

**СТАНОВИЩЕ ПО ПОСТЪПИЛО ЗАПИТВАНЕ ВЪВ ВРЪЗКА С
ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ № 428**

1. Моля да потвърдите, че освен документите, изложени в тръжната документация, няма други документи и информация, несъдържаща се в тръжните книжа, които са необходими, за да бъде изготвена оферта, отговаряща на изискванията на търга за допускане. В обратния случай, моля да посочите необходимите документи и информация и начина, по който можем да се сдобием с тях.

Отговор: *На етап регистриране и допускане до участие в търга не се изискват допълнителни документи, различни от посочените.*

2. Моля, да потвърдите, че крайният срок за подаване на оферти и внасяне на депозита изтичат на 25.07.2022 г., 23:59 часа.

Отговор: *Потвърждаваме, като сумата следва да е постъпила по посочената банкова сметка до цитирания срок. Съгласно т. 1.3. от тръжната документация „Размер и депозит за участие и краен срок за внасянето“: „Постъпването на депозита по сметката на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е условие за допускане за участие в търга и се удостоверява с банково извлечение. Към документите за участие се прилага сканирано копие на банков документ за внесен депозит.“*

3. Моля, да потвърдите, че ще бъде определен като достатъчен и удовлетворяващ изискванията на търга следния текст, с който да се посочи основанието за превода на депозита за участие:

Депозит за участие в търг за продажба на поземлен имот с идентификатор 56784.510.246.

Отговор: *Потвърждаваме горепосочения текст.*

4. Моля да потвърдите, че в случай че участникът е българско юридическо лице и е представило своя ЕИК, то тогава няма нужда да бъде представяно актуално състояние по партидата на лицето в търговския регистър, както и не е необходимо да се представя удостоверяване липсата на обявяване в несъстоятелност, на производство за обявяване в

несъстоятелност или на процедура по ликвидация. Тоест, като не бъдат представени въпросните документи, но е представен ЕИК, офертата няма да бъде отстранена от участие в търга като нередовна поради непредставянето им.

Отговор: *Потвърждаваме, че с предоставянето на ЕИК не е необходимо да се прилагат посочените документи, проверката на обстоятелствата ще бъде извършена служебно.*

5. Моля да потвърдите, че в случай че участникът е българско юридическо лице, то тогава няма нужда участникът да попълва и да представя към офертата си Декларация за физически лица - по образец Приложение № 2.2 от документацията на търга.

Отговор: *Потвърждаваме, че тази декларация е задължителна, ако участникът е физическо лице, ако е юридическо – не е необходимо да се попълва.*

6. Моля да потвърдите, че не е необходимо към офертата за участие да се прилага попълнена Декларация по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари - по образец - Приложение № 3, предвид това, че на редица места в документацията за нея е записано, че се представя при сключване на договор с избрания купувач.

Отговор: *Потвърждаваме, че Декларация по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари - по образец - Приложение № 3 е от незадължителните документи на етап регистриране и допускане до участие в търга, същата се попълва, както е посочено в тръжната документация, при сключване на договор с избрания купувач.*

7. Моля за следното разяснение по отношение на Декларация за произхода и основаниято за притежаване на средствата, с които се участва в търга, както и за платените данъци върху доходи, имущества и печалби, и за финансовото състояние, което характеризира участника в търга като купувач- по образец - Приложение № 5:

В точка 2 от декларацията следва да се посочи размера на платените данъци през предходната година или размера на реализираните доходи / имущества / печалба през предходната година?

Отговор: Следва да се посочи размерът на платените данъци върху доходи /имущества/ печалба за предходната година.

8. Моля за следното разяснение по отношение на Декларацията за извършен оглед -по образец - Приложение № 8 от тръжните книжа:

В случай, че декларацията е попълнена само в част 2 („Не съм посещавал и не съм оглеждал недвижим имот...“), офертата няма да бъде отстранена от участие в търга като нередовна на това основание.

