



**PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL APSAUGOTŲ BŪSTŲ PIRKIMO, ATLIEKAMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU,
SĄLYGŲ PATVIRTINIMO**

2025 m. d. Nr. AV-
Pakruojis

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 34 straipsnio 6 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2024 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. T-103 „Dėl pritarimo dalyvauti projektuose pagal 2022–2030 m. Šiaulių regiono plėtros plano pažangos priemonę LT026-03-01-05 „Socialinių paslaugų ir jų infrastruktūros plėtra“, Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. T-80 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės administracijos nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Pakruojo rajono savivaldybės administracijos nuostatų 28.2 ir 38 punktais, atsižvelgdamas į Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 8 d. įsakymą Nr. AV-220 „Dėl Apsaugotų būstų pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo patvirtinimo“, į Pakruojo rajono savivaldybės Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo komisijos (toliau – Komisija) siūlymą (Komisijos posėdžio, įvykusio 2025 m. spalio 7 d., protokolo 1 priedas):

1. Tvirtinu Apsaugotų būstų pirkimo, atliekamo skelbiamų derybų būdu, sąlygas (pridedama).

2. Pripažįstu netekusiu galios Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 11 d. įsakymą Nr. AV-227 „Dėl Apsaugotų būstų (4 dviejų kambarių butų) pirkimo, atliekamo skelbiamų derybų būdu, sąlygų patvirtinimo“.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Regionų apygardos administraciniam teismui (RAAT). Skundas (prašymas, pareiškimas) gali būti paduodamas RAAT Kauno (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas), Klaipėdos (Galinio Pylimo g. 9, 91230 Klaipėda), Panevėžio (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) arba Šiaulių (Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai) rūmuose per vieną mėnesį nuo skundžiamo individualaus teisės akto įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Statybos ir architektūros skyriaus vedėjas

Gintaras Makauskas

APSAUGOTŲ BŪSTŲ PIRKIMO, ATLIEKAMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU, SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Perkančioji organizacija – Pakruojo rajono savivaldybės administracija (kodas 288733050, adresas: Kęstučio g. 4, 83152 Pakruojis, tel. +370 421 69 070, el. paštas savivaldybe@pakruojis.lt) (toliau – administracija).

2. Apsaugotų būstų pirkimas (toliau – pirkimas) finansuojamas 2021–2027 metų Europos Sąjungos fondų investicijų programos lėšomis ir Pakruojo rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) lėšomis.

3. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.

4. Pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintu Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas).

5. Pirkimas vykdomas įgyvendinant Savivaldybės tarybos 2024 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. T-103 „Dėl pritarimo dalyvauti projektuose pagal 2022–2030 m. Šiaulių regiono plėtros plano pažangos priemonę LT026-03-01-05 „Socialinių paslaugų ir jų infrastruktūros plėtra“ ir administracijos direktoriumo 2025 m. balandžio 8 d. įsakymą Nr. AV-220 „Dėl Apsaugotų būstų pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo patvirtinimo“.

6. Savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. T-32 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo komisijos sudarymo“ (su pakeitimais) sudaryta Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo komisija (toliau – komisija) organizuoja ir atlieka šiose sąlygose nurodyto turto pirkimo procedūras.

7. Pirkimo tikslas – įgyvendinti projektą „Apsaugoto būsto plėtra Pakruojo rajono savivaldybėje“ Nr. 26-405-P-0001 (toliau – projektas) ir įgyti Savivaldybės nuosavybėn 2 dviejų kambarių butus (paskirtis – gyvenamoji (butų) Pakruojo mieste (toliau – būstai). Įgijus Savivaldybės nuosavybėn būstus, juose bus įkurti apsaugoti būstai, kurie bus skirti intelekto ir (ar) psichikos negalia turintiems asmenims apgyvendinti ir bus vykdomos Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 12 ir 14 punktuose nurodytos savarankiškosios savivaldybių funkcijos: socialinių paslaugų teikimo užtikrinimas, jas planuojant ir organizuojant, vertinant prevencinių, bendrųjų socialinių paslaugų, socialinės priežiūros paslaugos kokybę; sąlygų savivaldybės teritorijoje gyvenančių asmenų su negalia socialinei integracijai į savivaldybės bendruomenę sudarymas.

