е определена от независим оценител, съгласно чл. 29, ал. 3 от Правилника.

2. Предмет на търга:

Предмет на търга с тайно наддаване е **отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, всички заедно с обща площ от 518,89 кв. м. и наричани по-долу „Наемния/т обект“, както следва:**

- **Помещение с предназначение „заведение за хранене с разливна“** на партерен етаж в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с обща площ от 339,02 кв.м., означено в **схемата - Приложение № 1;**

- **Помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“** в сутерена в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с обща площ от 61,99 кв.м., означено в **схемата - Приложение № 1А;**

- **Помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“** в сутерена в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с обща площ от 117,88 кв.м., означено в **схемата - Приложение № 1А.**

Наемният обект следва да се ползва съгласно предназначението му и за изпълнението на предвидените в настоящата тръжна документация дейности. **Наемният обект, предмет на настоящия търг, е описан в схемите – Приложение № 1 и Приложение № 1А** от настоящата документация. Отдаването под наем помещение с предназначение за **„заведение за хранене с разливна“** от 339,02 кв.м. е означено с **розов** цвят в Приложение № 1, а отдаваните под наем обслужващи помещения СУ.07 с предназначение **„склад ресторант и разливна“** от 61,99 кв.м. и СУ.05 с предназначение **„съблекални“** от 117,88 кв.м. – в бял цвят в Приложение № 1А.

Наемателят ще осигурява за своя сметка и ще отговаря за ежедневното почистване и поддръжка на прилежащото към Наемния обект пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, означени в **схемата - Приложение № 1** (в **жълт** цвят), съгласно специалните условия на търга.

3. Описание на обекта:

Обектът се намира в сграда „Инкубатор“ на „Научно-технологичен парк“ – град София.

Към момента приблизителният брой на компаниите в сграда „Инкубатор“ е 28 компании с приблизително 400 броя служители. Достъпът до сграда „Инкубатор“ не е ограничен за външни посетители и служители на други компании на територията на комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София. В близост до сградата има офиси с още около 1000 работни места, а през 2026 г. се очаква да бъдат завършени строежите на Националния СТЕМ център и Научно-образователен комплекс на Първа частна математическа гимназия и Частно начално училище „Архимед“. Броят на компаниите, посочен по-горе и респективно на служителите, не е константен. Налице е тенденция за увеличаване на броя на работещите и посетителите в НТП. Успоредно с това се увеличава търсенето на кетъринг услуги от фирми и организатори на събития средно по 1 (едно) на седмица. Увеличава се и интересът към СТП като място за разходка и почивка, както в работни така и в неработни дни.

2.2.1. Обособената част от помещението с предназначение „заведение за хранене с разливна“, която 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 бетоновите 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, капучино, чай и др./, алкохолни и безалкохолни напитки и на пакетирани храни.

2.2.2. Помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“, което се отдава под наем, съгласно приложената схема – Приложение № 1А от документацията, е разположено в сутерена. Настилката е от армирана циментова замазка със запечатка на полимерна база, стените са тухла, бетон.

2.2.3. Помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“, което се отдава под наем, съгласно приложената схема – Приложение № 1А от документацията, е разположено в сутерена. Настилката е от армирана циментова замазка със запечатка на полимерна база, стените са тухла, бетон и облицовка с фаянсови плочки;