Може ли част 1 от декларацията за оглед да бъде попълнена от участника, ако същият е осъществил оглед на имота, без да се е свързвал с посоченото в документацията лице за оглед и без същото лице да е участвало в огледа? В този случай ще се приеме ли така попълнената декларация за редовна?

Отговор: Идеята е да декларирате, че сте запознати със състоянието на имота защото 1/ сте направили оглед или 2/ не сте направили оглед, но и нямате претенции относно състоянието на имота към датата на провеждане на търга за продажбата му.

НКИЗ ЕАД не е поставяло изискване за начина на извършването на оглед на имота.

9. Моля за следното разяснение по отношение на изискваното Изложение /в свободен текст/ за реализация на инвестиционното намерение на територията на обекта на търга:

Какво се визира под минимален обем на инвестицията и каква информация най-малко следва да включи кандидата, за да се приеме, че в изложението му е спазено изискването за представяне на минималния обем на инвестицията?

Отговор: В пункт 17.3. от проекта на нотариален акт е разписано, че в размера на инвестицията се включват разходи за материални активи, състоящи се от земя, сгради, съоръжения, машини и оборудване, а нематериалните - до активи, които нямат физически или финансов израз, като патенти, лицензи, ноу-хау или друга интелектуална собственост, които следва да са в размер, не по-малък от 20 000 000 лв. /двадесет милиона лева/.

10. В декларация за приемане на условията на търга (образец № 4) е записано следното:

„ще извърша строителството на имота и да въведе обекта в експлоатация, за срок не по-дълъг от 5 /пет/ години от влизане в сила на ПУП- ПРЗ за имота“

Има ли действащ ПРЗ на имота? Означава ли цитираното изискване, че избраният купувач или „НКИЗ“ ЕАД следва да извърши изменение на ПУП-ПРЗ на имота? В Информация за фактическото и правно състояние на имота е посочено, че за имота няма действащ ОУП. Изискването за влизане в сила на ПУП-ПРЗ има ли отношение към това обстоятелство и отчетено ли е, че въпреки липсата на ОУП, за имота има действащ ПУП, с който същия е отреден за УПИ XVI 510.246, здравеопазване, общ. обслужване и спортни дейности.

Отговор: *За територията на община Пловдив има открита процедура за изработване на нов Общ устройствен план. С протокол № 32, т.1 от 01.10.2021 г. на Експертен съвет по устройство на територията при Община Пловдив, е прието отправено предложение на НКИЗ ЕАД, с което имотът да бъде отреден за Смесена многофункционална зона. Всички документи за процедиране на проект за Общ устройствен план са общодостъпни и публикувани в сайта на общината.*

За територията на град Пловдив има действащ План за регулация и застрояване. Допуска се застрояване на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на ПУП или виза за проектиране, по преценка на компетентния орган. След апортирането на имота в капитала на компанията с Решение № 301/04.05.2018 г. На Министерски съвет, НКИЗ ЕАД не е предприемала допълнителни действия по изменение на ПРЗ.

При промяна предвижданията на действащия ПРЗ, след разглеждане на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нов или изменение на действащия ПРЗ, въпреки липсата на влязъл в сила ОУП.

11. Кой от долуописаните варианти е допустим по отношение на подписването на документите от офертата:

Вариант 1. Писмените документи може да не бъдат подписвани ръчно или електронно от участника, а след сканирането им може да се подпише с КЕП целият набор от електронни файлове, който се внася в електронната платформа за регистрация в търга.

Вариант 2. Писмените документи може да не бъдат подписани ръчно от участника, а след сканирането им същите следва да се подпишат електронно с КЕП

поотделно извън системата на електронната платформа, а освен това трябва да се подпише с КЕП целият набор от документи, който се внася в електронната платформа за регистрация в търга.

Вариант 3. Писмените документи следва бъдат подписани ръчно от участника, а след сканирането им същите следва да се подпишат и електронно с КЕП поотделно извън системата на електронната платформа, а освен това трябва да се подпише с КЕП и целият набор от документи, който се внася в електронната платформа за регистрация в търга.

