

„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД

КОНКУРС

ЗА:

**УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА
„ВИСОКОЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ОФИСИ И
ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ, В УПИ XII-293, КВ.262, М.„ЗОНА Б-5-
3“, РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“, ГР.СОФИЯ, СОБСТВЕНОСТ НА
„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД“**

СОФИЯ

2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

II. ОБРАЗЦИ ДОКУМЕНТИ

III. ПРИЛОЖЕНИЯ

Конкурсът се провежда в изпълнение на Решение № по Протокол № от202...г. на Столичен общински съвет, на основание чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговските дружества с общинско участие в капитала.

УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

1. ПРЕДМЕТ НА КОНКУРСА

Предмет на настоящия конкурс е учредяване право на строеж за построяване на Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, върху недвижим имот собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, а именно: УПИ XII-293, кв.262, м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София.

Документи за собственост на терена: Акт за частна общинска собственост №704/01.06.2001г. и №1305/31.01.2013г.

Действащ подробен устройствен план (ПУП), одобрен със заповед № РВЕ17-РА-50-6/ 05.05.2017г. и конкретизиращ устройството и застрояването на територията на имота, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, попадащ в част от територията на „Зона Б-5-3“ - между ул.“Отец Паисий“, ул.“Позитано“ и ул.“Странджа“, отредена за кв.262.

Устройствените параметри, съгласно ОУП на гр.София от 2009г. и ЗУЗСО за Устройствена зона „Ц2“ - „Зона на стария градски център“ са:

- *Плътност на застрояване:* от 60 до 80%;
- *Коефициент на интензивност:* от 3,5 до 5;
- *Мин. озеленена площ:* 30 до 20%

Сградата следва да бъде изпълнена съгласно одобрения от Направление „Архитектура и градостроителство“ към СО „Технически проект“, който е неразделна част от настоящата документация.

** Техническият проект се предоставя на електронен носител.*

Заплащането на цената на правото на строеж на гореописания имот ще се извърши с изграждане на самостоятелни обекти, включително в подземните нива, в новоостроената и завършена в цялост сграда, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация/Разрешение за ползване.

Определянето на самостоятелните обекти, с които ще се извърши заплащането на цената на правото на строеж, се извършва по избор на „Софийски имоти“ ЕАД, съобразно достигнатата конкурсна цена като процент от РЗП на предвиденото застрояване.

2. УСЛОВИЯ ЗА ОГЛЕД НА ИМОТА

Поземленият имот, предмет на настоящия конкурс се намира в район „Възраждане“, попадащ в част от територията на „Зона Б-5-3“ - между ул.“Отец Паисий“, ул.“Позитано“ и ул.“Странджа“, отредена за кв.262. Достъпът за оглед е неограничен.

3. МИНИМАЛНА КОНКУРСНА ЦЕНА

Минимална конкурсна цена на правото на строеж е 1 165 500 (един милион сто шестдесет и пет хиляди и петстотин) лева без ДДС, равняващи се на процент обезщетение в размер на 23.65 % от надземното РЗП + 23.65 % от подземното РЗП на бъдещата сграда.

4. ЗАКУПУВАНЕ НА КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ И ГАРАНЦИЯ ЗА УЧАСТИЕ В КОНКУРСА

Цената на един комплект конкурсна документация е 100 (Сто) лева без ДДС.

Закупуване на конкурсна документация може да се извърши в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, гр. София, ул. „Ген. Гурко“ № 12, ет. 6, стая № 2, всеки работен ден от 03.09.2021 г. до 16.09.2021 г. вкл., от 10:00 часа до 16:00 часа.

Участникът в конкурса представя документ за внесена гаранция за участие в конкурса в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева по сметка на „Софийски имоти“ ЕАД, IBAN: BG87UNCR76301007582100, BIC код на банката - UNCRBGSF, „УниКредит Булбанк“ АД

В банковото бордери задължително се записва „Гаранция за участие в конкурс за ОПС в УПИ XII-293, кв.262, м. „Зона Б-5-3“.

Заб.: Депозитът се възстановява само по банков път.

5. УСЛОВИЯ НА КОНКУРСА

• Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши с предоставяне в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД на самостоятелни обекти в бъдещата сграда (включително в подземните нива), с разгъната застроена площ на обектите за „Софийски имоти“ ЕАД, съобразно достигнатия процент обезщетение, но не по-малко от 908.23 кв.м за надземното ниво и не по-малко от 219.59 кв.м за подземното ниво.

• Сградата, предмет на настоящия конкурс да бъде завършена в цялост и във вид и степен на завършеност съгласно Техническата спецификация към настоящата конкурсна документация, като срокът за извършване на строителството и предоставяне на обектите на „Софийски имоти“ ЕАД е до 1050 календарни дни.

**(Срокът за строителство е от съставянето на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а) до издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване.*

Суперфициарът за своя сметка да построи сградата и предаде готовите обекти с удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване.

Степен на завършеност на обектите за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД - съобразно одобрения „технически проект“ и в съответствие с техническото задание.

Обектите за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД се определят по избор на „Софийски имоти“ ЕАД, съобразно достигнатата конкурсна цена, като процент от РЗП на предвиденото застрояване.

6. ПРАВО НА УЧАСТИЕ

• Право на участие в конкурса има всяко българско или чуждестранно физическо или юридическо лице, както и техни объединения, което:

6.1. Не е обявено в несъстоятелност или не е в производство за обявяване в несъстоятелност;

6.2. Не е в ликвидация;

6.3. Няма регистрирани данъчни нарушения или неплатени данъци или задължения към осигурителни фондове;

6.4. Не е лишено от правото да упражнява търговска дейност;

6.5. Не е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността или против стопанството, освен ако не е реабилитирано, което обстоятелството се удостоверява от участника чрез представяне валидно издадено свидетелство за съдимост (оригинал или заверено от участника копие). За участници - юридически лица, свидетелството за съдимост се представя от лицата управляващи и представляващи юридическото лице, съгласно техния устав/дружествен договор.

6.6. Не е регистрирано 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 или са налице изключенията по чл.4 от ЗИФОДРЮПДРСТЛТДС.

6.7. Няма водени изгълнителни дела срещу кандидата към датата на подаване на офертата.

