



Пазари Изток ЕАД

София 1111, ул. „Сирак Скитник” № 9,
Пазар „Ситняково”, тел./факс: 02/870-5054
www.pazariiztok.com; e-mail: office@pazariiztok.com



КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА УЧАСТИЕ В ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА УЧРЕДЯВАНЕ
ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ОБЕЗЩЕТЕНИЕ

утвърдена с Решение № 789 по протокол № 81 от заседание на Столичен общински съвет,
проведено на 27.07.2023г.

На основание чл. 23, ал. 1, т.18 и чл. 35, ал. 1,
във връзка с чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за
реда за учредяване и упражняване правата на
общината в публични предприятия и
търговски дружества с общинско участие в
капитала, приета с Решение № 489 по
Протокол № 22 от 22.10.2020г. на Столичния
общински съвет

ОРГАНИЗАТОР:
„ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД
гр. София, ул. „Сирак Скитник” № 9
тел.: 02/8705054

София,
08.09.2023г.

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС**
- 2. ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС**
- 3. МИНИМАЛНА КОНКУРСНА ЦЕНА**
- 4. УКАЗАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ**
- 5. МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА**
- 6. ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС**
- 7. ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ**
- 8. ПРОЕКТ НА ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ОБЕЗЩЕТИЕ¹**
- 9. ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ И ПРИЛОЖЕНИЯ**

¹Приложеният проект на предварителен договор не се попълва от участника.

1. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС.

Конкурсът се провежда на основание чл. 23, ал. 1, т.18 и чл.35, ал. 1, във връзка с чл.40, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала (Наредбата), приета с Решение № 489 по Протокол № 22 от 22.10.2020 г. на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Решение № 789, по т.122 от Протокол № 81 от заседание на СОС (в качеството му на упражняващ правата на едноличния собственик на “Пазари Изток” ЕАД), проведено на 27.07.2023г.

2. ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС.

Учредяване на възмездно право на строеж за изграждане (проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, със разгъната застроена площ (РЗП) (общо надземна и подземна) не по-малко от 2500 кв.м., върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, с площ на имота от 1091 кв.м., съставляващо УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София, реализуемо при спазване на градоустройствените показатели на влязъл сила Подробен устройствен план – изменение на плана за застрояване на УПИ XIII – 661¹, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ и условията на конкурса, срещу задължението на спечелилия конкурса участник за своя сметка да извърши проучване, проектиране и изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг и да предостави на „Пазари Изток“ ЕАД в напълно завършен вид („до ключ“) обекти в сградата и паркинга, за които „Пазари Изток“ ЕАД си запазва правото на строеж.

¹Към настоящия момент "Пазари Изток" ЕАД, предвид че са налице предпоставките на чл. 128, ал. 14 във връзка с 135а, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), в качеството си на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 от ЗУТ, е предприело действия по одобряване на проект ПУП – изменение на плана за застрояване на УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“.

"Пазари Изток" ЕАД е собственик на недвижимия имот и на сградите, изградени в него, съгласно Акт за частна общинска собственост № 351/05.02.1999г., вписан в Служба по вписванията – гр. София под № 427754, том VIII, вх. рег. № 19626 по описа за 2007г. и съгласно влязло в сила на 18.02.2019г. постановление за възлагане на недвижим имот.

3. МИНИМАЛНА КОНКУРСНА ЦЕНА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ.

Минималната конкурсна цена за правото на строеж е **1 970 476** /един милион деветстотин и седемдесет хиляди четиристотин седемдесет и шест/ лв., без ДДС, равняващи се на процент в размер на $\approx 30\%$ от РЗП на новопостроената жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг.

Заплащането на цената на правото на строеж се извършва чрез изграждане, за сметка на спечелилия конкурса участник, на напълно завършени („до ключ“ – готови за ползване, включително с изпълнени довършителните работи) функционално обособени самостоятелни обекти, в новопостроената и напълно завършена сграда с подземното ниво, съобразно предложения от участника, обявен за спечелил конкурса, процент на обезщетение, който не може да е по-малък от 30% и за които обекти „Пазари Изток“ ЕАД си запазва правото на строеж.

4. УКАЗАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ.

4.1. Общи изисквания.

Право да участват в конкурса имат пълнолетни, дееспособни физически и юридически лица.

- 4.1.1. Участникът не трябва да има задължения, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, за данъци и задължителни здравно-осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал.2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) и лихвите по тях към държавата и към Столична община, освен ако е допуснато отсрочване или разсрочване.
- 4.1.2. Участникът не трябва да е в несъстоятелност или в производство по несъстоятелност, или в процедура по ликвидация.
- 4.1.3. Участникът не трябва да е регистриран в юрисдикция с преференциален данъчен режим, по смисъла на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, освен ако са налице изключенията по чл.4 от ЗИФОДРЮПДРСТЛТДС.
- 4.1.4. Всеки участник има право да представи само едно предложение.
- 4.1.5. Лице, което участва в обединение или е дало съгласието си да бъде подизпълнител, не може да подава самостоятелно предложение.
- 4.1.6. Едно физическо или юридическо лице може да участва само в едно обединение.
- 4.1.7. Предложенията се представят на български език.

- 4.1.8. Когато за някой от посочените документи е определено, че се представя в „заверено копие“, за такъв документ се счита този, върху копията на който фигурира текста „Вярно с оригинала“ и е поставен подпис на лицето, извършило заверката.
- 4.1.9. Представените образци в конкурсната документация и условията, описани в тях, са задължителни за участниците, с изключение на образца на банкова гаранция за участие (задължителни за участниците са само условията, описани в него). Ако предложението не е представено по приложените образци, участникът може да не бъде допуснат до оценка и класиране поради несъответствие на предложението му с условията на конкурса.
- 4.1.10. Опаковката (плик/кашон или друго) с цялото предложение на участника следва да съдържа 2 (две) отделни запечатани непрозрачни и надписани опаковки (плик, кашон или друго), както следва:
Опаковка № 1 с надпис „Документи за участие”
Опаковка № 2 с надпис: „Предложение за размера на обезщетението”.

4.2. Специфични изисквания.

- Участникът следва да има опит в изработването на инвестиционни проекти (идейна или техническа или работна фаза) за изграждане на най – малко 3 /три/ жилищни сгради с подземни паркинги, всяка с обща разгъната застроена площ (подземна и надземна) не по-малко от 2500 кв. м. през последните 3 /три/ години, считано от датата на подаване на документите за участие.
-

Инвестиционните проекти следва да са одобрени от компетентните органи и въз основа на тях да може да се започне строителство (имат влезли в сила разрешения за строеж).

За доказване на съответствието с изискванията на организатора на конкурса, участниците представят списък на изпълнените услуги по изработване на инвестиционни проекти (Образец О5), придружен с референции за добро изпълнение, съдържащи датата, на която е завършено изпълнението и заверени копия на констативни актове за установяване годността на строежа съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството и влезли в сила разрешения за строеж.

- Участникът следва да има опит в изграждането на най - малко 3 /три/ жилищни сгради с подземни паркинги, всяка с обща разгъната застроена площ не по-малко от 2500 кв.м. през последните 6 /шест/ години, считано от датата на подаване на документите за участие.

Жилищни сгради следва да са въведени в експлоатация (имат влезли в сила разрешения за ползване/уостоверения за въвеждане в експлоатация).

За доказване на съответствието с изискванията на организатора на конкурса, участниците представят списък на изпълненото строителство (Образец О5), придружен със заверени копия на влезли в сила разрешения за строеж, заверени копия на констативни

актове за установяване годността за приемане на строежа съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, заверени копия на влезли в сила удостоверения за въвеждане в експлоатация/разрешения за ползване и цветен снимков материал на изградените сгради.

В случай на участник обединение, което не е юридическо лице, същият доказва съответствието си със специфичните изисквания чрез участника в обединението, притежаващ съответния опит.

Участник може да докаже съответствието си със специфичните изисквания чрез посочен подизпълнител съобразно дейностите, които последният е декларирал, че ще изпълни.

4.3. Място и срок на представяне на документите за участие в конкурса.

Предложенията се представят от участника, или чрез негов представител – лично или чрез пощенска или друга куриерска услуга с препоръчана пратка с обратна разписка, на адрес – гр. София, р-н “Слатина”, ул. “Сирак Скитник” № 9, като същите се представят в запечатана непрозрачна опаковка (плик/кашон или друго), върху която се посочват следните обозначения:

- “Документи за участие в публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за изграждане на многофамилна жилищна сграда с подземен паркинг върху недвижим имот, собственост на „Пазари Изток“ ЕАД, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060”;
- наименованието на участника, включително участниците в обединението, когато е приложимо;
- адрес за кореспонденция, телефон и по възможност – факс и електронен адрес.

Не се предвижда възможност за представяне на предложения по електронен път, телефон или факс. Не се приема предложение, поставено в незапечатана и/или прозрачна и/или с нарушена цялост опаковка.

Срокът за подаване на предложенията е: **от 08.09.2023г. до 06.10.2023г. /вкл./, всеки работен ден от 09:00ч. до 12:30ч. и от 13:00ч. до 17:00ч.**

Предложения, подадени след изтичането на крайния срок не се приемат.

4.4. Съдържание на предложенията на участниците. Условия.

