

## РЕШЕНИЕ

№ 003./10.01./.....2018 г.

Днес, 10.01.2018 г., в гр. София, Тодор Ангелов, изпълнителен директор на „София Тех Парк“ АД, въз основа на решение по т. 4 от Протокол № 181 от 21.12.2017 г. на Съвета на директорите на „София Тех Парк“ АД /“Дружеството“/ и във връзка с решение по т.2 от дневния ред по Протокол от 09.12.2016 г. за проведено извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството,

### РЕШИХ:

**I. ОТКРИВАМ** процедура за отдаване под наем, която ще се проведе по правила, сходни с описаните в чл. 16 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, приет с ПМС № 112/23.05.2003 г. /“Правилника“/, чрез конкурс за отдаване под наем на следния обект: **част от помещение с предназначение за „кафе-ресторант“, с площ 137,17 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, сграда „Инкубатор“ (с обща площ на цялото помещение с предназначение за „кафе-ресторант“ от 393,20 кв.м.).**

**II.** Определям срок за отдаване под наем на обекта по т. I – 5 години.

**III.** Определям начална цена на месечен наем в размер на: 1 891,00 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и един лева) без ДДС. Началната наемна цена е определена от независим оценител, съгласно чл.14, ал.2 от Правилника.

**IV.** Определям депозит за участие в конкурса в размер на: 1 891,00 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и един лева). Депозитът за участие в конкурса трябва да постъпи по сметката на Дружеството, посочена в конкурсната документация, до 17.30 часа на последния ден за подаване на заявленията за участие.

**V.** Определям огледи на обекта, предмет на конкурса, да се извършват, както следва: всеки работен ден (от 09.00 до 17.00 часа) до деня, предхождащ крайната дата за подаване на заявленията за участие в конкурса, след предварителна заявка, отправена писмено по електронна поща на „София Тех Парк“ АД: [office@sofiatech.bg](mailto: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 два работни дни преди заявената дата за оглед. При извършването на оглед на обекта на конкурса участниците следва да представят: 1. лична карта; 2. попълнена декларация за оглед на обекта, която се подписва в присъствието на лицето, осигурило извършването на огледа от страна на „София Тех Парк“ АД; 3. пълномощно за извършване на огледа и подписване на декларацията по предходната точка, ако лицето не е законният представител на лицето, заявило огледа съгласно предварително подадената заявка.

**VI. УТВЪРЖДАВАМ** документация за участие в конкурс за отдаване под наем на обекта по т. I, находящ се в гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111, м-ст „НПЗ Изток – Къро“, сграда „Инкубатор“, приложена към настоящото решение.

**VII.** Определям място, начин и срок за получаване на документацията за участие в конкурса, както следва: документацията може да бъде получена в деловодството на „София Тех Парк“ АД в срок до 17.30 часа на 01.02.2018 г., без да се заплаща, или да бъде изтеглена от официалната интернет страницата на „София Тех Парк“ АД: [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg), на която е осигурен пряк и неограничен достъп до документацията.

**VIII.** Определям място, срок и начин за подаване на заявленията за участие, както следва: заявленията за участие се подават през работни дни в запечатан непрозрачен плик от участника лично или чрез упълномощено лице в срок до: **17.30 часа на 02.02.2018 г. в офиса на „София Тех Парк“ АД на адрес: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лабораторни“, 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 предвидения краен срок за това. В случай, че в определения по-горе срок е постъпило само едно заявление или не е постъпило нито едно заявление за участие, срокът се удължава с 15 /петнадесет/ календарни дни, за което потенциалните участници да бъдат уведомени чрез публикуване на съобщение най-малко на официалната интернет страница на „София Тех Парк“ АД: [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg). В този случай срокът за подаване на заявленията се удължава до: 17.30 часа на 19.02.2018 г.

**IX.** Общите и специални условия на конкурса и изискванията към участниците:

В конкурса могат да участват при равни условия всички физически и юридически лица или техни обединения, които отговарят на изискванията на утвърдената конкурсна документация, както и на приложимите норми на действащото българско законодателство.