• Когато участник в конкурса е обединение, трябва да се представи нотариално заверено копие от договора за учредяване.

• Документите, удостоверяващи обстоятелствата от т. 6.1 до 6.7 да се представят за всяко физическо или юридическо лице, което е участник в обединението.

• За чуждестранните физически или юридически лица се представя съответен документ, съгласно законодателството на страната, в която осъществяват или е осъществявал/и дейността си.

7. ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В КОНКУРСА

7.1. Заявление за участие - Образец № 1;

- 7.2. Административни сведения - Образец № 2 - е точно попълнена т.6 - депозитът се възстановява само по банков път;
- 7.3. Декларация за произход на средствата - Образец 3;
- 7.4. Декларация по Закона за мерките срещу изпиране на пари- Образец 5;
- 7.5. Копие от документа за регистрация на участника и Удостоверение за актуално състояние или идентификационен код, съгласно чл. 23 от Закона за Търговския регистър;
- 7.6. Банкови референции от обслужващата банка;
- 7.7. Документ от НАП за липса на задължения към държавата по чл. 87 ал. 6 от ДОПК за доказване на вземанията по чл. 162, ал. 2 от ДОПК, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган - оригинал;
- 7.8. Документ за липса на данъчни задължения по смисъла на Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) към Столична община и към общината по седалището на участника;
- 7.9. Документ за закупени конкурсни книжа - копие от касовата бележка;
- 7.10. Банково бордеро за внесена гаранция за участие по т.4 на настоящата документация;
- 7.11. Декларация за спазване на законовите и подзаконовите нормативни актове и изисквания, свързани със строителството - попълнен Образец 4;
- 7.12. Декларация по чл. 3, т. 8 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици - Образец № 6;
- 7.13. Ако участникът е обединение – нотариално заверено копие от договора за учредяване;
- 7.14. Пълномощно - в случай, че офертата се подава чрез пълномощник;
- 7.15. Валидно издадено свидетелство за съдимост (оригинал или заверено от участника копие). За участници - юридически лица, свидетелството за съдимост се представя от лицата управляващи и представляващи юридическото лице, съгласно техния устав/дружествен договор;
- 7.16. Декларация, че участникът не е лишен от правото да упражнява търговска дейност – Образец № 8;
- 7.17. Удостоверение от Камарата на частните съдебни изпълнители за наличие или липса на изпълнителни дела срещу кандидата – оригинал;
- 7.18. Декларация за съгласие за обработване на лични данни;
- 7.19. Участниците следва да представят предложение за изпълнение на строителството, в съответствие с техническата документация, при съблюдаване на изискванията на Техническата спецификация, изискванията към офертата, условията за изпълнение на строителството и методиката за изчисляване на точките, представено в оригинал. Неразделна част от предложението за изпълнение на строителството е линеен календарен график – Образец № 9 за изпълнение на строителството – изпълнение на строителството по основни видове СМР, етапи, подобекти, технологичен срок за изпълнение и технологична последователност. Графикът следва да отразява строителната програма (изпълнение на СМР) на участника и да е съобразен с действащата нормативна

уредба. Той трябва да е придружен с Диаграма на работната ръка. В графика следва да се посочи времето за изпълнение на всяка една предвидена дейност, броят и квалификацията на необходимите строителни лица за всяка една операция и общите за проекта човекодни.

7.20. Офертно предложение на участника, съдържащо техническите показатели, срокът за построяване на сградата и гаранционните срокове – Образец №7

Изброените документи от т.7.1 до т.7.18 се поставят в Плик "1". Офертното предложение - Образец 7, заедно с Предложение за изпълнение на строителството по т.7.19 - се поставят в непрозрачен Плик „2“, който се запечатва.

Двата плика - "1" и "2" се поставят в общ непрозрачен плик.

Комисията разглежда постъпилите оферти по реда на постъпването им в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД, като проверява съответствието на съдържанието на предоставените в Плик „1“ документи с посочените в т.7 документи за участие в конкурса.

Комисията не допуска до участие кандидат, чиято оферта не отговаря на конкурсната документация;

Комисията може по всяко време да проверява заявленията от кандидатите данни, както и да изисква писмено представяне в определен срок на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в офертата.

Кандидатите са длъжни в процеса на провеждане на конкурса незабавно, писмено да уведомяват комисията за промени в обстоятелствата, заявени и посочени в офертата.

Офертното предложение - Плик „2“ се отваря на допуснатите кандидати по реда на постъпването им в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД. Офертното предложение на недопуснатите кандидати не се отваря.

8. СРОК ЗА ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОФЕРТИТЕ

Срок за закупуване на конкурсна документация в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, на адрес гр. София, ул. „Ген. Гурко“ №12, ет. 6, всеки работен ден от 03.09.2021г. до 16.09.2021г. включително, от 10:00ч. до 16:00ч.

Срок за подаване на офертите за участие до 17:00 часа на 17.09.2021г. в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД. Офертите се подават в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязват името на участника и цялото наименование на обекта, предмет на конкурса. При подаване на заявлението за участие (офертата), участникът получава удостоверителна бележка (сертификат за участие), с която удостоверява правото си на участие и в която се вписва входящия номер на заявлението (офертата).

Не се приемат документи на кандидати за участие в конкурса, след посочения срок и/или ако са поставени в незапечатан или прозрачен плик.

Конкурсът ще се проведе на 20.09.2021 г. от 10.00 часа в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД на адрес ул. „Ген. Гурко“ №12.

Комисията разглежда офертите и взема решение на закрито заседание.

9. ЗАПОЗНАВАНЕ С ОБЕКТА

9.1. Участващите в конкурса следва да посетят и проучат обявения обект и предмет на настоящия конкурс, като се запознаят с неговите характеристики.

9.2. Неизпълнението на това изискване не освобождава участниците от задълженията им, произтичащи от участието им в конкурса.

10. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА

10.1. Процент обезщетение с готови обекти (T1) – до 65 т.

10.2. Оценка по технически показатели (T2) – до 30 т.

10.3. Срок за извършване на строителството и предоставяне на обектите на „Софийски имоти“ ЕАД (T3) – до 5т.