Опаковка № 1 “Документи за участие” със съдържание:

4.4.1. Заявление за участие, съдържащо и представяне на участника (образец О1) - посочване на единен идентификационен код по чл. 23 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел **или** код по БУЛСТАТ (в случай че участникът е обединение и има регистрация в регистър БУЛСТАТ към момента на подаване на предложението) **или** ЕГН (при участник физическо лице);

4.4.2. Оригинал или заверено копие на удостоверение по чл. 87, ал. 6 от ДОПК, издадено от НАП и удостоверение по чл. 87, ал. 6 от ДОПК, издадено от Столична община – за обстоятелствата по т.4.1.1. Удостоверенията се представят и от : всеки член на участник обединение, което не е юридическо лице, както и от самото обединение, в случай че същото има данъчна регистрация; подизпълнителя/ите;

4.4.3. Декларация по чл. 3, ал. 1, т. 10 и чл. 5, ал. 1, т. 5 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици (Образец О2). Декларацията се представя и от: всеки член на участник обединение; подизпълнителя/ите;

4.4.4. Декларация за съгласие с условията на конкурсната документация, в т.ч. с условията на проекта на договор, за извършен оглед на имота и срока на валидност на предложението (Образец О3);

4.4.5. Заверено копие на удостоверение за актуално състояние, издадено от Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията или извлечение от партидата на дружеството от официалната интернет страница на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел. Документът се представя и от: всеки член на обединение, което не е юридическо лице, както и от подизпълнителя/ите;

4.4.6. Декларация за съгласие за участие като подизпълнител – (представя се само в случай че участникът възнамерява да ползва такъв) (образец О4);

4.4.7. Декларация за съответствие със специфичните изисквания (образец О5);

4.4.8. Пълномощно на лицето, подписващо предложението (оригинал) – представя се, когато един или повече документи от него, не са подписани от представляващия/те участника, а от изрично упълномощено лице. Пълномощното следва да съдържа всички данни на лицата (упълномощен и упълномощител/и), както и изрично изявление, че упълномощеното лице има право да подпише предложението;

4.4.9. Оригинал или нотариално заверено копие от договора за обединение, когато участникът е обединение, което не е юридическо лице, съгласно Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), подписан от лицата в обединението.

Договорът за създаване на обединение следва да съдържа и следните клаузи:

- посочване разпределението на участието на лицата при изпълнение на дейностите предмет на договора, сключен въз основа на публично оповестения конкурс;
- да е посочен представляващият обединението, на който да е възложено подписване на всякакви документи във връзка с провеждането на публично оповестения конкурс и подписването на договори;
- всички участници в обединението да са солидарно отговорни за изпълнението на договора;
- участниците на обединението да поемат задължението да останат в него по време на провеждане на публично оповестения конкурс и при изпълнение на договора.

4.4.10. Гаранция за участие:

Копие от документа за внесена гаранция под формата на парична сума:

- Гаранцията за участие в конкурса е в размер на 2 /два/ % от стойността по т.3.
- В нареждането за плащане /задължително следва да бъде записано „Гаранция за участие в публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060”. В случай на

обединение наредител на сумата по платежното нареждане може да бъде всеки един участник в обединението като в основание за плащане в платежното нареждане следва изрично да е посочено, че сумата, представлява гаранция за участие на обединението – участник. Гаранцията се внася по следната банкова сметка на “Пазари Изток” ЕАД: Банка: “Общинска банка ” АД – гр. София, Р. България, ФЦ „Слатина“, ВИС (Банков код): SOMBBGSF, сметка в лева - BG04SOMB91301018021202.

- Разходите по откриването на депозита са за сметка на участника, както и тези по евентуалното им усвояване. „Пазари Изток“ ЕАД не дължи на участника лихви за времето, през което сумата по гаранцията е законно престояла при него.
- Гаранция за участие се възстановява само по банков път.
- „Пазари Изток“ ЕАД има право да усвои гаранцията за участие, когато участник:
 1. оттегли предложението си след изтичането на срока за получаване на предложения;
 2. е определен за спечелил конкурса, но не изпълни задължението си да сключи договор в срока, посочен в т.б.3.1.;
 3. се яви да сключи договор в срока, посочен т.б.3.1., но не представи гаранция за добро изпълнение на договора в пълен размер.
- “Пазари Изток” ЕАД освобождава гаранциите за участие на класираните участници, в т.ч. и отстранените такива - в срок 7 /седем/ работни дни след публикуването на уведомлението, съдържащо класирането на участниците.

4.4.11. Документ за закупена конкурсна документация (фактура или платежно нареждане (копие) :

- Цената на конкурсната документация е 800 /осемстотин/ лева с ДДС и не подлежи на възстановяване. Същата може да бъде закупена всеки работен ден от 09:00 до 12:30ч. и от 13:00ч. до 17:00 часа, **08.09.2023г. до 06.10.2023г.** вкл., в сграда на „Пазари Изток” ЕАД, със седалище : гр. София 1111, ул. „Сирак Скитник” № 9 или по банков път по сметка, посочена в т.б.2.2.

Участникът се задължава при промяна на обстоятелства по т. 4.1.1. ÷ 4.1.3. писмено да уведоми организатора на конкурса в 5-дневен срок от настъпването на промяната.

4.4.12. Декларация – съгласие за обработване на лични данни съгласно Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 година относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните/ОРЗД) – Декларцията се попълва и представя САМО от участник – физическо лице или от упълномощено да подписва предложението лице (Образец О7).

Опаковка № 2 “Предложение за размера на обезщетението” със съдържание:

4.4.12. Идейна разработка за изграждане на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, изготвена в съответствие с градоустройствените показатели съгласно проекта ПУП - ИПЗ, приложимата нормативна уредба, техническото задание и другите условия на конкурса.

4.4.13. Предложение за размера на обезщетението на „Пазари Изток“ ЕАД (в % от общата разгъната застроена площ на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, но не по-малко от 30 %, в което участникът посочва и срока за изграждане на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг (Образец Об).

Направените предложения за размера на обезщетението не могат да бъдат по – ниски от **30 %**, както и срокът за изграждане не може да бъде по - кратък от 18 /осемнадесет/ месеца или по-дълъг от 24 /двадесет и четири/ месеца, при направено такова предложение участникът не се допуска до оценка и класиране.

4.5. Време и начин за оглед на недвижимия имот.

Заинтересованите лица могат да посетят и проучат недвижимия имот и неговите характеристики – съществуващо състояние, граници, начини на достъп и др. Оглед на недвижимия имот може да се извърши всеки работен ден от 09:30 до 16.00 часа от **08.09.2023г. до 06.10.2023г.** вкл., в присъствието на представител на „Пазари Изток” ЕАД.

За записване на час за оглед : г-н Васил Георгиев – Ръководител отдел „Управление пазари”, на тел. 02/ 8705054 и GMS 0885 871 681.

5. МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА.

Класирането на предложенията се извършва в зависимост от комплексната оценка (КО) на участника по методика, която се формира като сбор от получени точки по отделните показатели.

Показател - П /наименование/	Максимално възможен брой точки	Относителна тежест в комплексната оценка
Идейна разработка за изграждане на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг – П1	100	35 %
Срок за изграждане – П2	100	5 %
Предложен процент на обезщетение – П3	100	60 %

Комплексната оценка на предложението на участника се изчислява по формулата:

$$\text{КО} = \text{П1} \times 35\% + \text{П2} \times 5\% + \text{П3} \times 60\%$$

Комплексната оценка се определя като сбор от всички показатели за оценка и нейната максимална стойност е 100 т.

На първо място се класира участникът, събрал най-висока комплексна оценка.

Показател П1 "Идейна разработка за изграждане на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг"

<ul style="list-style-type: none">• Вид на имотите – жилища, търговски обекти, паркоместа;• Ефективност на планировъчното решение и функционални връзки м/у помещенията;• Светли площи на основните жилищни и спомагателни помещения;• Постигане на силна функционално-пространствена композиция;• Архитектурно-художествена стойност на решението;• Оригиналност и естетически балансиран и убедителен външен облик на обекта;• Прилагане на иновативни и съвременни архитектурно-строителни решения, технологии и материали за създаване на индивидуален облик на обекта;• Съответствие с действащата нормативна уредба.	100 т.
<ul style="list-style-type: none">• Вид на имотите – жилища, търговски обекти, паркоместа;• Ефективност на планировъчното решение и функционални връзки м/у помещенията;• Светли площи на основните жилищни и спомагателни помещения;• Постигане на силна функционално-пространствена композиция;• Архитектурно-художествена стойност на решението;• Оригиналност и естетически балансиран и убедителен външен облик на обекта;• Съответствие с действащата нормативна уредба.	70т.
<ul style="list-style-type: none">• Вид на имотите – жилища, търговски обекти, паркоместа;• Ефективност на планировъчното решение и функционални връзки м/у помещенията;• Светли площи на основните жилищни и спомагателни помещения;• Постигане на силна функционално-пространствена композиция;• Архитектурно-художествена стойност на решението;• Съответствие с действащата нормативна уредба.	30т.
<ul style="list-style-type: none">• Вид на имотите – жилища, търговски обекти, паркоместа;• Ефективност на планировъчното решение и функционални връзки м/у помещенията;• Светли площи на основните жилищни и спомагателни помещения;• Постигане на силна функционално-пространствена композиция;• Съответствие с действащата нормативна уредба.	10т.

Ако представената идейна разработка **не осигурява** или **не удовлетворява** изискванията за обхват и цялост, посочени в техническото задание, налице са **съществени пропуски** и/или **несъответствие** с изискванията на техническото задание и/или приложимите нормативни актове и/или с посочените градоустройствените показатели и/или други условия на конкурса, то участникът не се допуска до оценка и класиране.

Показател П2 "Срок за изграждане"

Показател П2 се определя, както следва :

$P2 = (P2_{\text{MIN}}/P2_I) \times 100 = \dots\dots\dots$ (брой точки на участника), където

$P2_{\text{MIN}}$ е минималният предложен срок за изграждане измежду всички участници, допуснати до оценка и класиране.

$P2_I$ е предложеният срок за изграждане на съответния участник.

Предложеният срок за изпълнение се посочва в месеци и в цели числа. Същият не може да е по-кратък от 18 /осемнадесет/ месеца и по-дълъг от 24 /двадесет и четири/ месеца.

Показател П3 "Предложен процент на обезщетение"

$P3 = (P3_I/P3_{\text{MAX}}) \times 100 = \dots\dots\dots$ (брой точки на участника), където

$P3_{\text{MAX}}$ е най-високият предложен процент на обезщетение от общото РЗП на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг измежду всички участници, допуснати до оценка и класиране.

$P3_I$ е предложеният процент на обезщетение от общото РЗП на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг на съответния участник.

За целите на формирането на КО резултатите от всички изчисления при прилагането на методиката се закръглят с точност до втория знак след десетичната запетая.

