

ПОКАНА ЗА ЗАЯВЯВАНЕ НА ИНТЕРЕС

Проектиране и изграждане на нова сграда на Терминал 3, предтерминално пространство и транспортен център и модернизация на съществуващия Терминал 2 на летище „Васил Левски“ – София („Проект“)

Издадена от: СОФ Кънект АД

Дата на публикуване на ПЗИ: 30 юни 2025 г.

СЕКЦИЯ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СОФ Кънект АД („СОФ Кънект“) в изпълнение на Концесионния договор за възлагане на концесия за строителство на обект „Гражданско летище за обществено ползване София“ – публична държавна собственост от 22 юли 2020 г. („Концесионен договор“) с министъра на транспорта и съобщенията („Концедент“) е поело ангажимент за развитие, изграждане/модернизация, поддръжка, управление и експлоатация на летище „Васил Левски“ – София („Летището“) и в съответствие с този договор следва да гарантира ефективното и ефикасно управление на Летището при строго спазване на международните регулации и стандарти.

В този контекст, СОФ Кънект (в ролята си на летищен оператор и летищна администрация) се е ангажирало, наред с други дейности, с обновяване и разширяване на Летището, включително изграждане на нов Терминал 3 с наземен достъп, разположен на пешеходно разстояние (до 800 м) от метростанцията на Летището, и свързан със съществуващия Терминал 2, както в летателната, така и в извънлетателната зона. Новият терминал трябва да бъде напълно функциониращ до 19 април 2031 г., като трябва да бъде модерен, архитектурно и естетически привлекателен и пригоден да поеме прогнозираното увеличение на въздушния трафик.

Настоящата инициатива е основна част от дългосрочната стратегия за развитие на Летището с цел повишаване на капацитета, ефективността и преживяването на пътниците в съответствие с международните стандарти, като амбицията е да се превърне в регионално летище с 5 звезди по сертификацията на Skytrax и еталон за качество в региона.

Проектът се очаква да бъде финансиран чрез частни инвестиции по модела ЕРС (инженеринг, доставка и строителство) на фаза подробен

„СОФ Кънект“ АД / SOF Connect AD

София, ПК 1540, бул.Христофор Колумб 1, летище София
1540 Sofia, 1 Christopher Columbus Blvd., Sofia Airport

www.sofia-airport.eu

(работен) проект.

СЕКЦИЯ В: ЕСТЕСТВО НА ПОКАНАТА ЗА ЗАЯВЯВАНЕ НА ИНТЕРЕС

Настоящата Покана за заявяване на интерес представлява единствено „проучване на пазара“ и цели да покани проектантски и строителни компании да заявят интерес за участие в двуетапна открита тръжна процедура за възлагане на проектиране и изграждане на модернизацията на съществуващия Терминал 2, нова сграда на Терминал 3 и предтерминално пространство, както и транспортен център на Летището („Тръжна процедура“). Тази Покана за заявяване на интерес не е етап от Тръжната процедура и не обвързва по никакъв начин СОФ Кънект. В частност, СОФ Кънект не е задължено да публикува Документацията за етапа на Предварителен подбор (както е дефинирана по-долу) или Покана за подаване на оферти на по-късен етап, нито да сключи договор за Обхвата на дейностите, посочен тук.

Тази Покана за заявяване на интерес не представлява покана за подаване на оферти, предложения и пр. СОФ Кънект си запазва правото да промени, забави или прекрати този процес по собствена преценка.

Нищо в тази Покана за заявяване на интерес не следва да се тълкува като сключване на договор или правно обвързване, нито като създаване на съвместно дружество, представителни отношения или какъвто и да е друг вид юридическо партньорство между СОФ Кънект и което и да е заинтересовано лице, до което е адресирана тази Покана за заявяване на интерес .

Всяко заинтересовано лице поема изцяло разходите, свързани с подготовката и подаването на своето Заявление за интерес, включително, но не само, разходи за подготовка, копиране, пощенски и куриерски услуги, разходи във връзка с процедурата, такси, консултантски възнаграждения или други разноски, направени във връзка със Заявлението за интерес.

СЕКЦИЯ С: ТРЪЖНА ПРОЦЕДУРА

СОФ Кънект кани заинтересованите лица да заявят интерес за изпълнение на Обхвата на дейностите, определен тук, чрез подаване на Заявление за интерес в отговор на Поканата за заявяване на интерес . След преглед и анализ на подадените Заявления за интерес от страна на СОФ Кънект, Тръжната процедура ще бъде официално стартирана

чрез публикуване на обявление на адрес: <https://sofia-airport.eu/en/business/procurements/>.