** Предложеният от участника срок по 10.3. трябва да включва: срокът за извършване на строителството в цялост с издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешението за ползване.*

11.МЕТОДИКА ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ТОЧКИТЕ

Формула за изчисляване на точките (T1) по т. 10.1.

$$T1 = \frac{\text{предложен от участника процент на обезщетение}}{\text{предложен най-висок процент на обезщетение}} \times 65$$

Забележка: Участник предложил процент обезщетение в размер по-малък от 23.65 % от надземното РЗП и по-малък от 23.65 % от подземното РЗП на бъдещата сграда ще бъде отстранен от участие в процедурата.

T2 - Оценка по технически показатели= T2.1+T2.2+T2.3

1. Оценка по Показател T2.1 – Предлаган подход, план за работа и организация, описания в предложението за изпълнение на строителството – до 10 т.

T2.1 = получената оценка за съответствие на участника

Описание:	Степен на съответствие	Оценка за съответствие
Представлява описание на организацията	1. Участникът е посочил намерки и механизми, подход, план за работа и организация за всеки от допусочените елементи:	10 – оценка за съответствие по T.1+ T.2 + T.3

изпълнение на строителството. Представен е основният подход, етапите и	<ul style="list-style-type: none"> - временно строителство, - строителната площадка, - доставките на материали и по - оборудване, - изпитвания, - комуникация между участниците 	5 – оценка за съответствие. т.1+ т.2 или т.3
дейностите по време на изпълнение на строителството, начина на комуникация между потенциалния изпълнител и Учредителя и вътрешния контрол, който изпълнителя ще осъществява.	<ul style="list-style-type: none"> - в процеса на строителство и упражняване на авторски надзор, - обозначаване на ключовия персонал с неговите отговорности и пълномощия, - документи свързани с изпълнението на строителството, - осигуряване на безопасност на работата, - мерки за опазване на околната среда 	3 – оценка за съответствие по т.1
	<p>Описано е управлението на работните процеси, които следва да гарантират постигането на желания краен резултат, като е представена обосновка, която разглежда как посочените мерки и механизми ще доведат до оптимално му реализиране. Предвидена е система за мотивирана възможност за замяна, защитаваща интереса на Учредителя с оглед качествено изпълнение на обекта.</p> <p>2. Участникът е представил разпределение на човешките ресурси и отговорностите на работните звена, участващи в процеса по изпълнение на дейностите по специалности, от което е видно, че необходимите ресурси са разпределени равномерно във времето, съгласно предложението от участника линеен календарен график за стъпките за изпълнение на обекта. Предвидена е адекватна система за взаимозаменяемост и обезпечаване на необходимите специалисти на всяко едно място и момент.</p> <p>3. Участникът е посочил начина за вътрешно-фирмена комуникация между отделните специалисти, гарантираща недопускане на неизпълнение или забавяне на конкретни задължения.</p> <p>4. Офертата на участника съдържа само общ ангажимент, че е създадена организация за</p>	1 – оценка за съответствие по т.4

	изпълнение на обекта качествено и в срок, съдържа описание на гореописаните елементи, както и мерки и механизми, но липсва съотнасяне на конкретна/ен мярка/механизъм с конкретния елемент. Описано е управлението на работните процеси, които следва да гарантират постигането на желания краен резултат, като е представена обосновка, която разглежда как посочените мерки и механизми ще доведат до оптимално реализиране на крайния резултат, но не са разписани конкретни задачи и ресурси, необходими за изпълнението им.	
--	--	--

2. Оценка по показател T2.2 – Стратегия за вътрешно фирмен контрол върху технологичната последователност на строителството и качество на строителните процеси – до 10т.

T2.2 = получената оценка за съответствие на участника

Описание:	Степен на съответствие	Оценка за съответствие
Представява описание на мониторинга и методите за контрол при изпълнението на видовете СМР, описание на дейностите, подлежащи на съгласуване и контрол на всички мероприятия от подготвителния период, описание на дейностите по съгласуване и контрол на технологичното оборудване и основни материали за изпълнение на обекта - производ, доставки, сертификати. Ако мерките не са свързани и насочени към постигането на	1. Участникът ясно и подробно* е посочил в техническото си предложение стратегия за контрол по видовете СМР и тяхното изпълнение, което е видно от представения линеен календарен график, включващ последователността и продължителността на всички видовете работи и дейности, свързани с изпълнение на обекта, в съответствие с изискванията на техническата спецификация. Описал е всички стъпки по	10 – оценка за съответствие по T.1+ T.2+ T.3 5 – оценка за съответствие по T.1+ T.2 или T.3

<p>конкретните обстоятелства, както и не са в състояние да ги постигнат, ще се счита, че системата е „неадекватна“ и това обстоятелство няма да донесе точки на участника в скалата за оценка на съответствие.</p>	<p>упражняването на вътрешно фирмен контрол, както върху използването на строителните материали и изделия, тяхното съответствие на техническите изисквания на изготвените и одобрени проекти, така и на ритмичността за доставяне, начин на складиране, начин на влагане.</p>	<p>3 – оценка за съответствие по т.1</p>
	<p>Предвиден е метод за работа при установяване на несъответствия с техническите изисквания на Учредителя.</p> <p>Предвидена е система за срочната подмяна на материалите, при установяване на несъответствие, както и система за контролирана замяна на материали при обективна необходимост, с цел запазване на интересите на Учредителя и постигане на предвиденото в проектите качество.</p>	
	<p>2. Участникът е посочил описание на всички мероприятия от подготовителния период на строителството, подлежащи на съгласуване и предварителен контрол от Учредителя, както и метод за работа при установяване на несъответствия</p>	<p>от 1 – оценка за съответствие по т.4</p>
	<p>3. Участникът е посочил описание на дейностите по съгласуване и контрол на технологичното оборудване и основни материали за изпълнение на обекта – производ, доставки, сертификати.</p>	
	<p>4. Участникът е описал формално стъпките по упражняването на контрол, както върху строителните</p>	

	материали и изделия и тяхното съответствие на техническите изисквания на проектите, така и на ритмичността на тяхното доставяне, начин на складиране, начин на влагане, изпитания и др.	
--	---	--

3. Оценка по показател T2.3 – Рискове пред изпълнението на плановете СМР и методи за тяхното избягване и преодоляване – до 5 т.