Когато комплексните оценки на две или повече предложения са равни, с предимство се класира предложението, в която се съдържат по-изгодни условия, преценени в следния ред:

1. по-висок процент на обезщетение;
2. получен по-голям брой точки при оценяването на идейните разработки.

Комисията провежда жребий между класираните на първо място участници, ако участниците не могат да бъдат класирани в съответствие с гореописаното.

6. ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС.

6.1. Ред за провеждане на конкурса.

6.1.1. Обявяване на конкурса.

На основание чл. 40, ал. 4 от Наредбата конкурсът се обявява поне в един централен, респ. местен ежедневник, на официалната интернет страница на дружеството (www.pazariiztok.com) и на официалната интернет страница на Столична община (<https://www.sofia.bg/tenders>).

6.1.2. Назначаване на комисия за провеждане на конкурса.

Представителният орган/изпълнителният директор на “Пазари Изток” ЕАД назначава конкурсната комисия, която се състои най-малко от 5 члена, като задължително в нейния състав се включва длъжностно лице от дирекция „Икономика и търговска дейност“ от Столична община и правоспособен юрист.

6.1.3. Дата, място, час и начин на провеждане на конкурса.

Отварянето и разглеждането на предложенията, ще се проведе на **10.10.2023г.** от 11:00 часа в сграда на „Пазари Изток” ЕАД, с административен адрес гр. София 1111, ул. „Сирак Скитник” № 9, Пазар „Ситняково”.

Заседанията на комисията са закрити.

Комисията проверя наличието на запечатана непрозрачна опаковка, съдържаща предложението, с изискуемите обозначения върху нея и отваря предложенията на участниците по реда на тяхното постъпване.

Комисията разглежда първо документите и информацията, съдържащи се в опаковка № 1 “Документи за участие” и ако те отговарят на изискванията отваря Опаковка № 2 “Предложение за размера на обезщетението”.

В случай че комисията установи в опаковка № 1 “Документи за участие” липсващ документ, несъответствие на информацията в предложението, включително нередовност, фактическа грешка, неяснота, председателят на комисията изпраща писмо до участника с искане за представяне на липсващия документ/разяснение/отстраняване на фактическата грешка, като посочва срок на участника не по-кратък от 5 /пет/ работни дни от получаването на писмото. При непредставяне на информацията в изискуемия срок, участникът не се допуска до оценка и класиране. Документите, които се представят допълнително от участника, се входират в деловодството на "Пазари Изток"ЕАД – гр. София, ул. "Сирак Скитник" № 9. Ако участниците изпращат документи чрез пощенска или друга куриерска услуга с препоръчана пратка с обратна разписка, разходите са за сметка на всеки участник. В този случай участниците следва да изпратят документите по такъв начин, че да се обезпечи тяхното пристигане на посочения адрес преди изтичане на горепосочения

срок. Рискът от забава или загубване на допълнителните документи е за участника. Комисията не се ангажира да съдейства за пристигането на документите на адреса и в определения срок. Участниците не могат да искат от комисията съдействия като: освобождаване на пратка; получаване чрез поискване от пощенски клон; взаимодействия с куриери или други.

Комисията може, при необходимост, да иска разяснения за данни, заявени от участниците и от трети лица.

Комисията не допуска до оценка и класиране участник, ако установи, че същият не отговаря на изискване/ния на конкурсната документация.

Резултатите от дейността на комисията се отразяват в протокол, който се подписва от всички членове на назначената комисия. При изразено особено мнение на член на комисията, към протокола се прилагат писмените мотиви за това. Протоколът се предлага за одобрение от Съвета на директорите на "Пазари Изток" ЕАД.

По преценка на Съвета на директорите на "Пазари Изток" ЕАД, същият може да изиска от допуснатите до оценка и класиране участници да представят допълнителни документи и/или изменения на предложенията им съобразно целите на конкурса, както и да проведе преговори с участниците, класирани до трето място. Класирането и изборът в този случай се извършват въз основа на допълнените и/или изменените предложения.

6.2. Уведомяване за резултатите от проведения публично оповестен конкурс.

Съгласно чл. 40, ал. 7 от Наредбата участниците се уведомяват за класирането в конкурса чрез уведомление, като уведомлението до спечелия конкурс участник.

Уведомлението до участниците се публикува на официалната интернет страница на "Пазари Изток" ЕАД – www.pazariiztok.com до **10.11.2023г.** От датата на публикуването на уведомлението в официалната интернет страница на дружеството, участниците, в т.ч. класирания на първо място участник, се считат за уведомени за резултатите от публично оповестения конкурс, като нямат право да се позовават на неполучаване на писмени известия или други начини за уведомление.

6.3. Сключване на договор

6.3.1. Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу обезщетение се сключва в 10-дневен срок от получаване на писмено уведомление от „Пазари Изток“ ЕАД, че изработеният и представен за одобрение ПУП – ИПЗ на УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“ е влязъл в сила.

6.3.2. Преди сключване на договора, участникът, определен за спечелил конкурса, следва да представи гаранция за добро изпълнение на договора (предварителен и окончателен) в размер на 80 000 /осемдесет хиляди/ лева под формата на:

- Банкова гаранция (в оригинал), представена по образец от "Пазари Изток" ЕАД.

Банковата гаранция следва да отговаря на следните изисквания:

- да бъде безусловна и неотменяема банкова гаранция и да съдържа задължение на банката - гарант да извърши плащане при първо писмено искане от учредителя, деклариращ, че е налице неизпълнение на задължение на участника, спечелил конкурса или друго основание за усвояване на гаранцията за добро изпълнение;
- да бъде със срок на валидност до един месец след издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата. Ако в случай на необходимост от удължаване на гаранцията не бъде представена банкова гаранция за удължаване на нейната валидност в срок до три дни преди изтичане на валидността на действаща гаранция, то “Пазари Изток” ЕАД ще пристъпи към усвояване на действащата гаранция. Усвоената сума ще бъде трансформирана в депозит като гаранция за изпълнение;
- банковата гаранция трябва да бъде издадена от местни банки или от клонове с регистрирана дейност в Р. България на чуждестранни банки и притежаващи лиценз от БНБ за осъществяване на гаранционни сделки;
- всички разходи, свързани с банковата гаранция, в т.ч. разходите по усвояването ѝ, са за сметка на участника, определен за спечелил конкурса;
- банковата гаранция не може да съдържа външни препратки към общи правила, кодифицирани търговски обичаи и/или интегрална част от българското законодателство по силата на препращаща норма на чл. 288: “За неуредените с този закон положения за търговските сделки се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство, а при непълнота и в него – търговските обичаи. При различия в търговските обичаи се прилагат обичаите по местоизпълнението” от Търговския закон;
- в случай на представена банкова гаранция, чиито условия се различават с тези от предоставения от учредителя образец, се счита, че не е представена изискуемата банкова гаранция.

➤ Депозит на парична сума:

Сумата се внася по следната банкова сметка на “Пазари Изток” ЕАД:
Банка: “Общинска банка ” АД – гр. София, Р. България, ФЦ „Слатина“
BIC (Банков код): SOMBBSGF
Сметка в лева - BG04SOMB91301018021202

Разходите по откриването на депозита са за сметка на участника, спечелил конкурса, както и тези по евентуалното им усвояване. „Пазари Изток“ ЕАД не дължи на участника, спечелил конкурса, лихви за времето, през което сумата по гаранцията е законно престояла при него.

➤ Застраховка в оригинал, обезпечаваща изпълнението чрез покритие на отговорността на суперфициара.

Застраховката следва да бъде със срок на валидност до един месец след издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата.
В случай, че гаранцията се представя под формата на застраховка, същата трябва да отговаря на следните изисквания:

- „Пазари Изток” ЕАД е бенефициент по застрахователната полица.
- Застрахователната полица да е издадена от застраховател по смисъла на чл.12 от Кодекса за застраховане (бр. 102 на ДВ от 29.12.2015 г.).
- Предмет на застраховане е отговорността на суперфициара при изпълнение на договора за учредяване право на строеж.
- Застрахователното покритие по тази застраховка да включва следната клауза: „Гаранция за добро изпълнение“.
- Всички разходи за избор на застраховател, сключване на застраховката и заплащане на застрахователната премия са за сметка застрахования (суперфициар по договора).
- Застрахователната премия да е платена от Застрахования еднократно в пълен размер.
- Бенефициентът няма задължения да доказва, че застрахованият по застрахователната полица не е изпълнил частично или изцяло задълженията си по договора.
- При пълно или частично неизпълнение на задълженията от страна на суперфициара по договора, застрахователят неотменимо и безусловно да е длъжен да изплати на бенефициента посочената в издаденото от последния искане (подписано и подпечатано) за плащане сума, в рамките на застрахователната сума в застрахователната полица. Общите условия на застрахователя не трябва да противоречат на условията за застраховката и не трябва да има изискване за доказване на настъпили щети/вреди за учредителя при неизпълнение на клаузи от договора от страна на изпълнителя и клаузи, които да изключват изплащане на обезщетение произтичащо от клаузи на сключения договор.
- Плащането да е в срок до 15 календарни дни след получаване на първо надлежно искане за плащане от бенефициента по застрахователната полица, удостоверяващо, че суперфициарът (застрахован по застрахователната полица) не е изпълнил частично или изцяло задълженията си по договора, независимо от евентуални възражения на суперфициара. В застрахователната полица следва да бъде изрично вписано, че искането за плащане от бенефициента е единственият документ, въз основа на който застрахователят ще изплаща обезщетението и доказателства от страна на бенефициента за наличие на нарушения и/или други документи не се изисква да бъдат прилагани към искането. Основно покритие по застраховката са всички суми за дължими неустойки и лихви и др. уговорени обезщетения, начислени във връзка с претенции на бенефициента към суперфициара.
- Самоучастие на застрахования по застрахователната полица не се допуска.
- Всички права и задължения на застрахователя, застрахования и бенефициента да бъдат изписани в пълен обем в полицата, без позоваване на такива в други документи.
- Проектът на полица се съгласува предварително от бенефициента преди приемане на застрахователната полица като гаранция за добро изпълнение на договора. Когато спечелилия конкурса участник в е обединение, което не е юридическо лице, всеки от съдружниците в него може да е титуляр на застраховката. Оригиналът на застрахователната полица се представя заедно с копие от разписката за платената премия. Разходите по сключване на застраховката и заплащане на застрахователната премия са за сметка на определения за спечелил конкурса участник.