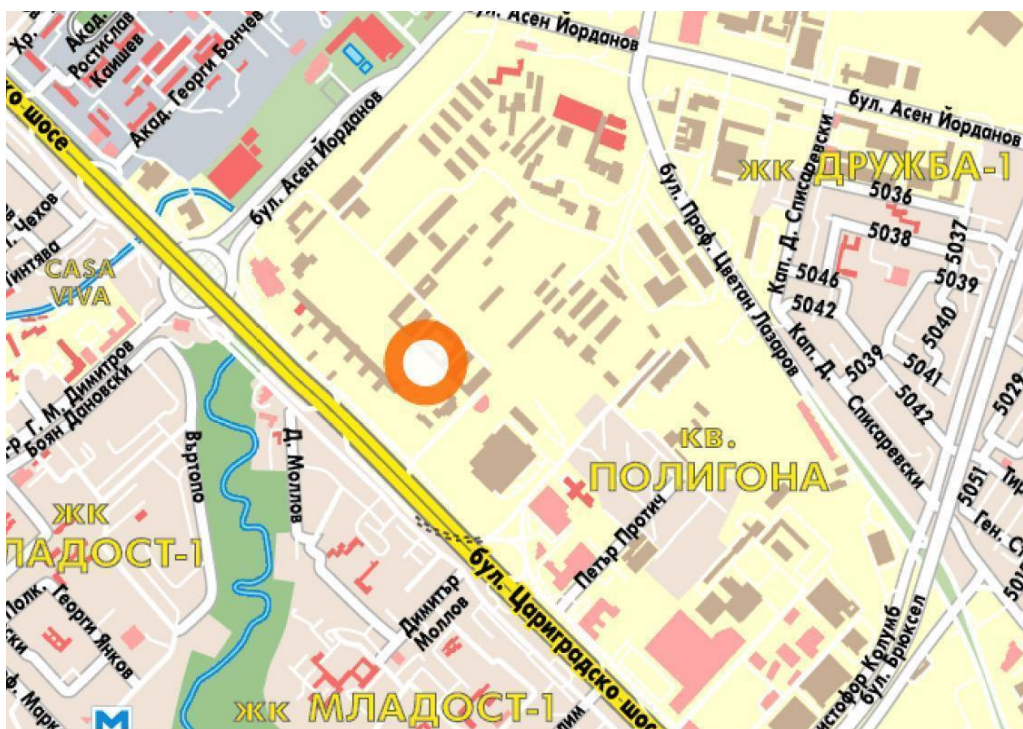
2.2.4. Прилежащите към помещението за „заведение за хранене с разливна“ площи, представляващи пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) – общо 46,80 кв.м., са разположени в блок 1, с настилка гранитогрес.

2.2.5. Външни пространства, до които помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ има непосредствен достъп, са тераси с обща площ 164,32 кв.м. съгласно схемата – Приложение № 1.

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 партерния етаж и в сутерена 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, помещенията са с предназначение: „за заведение за хранене с разливна“, „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, като същите са 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 тръжната документация дейности.

3.1.2. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава под наем Наемния обект 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 търг с тайно наддаване, както и се задължава да осигури обзавеждането и оборудването му съгласно специалните условия на настоящия търг с тайно наддаване. **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 допълнение към наемната цена, Наемателят дължи заплащането на такса за управление, която е в размер на 2 /две/ евро на кв. м., без ДДС за обособената част в помещението с предназначение „заведение за хранене с разливна“ и в размер на 1 /едно/ евро на кв. м. без ДДС за помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“. Таксата за управление включва разходите 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.

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 тръжна документация:

- месечната наемна цена за ползването на Наемния обект, както и:
- таксата за управление;
- 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 прилежащото към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), които НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да почиства и поддържа съгласно специалните условия на търга;
- 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 прилежащото към помещението пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да поддържа съгласно специалните условия на търга от негово име и за негова сметка;
- 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), 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 „Правилник за вътрешния ред в Научно – технологичен парк София“ (или за краткост наричан 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 обща площ от 518,89 кв.м.) по предназначение като „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващите помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, и като се има предвид одобрен проект по част “Технология”, както и с оглед функционалната свързаност на помещенията, 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 пространството 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.

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

- В Наемния обект следва да се разположат одобрени от НАЕМОДАТЕЛЯ, с оглед естетическата издръжаност 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 употреба, 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 вкъщи 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 законно използване и възпроизвеждане на музика, съгласно Закона за авторското право и сродните му права, като получи и заплаща 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 степента 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 (издадена от министъра на здравеопазването и министъра на околната среда и водите, обнародвана в Държавен вестник бр.58 от 18.07.2006 г.), 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 типа на обичайните посетители.

Съгласно одобрения проект по част “Технология” в Наемния обект, има необходимите условия да се осигури:

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

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 аламинути и топли сандвичи, вкл. чрез осигуряване на необходимото за това технологично решение /чрез бюфет или друго технологично решение/.

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

- За помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ – да се оборудва със стелажи за продукти и напитки;

- За помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“ – 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 обектът 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 спечелилият търга участник има 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.

При извършване на дейност по производство/преработка на храни в Наемния обект НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури и предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок до 60 (шестдесет) дни от датата на подписване на приемо-предавателния протокол за предаване и приемане на Наемния обект, при налично в обекта обзавеждане/оборудване или от датата на оборудване и обзавеждане на Наемния обект, заверени „вярно с оригинала“ следните документи:

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.