T2.3 = получената оценка за съответствие на участника

Описание:	Степен на съответствие	Оценка за съответствие
Разглеждат се предложенията на участниците за управление на следните дефинирани от Учредителя рискове, които могат да възникнат при изпълнението на договора:	1. Участникът е отчел всички области и сфери на влияние, оценил вероятността за настъпване на всеки от описаните рискове и оценил и предвидил степента на въздействието му върху изпълнението на договора за всяка от дейностите, като е предложил ефективни и адекватни мерки;	10 – оценка за съответствие по т.1
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Времени рискове ➤ Закъснение началото започване на работите ➤ Липса/недостатъчна координация 	и 2. Предложени са ефективни контролни дейности, като всеки един риск е съпроводен с предложени от Участника конкретни мерки за недопускане/предотвратяване на настъпването на риска и съответно конкретни, адекватни действия по отстраняване и управление на последиците от настъпил риск.	5 + оценка за съответствие по т.1
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Неизпълнение на договорни задължения ➤ Трудности при изпълнението на проекта и/или неточности в проектната документация 	3. Предложени са мерки за управление на посочените рискове, но те реално не са от естество, позволяващо предотвратяването и/или преодоляването им. Участникът е представил освен анализа и оценката на вероятността	1 – оценка за съответствие по т.3

	на отделните рискове и общ подход за управление на рисковете, който обаче не е приложим за всеки един от идентифицираните рискове.		
--	--	--	--

Забележка:

За целите на настоящата методика използваните в този раздел определения се тълкуват, както следва:

1. „Конкретен“ – който е точно определен, недвусмислен, съобразен с обстоятелствата, които описва;
2. „Ясен“ – който съдържа недвусмислено посочени конкретен вид технология, работи и дейности по начин, по който същите да бъдат индивидуализирани сред останалите видове дейности.
3. „Подробен“/“Подробно“ – който/което освен че съдържа недвусмислено посочени конкретен вид технология, работи и дейности, не се ограничава в тяхното просто изброяване, а са добавени допълнителни поясняващи текстове и мотиви, свързани с обясняване на последователността, технологията или други факти, имащи отношение към повишаване качеството и надграждане над предвидените в документацията за участие и/или в съществуващите стандарти и технически спецификации.
4. Формално описание – описание, което не е насочено към изпълнението на обекта; има общ, бланкетен характер.

Формула за изчисляване на точките (ТЗ) по т. 10.3.

$$T3 = \frac{\text{най-кратък срок}}{\text{предложен от участника срок}} \times 5$$

Забележка: Участник предложил срок за извършване на строителството и предоставяне на обектите на „Софийски имоти“ ЕАД по-дълъг от 1050 календарни дни ще бъде отстранен от участие в процедурата.

Предложения от всеки участник срок следва да е посочен в календарни дни.

Оценката е комплексна и представлява общия сбор от получените точки по описаните критерии.

$$T \text{ (комплексна оценка)} = T1+T2+T3$$

Класирането се извършва както следва:

Кандидатът събрал най-висок общ сбор от получените точки по описаните критерии се класира на първо място, а останалите кандидати следват в низходящ ред.

12. КЛАСИРАНЕ НА УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА

Организацията и провеждането на конкурса се извършва от комисия, назначена със заповед на Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД. В заповедта, от състава на комисията, се определя Председател, ръководещ конкурса и протоколчик, отразяващ обстоятелствата по провеждане на конкурса в писмен протокол.

Комисията оценява и класира представените оферти, съобразно критериите и методиката за оценка.

В едноседмичен срок след приключване на конкурса Съветът на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД с решение утвърждава класирането, определя спечелилия конкурса кандидат и определя конкретните обекти за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД, съобразно достигнатата конкурсна цена като процент от РЗП на предвиденото застрояване и техническия инвестиционен проект. Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД да сключи предварителен договор за учредяване право на строеж срещу обезщетение със спечелилия конкурса участник. За резултата от решението на Съвета на директорите, на спечелилия участник се изпраща уведомление. Същият е длъжен да се яви в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД в седемдневен срок от получаване на уведомлението за подписване на предварителен договор за учредяване право на строеж срещу обезщетение и получаване на одобрения и съгласуван „технически проект“, което се доказва с подписан приемо-предавателен протокол.

При неявяване на обявения за спечелил участник в седемдневния срок от получаване на уведомлението и при отказ за сключване на предварителния договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение, депозитът внесен от него се задържа. В този случай, Съветът на директорите определя за спечелил конкурса класираният на второ място участник.

13. ВРЪЩАНЕ НА ГАРАНЦИИТЕ ЗА УЧАСТИЕ

Гаранциите за участие на неспечелилите участници се възстановяват в срок от 7 (седем) работни дни след датата на решението на Съвета на директорите по т.12, по банков път на посочената в административните сведения банкова сметка - т.6 на образец №2.

Гаранцията за участие на класирания на второ място участник в конкурса се задържа до сключване на предварителния договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение със спечелилия участник и се възстановява не по-късно от 7 (седем) работни дни, считано от датата на подписване на предварителния договор или след приключване/прекратяване на конкурса, по посочената от него банкова сметка.

Внесената гаранция на спечелилия участник, при подписан предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение, не се възстановява, а се трансформира в гаранционен депозит, за обезпечаване на точното изпълнение на всички договори и се задържа до предаването на готовите обекти за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД.

14. ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

Спечелилият конкурса участник сключва с Изпълнителния директор на "Софийски имоти" ЕАД договор за учредяване на възмездно право на строеж, във формата на нотариален акт, в едномесечен срок от подписването на предварителния договор за учредяване на право на строеж срещу обезпечение, като спечелилият участник следва да заплати всички дължими данъци, разноски по нотариалното производство и разноските по производството за вписване на нотариалния акт.

Допълнителна информация по пакета конкурсни книжа, участниците в конкурса могат да получат на тел. 02/93-77-814

Образец 1

ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ

Подписаният: *ЕГН*.....

(три имена)

в качеството си на

(длъжност)

на

(наименование на участника)

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление.....

във връзка с участието ми в конкурс за учредяване право на строеж за построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ XII-293, кв.262, м. “Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Заявявам, че желая да участвам в конкурса за учредяване право на строеж за построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ XII-293, кв.262, м. “Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“.

Декларирам, че съм запознат със съдържанието на проекта на договор и приемам клаузите в него.