6.3.4. Не се сключва договор, с участника, спечелил конкурса, в случай че:

1. същият не сключи договора в срока, посочен в т.6.3.1.;
2. се яви да сключи договор в срока, посочен в т.6.3.1., но не представи гаранция за добро изпълнение в пълен размер.

В тези случаи, по преценка и след решение на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД за спечелил конкурса се определя класирания на второ място участник, удовлетворил конкурсните условия.

6.4. Прекратяване на конкурса.

С решение на Съвета на директорите на дружеството прекратява публично оповестения конкурс, в случай че:

- в срока за представяне на предложения, не е получено нито едно;
- нито едно от получените предложения не отговаря на конкурсните условия;
- по вина на първия или втория класиран, при условията на т.б.3.4, участник не се сключи договор;
- възникнат независещи от “Пазари Изток” ЕАД обстоятелства, които налагат прекратяването.

Образец О1

ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ

Наименование на участника: _____
(Посочва се:

- фирмата (наименованието на дружеството) и правноорганизационна форма;
- когато участникът е обединение се посочват и наименованията на всички участници в него, както и правноорганизационната им форма)
- трите име (при участник физическо лице)

Единен идентификационен код по чл. 23 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел :

или код по БУЛСТАТ (в случай че участникът е обединение по ЗЗД, което към момента на подаване на предложението е регистрирано в регистър БУЛСТАТ)

или ЕГН (при участник физическо лице).....

Адрес за кореспонденция при провеждането на конкурса:

тел/факс:

1. Заявяваме, че желаем да участваме в публично оповестен конкурс, организиран от „Пазари Изток“ ЕАД, за изграждане (проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София при условията на конкурса.

Наименование на участник и посочване на правноорганизационна форма
.....

Представяващ/и (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Упълномощено лице /в случай че предложението се подписва от такова/
..... (име и фамилия)

Подпис

Дата

Физическо лице

..... (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Образец О2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 3, ал. 1, т. 10 и чл.5, ал.1, т.5 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици

Долуподписаният/-та, В качеството ми на на-участник/участник в обединение/подизпълнител в публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж срещу обезщетение за изграждане (проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София.

Декларирам, за представляваното от мен дружество по смисъла на § 1, т. 1 от ДР на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици (ЗИФОДРЮПДРКТЛТДС):

1. Е регистрирано / Не е регистрирано (*ненужното се зачертава*) в юрисдикция с преференциален данъчен режим по смисъла на § 1, т. 64 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане. Юрисдикцията с преференциален данъчен режим е (*попълва се в случай на регистрация в такава юрисдикция*)

2. Е контролирано/ Не е контролирано(*ненужното се зачертава*) лице по смисъла на § 1, т. 5 от Допълнителните Разпоредби на ЗИФОДРЮПДРКТЛТДС.

3. Попада в изключението на чл. 4, т. от ЗИФОДРЮПДРКТЛТДС.

(*попълва се в случай, че дружеството е регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим или е контролирано от лица, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим*)

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване на неверни данни.

Дата: _____ г.

Декларатор

(подпис)

Име, длъжност:

Забележки:

- 1. По смисъла на § 1, т. 1 от ДР на ЗИФОДРЮПДРКТЛТДС, "дружество" е всяко юридическо лице, неперсонифицирано дружество и друга структура, получаваща статута си от законодателството на държавата, в която е регистрирано, без оглед на формата на сдружаване, учредяване, регистрация или друг подобен критерий.*
- 2. Достатъчно е подаването на декларация от едно от лицата, които могат самостоятелно да представляват съответния участник/ подизпълнител/участник в обединение.*

Образец ОЗ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният/ната _____, в
качеството ми на _____ на
_____ (посочва се наименованието и правноорганизационната
форма), със седалище и адрес на управление:
_____ - участник в публично
оповестен конкурс за учредяване на право на строеж срещу обезщетение за изграждане
(проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски
обекти и подземен паркинг, върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор
68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на
Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на
Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул.
"Симеоновско шосе" № 41, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ
Симеоново“, район „Студентски“, гр. София

1. Заявяваме, че сме запознати и се считаме обвързани от условията, посочени в конкурсната документация.
2. В случай че бъдем обявени за спечелили конкурса, се задължаваме да сключим договор, съгласно приложения към конкурсната документация образец.
3. Декларираме, че сме запознати с условията за пълно финансиране от наша страна на проучването, проектирането, строителството и въвеждането в експлоатация на многофамилна жилищната сграда с търговски обекти и подземен паркинг.
4. Извършили сме оглед на недвижимия имот и сме запознати със състоянието му.
5. Сроктът на валидност на предложението ни е 3 /три/ месеца, считано от крайната дата на подаване на предложенията.
6. Обслужваща банка

.....
IBANBIC.....на сметката, по която да ни бъде възстановена гаранцията за участие под формата на паричен депозит.

Наименование на участник и посочване на правноорганизационна форма

Представяващ/и (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Упълномощено лице /в случай че предложението се подписва от такова/
..... (име и фамилия)

Подпис

Дата

Физическо лице

..... (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

ДЕКЛАРАЦИЯ
за съгласие за участие като подизпълнител

Долуподписаният/ната

_____,
в качеството ми на _____ на
_____ (посочва се наименованието и правноорганизационната
форма на подизпълнителя), със седалище и адрес на управление:
_____ -

ДЕКЛАРИРАМ:

1. От името на представляваното от мен лице:

.....
(наименование на подизпълнителя, ЕИК/код по БУЛСТАТ)

изразявам съгласието да участваме като подизпълнител на

.....
(наименование на участника в конкурса, на който лицето е подизпълнител)

2. Дейностите, които ще изпълняваме като подизпълнител, са:

.....
.....
(изброяват се конкретните дейности, които ще бъдат изпълнени от подизпълнителя)

3. Информирани сме, че в случай че бъде сключен договор между „Пазари Изток“ ЕАД и участника, чийто подизпълнител сме, въз основа на договора няма да имаме каквито и да е претенции, в т.ч. и финансови спрямо „Пазари Изток“ ЕАД.

Наименование на подизпълнителя и посочване на правноорганизационна форма
.....

Представяващ/и (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Образец О5

ДЕКЛАРАЦИЯ
за съответствие със специфичните изискванията

Долуподписаният/ната _____, в
качеството _____ ми _____ на _____,
на _____ (посочва се наименованието и
правноорганизационната форма), със седалище и адрес на управление:
_____ - участник в публично
оповестен конкурс за учредяване на право на строеж срещу обезщетение за изграждане
(проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и
подземен паркинг, върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор
68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на
Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на
Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул.
"Симеоновско шосе" № 41, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ
Симеоново“, район „Студентски“, гр. София.

1. През последните три години, считано от датата на подаване на предложението
участникът е изпълнил услуги по изработване на инвестиционни
проекти, както следва :

№ по ред	Наименование, кратко описание и обем на изпълнените услуги, общо РЗП	Получател /наименование, адрес, телефон/	Дата на приключване изпълнението
1.			
2.			
3.			

За посочените в таблицата изпълнение услуги по изработване на инвестиционни проекти,
прилагаме и следните доказателства:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

2. През последните шест години, считано от датата на подаване на предложението
участникът е изградил жилищни сгради с подземни гаражи,
както следва :

№ по ред	Наименование, кратко описание и обем на изпълненото	Получател /наименование, адрес, телефон/	Дата на приключване изпълнението
----------	---	--	----------------------------------

	строителство, общо РЗП		
1.			
2.			
3.			

За посоченото в таблицата изпълнено строителство на жилищни сгради, прилагаме и следните доказателства:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Наименование на участник и посочване на правноорганизационна форма
.....

Представяващ/и (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Упълномощено лице /в случай че предложението се подписва от такова/
..... (име и фамилия)

Подпис

Дата

Физическо лице

..... (име и фамилия)

Подпис/и

Образец Об

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА РАЗМЕРА НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО

Долуподписаният/ната _____, в
качеството ми на _____ на
_____ (посочва се наименованието и правноорганизационната
форма), със седалище и адрес на управление: _____

- участник в

публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж срещу обезщетение за изграждане (проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София.

1. Процент обезщетение с готови обекти в размер на(словом).....% от общото РЗП, както следва:

1.1. % (посочва се същият % от т.1) от РЗП на новопостроената многофамилна жилищната сграда с търговски обекти;

1.2. % (посочва се същият % от т.1) от РЗП на новоизграденния подземен паркинг.

(Предлаганият процент на обезщетение се посочва с точност до втория знак след десетичната запетая. В случай на несъответствие размера на обезщетението, изписан цифром и размера, изписан словом, за валиден се приема, посоченият словом.)

2. Срокът за изграждане на жилищната сграда с търговски обекти и подземен паркинг, считано от датата на подписване на Протокол за откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и ниво (образец № 2 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) до датата на подписване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (образец № 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството), емесеца (по предложение на участника, но същият не може да е по-кратък от 18 месеца и по-дълъг от 24 месеца).

(Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа се подписва не по-късно от 1 /един/ месец, считано от датата влизане в сила на разрешението за строеж).

Приложение: Идейна разработка за изграждане на многофамилна жилищната сграда с търговски обекти и подземен паркинг.

Наименование на участник и посочване на правноорганизационна форма
.....

Представяващ/и (име и фамилия)

Подпис/и

Дата

Упълномощено лице /в случай че предложението се подписва от такова/
..... (име и фамилия)

Подпис

Дата

Образец 07

ДЕКЛАРАЦИЯ – СЪГЛАСИЕ ЗА ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ

Долуподписаният: _____

(три имена)

- в качеството ми на участник от собствено име;
- в качеството ми на упълномощен представител на.....