8. Projekto tikslinė grupė – asmenys, turintys intelekto ir (ar) psichikos negalia.

9. Pirkimo sąlygose vartojamos sąvokos:

9.1. **Būstas** – butas ar kitos gyvenamosios paskirties patalpos, atitinkančios esminius statinio (higienos, gaisrinės saugos ir kitus) reikalavimus;

9.2. **Pastatas** – gyvenamosios ar kitos paskirties pastatas, kuriame yra parduodamas būstas;

9.3. **Kandidatas** – nekilnojamojo daikto savininkas ar jo įgaliotas asmuo, siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl nekilnojamojo daikto pardavimo ar dalyvaujantis jose;

9.4. **Pirkimo dokumentai** – perkančiosios organizacijos skelbiami ar kandidatams pateikiami dokumentai, apibūdinantys nekilnojamuosius daiktus ir pirkimo sąlygas: skelbimas, kvietimas derėtis, kiti dokumentai ir dokumentų paaiškinimai (patikslinimai);

9.5. **Pasiūlymas** – dokumentas, kuriame kandidatas pateikia siūlomų parduoti nekilnojamojo daiktų kainą ir kitas siūlomų nekilnojamojo daiktų pardavimo sąlygas;

9.6. **Naudingasis būsto plotas** – bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį būsto plotą neįskaitomas balkonas, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų plotas;

9.7. **Vietinė šildymo sistema** – tai pagrindiniai šildymo sistemos elementai (šilumos šaltinis, šildymo prietaisas ir vamzdynai ar kanalai) sujungti į vieną įrenginį, kuriame šiluma gaunama ir perduodama šildomai patalpai. Tokios sistemos pavyzdžiai – krosnys, židiniai, dujų–oro šildymo įrenginiai, elektriniai konvektoriai, spinduliniai šildytuvai.

II SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

10. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų (toliau – derybos) būdu.

11. Pirkimu siekiama įsigyti būstus Pakruojo mieste.

12. Pirkimas skaidomas į 2 dalis:

12.1. I dalis – 2 kambarių buto pirkimas;

12.2. II dalis – 2 kambarių buto pirkimas;

13. Šių sąlygų 12 punkte nurodytoms pirkimo dalims taikomi reikalavimai, kuriuos turi atitikti visi perkami būstai:

13.1. dviejų kambarių būsto naudingasis plotas, nurodytas Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, turi būti ne mažesnis kaip 45 kv. m ir ne didesnis kaip 55 kv. m;

13.2. kambariai nepereinami;

13.3. virtuvė turi būti atskirta nuo kambarių (atskira patalpa);

13.4. būstas turi būti su visais komunaliniais patogumais (vandentiekiu, kanalizacija, su centriniu šildymu (prijungtas prie miesto šilumos tinklų) arba su vietine šildymo sistema (krosnys, židiniai, dujų–oro šildymo įrenginiai, elektriniai konvektoriai, spinduliniai šildytuvai);

13.5. būstas turi turėti įrengtus apskaitos prietaisus, įvadus (šalto, karšto vandens, elektros);

13.6. santechnikos įranga (vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai) turi būti funkcionuojanti;

13.7. tvarkinga elektros instaliacija (turi būti sumontuoti ir nesuskilę jungtukai, kištukiniai lizdai);

13.8. būstai perkami kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais būstų priklausiniais (rūsiais ir (ar) sandėliavimo patalpomis, būstui priskirtu žemės sklypu ir (ar) jo dalimi) (toliau – būstų priklausiniai), jei tokie yra, būsto kadastro byla turi atitikti esamą būsto patalpų padėtį. Šis reikalavimas taikomas būsto laikančiosioms konstrukcijoms. Neatitikimai, kurie nepakenkia būsto laikančiosioms konstrukcijoms (išgriautos, iškirstos ertmės būsto nekapitalinėje (-ėse) sienoje (-ose), yra leistini.

14. Neperkami būstai, kurie:

14.1. su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušu arba vonia), taip pat tie, kurie yra be centrinio šildymo (neprijungti prie miesto šilumos tinklų) ir be vietinės šildymo sistemos (be krosnių, židinių, dujų–oro šildymo įrenginių, elektrinių konvektorių, spindulinių šildytuvų);

14.2. įrengti pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose praėjimuose;

14.3. kurių patalpų išdėstymas nesutampa su būsto kadastro byloje nurodytais duomenimis. Neatitikimai, kurie nepakenkia būsto laikančiosioms konstrukcijoms (išgriautos, iškirstos ertmės būsto nekapitalinėje (-ėse) sienoje (-ose), yra leistini.