Декларирам, че съм запознат със съгласувания и одобрен технически проект.

Декларирам, че срокът на валидност на офертата ми е 6 (шест) месеца, считано от датата, определена за краен срок за получаване на оферти

Декларирам, че съм съгласен обектите за обезщетение на „Софийски имоти“ ЕАД да се определят и индивидуализират по избор на „Софийски имоти“ ЕАД, съобразно достигнатата конкурсна цена като процент от РЗП на предвиденото застрояване.

Ако конкурсът бъде спечелен от нас, до подписване на договора във формата на нотариален акт, настоящото заявление ще представлява споразумение между нас и „Софийски имоти“ ЕАД, което ще бъде безусловно гарантирано от нашата гаранция.

гр. София, 2021 г.

.....
/подпис и печат/

Образец 2

АДМИНИСТРАТИВНИ СВЕДЕНИЯ

1. Фирма на участника

2. Адрес на управление

улица

град

телефон

e-mail

телефакс

3. БУЛСТАТ / ЕИК/

4. Представявано от

5. Лице за контакти

длъжност

адрес

телефон

6. Обслужваща банка

IBAN BIC.....на сметката, по която ще
бъде възстановена гаранцията за участие

гр. София 2021 г.

.....
/подпис и печат/

Образец 3

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният: *ЕГН*

(три имена)

в качеството си на

(длъжност)

на

(наименование на участника

с ЕИК:

седалище и адрес на управление, във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж за построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ ХП-293, кв.262, м. „Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“

1. Декларирам, че за изграждане на обекта ще използвам /описва се произхода и основанието на придобиване на средствата/
2. Декларирам, че предходната година съм платил данъци върху доходи /имущества/ печалба в размер налв.
3. Декларирам, че съм съгласен да давам информация на съответните органи относно сведенията в тази декларация.

Известна ми е отговорността, която нося по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Гр. София.....2021 г.

ДЕКЛАРАТОР:

/подпис/

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният: ЕГН.....

(три имена)

в качеството си на

(длъжност)

на

(наименование на участника

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление..... във

връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж за
построяване на „Високетажна жилищна сграда с офиси и подземни
гаражии, в УПИ XII-293, кв.262, м. „Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр.
София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“

Декларирам, че при изграждане на обекта, предмет на конкурса, представляваното от мен дружество и всички пряко или косвено ангажирани от него участници в строителството, се задължаваме да спазваме действащото законодателство - законови и подзаконови нормативни актове и изисквания, свързани със строителството на обекта.

София,.....,2021 г.

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

По Закона за мерките срещу изпиране на пари

Подписаният: „ЕГН“.....

(три имена)

в качеството си на

(длъжност)

на

(наименование на участника)

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление..... във
връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж за
построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни
гаражи, в УПИ XII-293, кв.262, м. “Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр.
София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“, с настоящето

ДЕКЛАРИРАМ,

Че произходът на инвестиционните и оборотни парични средства, ангажирани пряко или косвено в изпълнение на договор за учредяване право на строеж за построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ XII-293, кв.262, м. “Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“, не нарушава критериите, изисквани от Закона за мерките срещу изпиране на пари.

Дата:

Подпис, печат

Образец 6

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Подписаният: *ЕГН*.....

(три имена)

в качеството си на

(длъжност)

на

(наименование на участника

с ЕИК: _____,

седалище и адрес на управление..... във връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж за построяване на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ XII-293, кв.262, м. “Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“

ДЕКЛАРИРАМ:

Представяваният от мен участник:

1. Е/Не е дружество (вярното се подчертава), регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим.
2. Е/Не е свързано лице (вярното се подчертава) с дружество, регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим
3. Е/Не е контролирано от дружество (вярното се подчертава), регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително и чрез гражданско дружество/консорциум, в което участва дружество, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим.
4. Представяваното от мен дружество попада в изключението на чл. 4, т. _____ от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

Забележка: Тази точка се попълва, ако дружеството е регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим или контролирано от дружество, регистрирано в юрисдикции с преференциален данъчен режим.

5. Запознат съм с правомощията на възложителя по чл. 6, ал. 4 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, във вр. с §7, ал. 2 от Заключителните разпоредби на същия.

Задължавам се при промени на горепосочените обстоятелства да уведомя Възложителя в седемдневен срок от настъпването им.

Известна ми е отговорността по чл.313 от НК за неверни данни.

Дата: _____

ДЕКЛАРАТОР: _____

(подпис, печат)

Образец 7

Подписаният: ЕГН.....

(три имена)

в качеството си на

(должност)

на

(наименование на участника)

с ЕИК:

седалище и адрес на управление..... във
връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строеж за построяване
на „Високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, в УПИ XII-
293, кв.262, м. „Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр. София, собственост на
„Софийски имоти“ ЕАД“, с настоящето правим следното обвързващо

ОФЕРТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

I. Процент обезщетение с готови обекти в размер на

.....% от надземното РЗП, равняващи се на кв. м. и% от подземното
РЗП, равняващи се на кв. м. или общо% от общото РЗП на
новопостроената сграда.

II. Срок за извършване на строителството:..... календарни дни. *

** (оферираният срок за строителство е от съставянето на протокол за откриване на строителна площадка
и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а) до издаване на удостоверение за въвеждане
в експлоатация/разрешение за ползване.*

III. Гаранционни срокове на основните видове строително-монтажни
работи:

Приложение:

1. Предлаган подход, план за работа и организация
2. Стратегия за вътрешно фирмен контрол върху технологичната последователност и качество на строителните процеси.
3. Рискове пред изпълнението на плануванияте СМР и методи за тяхното избягване и преодоляване.
4. Линеен календарен план, заедно с диаграма на работната ръка + Образец №9.

Подпис и печат:

Дата:

Образец 8

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният: ЕГН.....
(три имена)

в качеството си на
(длъжност)

на
(наименование на участника

с ЕИК: _____,
седалище и адрес на управление..... във
връзка с участието ни в конкурс за учредяване право на строежи за
построяване на „Високетажна жилищна сграда с офиси и подземни
гаражки, в УПИ XII-293, кв.262, м. „Зона б-5-3“, район „Възраждане“, гр.
София, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД“.