Не може да участва в конкурса лице, за което е налице някое от следните обстоятелства: а) е обявен в несъстоятелност; б) е в производство по ликвидация или се намира в подобна процедура съгласно националните му закони; в) е в открито производство по несъстоятелност, или е сключил извънсъдебно споразумение с кредиторите си по

смисъла на чл. 740 от Търговския закон, а в случай че участникът е чуждестранно лице - се намира в подобна процедура, съгласно националните закони и подзаконовни актове, включително когато неговата дейност е под разпореждане на съда, или участникът е преустановил дейността си; г) има парични задължения към държавата или към община по смисъла на чл. 162, ал. 2 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, освен ако е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията, или парични задължения, свързани с плащането на вноски за социалното осигуряване или на данъци съгласно правните норми на държавата, в която участникът е установен. 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.

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

Специални условия: С цел използването на Наемния обект (с площ от 137,17 кв.м.) по предназначение и като част от помещението за „кафе-ресторант“ съгласно одобрен проект част Технология, както и с оглед функционалната свързаност на площите от помещението (цялото с площ от 393,20 кв.м.) НАЕМАТЕЛЯТ следва да осъществява следните дейности при ползването на обекта:

Дейност № 1 – Приготвяне и доставяне на готова храна, експлоатация и поддръжка на Наемния обект;

Дейност № 2 – Поддръжка на прилежащите към помещението с предназначение за „кафе-ресторант“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area),

Като подробно описание на общите и специални условия на конкурса се съдържат в утвърдената документация за участие.

**Х. Определям следните документи за участие, които кандидатите да представят:**

1. Заявление за участие в конкурса (Образец № 1 от документацията), окомплектовано със следните документи за участие:

1.1. Копие от документ за регистрация или единен идентификационен код, съгласно чл. 23 от Закона за търговския регистър, когато участникът е юридическо лице или едноличен търговец или копие от документ за самоличност, когато участникът е физическо лице;

1.2. Удостоверение от Търговския регистър към Агенция по вписванията или респ. друг регистър съобразно правния статут на участника, за удостоверяване на обстоятелствата, че участникът не е обявен в несъстоятелност или в производство по несъстоятелност, или в процедура по ликвидация, или е сключил извънсъдебно

споразумение с кредиторите си по смисъла на чл. 740 от Търговския закон, включително когато неговата дейност е под разпореждане на съда, или участникът е преустановил дейността си, а в случай че участникът е чуждестранно лице – че не се намира в подобно положение, произтичащо от сходна процедура, съгласно законодателството на държавата, в която е установен. Документът не се изисква, когато може да бъде осигурен чрез пряк и безплатен достъп до национална база данни на държава членка. В този случай, участникът представя декларация за отсъствие на обстоятелствата, с посочване на точна информация за достъпа до съответния регистър и национална база данни.

1.3. Удостоверения по чл. 87, ал. 6 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК), издадени от съответната териториална дирекция на НАП и от съответната община по постоянен адрес/седалище на участника, за удостоверяване на обстоятелството, че същият няма парични задължения към държавата или към община, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган;

1.4. Представяне на участника (попълнен Образец № 2 към документацията);

1.5. Документи за удостоверяване изпълнението на изискванията по т.3.2.4. от Раздел I от документацията, както следва: 1./ удостоверение за регистриран по чл.12 от Закона за храните обект за производство на храни /тип кухня-майка/ (обектът може да е собствен или нает, като в последния случай се представя и копие от договора за наем/ползване или др. за обекта); 2./ документи за транспортно средство/а за превоз на храни – регистрационен талон, удостоверение за регистрация от съответната Областна дирекция по безопасност на храните, когато е приложимо, както и договор за наем/лизинг или друг документ за удостоверяване на правото на ползване, когато МПС-то не е собствено на участника; 3./ документ/и, удостоверяващи въведени: а) добри практики за производство и търговия с храни и система за анализ на опасностите и критични контролни точки /НАССР/ или процедури в съответствие с нейните принципи, когато цялостното внедряване на системата е неприложимо; или б) система за управление на безопасността на храните, съгласно Закона за храните. Документите следва да бъдат представени като заверени от участника копия с гриф „вярно с оригинала“, подпис на представляващото участника лице/а и печат (когато участникът има такъв), или като нотариално заверени преписи.