Тръжната процедура ще се проведе на два етапа, като всички заинтересовани лица ще могат да участват в Етапа на предварителен подбор чрез подаване на Отговор на поканата за участие в Етапа на предварителен подбор, придружен с документите, доказващи съответствие с изискванията. Тръжният пакет за Етапа на предварителен подбор ще включва:

- (i) всички изисквания за допустимост (отсъствие на определени основания за изключване) и критерии за подбор (относно правоспособност, икономическо и финансово състояние, технически и професионален капацитет);
- (ii) подробна информация за проекта и Обхвата на дейностите;
- (iii) други тръжни документи, включително бланки, които ще се използват от участниците, („Документация за Етапа на предварителен подбор“).

Тази документация ще бъде качена в **платформата за тръжни процедури на СОФ Кънект – SourceOne (procurement.sof-connect.com)**.

Само участниците, които СОФ Кънект определи като най-добре квалифицирани по време на Етапа на предварителен подбор и въз основа на критериите, посочени в документацията на Етапа на предварителен подбор, ще бъдат поканени да подадат Оферта в Етапа на подаване на оферти. Поканата за подаване на оферти и всички свързани документи, включително методологията за оценка, ще бъдат публикувани в платформата SourceOne след приключване на Етапа на предварителен подбор.

СЕКЦИЯ D: ЕТАПИ НА ПРОЦЕДУРАТА И НА ПРОЕКТА

Посоченият по-долу график е индикативен и може да бъде променен по всяко време по преценка на СОФ Кънект. Такива промени не водят до каквато и да е отговорност от страна на СОФ Кънект за преки или косвени разходи, щети или загуби, които заинтересовано лице може да претърпи.

- Публикуване на Покана за заявяване на интерес: **30 юни 2025 г.**
- Краен срок за подаване на Заявление за интерес и период за въпроси и отговори: **15 октомври 2025 г.**
- Преглед и анализ на Заявленията за интерес: **30 октомври 2025 г.**

„СОФ Кънект“ АД / SOF Connect AD

София, ПК 1540, бул.Христофор Колумб 1, летище София
1540 Sofia, 1 Christopher Columbus Blvd., Sofia Airport
www.sofia-airport.eu

- Публикуване на обявление за Тръжната процедура и на Документацията за Етапа на предварителен подбор: **6 ноември 2025 г.**
- Краен срок за подаване на документи за участие в Етапа на предварителен подбор: **16 януари 2026 г.**
- Завършване на предварителния подбор и предоставяне на Покана за подаване на оферти на одобрените в резултат от предварителния подбор участници: **9 февруари 2026 г.**
- Краен срок за подаване на Оферти и период за въпроси и отговори: **18 октомври 2026 г.**
- Завършване на оценяването на участниците, преговори и финализиране на договора: **декември 2026 г.**
- Очаквано подписване на договора: **Първо тримесечие на 2027 г.**
- Начална дата на Проекта: **Първо тримесечие на 2027 г.**
- Завършване на Проекта: **Четвърто тримесечие на 2030 г.**

СЕКЦИЯ Е: ОБХВАТ НА ДЕЙНОСТИТЕ

Обхватът на дейностите включва, но не се ограничава до:

- Разработване на подробен (работен) проект в съответствие с изискванията на СОФ Кънект и предоставения технически проект в рамките на Етапа на подаване на оферти. Разрешението за строеж е ангажимент на СОФ Кънект (извън обхвата на изпълнителя).
- Проектиране и строителство на:
 - Нов Терминал 3, свързан със съществуващия Терминал 2, с цел увеличение на годишния капацитет за обслужване на пътници от 7 на 20 милиона. Това включва:
 - нови съоръжения за пристигащи и заминаващи;
 - централен контролно-пропускателен пункт;
 - офиси и помещения за обслужване на оператори;

- нов „ръкав“ за пристигащи и заминаващи;
- търговски площи.
- Модернизация на основното тяло на Терминал 2:
 - Разширяване на търговските зони (в зона преди и след проверка);
 - Преобразуване на зони за обслужване на пътници в офиси и помощни помещения;
 - Подновяване на съществуващи системи на летището (противопожарни и ИКТ системи);
- Интервенции в инфраструктурата и комуналните услуги с цел поемане на увеличения капацитет;
- Въвеждане на Skytrax 5-звездни стандарти за подобряване на потребителското изживяване чрез дигитални, достъпни и сензорни решения;
- Разширяване на предтерминалното пространство и нов транспортен център;
- Обслужващи пътища от въздушна и наземна страна;
- Архитектурни, конструктивни, инсталационни и специализирани летищни системи (MEP, ICT, SAS, противопожарни системи, FLS, BMS, SCADA, вертикален транспорт и др.);
- Устойчиво строителство и сертифициране по BREEAM (за Терминал 3);
- Координация с текущите летищни дейности по време на строителството.