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

1. Не съм лишен от правото да упражнявам търговска дейност.
2. Представленият от мен търговец не е лишен от правото да упражнява търговска дейност.

София,.....2021 г.

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА
СЪГЛАСИЕ ЗА ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ

Долуподписаният/ата
ВГН ЛК № издадена на от

ДЕКЛАРИРАМ:

Съгласен/а съм / Не съм Съгласен/а
/излишното се зачертава/

„Софийски имоти“ ЕАД, в качеството си на администратор на лични данни, да съхранява и обработва личните ми данни, при спазване на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския Парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. и на Закона за защита на личните данни, които предоставям във връзка с участието си в търг/ конкурс */излишното се зачертава/* за следния недвижим имот.....

Запознат/а съм с :

- Целта на обработка на личните ми данни: участие в тържния/ конкурсна процедура */излишното се зачертава/*, с цел сключване на договор;
- Че имам право на достъп, на коригиране или право на искане за изтриване на личните ми данни, правото на ограничаване на обработването, право на възражение срещу обработването, право на преносимост на данните;
- Наименованието и адреса на Администратора;
- Срокът за съхранение на личните ми данни: документи за участие в търг или конкурс – 10 години след приключване на търга/ конкурса; при сключен договор – законово регламентирания срок за съхранение на договора.

Настоящото си съгласие/несъгласие предоставям в резултат на свободната ми воля, като съм наясно, че то се урежда от Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския Парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. и от Закона за защита на личните данни.

Уведомен/а, че при отказ да предоставя съгласие, подадените от мен тържни/ конкурсни документи */излишното се зачертава/* може да бъдат разгледани, само ако „Софийски имоти“ ЕАД има право да обработва личните ми данни, ако обработването е необходимо за предприемане на стъпки по мое искане преди сключването на договор, както и ако обработването е необходимо за спазването на законово задължение, което се прилага спрямо „Софийски имоти“ ЕАД.

Уведомен/а съм, че имам право да оттегля даденото съгласие, като в този случай „Софийски имоти“ ЕАД има право да обработва личните ми данни при наличие на друго правно основание за обработването, както и ако обработването е необходимо за упражняване на правото на свобода на изразяването и правото на информация; за спазване на правно задължение, което изисква обработване, предвидено в европейското или национално законодателство, което се прилага спрямо „Софийски имоти“ ЕАД; за целите на архивирането в обществен интерес; за установяването, упражняването или защитата на правни претенции.

Дата:
гр.

Декларатор:
Подпис.....

ПРОЕКТ!!!

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

**ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ
ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА СГРАДА**

Днес, 20.. /две хиляди и/
година, в град София, между **СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД /СИ/**, със седалище в град
София, улица "Ген.И.Гурко" 12 /дванадесет/, вписано в ТР на Агенцията по вписванията
към МП с ЕИК: 831835134, представлявана от Изпълнителния директор, от една страна,
наричана за краткост **УЧРЕДИТЕЛ**

и
....., вписано в ТР на Агенцията по вписванията
към МП с ЕИК:, със седалище и адрес на управление:
....., представлявано от от друга страна,
наричана за краткост **ПРИЕМАТЕЛ**,

в изпълнение на решение № по протокол №/ 201.. г на Столичен общински
съвет, взето на основание чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване
и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговските дружества с
общинско участие в капитала и след проведен конкурс и решение от 201.. г. на Съвета
на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, за утвърждаване на класирането и обявяване
на спечелилия конкурса участник, се сключи настоящия договор, като Страните се
споразумяха за следното:

Чл.1. (1). „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, представлявано от Изпълнителния
директор -, като собственик на **НЕЗАСТРОЕН**
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **68134.304.293** /шест, осем, едно, три, четири,
точка, три, нула, четири, точка, две, девет, три/, по кадастрална карта и кадастрални
регистри, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016г. на Изпълнителния директор на
АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР,
адрес на поземления имот: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Отец Паисий“ №5-7, с
площ по кадастрална карта **950** /деветстотин и петдесет/ кв.м, а по документ за
собственост описан с площ **951** /деветстотин и петдесет и един/ кв.м, трайно
предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид
застрояване, стар идентификатор: няма; номер по предходен план: 2В, квартал 262, УПИ
XII, при граници на поземления имот: поземлен имот с идентификатор 68134.304.291;
поземлен имот с идентификатор 68134.304.292; улица - поземлен имот с идентификатор
68134.304.275; поземлен имот с идентификатор 68134.304.296; поземлен имот с
идентификатор 68134.304.297 (съгласно скица № 15-662102-22.07.2019 г. на СГКК - гр.
София), за който имот, съгласно действащия подробен устройствен план /ПУП/, одобрен
със Заповед № РВЕ17-РА-50-6/05.05.2017г. на Главен архитект на София, е отреден **УПИ**
XII-293 /урегулиран поземлен имот дванадесети за имот двеста деветдесет и трети/, кв.
262 /двеста шестдесет и втори/, по плана на гр. София, м. «Зона Б-5-3», целият с площ
951 /деветстотин и петдесет и един/ кв.м, при граници на урегулirания поземлен имот:
ул. "Отец Паисий" на изток; с УПИ-1 за ж.с.с.12,6 на север и запад; с УПИ-III₁₉ и УПИ-
II_{16,17,18} на юг, **СЕ ЗАДЪЛЖАВА, ПРИ УСЛОВИЯТА И В СРОКОВЕТЕ**, определени с
настоящия договор, да **УЧРЕДИ** по нотариален ред в полза на **ПРИЕМАТЕЛЯ**, право на
строеж върху гореописания недвижим имот за построяване на **МОНОЛИТНА СГРАДА**
СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, състояща се от осем етажа с подпокривно ниво
от юг и шестетажа с подпокривно ниво от север, проектирана с подземен гараж, развят в

едно подземно ниво, достъпен с автомобилна рампа от ул. „Отец Паисий“, първи етаж с полуниво с разположени на него два магазина, втори и трети етаж с разположени на тях офиси, четвърти, пети, шести, седми, осми и подпокривен етаж – с жилищна функция. Главният вход на сградата е от ул. "Отец Паисий". Входното фоайе осигурява достъп до асансьор и стълбищна клетка, обезпечаващи вертикалната комуникация между всички жилищни етажи, първи етаж и сутерен. Допълнително стълбище и асансьор, разположени в непосредствена близост до основната вертикална комуникация, осигуряват връзката между офисните етажи, първия етаж и сутерен. Асансьорите отговарят на изискванията на Наредба №4 за ПИПСИДСНВХУ и Наредба №2 за ИПАУЖОС, като **УЧРЕДИТЕЛЯТ „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД** си запазва правото на строеж върху обектите, със съответните идеални части от правото на собственост върху имота/терена, предвидени за обезщетение, съгласно чл. II /втори/ от настоящия договор, въз основа на одобрен от НАГ-СО технически архитектурен проект – Приложение №2 към настоящия договор и площобразуване към него, изготвено от ПРИЕМАТЕЛЯ, преди подписване на настоящия договор.