ДЕКЛАРИРАМ,

че доброволно и информирано давам изричното си съгласие „Пазари Изток“ ЕАД да обработва личните ми данни чрез автоматизирани системи и/или на хартия с цел:

участие в публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговки дружества с общинско участие в капитала, в т.ч. сключване на договор (предварителен и окончателен).

Уведомен(а) съм, че:

Категориите лични данни, които ще бъдат обработвани на основата на моето съгласие са:

- физическа идентичност;

Достъп до личните ми данни ще имат:

Столичен общински съвет, Столична община, органи на съдебната власт.

Личните ми данни ще бъдат съхранявани в срок от:

3 /три/ години след сключване на договор.

След изтичане на срока на съхранение, личните ми данни ще бъдат унищожени по следния ред:

- данни на хартиен носител – нарязване чрез специално предназначени за целта машини или изгаряне при спазване на предвидената във Вътрешни правила за съхраняване на фирмения архив на „Пазари Изток“ ЕАД процедура;
- електронни данни – чрез изтриване от електронната база данни.

Информиран/а съм за правата си да изисквам от администратора достъп до, коригиране или изтриване на личните ми данни или ограничаване на обработването им, за правото да направя възражение срещу обработването и за правото на преносимост на данните.

Информиран/а съм за правото на оттегляне на съгласието ми по всяко време, без да се засяга законосъобразността за обработването въз основа на съгласие, преди то да бъде оттеглено.

Информиран/а съм за правото си на подаване на жалба до надзорен орган – Комисията за защита на личните данни на Република България.

Известно ми е, че непредставянето на горепосочените лични данни ще възпрепятства участието ми в конкурса, респ. ще изключи възможността за ползване на преференция.

Информиран/а съм, че администраторът не извършва автоматизирано вземане на решения, включително профилиране, по отношение на личните данни.

Декларатор : _____

/подпис/

Дата: _____

Проект!

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ОБЕЩЕНИЕ

1. „ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на Агенцията по вписванията с ЕИК 130138766, със седалище и адрес на управление - град София, район „Слатина”, ул. „Сирак Скитник” № 9, представлявано от Даниела Стойнева – Изпълнителен директор, наричано за краткост в договора “УЧРЕДИТЕЛ” от една страна и от друга

и

2. „.....”, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на Агенцията по вписванията с ЕИК/код по БУЛСТАТ, със седалище и адрес на управление -, представлявано от, **или**, с ЕГН....., с постоянен адрес..... наричано за краткост в договора “СУПЕРФИЦИАР”

в изпълнение на решение №по протокол № отг. на Столичен общински съвет, след проведен публично оповестен конкурс и въз основа на решение №по протокол № отг. на Съвета на директорите на “Пазари Изток” ЕАД за одобряване на класирането и обявяване на спечелилия участник в публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане (проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, страните се споразумяха следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА.

1.1. УЧРЕДИТЕЛЯТ, като собственик на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 /шест, осем, едно, три, четири, точка, едно шест нула шест точка пет нула шест нула/, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД- 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед : 18-330-13.01.2016г. на началника на СГКК - София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. „Симеоновски шосе“ № 41, с площ по кадастрална карта от 1019 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София, се задължава при условията и в сроковете, определени с настоящия договор, да учреди по нотариален ред в полза на СУПЕРФИЦИАРА правото на строеж върху описания имот срещу задължението на СУПЕРФИЦИАРА за своя сметка да извърши проучване, проектиране и изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, при спазване на градоустройствените показатели на влязъл в сила ПУП - ИПЗ, идейната разработка и условията на конкурса, както и да предостави на УЧРЕДИТЕЛЯ в напълно завършен вид („до ключ“) обектите в сградата и паркинга, съответстващи на /..... / от РЗП на многофамилната жилищна

страда с търговски обекти и не по-малко от..... РЗП на подземния паркинг, за които УЧРЕДИТЕЛЯТ си запазва правото на строеж.

1.2. УЧРЕДИТЕЛЯТ си запазва правото на строеж върху обектите, предвидени за обезщетение.

1.3. УЧРЕДИТЕЛЯТ прехвърля на безвъзмездно на **СУПЕРФИЦИАРА** останалата част от идеалните части от правото на собственост върху имота, описан в т.1.1, съответстващ на всеки един от обектите, извън тези от предмета на обезщетението, в срок от 30 /тридесет/ дни след издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Всички разходи по прехвърлянето са за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**.

II. ПРЕДВАРИТЕЛНИ УСЛОВИЯ.

2.1. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава за своя сметка да изработи инвестиционен проект (идеен или технически или работен) в съответствие с изискванията на нормативни актове, приложими за проектирането, изискванията на **УЧРЕДИТЕЛЯ** от конкурсната документация, изходните данни и изготвената идейна разработка.

2.2. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава да предприеме всички действия по издаване на виза за проектиране, в случай че такава е необходима, както и за одобряване/съгласуване на инвестиционния проект по т.2.1. от компетентните органи, експлоатационните дружества и други заинтересовани лица и да получи необходимите строителни книжа, в т.ч. и разрешение за строеж.

2.3. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да оказва пълно съдействие на **СУПЕРФИЦИАРА** във връзка с изпълнението на т.2.2., в т.ч. като му предостави копие от документите си за собственост и други документи, при необходимост.

2.4. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава в срок от 60 /шестдесет/ дни от подписване на настоящия договор да изготви инвестиционен проект (идеен или технически или работен) и площобразуване.

2.4.1. След изготвяне на инвестиционния проект, **СУПЕРФИЦИАРЪТ** се задължава да го представи, в 1 (един) екземпляр на хартиен носител и един на електронен носител (CD или външен носител), първо на **УЧРЕДИТЕЛЯ** за съгласуване и за първи приоритетен избор на обектите, предмет на обезщетението. Предаването се извършва на адреса на **УЧРЕДИТЕЛЯ**, посочен в настоящия договор и се удостоверява с придружително писмо на **СУПЕРФИЦИАРА** към проекта, което се регистрира с входящ номер от деловодството на **УЧРЕДИТЕЛЯ**.

2.4.2. В срок до 15 (петнадесет) дни от датата на предаване на инвестиционния проект, **УЧРЕДИТЕЛЯТ** може да съгласува проекта или да изпрати на **СУПЕРФИЦИАРА** писмените си възражения по същия, като поиска да се допълни, поправи за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА** поради:

- а) несъобразяване с изходните данни и/или с изискванията на **УЧРЕДИТЕЛЯ** и/или с идейната разработка на **СУПЕРФИЦИАРА** от проведения публично оповестен конкурс;
- б) неспазване изискванията на действащите нормативни актове и стандарти.

2.4.3. В срок до 5 (пет) дни от датата на получаване на забележките по проекта **СУПЕРФИЦИАРЪТ** е длъжен да ги отстрани и отново да внесе проекта за проверка и одобряване на **УЧРЕДИТЕЛЯ**.

2.4.4. По отношение на допълнения, поправен проект, **УЧРЕДИТЕЛЯТ** има правата по т. 2.4.2.

2.5. За съгласуването на инвестиционния проект и избора на конкретните обекти от **УЧРЕДИТЕЛЯ**, се изготвя протокол, подписан от **СУПЕРФИЦИАРА** и **УЧРЕДИТЕЛЯ**. Същият е неразделна част от настоящия договор.

2.6. След съгласуване на инвестиционния проект **УЧРЕДИТЕЛЯТ** може да прави изменения за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**, доколкото същите не нарушават конструктивната система на сградата и не водят до значително оскъпяване и/или забавяне на строителството.

2.7. Съгласуваната по реда на т.2.5. от **УЧРЕДИТЕЛЯ** проектна документация се представя за съгласуване/одобрение от компетентните органи, експлоатационните дружества и други заинтересовани лица.

2.8. След съгласуване/одобрение на инвестиционния проект от компетентните органи, експлоатационните дружества и други заинтересовани лица посочен от **УЧРЕДИТЕЛЯ** лицензиран оценител, изготвя, за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**, пазарна оценка на пазарната стойност на цялото право на строеж и на пазарната стойност на строителната услуга, вкл. и на правото на строеж на самостоятелните обекти за „Пазари Изток“ ЕАД, както и окончателно площообразуване.

2.9. В 10 - дневен срок от датата на изготвяне на площообразуването, страните подписват протокол за окончателен избор на обекти за обезщетение, съставляващ неразделна част от настоящия договор. Същият съдържа информация, индивидуализираща обектите, в т.ч: номера на обекта съгласно съгласувания/одобрения по реда на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ инвестиционен проект, неговата площ, площта и вида на отделните помещения, съседите и изложението. Същият служи като основа за сключване на окончателен договор и по него могат да бъдат извършвани промени само при изрично и взаимно съгласие на всяка от страните по договора.

2.10. При невъзможност **УЧРЕДИТЕЛЯТ** да бъде обезщетен точно до размера на обезщетението или в случай че същият желае да получи допълнителни площи (не повече от 10 % от размера обезщетението, изчислено в кв.м), разликата се заплаща от **СУПЕРФИЦИАРА** или \ от **УЧРЕДИТЕЛЯ** на цена от 2 302,00 /две хиляди триста и два/ лв., без ДДС за надземното строителство и 1 741,00 /хиляда осемдесет и два/ лв., без ДДС, за кв.м за подземното строителство.

2.11. СУПЕРФИЦИАРЪТ може да извършва промяна в съгласуваните/одобрени проекти само след писмено одобрение от **УЧРЕДИТЕЛЯ**.

2.12. При невиновно неизпълнение на задълженията на **СУПЕРФИЦИАРА**, поради административни пречки (в т.ч., но не само по независещи от **СУПЕРФИЦИАРА** причини да са налице: забава на държавни и общински органи и/или експлоатационните дружества), изменения в законодателството, или настъпила непреодолима сила, сроковете по настоящия раздел се удължават със съответния брой дни, през които е била налице административната пречка или непреодолимата сила. За настъпване на горните обстоятелства **СУПЕРФИЦИАРЪТ** следва незабавно писмено да уведоми **УЧРЕДИТЕЛЯ**, като подробно описва причините, предизвикали ги, за което страните подписват анекс, неразделна част от настоящия договор. В случай че такъв анекс не бъде подписан, се счита, че не са настъпвали обстоятелства, които да налагат удължаване на срок.

III. УСЛОВИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА НОТАРИАЛНА СДЕЛКА. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ И ВЪВОД ВЪВ ВЛАДЕНИЕ.

3.1. Страните се задължават да сключат окончателен договор за учредяване право на строеж срещу предоставяне на готови обекти, завършени „до ключ“, в новопостроената многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, под формата на нотариален акт, в срок от 30 /тридесет/ дни от одобрението/съгласуването по реда на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ на инвестиционния проект от компетентните органи и избора на обекти от **УЧРЕДИТЕЛЯ** по реда на т.2.9.

3.2. СУПЕРФИЦИАРЪТ уведомява с писмо, входирано в деловодството на **УЧРЕДИТЕЛЯ**, за датата и часа на сделката, като посочва нотариуса, одобрен от двете страни, пред когото да се сключи окончателният договор.

3.3. Страните се задължават да представят всички необходими документи за изповядване на сделката по нотариален ред.

3.4. Разходите за нотариални такси, местен данък и всички други, произтичащи от сделката са за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**.

3.5. Правото на строеж върху имота по т.1.1 се прехвърля на **СУПЕРФИЦИАРА** към момента на изповядване на сделката по нотариален ред.

3.6. За състоянието на частта от имота, описан в т. 1.1, се съставя приемателно-предавателен протокол от надлежно упълномощени представители на страните в тридневен срок от датата на нотариалното изповядване на сделката.

3.7. От момента на подписване на протокола по т.3.6. върху **СУПЕРФИЦИАРА** преминават владението на частта от имота и риска от случайното му погиване или повреждане, както и задълженията, свързани с дължими данъци и такси.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СУПЕРФИЦИАРА.

4.1. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава:

4.1.1. да извърши цялостно строителство, със свои средства, материали и труд и за свой риск до етап на пълно завършване и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;

4.1.2. в процеса на строителство да спазва одобрения инвестиционен проект, да извърши строителството качествено, съгласно БДС, като влага висококачествени материали, отговарящи на изискванията по приложимите стандарти;

4.1.3. да спазва всички действащи технически нормативни актове, правилата по техническа безопасност, хигиена на труда и противопожарната безопасност;

4.1.4. да осъществи всички необходими действия за охрана на обекта, опазване на строителната площадка и предотвратяване на посегателства в него;

4.1.5. да осигури гаранционните срокове за всички видове извършени СМР, които са съгласно минималните гаранционни срокове, определени в Наредба №2/31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и които започват да текат от датата на въвеждане на сградата в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация. **СУПЕРФИЦИАРЪТ** се задължава да отстрани всички констатирани явни и скрити недостатъци на извършените СМР, в едномесечен срок от уведомлението или писмената покана от страна на **УЧРЕДИТЕЛЯ**. В случай че

СУПЕРФИЦИАРЪТ не изпълни задълженията си, дължи на „Пазари Изток“ ЕАД обезщетение в троен размер на пазарната стойност на некачествено изпълнените СМР и довършителни работи, определени от независим оценител.

4.1.6. да извърши за своя сметка довършителните работи в обектите, които се предоставят като обезщетение, като ги предаде на **УЧРЕДИТЕЛЯ** в 14 - дневен срок след издаване удостоверение за въвеждане в експлоатация. **СУПЕРФИЦИАРЪТ** представя за одобрение от **УЧРЕДИТЕЛЯ** марка и модел за материалите и продуктите на довършителни работи, които предвижда да вложи, най-малко за следните материали: настилки и стенни облицовки – гранитогрес, теракотени и фаянсови плочки, паркет, паркетен ламинат, осветителни тела, интериорни врати, електрически ключове, контакти, розетки, вентилационни и отоплителни уреди, санитарни уреди. **УЧРЕДИТЕЛЯТ** има право да замени всеки един от одобрените материали/продукти до момента на поръчката им. Предаването на обектите в уговорения вид и приемането на изпълнението на довършителните работи се извършва с протокол, които се подписва от двете страни. В същият се отразяват забележките по изпълнението и сроковете за отстраняването им.

4.1.7. да допуска **УЧРЕДИТЕЛЯ** да контролира извършването на строежа по начин, по който не пречи на строителството. За целта **УЧРЕДИТЕЛЯТ** може да посочи лице, което ще изпълнява функциите по контрола от негова страна, независимо от общия строителен контрол съгласно действащото законодателство.

4.1.8. задължава да ангажира предложените от него в публично оповестения конкурс подизпълнители за изпълнението на проектирането и/или строителството. При необходимост от замяна е необходимо изричното съгласие на **УЧРЕДИТЕЛЯ**, като заменящият подизпълнител следва да бъде с еквивалентна или по-висока професионална компетентност и опит.

4.1.9. да заплати всички разходи, свързани с разчистването на имота, в т.ч. и за премахване на съществуващите сгради, приемането и въвеждането в експлоатация на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг.

4.2. СУПЕРФИЦИАРЪТ има право да се разпорежда свободно и самостоятелно, както намери за добре и при условия, каквито прецени, с обектите, извън тези на обезщетението, без да е необходимо съгласието на **УЧРЕДИТЕЛЯ**.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УЧРЕДИТЕЛЯ.

5.1. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава:

5.1.1. да съдейства на **СУПЕРФИЦИАРА** в рамките на своите правомощия в процеса на проектиране и строителство;

5.1.2. да предостави на **СУПЕРФИЦИАРА** неограничен и безпрепятствен достъп до частта от имота, по време на изготвяне на инвестиционните проекти, така и по време на времетраене на строителството;

5.1.3. да не сключва договори по отношение на частта от имота, чийто предмет би засегнал правата на **СУПЕРФИЦИАРА** по настоящия договор.

5.2. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право:

5.2.1. да получи в собственост предварително избрани обекти, в завършен вид, с извършени довършителните работи, без заплащане на допълнителна цена.

5.2.2. да се разпорежда свободно и самостоятелно, както намери за добре и при условия, каквито прецени, с обектите, предмет на обезщетението, без да е необходимо съгласието на **СУПЕРФИЦИАРА**.

VI. СРОКОВЕ.

6.1. Срокът за изграждане е месеца, считано от датата на подписване на Протокол за откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и ниво (образец № 2 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) до датата на подписване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (образец № 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) (посочва се срокът, предложен от участника, в образец Об „Предложение за размера на обезщетението“).

6.1.1. Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа се подписва не по-късно от 1 /един/ месец, считано от датата влизане в сила на разрешението за строеж.

6.2. В случай на настъпване на обстоятелства, независещи от **СУПЕРФИЦИАРА**, които налагат спиране, възстановяване и/или удължаване на срока по т.б.1., същият е длъжен незабавно писмено да уведоми **УЧРЕДИТЕЛЯ**, като подробно описва обстоятелствата, причините предизвикали това, началната дата на настъпването им и условията, направили невъзможно изпълнението на строителството. В този случай, страните подписват анекс към настоящия договор. В случай че такъв анекс не бъде подписан, се счита, че не са настъпвали обстоятелства, които да налагат спиране, възстановяване и/или удължаване на срока по т. б.1.

VII. ГАРАНЦИЯ ЗА ДОБРО ИЗПЪЛНЕНИЕ.

7.1. При подписването на този договор, **СУПЕРФИЦАРЪТ** представя на **УЧРЕДИТЕЛЯ** гаранция за добро изпълнение в размер на 80 000 (осемдесет хиляди) лева („гаранцията за добро изпълнение“), която служи за обезпечаване на изпълнението на задълженията на **СУПЕРФИЦИАРА** по договора.

7.2. УЧРЕДИТЕЛЯТ освобождава гаранцията за добро изпълнение в срок до 30 (тридесет) дни след приключване на изпълнението на договора и окончателно приемане (без забележки) на обектите, предмет на обезщетение по реда на т.4.1.б., ако липсват основания за усвояване от страна на **УЧРЕДИТЕЛЯ** на каквато и да е сума по нея.

7.2.1. Освобождаването на гаранцията за добро изпълнение се извършва, както следва:

7.2.1.1. когато е във формата на парична сума – чрез превеждане на сумата по банковата сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**;

7.2.1.2. когато е във формата на банкова гаранция – чрез връщане на нейния оригинал на представител на **СУПЕРФИЦИАРА** или упълномощено от него лице;

7.2.1.3. когато е във формата на застраховка – чрез връщане на оригинала на застрахователната полица на представител на **СУПЕРФИЦИАРА** или упълномощено от него лице.

7.3. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да задържи и да се удовлетвори от гаранцията за добро изпълнение, когато **СУПЕРФИЦАРЪТ** не изпълни някое от неговите задължения по договора, както и в случаите на лошо, частично и забавено изпълнение на което и да е задължение на **СУПЕРФИЦИАРА**, като усвои такава част от гаранцията за добро изпълнение, която съответства на уговорената в договора неустойка за съответния случай на неизпълнение.

7.4. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да усвои гаранцията за изпълнение в пълен размер при прекратяване на дейността на **СУПЕРФИЦИАРА** или при обявяването му в несъстоятелност.

7.5. Усвояването на гаранцията за добро изпълнение изцяло или частично не изчерпва правата на **УЧРЕДИТЕЛЯ** да търси обезщетение в по-голям размер.

7.6. Когато **УЧРЕДИТЕЛЯТ** се е удовлетворил от гаранцията за добро изпълнение и договарят продължава да е в сила, **СУПЕРФИЦИАРЪТ** се задължава в срок до 3 (три) дни да допълни гаранцията за добро изпълнение, като внесе усвоената от **УЧРЕДИТЕЛЯ** сума по сметката на **УЧРЕДИТЕЛЯ** или предостави документ за изменение на първоначалната банкова гаранция или нова банкова гаранция, съответно застраховка, така че във всеки момент от действието на договора размерът на гаранцията за добро изпълнение да бъде в съответствие с т. 7.1. Всички разходи са за сметка на **СУПЕРФИЦИАРА**.