Строителството ще се осъществява в действаща експлоатационна среда, включително:

- Пътнически и самолетни операции в близост до строителната площадка на новия Терминал 3, свързан с действащия Терминал 2. Поетапното изпълнение трябва да гарантира непрекъсваемост на експлоатацията, обслужване, безопасност и капацитет.

Проектът трябва да отговаря на всички български изисквания за въвеждане в експлоатация (разрешение за ползване).

- Наземна инфраструктура – включително паркинги, достъпни пътища и пътнически зони, които трябва да останат действащи по време на строителния процес.

Ориентировъчни площи на интервенциите:

- Нов Терминал 3: **60 000 m²**
- Терминал 2: Модернизиране и обновяване на основната сграда: **72 000 m²**
- Нов транспортен център с 21 автобусни места и пътища за достъп: **9 000 m².**

Референтни изображения на проекта:



Нов Т3 – Изглед фасада

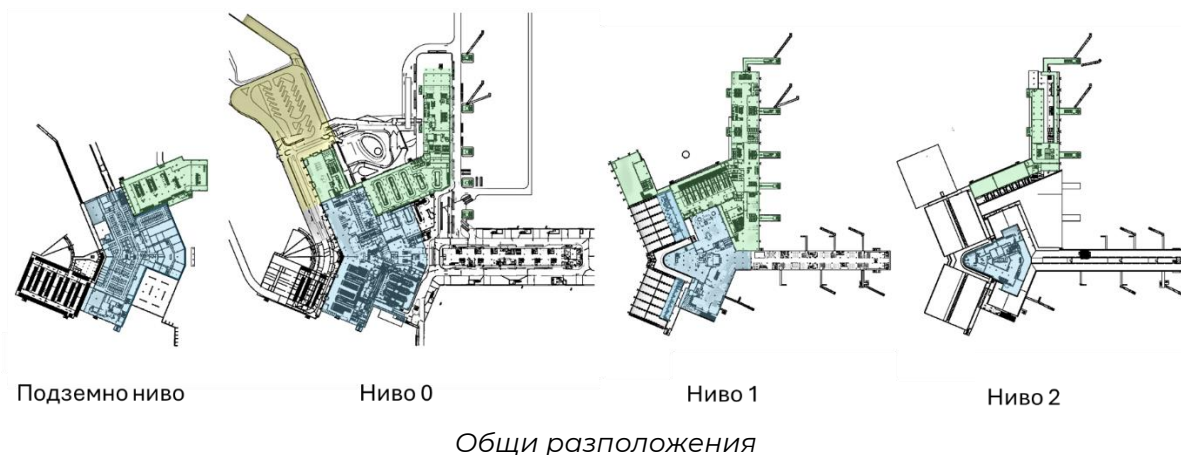


Нов Т3 – Изглед фасада „Пристигащи“

Нов терминал Т3

Т2 Модернизация

Нов трансп. център & предт. пространство



СЕКЦИЯ F: УКАЗАНИЯ КЪМ ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ

Достъп до Документацията за Етапа на предварителен подбор ще бъде предоставен чрез **платформата за тръжни процедури SourceOne (procurement.sof-connect.com)**, след завършване на прегледа и анализа на подадените Заявления за интерес и при условие, че е подписано **Споразумение за неразпространение на информация**.

Всички заинтересовани страни трябва да се регистрират в **платформата SourceOne**. Подробните стъпки за регистрация са описани в приложеното Ръководство за регистрация. Всички въпроси ще бъдат публикувани и достъпни в платформата.

Важно: Споразумението за неразпространение на информация и Заявлението за интерес трябва да бъдат надлежно подписани с квалифициран електронен подпис от законния представител или от упълномощено лице на заинтересованото лице. Упълномощаването следва да бъде доказано с валидно пълномощно. За международни компании следва да се предоставят документи, доказващи правото на подпис на представителя съгласно законодателството на съответната държава на регистрацията.

Освен това, следва да се предостави проверим интернет адрес (URL), чрез който може да бъде потвърдена автентичността на електронния подпис.

Заявленията за интерес трябва да бъдат подадени не по-късно от **15 октомври 2025 г., 23:00 ч. (местно време в София)**.

Подаването се извършва електронно чрез **платформата SourceOne**.

Изискван формат: виж **СЕКЦИЯ I: ПРИЛОЖЕНИЯ И КОНТАКТИ**.