Отговор: *В т. 6 на стр. 12 от тръжната документация е изрично посочено, че „Всички изискуеми за участие в търга документи се прилагат, подписани с КЕП от кандидата, съответно от негов пълномощник, или подписани извън платформата - в сканиран вид.“*

Обръщаме изрично внимание, че всеки от документите следва да бъде отделно подписан и качен в платформата.

12. Посочената в тръжната документация продажна цена с включено ДДС ли е или е цена, върху която допълнително ще се начисли ДДС при оформянето на нотариалния акт?

Отговор: *Съгласно чл. 16, ал. 3, т. 2 от Наредба за електронната платформа, началната тръжна цена се обявява без ДДС. Върху предложената най-висока цена, с която приключи търга ще бъде допълнително начислено ДДС. Също така навсякъде в Тръжната документация цената е посочена без ДДС.*

13. Представянето на попълнен проект на нотариален акт задължително условие ли е за редовността на офертата?

Отговор: *Не, участниците нямат ангажименти относно попълването на проекта на нотариалния акт. Същият не е сред задължителните документи, които следва да бъдат представени за допускането на участник до търга, а служи само за информация, относно условията за извършване на покупко-продажбата на имота, с които условия участниците се съгласяват.*

14. В т. 9.5 от проекта на нотариален акт е предвидено, че купувачът се „...задължава да поддържа инвестицията в икономическата дейност в съответния регион по местонахождение, за периода не по-малък от години, считано от датата на нейното завършване.

Следва ли периодът на поддържане на инвестицията да се оферира от участника или е фиксиран – изцяло или частично от „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД. В образците от документацията, които следва да се представят от участника, липсва конкретен реквизит, част, елемент или друго, в рамките на което кандидатът да предложи срок за поддържане на инвестицията в икономическата дейност.

Отговор: В Тръжната документация е посочен периодът за реализиране на инвестицията, т.е. до въвеждането в експлоатация на обекта. Спечелилият търга участник е ангажиран с минималния период, в който се изисква поддържане на работните места, относим към поддържането на инвестицията. В документацията фигурира задължение за осигуряване на предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и поддържането им за срок не по-кратък от 3 /три/ години. Това е минималното изискване относно продължителността. По- дълъг период на поддържане на инвестицията (т.е. поддържането на работните места) е възможно да се оферира от участника.

15. В приложение № 4 от тръжната документация – Декларация за приемане на условията на търга за покупко-продажба на имота, кандидатите следва да посочат, че ще извършат строителството на имота и ще въведат обекта в експлоатация, за срок не по-дълъг от 5 /пет/ години от влизане в сила на ПУП- ПРЗ за имота.

В същото време, в проекта на нотариалния акт (т. 9.3) е записано, че купувачът ще извърши строителството и ще въведе в експлоатация обекта в определен срок, считано от подписване на нотариалния акт.

Между двата текста се констатира противоречие, във връзка с това, че влизането в сила на ПУП-ПРЗ на имота няма как да съвпадне с датата на подписване на нотариалния акт. Още повече, неясен е въпроса, какъв ПУП-ПРЗ се визира – въпросът вече беше повдигнат от нас в т. 10 от настоящото.

Моля за Вашето разяснение по въпроса, от кой момент започва да тече срокът за реализиране на строителството? Ако този момент е сключването на нотариалния акт, то ще изпадне ли в неизпълнение и неустойка купувачът, ако след придобиването на имота трябва да извърши изменение на ПУП (нов ПУП-ПРЗ), а влизането в сила на последния се забави по обективни причини, като например, при оспорвания от съседни носители на вещни права, съобразно правата им, предоставени в Закона за устройство на територията?

Отговор: В цитирания от Вас пункт 9. 3 е изрично разписано, че „Срокът по настоящия пункт спира да тече за времето, за което изпълнението на инвестиционния проект се забавя по причини, независещи от Купувача, като административни и съгласувателни процедури.“