15. Tas pats kandidatas gali teikti pasiūlymus dėl vienos ar daugiau pirkimo dalių, tą patį pasiūlymą teikti visoms pirkimo dalims, pasiūlymo formoje (1 priedas) nurodydamas, kuriai (-ioms) pirkimo daliai (-ims) teikiamas pasiūlymas. Pirkimo dokumentuose nurodytos sąlygos ir reikalavimai taikomi visoms pirkimo dalims. Komisija, atsižvelgdama į kandidatų pateiktus

pasiūlymus, kiekvienai pirkimo daliai sudaro atskirą eilę, išdėstydamą pasiūlymus pagal ekonominio naudingumo įvertinimo balą, apskaičiuotą pagal šių sąlygų 57 punkte nurodytą formulę, mažėjimo tvarka. Kandidatas, kurio pasiūlymas pripažįstamas laimėjusiu nors vienoje pirkimo dalyje (įrašomas į pasiūlymų eilę pirmu numeriu), nebebus traukiamas į pasiūlymų eilę kitose pirkimo dalyse.

16. Pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data – ne vėliau kaip per 1 mėn. po perkančiosios organizacijos sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos.

17. Įsigytais būstais norima pradėti naudotis ne vėliau kaip per 1 mėn. nuo pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo.

18. Būsto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šilumos energiją, dujas, sumokėta vietinė rinkliava už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą, atsiskaityta su pastato bendrojo naudojimo objektų valdytoju už suteiktas pastato bendrojo naudojimo objektų valdymo paslaugas, negali būti įsipareigojimų kredito įstaigoms (susijusių su kredito lėšomis (valstybės parama) dėl pastato atnaujinimo (modernizavimo) investicijų.

19. Būstai negali būti ginčo objektai teisme, areštuoti. Jei pasiūlymo pateikimo metu būstas yra įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės, pasiūlymas dėl tokio būsto bus vertinamas pagal sąlygų apraše numatytus vertinimo kriterijus, tačiau laimėjus derybas, nuo priimto galutinio sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato iki pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo datos turi būti pateikti pagrindimo dokumentai, kad nėra teisinių kliūčių (būstas yra įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės) pasiūlytam būstui įsigyti ir numatyta veiklai jame vykdyti.

III SKYRIUS PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

20. Kandidatai sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su būsto pirkimu, gali gauti Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje (adresas: Kęstučio g. 4, 83152 Pakruojis, 303 kabinetas, el. p. turtas@pakruojis.lt, mob. +370 602 65 891).

21. Informacija ir dokumentai bei jų patikslinimai (jeigu jų bus) skelbiami Savivaldybės interneto svetainėje www.pakruojis.lt (skelbimai). Informacija taip pat skelbiama visuomenės informavimo priemonėje. Skelbimo apie būstų pirkimą turinys visose informavimo priemonėse turi sutapti.

22. Kai skelbime apie pirkimą pateikta informacija neatitinka kituose pirkimo dokumentuose pateiktos informacijos, teisinga laikoma skelbime apie pirkimą nurodyta informacija.

23. Jeigu papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, komisija ją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

24. Pasiūlymus ir pridedamus dokumentus (toliau – pasiūlymus) gali pateikti fiziniai ir juridiniai asmenys.

25. Pasiūlymai turi būti parengti lietuvių kalba.

26. Kandidatas pasiūlyme privalo nurodyti pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją. Pasiūlyme nurodyta būsto kaina negali būti konfidenciali.

27. Kartu su pasiūlymu (1 priedas) kandidatas turi pateikti:

27.1. parduodamo nekilnojamojo daikto (būsto) dokumentus:

27.1.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijas (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo kopiją);

27.1.2. kadastro duomenų bylos kopiją;

27.1.3. būsto arba pastato energinio naudingumo sertifikato kopiją;

27.2. notaro patvirtinto įgaliojimo, suteikiančio teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamo nekilnojamojo daikto (būsto) dokumentus ir (ar) sudaryti

pirkimo–pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra būsto savininkas, kopiją;

27.3. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka (jeigu pasiūlymą teikia ir pasirašo tik vienas iš savininkų);

27.4. informaciją apie siūlomų pirkti būstų apžiūrėjimo sąlygas;