СЕКЦИЯ G: ПРАВНА И ДОГОВОРНА РАМКА

За Проекта ще се прилага следната правна рамка:

- Договорът ще се основава на модела **ЕРС (инженеринг, доставка, строителство) на ниво подробен (работен) проект**.
- С оглед на специфичния правен режим по Концесионния договор, който се прилага към всички дейности и изпълнители на територията на Летището, изпълнителят следва да се съобрази с всички релевантни изисквания, посочени в Концесионния договор. Договорът ще включва специални клаузи, съгласно които изпълнителят ще поеме определени задължения и отговорности спрямо Концедента, който ще има права на намеса и встъпване в съответствие с Концесионния договор. Концесионният договор е публично достъпен [Националния концесионен регистър](#).
- Проектът се очаква да бъде финансиран от група заемодатели, които могат да изискат сключване на пряк договор между изпълнителя и заемодателите, съдържащ задължения и отговорности по отношение на правата на намеса и встъпване на заемодателите.

СЕКЦИЯ H: ПРОФИЛ НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ УЧАСТНИЦИ

На Етапа на предварителен подбор участниците ще трябва да демонстрират солиден опит и капацитет в инженерното проектиране и изпълнението на мащабни инфраструктурни проекти за летища. Това включва доказан опит в изпълнение на ЕРС договори за терминали на летища. Освен това участниците следва да представят доказателства за опит в проекти за летищни терминали със сходен характер, както и минимален годишен оборот за определен период.

От инженерна гледна точка всеки участник трябва да притежава опит в проектирането на летищни терминали и специализирани летищни системи, включително информационни и комуникационни технологии (ИКТ). Изпълнителят трябва да има способност за управление на фазите на строителство и да осигурява непрекъснатост на дейността чрез прилагане на инженерни решения, които не нарушават текущите летищни операции. Задължително е запознаване с работа в реални условия на функциониращо летище, при спазване на всички приложими изисквания за безопасност и сигурност. Освен това се очаква интеграция на устойчиви, нискоемисионни и енергийно ефективни проектни решения през целия Проект.

Подробните критерии за подбор ще бъдат изложени в Документацията за Етапа на предварителен подбор.

Всяко лице и/или юридическо лице, заинтересовано от изпълнението на обхвата на дейностите, независимо от правната форма, под която оперира (търговски дружества, клонове, дъщерни компании, партньорства, кооперации, и други форми, различни от физически лица), може да подаде Заявление за интерес.

Групи от юридически лица, включително обединения във формата на временно сдружение, могат да участват в Тръжната процедура без да е необходимо предварително да създадат специфична правна форма. Тези обединения обаче трябва да сключат споразумение за консорциум („Споразумение за консорциум“), подписано от упълномощен представител на всеки от членовете. Споразумението трябва, наред с друго, да предвижда назначаването на един от членовете за представител и обвързващ всички останали по всички въпроси, свързани с Тръжната процедура, включително, но не само, подаване на Отговор на поканата за участие в етапа на Предварителен подбор и подаване на Оферта от името на консорциума, както и подписване на договора, ако бъде възложен.

Членовете на консорциума ще носят солидарна отговорност пред СОФ Кънект за изпълнение на задълженията на консорциума по договора.

Всяка промяна в състава на участник, след като е подал Отговор на поканата за участие в етапа на Предварителен подбор и Оферта, ще се счита за нарушение на Тръжната процедура, освен ако не е изрично одобрена писмено от СОФ Кънект, и ще доведе до дисквалификация на участника, включително до липса на право да му бъде възложен договор или да го подпише. Промяна в състава на консорциума означава всяка промяна в членство, включително изключване или добавяне на член/сдружник/акционер.

Съставът на консорциума трябва да се запази най-малко до издаване на Сертификат за изпълнение (или друг документ, удостоверяващ изпълнението на задълженията по договора), или друга дата, посочена в договора.

Всяко заинтересовано лице следва да посочи в Заявлението за интерес под каква правна форма възнамерява да участва в Тръжната процедура и да изпълнява договора (в случай че му бъде възложен) – самостоятелно, чрез временно сдружение или друга форма. Това посочване ще има само информативен характер и не ограничава правото на участника да подаде Отговор на поканата за участие в етапа на Предварителен подбор в различен състав.

СЕКЦИЯ I: ПРИЛОЖЕНИЯ И КОНТАКТНА ИНФОРМАЦИЯ

Приложения:

- Заявление за интерес - бланка
- Форма за въпроси и отговори
- Профил на компанията - бланка
- Ръководство за регистрация в платформата SourceONE

Изисквани документи за подаване:

- Надлежно подписано Заявление за интерес
- Надлежно подписан Профил на компанията
- Портфолио с опит и капацитет по проекта (до 30 страници)

Контакт по проекта:

Дирекция Покупки и тръжни процедури – СОФ Кънект АД
Имейл: procurement@sof-connect.com
Телефон: +359 (0)2 937 2031
Платформа: procurement.sof-connect.com
Уебсайт: www.sofia-airport.eu