3.2.2. Наемателят се задължава 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, удостоверено с двустранно подписан приемо-предавателен протокол;

3.2.3. Наемателят се задължава да осигурява изцяло за своя сметка извършването на съответните строително-монтажни работи в Наемния обект и обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ и помещения СУ.05 с предназначение „съблекални“, 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. След прекратяване/разваляне на Договора, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да вдигне всички трайно прикрепени подобрения и оборудвания в Наемния обект, осигурени от него, 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 НАЕМАТЕЛЯ, като се отчете нормалното изхабяване на същите.

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

3.2.5. Наемателя се задължава да осигури ежедневно приготвяне и/или доставяне на храна в готов вид, като:

а) производството, разпределението, транспортирането и доставката на приготвената 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/наети 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 влаганите 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 сертификат за годност, към датата на доставка; iii) да са с доказан произход и качество; iv) да не съдържат ГМО;

г) приготвената 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 часовият 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. Наемателят се задължава да осигури ежедневно приготвяне на аламинути и сандвичи, при спазване на всички нормативни изисквания, както и изискванията на НАЕМОДАТЕЛЯ съгласно условията на настоящия търг;

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

а) препоръчителната 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 посоченото препоръчително работно време, както и в празнични и почивни дни;

б) през цялата продължителност на работния ден да се предлагат топли напитки; ниско 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, аламинути, пици, сладолед 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. Доставката 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 салатата;

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 Наемния обект и обслужващите помещения – склада 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. Всички служители на НАЕМАТЕЛЯ трябва да бъдат със заверени здравни книжки и униформено облекло с отличителни знаци, включващо шапки, ръкавици, предпазни средства, и др.;

й) да обезпечи законосъобразното ползване и възпроизвеждане на музика съобразно разпоредбите на Закона за авторското право и сродните му и да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ заверени „вярно с оригинала“ копия от документите, удостоверяващи полученото разрешение за публично изпълнение на музикални произведения от съответните организации за колективно управление на права или регистрирани независими дружества за управление на права. Музиката, която ще бъде пускана на територията на Наемния обект, следва да бъде подбрана подходящо и в съответствие с типа на обичайните посетители.

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 всички ястия от обедното меню, закуски, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/, топлите напитки (кофеинови напитки, чай и др.) и всички други предлагани артикули. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигури ясното обозначаване на цените на всички предлагани артикули, в съответствие с действащата нормативна уредба.

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 аламинути и топли сандвичи.

****ЗАБЕЛЕЖКА: НАЕМАТЕЛЯТ извършва за своя сметка дейностите, 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 80 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, както следва:

- маси, столове, мека мебел (допуска се също така осигуряване на нестандартни, но удобни за сядане мебели);
- декорации с послания, мотивиращи иновации, креативност и предприемачество;
- TV дисплей (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. 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 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, удостоверено с подписването на двустранно подписан приемо-предавателен протокол. В случай на налично в Наемния обект обзавеждане/оборудване, съобразно горепосочените изисквания, този 75-дневен срок няма да се прилага и Наемателят ще е длъжен в срок, не повече от 10 работни дни, от подписване на приемо-предавателния протокол, да стартира работата на Наемния обект.

НАЕМАТЕЛЯТ отговаря и организира за своя сметка ежедневното почистване и поддръжка на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти („networking area“), както и на намиращите се в него обзавеждане/оборудване.

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**, включително тези, които са трайно прикрепени, като възстанови състоянието на Наемния обект, в състоянието, в което е бил към момента на първоначалното му приемо-предаване.

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 от всички посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, включително за организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица. НАЕМАТЕЛЯТ отговаря и организира за своя сметка ежедневното почистване и поддръжка на терасите и намиращото се в тях обзавеждане.

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

- i) желанието от НАЕМАТЕЛЯ или НАЕМОДАТЕЛЯ начален момент за ползване на терасите, **или**

ii) желаниа 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 Наемния обект, който проект подлежи на предварително 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 от всички посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, включително за организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да възпрепятства и/или затруднява ползването им от страна на трети лица.