27.5. jeigu būstui yra priskirtas žemės sklypas ir (ar) jo dalis ir būsto savininkas kartu su būstu parduoda būstui priskirtą žemės sklypą ir (ar) jo dalį – parduodamam būstui priskirto žemės sklypo ir (ar) jo dalies plano ir žemės sklypo naudojimosi tvarkos (jeigu naudojimosi tvarka yra nustatyta) kopijas;

27.6. jeigu pastatą, kuriame yra būstas, yra numatyta atnaujinti (modernizuoti) – Pakruojo verslo informacijos centro pažymą apie pastato atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano patvirtinimą;

27.7. jeigu pastatas, kuriame yra būstas, yra atnaujintas (modernizuotas) – Pakruojo verslo informacijos centro pažymą apie būstui priskirtą pastato atnaujinimo (modernizavimo) lėšų sumos likutį;

27.8. kai kandidatas yra juridinis asmuo:

27.8.1. juridinio asmens įstatų (nuostatų) kopiją;

27.8.2. juridinio asmens valdymo organo sprendimo parduoti būstą kopiją;

27.8.3. Juridinių asmenų registro pagrindinių duomenų išrašo kopiją.

28. Pasiūlymų pateikimo tvarka:

28.1. kandidatas pasiūlymą pateikia užklijuotame voke su užrašu „Dviejų kambarių Apsaugotų būstų pirkimas“, nurodydamas informaciją apie kandidatą (vardą, pavardę, įmonės pavadinimą, telefono Nr., el. paštą (jeigu turi) ir adresą). Vokas adresuotas administracijai. Laikoma, kad kandidatas pasiūlymą dėl dalyvavimo būstų pirkime pateikė tinkamu būdu, jei pasiūlymas pateiktas asmeniškai perkančiajai organizacijai, paštu, per kurjerį, adresu: Kęstučio g. 4, 83152 Pakruojis, 101 kab.;

28.2. gavus kandidato pasiūlymą, administracijos atsakingas darbuotojas ant voko uždeda gavimą patvirtinančią žymą, kurioje nurodoma gavimo data, laikas ir numeris;

28.3. pasiūlymas turi būti sunumeruotas, surištas, paskutiniame lape turi būti nurodytas pateikiamų dokumentų lapų skaičius ir tai patvirtinta kandidato parašu. Jei pasirašo savininko įgaliotas asmuo, pridedama notaro patvirtinto įgaliojimo kopija.

29. Kandidatas pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus turi pateikti per perkančiosios organizacijos skelbime nustatytą terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 12 kalendorinių dienų nuo skelbimo paskelbimo dienos.

30. Pasiūlymai, gauti pasibaigus skelbime nurodytam terminui, grąžinami juos pateikusiems kandidatams.

IV SKYRIUS PASIŪLYMŲ NAGRINĖJIMAS IR KVIETIMAS DERĖTIS

31. Vokai su pasiūlymais atplėšiami komisijos posėdyje ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos.

32. Komisija iki derybų pradžios siūlomą pirkti būstą apžiūri ir jį įvertina pagal pirkimo sąlygų 13, 14 punktuose nustatytus reikalavimus ir 56.2 papunkčio kriterijus.

33. Komisija, gavusi kandidato pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus, patikrina, ar gauti dokumentai atitinka pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus.

34. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie būsto atitiktį pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, komisija turi teisę nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų prašyti kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti.

35. Komisija ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos atmeta kandidatų pateiktus pasiūlymus, jeigu jie neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų

reikalavimų, ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.

36. Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamo būsto dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos.

37. Derybų metu perkančioji organizacija turi:

37.1. visiems kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;

37.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

37.3. be kandidato sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.

38. Derybos turi būti protokoluojamos. Derybų protokolą pasirašo komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

39. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų, ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

40. Jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, komisija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

41. Jeigu nė vieno kandidato pateikti parduodamo būsto dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, arba negaunama nė vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

42. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

42.1. adresas, kur vyks derybos, derybų pradžios data ir valanda;

42.2. derybų objektas;

42.3. jeigu taikomas šių sąlygų 34 punktas, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

42.4. derybų kalba (kalbos);

42.5. kita svarbi informacija.