1.6. Декларация за извършен оглед на обектите, предмет на конкурса, в случай, че е извършен оглед (Образец № 3 към документацията);

1.7. Декларация по Образец № 4 към документацията за приемане условията на проекта на договор (Образец № 5);

1.8. Пълномощно – когато предложението е подписано от упълномощен представител на участника /представя се в оригинал или нотариално заверен препис/;

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

1.10. Концепция за изпълнение на дейностите, свързани с ползването на обекта по настоящия конкурс с инвестиционно предложение на участника, включваща:

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

а) Особенности на обслужвания обект – местонахождение, предназначение, инфраструктура, достъпност.

б) Пълно описание на начина на изпълнение на Дейност № 1, включително :

- персонал за извършване на услугите, вкл. 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 4 седмици/ в съответствие с посочените изисквания в т.3.2.б., б.“д“ от Раздел I на документацията;

- подробно 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, включително фреш сокове със сезонни плодове и/или зеленчуци;

- предложение, съдържащо видове промоции за предлаганите от участника ястия за различните групи посетители, вкл. служители на зрелите компании или на други наематели в сграда „Инкубатор“, или наематели/ползватели на помещения в други сгради на територията на „Научно-технологичен парк“ – град София, респ. техните служители или други лица; Участникът по свое усмотрение предлага видовете промоции и посочва начина и реда за прилагането им спрямо съответната група посетители. В това предложение не се посочват промоциите за служителите на стартиращите компании, наематели в сграда „Инкубатор“ /процентът отстъпка за тях се предлага с ценовото предложение на участника/.

в) Инвестиционно предложение по Дейност № 1, подписано от законния или изрично упълномощен представител на участника, включващо описание на обзавеждането и оборудването на Наемния обект, заедно с обслужващите „кафе-ресторанта“ помещения /битови и складови/, което НАЕМАТЕЛЯТ ще осигури, с оглед изпълнение на услугите по

Дейност № 1, както и обща стойност на предлаганите за целта инвестиции от негова страна в рамките на срока на договора за изпълнение на услугите по Дейност № 1 /при изчислението не се включва стойността на ДДС за съответната стока/услуга/. Общата стойност на инвестициите се представя в лева, закръглена до цяло число.

г) План за своевременно отчитане пред НАЕМОДАТЕЛЯ изпълнението на услугите по Дейност № 1, в т.ч. относно отчетността на осигуряваната с процент отстъпка храна за служителите на стартиращите предприятия в сграда „Инкубатор“; Посочва се предлаганата организация и ред за осигуряване на отчетността /без да се посочва процента отстъпка, който предлага с ценовото предложение на участника/.

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

1.10.2. Концепция за изпълнение на Дейност № 2, която следва да съдържа като минимум:

а) предложение за осигуряване по одобрен от НАЕМОДАТЕЛЯ проект, на обзавеждане за минимум 50 броя места в зона „маси“, минимум 15 места в зона „бар маси и столове“; минимум 20 места в зона „мека мебел“, 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; падащ екран за прожекции; мултимедиен проектор със стойка за закрепване към стена/таван; TV дисплей (мин. 42“) с осигурено излъчване на новинарски и научно-познавателни канали; закачалки за дрехи; декоративни прегради, пана, цветя и/или храсти. Проектът за оборудване следва да осигурява възможност за клиентите за ел. хранване на поне 8 устройства 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 по поддръжка на споделеното пространство, 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.3.2.7. от Раздел I от документацията, вкл. предложение /проект/ за допълнителното обзавеждане и/или оборудване за терасите, до които има непосредствен достъп помещението с предназначение

за „кафе-ресторант“ и относно възможността за осигуряване на кетъринга от НАЕМАТЕЛЯ при организиране на събития в споделеното пространство (networking area).