НАЕМАТЕЛЯТ може да предоставя и допълнителна услуга по кетъринг, договоран 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 Наемния обект 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 Наемния обект 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 или 127,82 евро (сто двадесет и седем евро и осемдесет и два евроцента). 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 Наемния обект или прилежащите площи 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 (networking area) 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.

1. Условия за участие:

1.1. В търга с тайно наддаване могат да участват при равни условия всички физически и юридически лица или техни обединения, които отговарят на изискванията на настоящата документация, както и на приложимите норми на действащото българско законодателство.

1.2. Всеки участник може да получи тръжната документация, без да дължи заплащане, в деловодството на „София Тех Парк“ АД в срок **до 17:30 часа на 09.01.2026 г.**, 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 търга с тайно наддаване 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.

За доказване на обстоятелствата по т. 1.3. се представя декларация по образец – представляваща Образец № 8 към настоящата документация.

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.**

1.5. Участниците са длъжни в процеса на провеждане на търга незабавно писмено да уведомяват комисията, назначена за провеждането на търга с тайно наддаване, за промени в горепосочените в предходните точки 1.3 и 1.4 обстоятелства.

Забележка: При участник обединение, посочените в т.1.3. и т.1.4. изисквания се отнасят за всяко от лицата, включени в обединението. В случай на необходимост, участникът може да представи допълнителни документи/информация. За доказване на обстоятелствата по т. 1.3. и т. 1.4. всеки от участниците в обединението следва да представят декларации по образец – представляващи Образец № 7 и Образец № 8 към настоящата документация.

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 търга с тайно наддаване.

1.6. Минимални изисквания за участие

Участниците в търга следва в последните 3 (три) години, предхождащи датата на обявяване на настоящия търг, да са стопанисвали поне 1 (един) обект, сходен с този, предмет на търга.

Съответствието с поставеното изискване се доказва с представяне на документи, удостоверяващи регистрацията на обект за производство, преработка и/или дистрибуция на храни по чл. 26 от Закона за храните, договор за наем/документ за собственост и удостоверение за регистриран по чл. 23 от Закона за храните обект за производство на храни /тип кухня-майка/ (при извършвана дейност за производство/преработка на храни), документи за транспортно средство/а за превоз на храни (при извършвана дейност за дистрибуция на храни) и др.

Документите следва да бъдат представени като заверени на всяка страница копия с гриф „вярно с оригинала“, подписани от законно или надлежно упълномощен представител на участника и печат (когато участникът има такъв), или като нотариално заверени преписи.

2.1. Необходими документи за извършване на оглед:

При извършването на оглед на обекта на търга, участниците следва да представят:

2.1.1. Лична карта;

2.1.2. Попълнена декларация за оглед на обекта (Образец № 3), която се подписва в присъствието на лицето, осигурило извършването на огледа от страна на „София Тех Парк“ АД.

2.1.3. Заверено „вярно с оригинала“ пълномощно за извършване на огледа и подписване на декларацията по предходната точка, ако лицето, заявило огледа, съгласно т.1.3.1. от Раздел III на настоящата документация, не е законният представител на участника.

До оглед се допускат само законни или надлежно упълномощени представители на лицата, които предварително са подали заявка за оглед, съгласно т.1.3.1. от Раздел III на документацията.

2.2. Необходими документи за участие в търга с тайно наддаване:

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

2.2.1. Документ за регистрация или друг еквивалентен документ, когато участникът е чуждестранно юридическо лице;

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

2.2.3. Документи, удостоверяващи изпълнението на изискванията по т. 1.6 от настоящия раздел.

Документите по т. 2.2.1 и т. 2.2.3. 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 преписи.

2.2.4. Декларация за извършен оглед на обекта, предмет на търга, 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 № 4*);

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 обстоятелствата по т. 1.3. от Раздел II.

2.2.8. Пълномощно – когато предложението е подписано от упълномощен представител на участника (представя се в оригинал или заверено с гриф „вярно с оригинала“ копие);

2.2.9. Концепция за изпълнение на дейностите, свързани с ползването на обекта по настоящия търг, включваща:

2.2.9.1. 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 търг, 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 топлите 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.

Важно: Участникът следва да предложи процента на отстъпките и комисионната като се съобрази с минимално посочените в настоящата документация, както и се 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 същият 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 със собственици/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.

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

а) предложение за осигуряване, по одобрен от НАЕМОДАТЕЛЯ проект на: обзавеждане за минимум 80 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, но удобни за сядане мебели); декорации с послания, мотивиращи иновации, креативност и предприемачество; TV дисплей (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“.