(2). **УЧРЕДИТЕЛЯТ** ще прехвърли на **ПРИЕМАТЕЛЯ** останалата част от идеалните части от правото на собственост върху имота (терена), съответстващи на всеки един от обектите съгласно чл. III от настоящия договор, в срок от 30 (тридесет) дни след издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата/разрешение за ползване.

Чл. II. (1). Срещу учреденото право на строеж, без допълнително заплащане, **ПРИЕМАТЕЛЯТ** се задължава да построи и обезщети **УЧРЕДИТЕЛЯ „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД**, със следните обекти:

.....
.....

(2) Обектите по ал. 1 представляват общо% /..... процента/ от разгърнатата застроена площ на сградата или /..... / кв. м от /..... / кв. м, като:

- обектите от до на ал. 1 представляват% /..... процента/ от подземната разгърната застроена площ на сградата или /..... / кв. м от /..... / кв. м;

- обектите от до на ал. 1 представляват% /..... процента/ от надземната разгърната застроена площ на сградата или /..... / кв. м от /..... / кв. м.

(3) Обектите по ал.1 следва да бъдат изградени във вид и степен на завършеност съгласно Приложение № 1, неразделна част от настоящия договор.

Чл. III. Всички останали обекти представляващи% /..... процента/ от разгърнатата застроена площ на сградата, предвидена за построяване в описания по-горе недвижим имот, извън тези по чл. II от настоящия договор остават в собственост на **ПРИЕМАТЕЛЯ**, като същият се задължава:

1. Да изгради със свои средства, труд, материали и за свой риск, или чрез трети лица и да предаде на **„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД**, в напълно завършен вид, самостоятелните обекти по член II /втори/, във вид и степен на завършеност, съгласно Приложение № 1, неразделна част от настоящия договор ;

2. Да изпълни качествено и в срок строителните и монтажни работи /СМР/, като осъществи строителството по монолитна строителна система и скелетно безредова носеща конструкция, в съответствие с одобрения инвестиционен проект и изискванията на

правилата за изпълнение и приемане на строителните и монтажни работи, при спазване на действащите нормативни актове в проектирането и строителството;

3. Да извършва ръководство и контрол по изпълнението на договорените работи, съгласно изискванията на настоящия договор, инвестиционния проект, ЗУТ и подзаконовите нормативни актове към него, както и техническите и технологични изисквания за изпълнение на отделните видове работи.

4. Да допуска представители на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, които ще осъществяват функциите по инвеститорски контрол от страна на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД;

5. Да изгради със свои средства, труд, материали и за свой риск, или чрез трети лица външните връзки на сградата – водопровод, канал, електрозахранване и топлозахранване, по проект;

6. Да спазва всички действащи технически нормативни актове, правилата по техническа безопасност, хигиена на труда и противопожарната безопасност.

7. Да осъществи всички необходими действия за охрана на обекта, опазване на строителната площадка и предотвратяване на посегателства в него.

8. Да предаде обектите на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД с удостоверение за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване) в договорените между страните вид и срок.

Чл.IV. ПРИЕМАТЕЛЯТ, след построяването на бъдещата сграда, ще стане собственик на всички останали обекти, предвидени за построяване върху описания в чл. I /първи/ от този договор урегулиран поземлен имот, с изключение на описаните в чл. II /втори/ обекти, които остават в изключителна собственост на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД.

Чл.V. Видът, степента на завършеност и конкретното предназначение и функции на описаните обекти следва да съответстват на Приложение № 1, неразделна част от настоящия Договор и да са изпълнени при стриктно спазване на инвестиционния проект, одобрен от компетентния административен орган.

Чл.VI. (1). Изпълнението на договора ще бъде реализирано на етапи, по следния начин:

1. Учредяване право на строеж по нотариален ред в едномесечен срок от датата на подписване на настоящия предварителен договор.

2. В 14 (четирнадесет) дневен срок от учредяване право на строеж по нотариален ред, ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава да внесе в НАП-СО искане за издаване на Разрешение за строеж, съгласно одобрените технически проекти.

3. В 30 (тридесет) дневен срок от влизане в сила на Разрешение за строеж за сградата, предмет на настоящия договор, ПРИЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка да сключи договор за упражняване на строителен надзор в строителството, да открие строителна площадка и да състави и организира подписването на протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложения № 2 и 2а от Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) от всички участници в строителството.

4. Изграждане на монолитна сграда по чл. I от настоящия договор и получаване на Разрешение за ползване (Удостоверение за въвеждане в експлоатация) за сградата – в срок от (.....) календарни дни (вписва се срока повече в Образец 7 от конкурсните документи) от деня на съставяне и подписване на Протокол за откриване на

строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (приложение № 2 и 2а от Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството).

(2) При невиновно неизпълнение на задълженията на **ПРИЕМАТЕЛЯ**, поради административни пречки (в т.ч. по независещи от **ПРИЕМАТЕЛЯ** причини да са налице административни забрани, възпрепятстващи строителството, или отделни строителни дейности, забавя на държавни и общински органи и/или експлоатационните дружества за издаване на необходимите документи в срок), изменения в законодателството, или настъпили форсмажорни обстоятелства, сроковете по изпълнение на настоящия договор се удължават със съответния брой дни, през които е била налице административната пречка или непреодолимата сила. За настъпване на горните обстоятелства за забавя **ПРИЕМАТЕЛЯТ** следва да уведоми писмено **УЧРЕДИТЕЛЯ**, за което се подписва анекс, неразделна част от настоящия договор.