7.7. УЧРЕДИТЕЛЯТ не дължи лихва за времето, през което средствата по гаранцията за изпълнение са престояли при него законосъобразно.

VIII. ОТГОВОРНОСТ. НЕУСТОЙКИ.

8.1. При просрочване изпълнението на задължението по т.2.4 по този договор, **СУПЕРФИЦИАРЪТ** дължи на **УЧРЕДИТЕЛЯ** неустойка в размер 400 /четиристотин/ лв., за всеки просрочен ден.

8.2. При неизпълнение на задължението за сключване на окончателен договор в срока по т.3.1., **УЧРЕДИТЕЛЯТ**, освен иска по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, има право на обезщетение в размер на 20 000 /двадесет хиляди/ лв. от **СУПЕРФИЦИАРА**.

8.3. В случай че **СУПЕРФИЦИАРЪТ** не започне строителството в срока по т. 6.1.1, същият дължи на **УЧРЕДИТЕЛЯ** неустойка в размер, който се определя, както следва: 0,1 % от произведението на площта от РЗП (в кв.м.), предмет на обезщетението на **УЧРЕДИТЕЛЯ** и посочената в т. 2.10 стойност за кв.м. за надземно строителство , за всеки ден забава.

8.4. В случай на забава в срока по т. 6.1. и/или при непредаване на които и да е обект, завършен „до ключ“ на **УЧРЕДИТЕЛЯ** в уговорения в т.4.1.6. срок, **СУПЕРФИЦИАРЪТ** дължи неустойка в размер на 0,1 % от пазарната стойност на всички обекти, предмет на обезщетението, за всеки ден забава.

8.4.1. Посочената в т.8.4. пазарна стойност се определя съгласно оценка от независим оценител, определен от **УЧРЕДИТЕЛЯ**.

8.5. Всички съставени актове, наложени глоби и имуществени санкции за причинени щети, наложени на **СУПЕРФИЦИАРА** във връзка с изпълнението - проектиране и изграждане на многофамилна жилищната сграда с търговски обекти и подземен паркинг – са за негова сметка.

IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ.

9.1. Настоящият договор се прекратява:

9.1.1. с изпълнение на всички задължения на страните по него;

9.1.2. ако правото на строеж не се упражни от **СУПЕРФИЦИАРА** в продължение на 5 години.

9.2. Настоящият договор може да бъде прекратен:

9.2.1. по взаимно съгласие, изразено в писмен вид;

9.2.2. в случай че се установи, че съществуват забрани за изграждане на обекти върху недвижимия имот, основани на официални документи, отрицателни становища на компетентни органи или обективни технически препятствия. В тези случаи страните не си дължат обезщетение;

9.2.3. едностранно от **УЧРЕДИТЕЛЯ** при забавено изпълнение на задължението на **СУПЕРФИЦИАРА** по т. 2.4 с повече от 90 /деветдесет/ дни;

9.2.4. от **УЧРЕДИТЕЛЯ**, в случай че **СУПЕРФИЦИАРЪТ** не започне строителството в срок от 4 /четири/ месеца, считано от датата на подписване на протокола по т.б.1.1.

Х. ОБЩИ УСЛОВИЯ.

10.1. Всички съобщения и уведомления между страните по повод договора се извършват в писмена форма чрез факс, с препоръчана поща с обратна разписка, куриерска служба и се отправят до адресите, изрично посочени в договора. В случай на промяна на адреса, страните са длъжни да се уведомят в тридневен срок от промяната.

10.2. Всички спорове, които могат да възникнат във връзка с настоящия договор - по повод неговото изпълнение или тълкуване, включително споровете, породени или отнасящи се до неговата недействителност или прекратяване, страните трябва да решат чрез договаряне помежду си. В случай на невъзможност за разрешаване на споровете по пътя на договарянето, те подлежат на разглеждане и решаване по съдебен ред от компетентния според българското законодателство съд.

10.3. Настоящият договор влиза в сила, считано от датата на подписването му от двете страни.

10.4. Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

ЗА УЧРЕДИТЕЛЯ:

ЗА СУПЕРФИЦИАРА:

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

Настоящото задание изяснява изискванията на „Пазари Изток“ ЕАД към проекта за ново строителство върху собствена земя, представляваща поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1601.5060 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), Зап. за изменение на КККР № 18-330-13.01.2016 на Началника на СГКК- София, УПИ XIII-661 и УПИ I, кв.7, м. “ Витоша ВЕЦ –Симеоново“, район „Студентски“, гр. София, ЧЗРКП, Зап. РД-50-1140/30.11.1995 на Гл. архитект на София.

Поземленият имот се намира в гр. София, бул. „Симеоновско шосе“, район „Студентски“, м. “ Витоша ВЕЦ –Симеоново“.

I. Основание за изготвяне на заданието.

1. „Пазари Изток“ ЕАД има намерение да учреди право на строеж върху своя собствен недвижим имот срещу задължение за проектиране и изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и предоставяне право на собственост върху самостоятелни обекти в нея, при спазване на градоустройствените показатели, съгласно влязъл в сила ПУП – ИПЗ на УПИ XIII-661 и условията на конкурса.

2. „Пазари Изток“ ЕАД има право като собственик на земята на първи избор на самостоятелни обекти от обезщетението. Строителството ще се изпълнява в завършеност по БДС за въвеждане в експлоатация (на шпакловка и замазка). Обезщетението на организатора на конкурса ще се изпълнява „до ключ“ – готово за ползване, включително довършителните работи.

3. Документи:

- проект на ПУП-ИПЗ на УПИ XIII-661¹ О
- съгласувателни становища на експлоатационните дружества;
- комбинирана скица;
- актуална скица на имота.
- геодезическо заснемане - предварително.
- оценка на растителността.

¹“Пазари Изток“ ЕАД не носи отговорност в случай, че проектът на ПУП-ИПЗ на УПИ XIII-661 не бъде одобрен от компетентните органи.

II. Предмет на проектирането

Разработване на идейна разработка за МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ НА ПРИЗЕМНИЯ ЕТАЖ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ.

Разработените проектни решения в идейната разработка и минималните изисквания на техническото задание са задължителни за следващите етапи на проектиране и изпълнение на сградата. Непредставянето на някой от изискуемите, с настоящото задание документи, е основание за отстраняване на участника от конкурса.

III. Подготовка на терена за предстоящите СМР. Във връзка с разрушителните дейности по съществуващите на място постройки и разчистване на терена да се изготвят и съгласуват проекти по части:

1. ПУСО
2. ПБЗ

Премахването на съществуващите сгради върху недвижимия имот и всички дейности, свързани с това са за сметка на суперфициара.

IV. Обем на идейната разработка по части:

1. Част „Геодезия“ - геодезическа снимка- актуална при разчистен терен
2. Част „Архитектура“
3. Част „Конструкции“
4. Част „Електротехническа“
5. Част „Отопление, вентилация и климатизация“
6. Част „Енергийна ефективност“
7. Част „Водоснабдяване и канализация“
8. Част „Паркоустройство“
9. Част „Пожарна безопасност“
10. Част „Пътен проект“
11. Част „Геодезия“ - вертикална планировка и трасировъчен план

Частите следва да са съобразени с Наредба № РД -02-20-2 от 26.01.2021г. (обнародвана ДВ бр.12/12.02.2021г). за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията. Наредбата се прилага едновременно с изискванията на нормативните актове за обхвата и съдържанието на устройствените планове и инвестиционните проекти.

Частите следва да са съобразени с изискванията на Нормативната уредба в РБългария, Наредба №4 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и изискванията на Възложителя, както следва:

Част „Геодезия“

1. Обем и съдържание на проекта:

- Тахиметрична снимка в Софийска координатна система и Балтийска височинна за площадката и пътните подходи от уличната мрежа с подробно заснети шахти, стълбове, съществуваща постройка и съоръжения, дървесна растителност и съществуваща сграда от изток;
- Вертикална планировка върху геодезическа основа;
- Трасировъчен план.

Част „Архитектура“

1. Обемно - планировъчно решение: въз основа на проекта на ПУП – ИПЗ се изработва генплан, с който се решават подходите в имота, сградата, подземните нива.

2. Функционално решение - дават се проектни решения по всички нива на сградата:

- Подземно ниво- влизане в паркинга, паркоместа, технически помещения;
- Ниво ± 0.00 - подходи за жилищната част, паркинга и магазините, комуникация-вертикална и хоризонтална, търговски помещения, санитарни, складови и обслужващи помещения. Търговските обекти да се разполагат на приземния етаж.
- Жилищни нива - в сградата да се проектират апартаменти с една и две спални. Всяко жилище да има поне една спалня за две лица, балкон или лоджия. Минималното изискване за светли площи и ширини се отнася за не по малко от 90% от всички помещения, както следва:
 - дневна с трапезария и кухненски бокс в апартамент с една спалня – мин. 22 кв.м.;
 - дневна с трапезария и кухненски бокс в апартамент с две спални – мин. 27 кв.м.;
 - спалня за две лица в апартамент с една спалня – мин. 12 кв.м.;
 - спалня за две лица в апартамент с две спални – мин. 15 кв.м.;
 - баня с тоалетна – мин. 3,2 кв.м.;
 - складово помещение в апартамента – мин 1,0 кв.м.;
 - ширина на балкон/лоджия (от фасада до парапет) – мин. 1,5 м /поне на един/една в жилище/.
- Фасада - да се предвиди с качествени съвременни материали.

Обем и съдържание:

- Обяснителна записка на проектните решения, както и технико-икономическите и устройствени показатели за сградата, изясняващи съответствието на идейната разработка с проекта на ПУП - ИПЗ, нормативната уредба и заданието на Възложителя, както и взетите решения за достъпна среда;
- Ситуационно решение М 1:500.;
- Разпределения- М 1:100;
- Покривни линии М 1:100.;
- Разрези М 1:100.;
- Фасади М 1:100 или 1:200;
- Визуализации- външни –мин. 3 бр.