2.2.10. Ценово предложение, което следва да бъде изготвено съгласно **Образец № 6** към настоящата тръжна 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 в евро и в лева, 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 топлите напитки (кофеинови напитки, чай и др.) за служителите на НАЕМОДАТЕЛЯ. Процентът се предлага в цяло число;

- **предложен от участника процент на отстъпката** от цените на кетъринга, (които са за други 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“. 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 НАЕМАТЕЛЯ 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, който се поставя в общия плик с предложението /офертата на участника за участие в търга с тайно наддаване!* Върху малкия плик, в който се поставя Ценовото предложение се поставя следния надпис:

- **„Ценово предложение“** за участие в търг с тайно наддаване с предмет: *„Отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, с обща площ от 518,89 кв. м., м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111Б, сграда „Инкубатор“;*

- **Наименование на участника**

2.3. Начин на оформяне и подготовка на предложенията за участие в търга с тайно наддаване:

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

2.3.2. Заявленията за участие в търга с тайно наддаване, ведно с всички изискуеми документи за участие в търга с тайно наддаване, се поставят в голям запечатан, непрозрачен плик/опакровка с ненарушена цялост, върху който се отбелязва: **„Предложение за участие в търг с тайно наддаване с предмет: Отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, с обща площ от 518,89 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111Б, сграда „Инкубатор“, както и наименование на участника, адрес за кореспонденция, телефон и електронна поща на участника. Заявления, представени в незапечатан или прозрачен плик/опакровка, или в плик/опакровка с нарушена цялост, както и такива, представени след изтичането на крайния срок, не се приемат и се връщат незабавно на участника, като това обстоятелство се отбелязва във входящия регистър на Наемодателя.**

2.3.3. В големия плик/опакровка по предходната точка се поставят изискуемите документи по т.2.2.1. – т.2.2.9, включително от настоящия Раздел II, както и малкия плик, съдържащ предложената от участника цена /съгласно т.2.2.10. от настоящия Раздел II/.

2.3.4. Пликовете/опаковките с предложенията за участие в търга с тайно наддаване се подават в деловодството на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2, в срок до 12:00 часа на 10.01.2026 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, с изключение на последния ден от срока, когато се подават до 12:00 ч. Предложенията могат да бъдат изпратени и по пощата, или чрез куриер, 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 пълномощното 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 ТЪРГА С ТАЙНО НАДДАВАНЕ:

1. Условия на провеждане на търга с тайно наддаване:

Отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, с обща площ от 518,89 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111Б, сграда „Инкубатор“.

1.1. Вид на процедурата.

Отдаването под наем на обособена част от помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад

ресторант и разливна“ и „съблекални, с обща площ 518,89 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк” – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе № 111Б, сграда „Инкубатор“, собственост на „София Тех Парк” АД, ще се извърши чрез търг с тайно наддаване на открито заседание на основание чл. 29, ал. 2 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, приет с ПМС № 85/30.04.2020 г., във връзка с Решение № 104 от 18.12.2025 г. на Изпълнителния директор на „София Тех Парк“ АД, гр. София.

1.2. Срок и начин за подаване на заявленията за участие в търга с тайно наддаване.

1.2.1. Търгът с тайно наддаване при открито заседание 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: 12:00 часа на 12.01.2026 г.** в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2. 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 входящи 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 веднага на участника и това се отбелязва в регистъра.

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

1.3. Време и начин за оглед на обекта.

1.3.1. Оглед на предвидените площи от Наемния обект, предмет на търга с тайно наддаване, 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 горепосочените начини не по-късно от 2 /два/ работни дни преди заявената дата за оглед.

1.3.2. 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 тръжната документация /документи, необходими за огледа/. За извършения оглед се подписва декларация по **Образец № 3** към настоящата тръжна документация.

Няма да бъдат приемани декларации за извършен оглед от участници, които не са подали предварителна заявка по реда на т. 1.3.1. от настоящия раздел.

1.4. Дата, място и час на провеждане на търга.

Търгът с тайно наддаване ще се проведе на открито заседание на **12.01.2026 г., от 12:30 часа** в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2.

1.5. Начална наемна цена.