б) Инвестиционно предложение по Дейност № 2, подписано от законния или изрично упълномощен представител на участника, включващо описание на обзавеждането и оборудването, което НАЕМАТЕЛЯТ ще осигури, с оглед изпълнение на услугите по Дейност № 2, както и обща стойност на предлаганите за целта инвестиции от негова страна в рамките на срока на договора за изпълнение на услугите по Дейност № 2 /при изчислението не се включва стойността на ДДС за съответната стока/услуга/. Общата стойност се представя в лева, закръглена до цяло число.

1.10.3. Предлагана обща стойност на инвестициите по Дейност № 1 и по Дейност № 2, която се посочва като сбор на общата стойност на инвестициите съгласно Инвестиционното предложение по Дейност № 1 и общата стойност на инвестициите съгласно Инвестиционното предложение по Дейност № 2. Общата стойност на предлаганите инвестиции се представя в лева, закръглена до цяло число.

1.11. Ценово предложение, поставено в отделен малък, запечатан, непрозрачен, плик с надпис „Ценово предложение“, поставен в общия плик с офертата, което следва да бъде изготвено съгласно Образец № 6 от документацията и да бъде подписано от законен или изрично упълномощен представител на участника. В ценовото си предложение участникът трябва да посочи:

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

- предложен от участника процент на отстъпката от цената на предлаганите чрез Наемния обект ястия от обедното меню и от закуските за служителите на стартиращи компании, наематели в сграда „Инкубатор“. Процентът се предлага в цяло число.

Образците на документи се представят в оригинал. Документите, за които е посочено, че могат да бъдат представени като копие, ако не е изрично указано друго в документацията, следва да бъдат представени като заверени от участника копия с гриф „вярно с оригинала“, подпис на представляващото участника лице/а и печат (когато участникът има такъв), или като нотариално заверени преписи. 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, а в случай на официални документи – същите следва да бъдат представени с превод съгласно Правилника за легализациите, заверките и преводите на документи и други книжа.

Предложение /оферта/, поставено в незапечатан или прозрачен плик, не се приема и се връща незабавно на лицето. Общият плик с офертата следва да съдържа гореизброените

документи, както и отделен малък, запечатан, непрозрачен плик с надпис „Ценово предложение“, в който се поставя ценовото предложение на участника.

**XI.** Определям място, ден и час за провеждане на конкурса, както следва: конкурсът ще се проведе на открито заседание на 05.02.2018 г., от 14.00 часа, в офиса на „София Тех Парк“ АД, в гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, сграда „Лаборатории“, ет. 2. При удължаване на срока за подаване на заявленията съгласно т.VIII. от настоящото решение, конкурсът ще се проведе на същото място, на 20.02.2018 г., от 14.00 часа. На откритото заседание по отваряне на конкурсните предложения /оферти/ могат да присъстват законните представители на участниците и/или техни надлежно упълномощени представители, както и представители на средствата за масово осведомяване.

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

**XIII.** Постъпилите предложения на участниците се оценяват въз основа на комплексна оценка, както следва:

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

Показатели за оценка	Относителна тежест	Крайна максимална оценка (брой точки)
П1 – Предлагана наемна цена	30 %	30 точки
П2 – Предлагана отстъпка за стартиращите предприятия в сграда „Инкубатор“ в процент	40%	40 точки
П3 – Предлагана обща стойност на инвестициите по Дейност № 1 и по Дейност № 2	30%	30 точки

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

$$КО = П1 + П2 + П3.$$

Максималният брой точки, който всеки участник може да получи за КОМПЛЕКСНА ОЦЕНКА (КО) е 100 точки. Методиката за оценка по всеки един от показателите е описана в документацията за участие в конкурса.

**XIV.** Подробните условия във връзка с открития конкурс за отдаване под наем се съдържат в утвърдената по т.VI документация за участие.

**ТОДОР АНГЕЛОВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА**  
**„СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД**