Чл.VII. УЧРЕДИТЕЛЯТ дава съгласие на **ПРИЕМАТЕЛЯ** да подава и получава документи от общински, държавни органи и експлоатационни дружества, свързани с изпълнение на предмета на настоящия договор / в т.ч. виза за проектиране, скици, схеми и др./ . За целта **УЧРЕДИТЕЛЯТ** ще упълномощи **ПРИЕМАТЕЛЯ** да извършва горните действия с изрично пълномощие, с нотариална заверка на подписа.

Чл.VIII. Всички разходи за учредяване на правото на строеж, проектиране, разчистване на терена, строителен надзор, външни връзки, изграждането на обектите, приемането, въвеждането в експлоатация /разрешението за ползване/ са за сметка на **ПРИЕМАТЕЛЯ**.

Чл.IX. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава спрямо **ПРИЕМАТЕЛЯ** да му осигури достъп до урегулирания поземлен имот за извършване на строителството.

Чл.X. УЧРЕДИТЕЛЯТ предоставя на **ПРИЕМАТЕЛЯ** правото да извършва промени в разпределението на сградата; стига тези промени да са в съответствие с действащите правила и нормативи в проектирането и строителството и да не засягат обектите, представляващи обезщетение на **УЧРЕДИТЕЛЯ** по член II /втори/.

Чл.XI. УЧРЕДИТЕЛЯТ, на основание чл. 66 във връзка с чл. 33 от ЗС, дава съгласието си **ПРИЕМАТЕЛЯТ** да се разпорежда с останалите обекти, извън обектите по член II /втори/ на настоящия договор, както намери за добре, по вземзден или безвземзден начин, включително и да ги преустройва, разделя, слива или променя застроената им площ, без с това да променя предназначението им, като извършва продажби на оставащите в собственост на дружеството - **ПРИЕМАТЕЛ** имоти, а какъвто и да било вид и на всяка една фаза - на право на строеж, в незавършен вид и в окончателно завършен вид, когато намери за добре, на когото пожелае и за цени, каквито определи.

Чл. XII. ПРИЕМАТЕЛЯТ, на основание Чл. 33 и Чл. 66 от ЗС, дава съгласието си на **УЧРЕДИТЕЛЯ** да разполага с отделните имоти, представляващи обезщетение по чл. II от настоящия договор и да се разпорежда с тях по време на строителство, включително и в незавършен вид в полза на трети лица и на цени и при условия, каквито намери за добре.

Чл.XIII. Гаранционните срокове за всички видове извършени СМР са съгласно минималните гаранционни срокове, определени в Закона и 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 започват да текат от датата на въвеждане на сградата в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация /Разрешение за ползване/. **ПРИЕМАТЕЛЯТ** се задължава да отстрани всички констатирани явни и скрити недостатъци на извършените СМР, в единмесечен срок от уведомяването или писмената покана от страна на **УЧРЕДИТЕЛЯ**. В случай че **ПРИЕМАТЕЛЯТ** откаже да изпълни задълженията си, дължи на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД обезщетение в троен размер на пазарната стойност на некачествено изпълнените СМР и довършителни работи след изтичане на 10 дни от този месечен срок, дължими при писмено поискване, като след този срок се дължат лихви, вреди и пропуснати ползи, определени от сертифициран експерт-оценител.

Чл. XIV. При неспазване на крайния срок за завършване на обекта по вина на **ПРИЕМАТЕЛЯ**, същият дължи на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД неустойка в размер на 500 /петстотин/ лева, за всеки ден забава.

Чл. XV. В случай, че **ПРИЕМАТЕЛЯТ** преустанови извършването на строителни работи за срок по-дълъг от шест месеца, **УЧРЕДИТЕЛЯТ** може да прекрати договора, като изготвените инвестиционни проекти за сградата, остават в изключителна и безспорна собственост и всичко построено до момента остава в негова изключителна собственост, без насрещно задължение на **УЧРЕДИТЕЛЯ** да заплаща стойността на построеното върху собствения му недвижим имот.

Чл. XVI. Този договор може да се прекрати :

1. По искане на всяка от страните, когато другата страна не изпълни задълженията си по договора. В този случай договорът се прекратява при условията на чл.87, ал.3 от Закона за задълженията и договорите, като изправната страна може да иска от неизправната, освен неустойките, предвидени в договора и обезщетения за действително причинените вреди.

2. При условията на чл. 67 от Закона за собствеността – поради изтекла погасителна давност.

Чл. XVII. Страните постигнаха съгласие по клаузите на настоящия договор и заявиха, че ще сключат окончателен договор за учредяване на възмездно право на строеж във формата на нотариален акт в единмесечен срок от подписване на настоящия договор, като **ПРИЕМАТЕЛЯТ** ще заплати всички дължими данъци, разноски по нотариалното производство и разноските по производството за вписване на нотариалния акт.

Чл. XVIII. **УЧРЕДИТЕЛЯТ** декларира, че не му е известно към датата на сключване на настоящия договор да са заявени по предвидения в закона ред реституционни претенции към имота, върху който се учредява правото на строеж по настоящия договор, както и че върху имота да има наложени възбрани, вещни тежести, ипотеки, вписани иски и молби и съдебни производства.

За всеки спор относно действителността, тълкуването, изпълнението или неизпълнението, прекратяването на настоящия договор, както и за всички въпроси, неуредени в него, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение, а при непостигане на съгласие, спорът се отнася за решаване пред компетентния български съд.

Настоящият договор се сключи в два еднообразни екземпляра – по един за всяка страна.

Неразделна част към настоящия предварителен договор са:

1. Описание на вида, степента на завършеност и конкретното предназначение и функции на обектите, които ще бъдат предадени на Учредителя – Приложение № 1;
2. Одобреният технически инвестиционен проект и площообразуване – Приложение № 2;

УЧРЕДИТЕЛ:

.....

/ Димитър Шивачев – изп. директор /

ПРИЕМАТЕЛ:

1.

/

ПРЕДСЕДАТЕЛ

/ ЕЛЕН ГЕЛДЖИКОВ /

За Председател на СОС

М.о. Перов

Заповед за заместване

№СОАД-РД56-8 / 27.07.21 г.