1.5.1. Началната цена за месечен наем на Наемния обект е в размер на **4907,37 лв. (четири хиляди деветстотин и седем лева и тридесет и седем стотинки) или 2509,10 евро (две хиляди петстотин и девет евро и десет евроцента) без ДДС.** Предложената от участник месечна наемна цена не може да бъде по-ниска от посочената в настоящата точка начална месечна наемна цена.

В допълнение към наемната цена се дължи и посочената в т. 3.1.4 от Раздел I от настоящата документация такса за управление в размер на 2 (две) евро на кв.м. без ДДС за помещение „заведение за хранене с разливна“, както и такса за управление в размер на 1 (едно) евро на кв.м. без ДДС за помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ и за помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“.

1.5.2. Наемната цена 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.

Наемната цена за оставащия период от втората година от договора за наем, след изтичане на първите 18 /осемнадесет/ месеца от неговото сключване, ще бъде изменена на база на оценката на Наемния обект единствено, ако новата пазарна оценка надхвърля първоначално предложената от участника месечна наемна цена, като размерът на новата Наемна цена не може да бъде по-висок от 10 % (десет процента) от текущия размер на Наемната цена. Наемодателят уведомява Наемателя за промяната на Наемната цена и в случай че Наемателят откаже подписването на допълнително споразумение при така посочените от Наемодателя нови условия, то Наемодателят има право да прекрати договора за наем с двумесечно писмено предизвестие.

1.5.3. Наемодателят има право да актуализира Наемната цена и след изтичане на 24 месеца от срока на действие на договора за наем по реда на т. 1.5.2 по-горе от настоящия раздел, като тази актуализация може да бъде до размер не повече от 10 % от действащата към момента на увеличението Наемна цена.

Срок за отдаване под наем.

Срокът за отдаване под наем на Наемния обект е 3 (три) години, считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол за приемане на Наемния обект от Наемателя.

2. Процедура по провеждане на търга с тайно наддаване:

2.1. Търгът с тайно наддаване 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 търга с тайно наддаване 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. На откритото заседание по отваряне на предложенията могат да присъстват законните представители на участниците и/или техни надлежно упълномощени представители.

2.4. Предложенията на участниците в търга ще бъдат отворени на открито заседание, което ще се проведе на 12.01.2026 г., от 12:30 часа, в офиса на „София Тех Парк“ АД, в гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2.

2.5. Търг може да се проведе само в случай, че:

2.5.1. са се явили поне трима членове на комисията, назначена за провеждане на търга;

2.5.2. поне един кандидат е подал заявление за участие в търга, отговарящо на условията на закона и тръжната документация.

2.6. Търгът може да се проведе и когато е подадено само едно заявление за участие. В случай, че на търга се яви само един кандидат от подадените заявления за участие, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. Когато на търга не се яви кандидат, той се обявява за непроведен и се провежда повторно в едномесечен срок като денят, мястото и часът се обявяват чрез съобщение на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД на адрес: www.sofiatech.bg. Когато на търга, проведен повторно, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

2.7. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който се определя провеждането на нов търг.

2.8. Комисията за провеждане на търга с тайно наддаване започва своята работа след получаване на предложенията на участниците. Председателят на комисията открива търга в посочения в тръжната документация ден и час. Регистрацията на участниците в търга се извършва от тръжната комисия в обявения ден и час за откриване на търга.

2.9. Председателят на комисията съобщава постъпилите заявления за участие и наименованията на участниците в търга и обявява констатациите относно съответствието на представените пликове/опаковки с условията на закона и тръжната документация, т.е. дали същите са представени в запечатани, непрозрачни и с ненарушена цялост пликове/опаковки.

2.10. Комисията пристъпва към разпечатване на пликовете със заявленията за участие по реда на тяхното постъпване и се запознава с подадените от участниците документи, както и тяхното съответствие с изискванията на настоящата тръжна документация.

2.11. В случай че установи непълнота на представените документи или неспазване на изискванията, посочени в тръжната документация, комисията отстранява от участие нередовния кандидат.

2.12. След преглед на заявления за участие и необходимите документи, председателят на комисията обявява допуснатите и съответно отстранените кандидати и съответно основанията за отстраняване. След това комисията преминава към разпечатване на пликите с ценовите предложения на допуснатите кандидати. Ценовите предложения се оповестяват от председателя на комисията, и същите се подписват от членовете на комисията.