3. Достъпна среда:

- Обяснителна записка - изясняване на взетите планировъчни решения за осигуряване на достъпна среда за хората с увреждания;
- Осигуряване на паркоместа, достъпни за паркиране според Наредба № РД -02-20-2 от 26.01.2021г, чл. 5, чл.22,23,24 ;
- Прилагане на принципите за универсален дизайн за: входни и комуникационни пространства /Част трета, гл. 10 от Наредбата- чл.46,49,55,56,57,58 /, помещения и пространства за общо ползване в нови многофамилни жилищни сгради или сгради със смесено предназначение, жилища в нови многофамилни жилищни сгради или сгради със смесено предназначение / гл.13, чл.90,91,92/, санитарно-хигиенните и спомагателните помещения за общо ползване;
- Спазване на общите изисквания за достъпност на новите многофамилни жилищни сгради или сгради със смесено ползване, определени в Част трета от Наредбата „Изисквания за достъпна среда в сградите и съоръженията“, съответно в Част трета, гл. 9 „Общи изисквания“, чл.39 .

Част „Конструкции“

1. Избраната конструктивна схема на сградата да е съобразена с архитектурното решение.
2. Нулев цикъл- монолитна стоманобетонена конструкция. Укрепване на изкопа и при калкана на странична регулация.
3. Носеща конструкция над ниво терен- монолитна стоманобетонена конструкция- безредова или смесена с монолитен стоманобетонен скелет, изграден от стб., колони, шайби и плочи. Допуска се в покрива използването на други материали.
4. Вертикалната комуникация да се осъществява посредством монолитно стоманобетонно стълбище и асансьор, които започват от сутерена и стигат до последното жилищно ниво.

Обем и съдържание:

- Обяснителна записка, изясняваща проектното решение;
- Предварителни ориентировъчни изчисления за определяне на приблизителните размери и разположението на носещите конструктивни елементи и конструкциите, поемащи сеизмичните натоварвания;
- Конструктивна схема на типов етаж;
- План на основите.

Част „Електротехническа“ :

1. Да се предвидят следните видове вътрешни електрически инсталации:
 - Електрически табла и захранващи линии;
 - Ел. инсталации за осветление, домакински нужди;
 - Двигателна инсталация;
 - Звънчево-домофонна инсталация ;
 - Структурни кабелни инсталации;
 - Телевизионна инсталации ;
 - Ел. инсталации подземен паркинг;
 - Ел. инсталация магазини;
 - Заземителна и мълниеотводна инсталация.
2. Главните ел. табла да бъдат разположени в обособени зони. Да се предвидят етажни ел. табла.
3. Полагането на всички захранващи линии /силни и слаби токове/ да се предвиди във вътрешните преградни стени, над окачени тавани и зад обшивките на външните стени.
4. Да се предвидят следните слаботокови инсталации - телефонизация, озвучителна, охранителна с-ма с видеонаблюдение и контрол на достъпа и пожароизвестяване.
5. Фасада - да се предвиди изводи за рекламно и ефектно осветление
6. Обем и съдържание:
 - Обяснителна записка, изясняваща и обосноваваща проектните решения, в това число вида и избрания начин на изпълнение на мрежите, инсталациите и съоръженията, съгласно Наредба 4. Да се опишат видовете инсталации, включително висококачествени конкретни марки и продукти които ще бъдат заложи в проекта и използвани за електрическите табла, предпазители, ключове, контакти, домофонна система и др.
 - Принципни схеми в подходящ мащаб на основни инсталации – силнотоккови и слаботоккови.

Електроинсталациите да се проектират в съответствие с действащите в България нормативни документи, правилници и БДС.

Част „Отопление, вентилация и климатизация“

1. При проектирането на вентилационните инсталации да се спазват следните изисквания:

- за подземните нива- паркинг, складове- да се осигури 3-кратен въздухообмен на нагнетателната инсталация и 3-кратен въздухообмен за смукателната инсталация ;
- санитарни помещения / складови/ - естествена и принудителна инсталации.

2. При проектирането на отоплителната инсталация за енергоносител да се приеме ел. енергия.

Обем и съдържание:

- Обяснителна записка изясняваща проектните решения и видове инсталации;
- Схема на типов етаж с нанесени вертикални трасета за вентилация и отопление, вътрешни и външни климатични тела и отвеждане на конденза в подходящ мащаб.

ОВК инсталациите да се проектират в съответствие с действащите в България нормативни документи, правилници и БДС.

Част „Енергийна ефективност“ :

1. При проектирането да се направят подробни изчисления на показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградата.

2. Разработката да съдържа анализ на топлинните характеристики на конструктивните елементи и пластовете на ограждащите стени.

Обем и съдържание:

- Обяснителна записка и изчисления за избрания дизайн на детайлите на ограждащата конструкция и постигнатите показатели;
- Описание на всички пластовете на ограждащата конструкция с конкретни дебелини, производители и продуктови спецификации, както следва: решения при покрива, решения за всички типове фасади, решение при сутеренна стена към земя, решение при еркери и балкони.

Да се спазва архитектурното решение и да е съобразен с нормативната уредба за подобен род сгради.

Част „Водоснабдяване и канализация“

Водоснабдяване- захранването на обекта да се осъществи от градската водопроводна мрежа - уличен водопровод, минаващ по улицата пред парцела. След влизане в сградата да се предвиди монтаж на водомерен възел за определяне на общия разход. Отчетите на всички водомери ще се взимат от водомерно табло, поставено в обща част на сградата.

Канализация - заустването на битово-фекалните и дъждовни води да се осъществява в уличната канализационна мрежа. Вертикалните отводнителни клонове да се монтират в негорими монтажни шахти. Отводнителните клонове от санитарните прибори да се изпълнят от PVC тръби.

Отпадните фекално-битови и дъждовни води да се заустват през сградно канализационно отклонение в градската канализация.

Да се предвидят следните ВК инсталации:

- вътрешни сградни инсталации за топла и студена вода, осигуряващи консумацията за битови и технологични нужди;
- сухотръбие в стълбището на всеки етаж за противопожарните нужди на обекта;
- канализационна инсталация, отвеждаща атмосферните и битовите води в градската канализация.

Обем и съдържание:

- Обяснителна записка, изясняваща проектните решения и видове инсталации;
- Схеми на типов етаж с нанесени вертикални и хоризонтални трасета в подходящ мащаб.

ВК инсталациите да се проектират в съответствие с действащите в България нормативни документи, правилници и БДС.

Част „Паркоустройство“

1. Настилките около сградата да се предвидят с малкоформатни (до 20x20см.) плочи с дебелина не по малка от 6 см., с повишена износоустойчивост и устойчиви на натоварване от леки автомобили;

2. Обем и съдържание:

- Обяснителна записка, изясняваща проектното решение и видовете материали;
- Проект на паркоустройствени и благоустройствени мероприятия в съответствие с действащата нормативна уредба и по преценка на изпълнителя;
- Детайл за полагане на настилките, включващ конкретни марки и продукти.

Част “Пожарна безопасност“

Да се изготви проект- записка, съгласно Наредба № I з – 1971 от 2009г. за строително технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар на МВР и МРРБ.

Част “Пътна“

Да се даде графично предложение за заход от „Симеоновско шосе“ в имота.

V. Строителни материали и изисквания към сградата:

1. Външни стени- 25 (двадесет и пет) сантиметрова тухлена зидария или стоманобетонова конструкция;
2. Вътрешни стени - 12 (дванадесет) сантиметрова тухлена зидария. Стените да се измажат с варо-циментова мазилка и гипсова шпакловка по тухлената зидария в сухите помещения и варо-циментова мазилка по тухлената зидария в мокрите помещения.
3. Входни врати на апартаментите - блиндирани, шумоуплътнени и въздухоуплътнени със светли размери мин. 100 / 205 см. Каса и врата- МДФ плоскости с декоративен фурнир;
4. Асансьор – електрически, отговарящ на EN81-20, товароподемност- мин. 600 кг, скорост- мин. 1м/сек, машино- разположено в шахтата, автоматични телескопични врати и отговарящ на нормативните изисквания за достъпна среда;
5. Общи части на сградата - луксозно изпълнение, стени боядисани с висококачествен латекс или друг тип мазилка, подови настилки от висококачествени естествени материали: мрамор, гранит или гранитогрес други;
6. Минималните изисквания към прозрачната ограждаща конструкция (прозорци и врати) са: за рамки на дограмата - $U_f \leq 1$, за стъклопакет $U_g \leq 0.6$, за монтирани прозорци и врати $U_w \leq 0.85$.

Участниците представят идейната си разработка с посочените части към своята оферта в Плик № 2 с надпис: „Предложение за размера на обезщетението”.

Идейната разработка се предава на хартия и в електронен вид на CD или друг електронен носител.

VI. Декларирани продукти:

Към идейната си разработка участниците задължително представят списък с конкретните марки и модели на продуктите, които предлагат да бъдат използвани по време на строителството, придружен от продуктови листи най-малко за следните материали:

1. Хидроизолация в основите и покрива;
2. Всички видове топлоизолации;
3. Фасадни довършителни работи – бои, мазилки, облицовки;
4. Външни врати на самостоятелни обекти;
5. Външна врата на сградата;
6. Гаражни врати;
7. Асансьор;
8. Профил на дограмата;

9. Стъклопакет на дограмата;
10. Система за монтаж на дограмата – анкери, външни и вътрешни уплътняващи ленти, самораздуващи ленти или др.;
11. Настилка за пътеки около сградата;
12. Ел.табла, ключове и контакти;
13. Домофонна система;
14. Парапет за балкони;
15. Улуци, водосточни тръби, воронки.

VII. Декларирани продукти за довършителни работи в обектите от обезщетението на „Пазари Изток“ ЕАД

Спечелилият конкурса участник представя за одобрение от „Пазари Изток“ ЕАД марка и модел за материалите и продуктите на довършителни работи, които предвижда да вложи, най-малко за следните материали: настилки и стенни облицовки – гранитогрес, теракотени и фаянсови плочки, паркет, паркетен ламинат, осветителни тела, интериорни врати, електрически ключове, контакти, розетки, вентилационни и отоплителни уреди, санитарни уреди. „Пазари Изток“ ЕАД има запазва право да замени всеки един от одобрените материали/продукти до момента на поръчката им.