2.13. Ценовите предложения на допуснатите участници се класират в низходящ ред според размера на предложената цена, като на първо място се класира участникът, предложил най-висока наемна цена на квадратен метър.

2.14. В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, председателят на комисията обявява резултата, вписва го в протокола и обявява продължаването на процедурата като се пристъпва към провеждане на търг с явно наддаване между кандидатите, предложили еднаква най-висока цена.

2.15. Явният търг се провежда по реда на т. 9 от Приложение № 1 към чл. 29, ал. 2 от ППЗПП, като наддаването започва от предложената от участниците еднаква най-висока цена със стъпка на наддаване 10 на сто от тази цена.

2.16. Преди започване на търга с явно наддаване председателят на комисията кани последователно по реда на подаване на заявленията всички участници, предложили еднаква най-висока цена на търга с тайно наддаване да потвърдят устно цената.

2.17. Когато някой от допуснатите кандидати откаже да потвърди началната тръжна цена, председателят не допуска този кандидат да продължи да участва в наддаването.

2.18. Наддаването се извършва чрез гласно обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени със звуков сигнал от председателя на комисията. Всяко увеличение на цената трябва да бъде равно на стъпката на наддаване.

2.19. Участниците обявяват високо и ясно предлаганите суми и са обвързани с тях без право да се позовават на грешка.

2.20. Преди третото обявяване на последната предложена сума, председателят прави предупреждение, че е последна и ако няма други предложения, търгът приключва със звуков сигнал. Председателят обявява предложената окончателна цена и спечелилия търга.

2.21. В случай, че участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива.

2.22. За спечелил търга се определя участникът, предложил най-високата цена, който е длъжен да подпише договора за наем в сроковете и съгласно условията на настоящата документация. При неизпълнение за спечелил търга се определя участникът, предложил следващата по размер цена.

2.23. След определяне на наемателя, председателят на комисията обявява приключването на търга, името на спечелилия участник и достигнатата цена.

2.24. Работата на комисията и всички обстоятелства по търга се отразяват в протокол, който се подписва от всичките 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. В случаите, когато е проведен и явен търг, в протокола се отбелязват и допълнителните обстоятелства по провеждането на явния търг и класирането.

2.25. Въз основа на резултатите от търга, в 7 (дневен) дневен срок от датата на провеждането му, изпълнителният директор на „София Тех Парк“ АД издава решение, с която се определя наемателя, цената и условията на плащането.

2.26. Решението се съобщава на участниците в търга като им се изпраща писмо на посочения в офертата на съответния участник имейл за кореспонденция и решението се публикува на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД на адрес: www.sofiatech.bg в преписката на процедурата.

2.27. 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.

IV. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР

1.1. В 15-дневен срок, от получаване на решението за класиране от спечелилия участник, се сключва договор за наем с този участник, съобразно **Образец № 5** към настоящата документация. 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.

1.2. Преди подписване на договора за наем спечелилият търга 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 **един месечен наем** с включена такса управление и включен ДДС и е условие за влизане в сила на договора за наем.

1.3. Депозитът по т.1.2. следва да бъде внесен по сметка с титуляр „София Тех Парк“ АД, с **IBAN: BG31UNCR70001520814012, BIC: UNCRBGSF, банка „Уникредит Булбанк“ АД.**

1.4. 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.

Приложения към тръжната документация:

- 1. Приложение № 1 – Схема на Наемния обект – партерен етаж;*
- Приложение № 1А – Схема на Наемния обект – сутерен;*
- 2. Приложение № 2 – Проект част „Технология“ за помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ /извлечение/;*
- 3. Приложение № 3 – Образци на документи;*
 - 3.1. Образец № 1 - Заявление за участие в търга с тайно наддаване;*
 - 3.2. Образец № 2 – Представяне на участника;*
 - 3.3. Образец № 3 – Декларация за извършен оглед;*

- 3.4. Образец № 4 – Декларация за запознаване и приемане текста на договора;
- 3.5. Образец № 5 – Договор за наем;
- 3.6. Образец № 6 – Ценово предложение;
- 3.7. Образец № 7 – Декларация за липса на свързаност с Наемодателя;
- 3.8. Образец № 8 – Декларация за липса на обстоятелствата т.1.3 от Раздел II от тръжната документация.

Изпълнителен директор:

/Годор Младенов/