43. Perkančioji organizacija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę, laikydama šių sąlygų 15 punkte nurodytų nuostatų, ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų būsto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

44. Įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir apskaičiavus kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą, paaiškęjus, kad yra daugiau surinkusių vienodą balų skaičių pasiūlymų, pasiūlymai bus vertinami pagal pasiūlymo pateikimo laiką (surinkus vienodą balų skaičių, pirmas eilėje yra anksčiau pateiktas pasiūlymas).

45. Perkančioji organizacija, įsigydama nuosavybės būstus, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

46. Būsto įsigijimo nuosavybės kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą pagal Aprašo 48 punktą.

47. Šių sąlygų 46 punkte nurodytas reikalavimas, pagal kurį būsto įsigijimo nuosavybės kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia būsto įsigijimo nuosavybės didesne kaina tikslingumą.

48. Atlikus būsto individualų turto vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, perkančioji organizacija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos būsto kainos.

49. Jeigu, įvykus šių sąlygų 48 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio

kandidato pasiūlyta kaina neatitinka šių sąlygų 46 punkte nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas šių sąlygų 47 punktas, perkančioji organizacija, vadovaudamasi šių sąlygų 45 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto vertinimą.

50. Tais atvejais, kai taikant šių sąlygų 45–49 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, perkančioji organizacija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams raštu išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

51. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato perkančioji organizacija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas šių sąlygų 50 punktas, nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

52. Perkančioji organizacija gali nesiderėti ir sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių kandidatų, taip pat kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.

53. Laimėjusiu kandidatu pripažįstamas kandidatas, kurio pasiūlymas atitinka šių sąlygų 13 punkte nustatytus reikalavimus, pasiūlymo ekonominio naudingumo balas yra didžiausias ir pasiūlymo kaina atitinka šių sąlygų 46, 47 punktų nuostatas.

54. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos, išskyrus Aprašo 65 ir 67 punktuose nustatytus atvejus, išsiunčia šiam kandidatui kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

V SKYRIUS PASIŪLYMŲ ATMETIMAS

55. Pasiūlymas atmetamas, jeigu:

55.1. pateiktas ne lietuvių kalba;

55.2. neužpildyta pasiūlymo forma (1 priedas);

55.3. kandidatas iki derybų pradžios nepateikė trūkstamos informacijos ir (ar) dokumentų, vadovaujantis šių sąlygų 34 punktu;

55.4. pateikti neteisingi, suklastoti duomenys;

55.5. būstas neatitinka bent vieno šių sąlygų 13 punkte nurodyto reikalavimo;

55.6. būstas atitinka bent vieną šių sąlygų 14 punkte nurodytą nuostatą;

55.7. jei pasiūlymo pateikimo metu būstas yra įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės ir kandidatas laimėjęs derybas nuo priimto galutinio sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato iki pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo datos nepateikė pagrindimo dokumentų, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių (būstas yra įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės) pasiūlytam būstui įsigyti ir numatyta veikla jame vykdyti;

55.8. pasiūlyta per didelė ir perkančiajai organizacijai nepriimtina galutinė siūlomo parduoti būsto kaina;

55.9. kandidatas iki pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo nepadengia būstui priskirtų pastato atnaujinimo (modernizavimo) lėšų likučio ir nepateikia to patvirtinančio dokumento – Pakruojo verslo informacijos centro pažymos apie būstui priskirtų pastato atnaujinimo (modernizavimo) lėšų sumos likutį.

VI SKYRIUS PASIŪLYMŲ VERTINIMO KRITERIJAI

56. Vertinimo kriterijai:

56.1. 1 kv. m naudingojo ploto kaina;

56.2. būsto techninė būklė. Balai apskaičiuojami vadovaujantis šių sąlygų 2 priede „Techninės būklės vertinimas“ nustatytais kriterijais.

57. Būsto ekonominio naudingumo vertinimas:

Ekonominis naudingumas vertinamas pagal formulę:

$S = C + T$, kur:

S – ekonominio naudingumo įvertinimas;

C – kandidato pasiūlytos (suderėtos) kainos įvertinimo balų suma;

$$C = (C_{\min} / C_p) X;$$

C_{\min} – mažiausia pasiūlyta tam tikro dydžio būsto 1 kv. m kaina Eur;

C_p – kandidato pasiūlyta tam tikro dydžio būsto 1 kv. m kaina Eur;

X – kainos įvertinimo lyginamasis svoris ($X=60$)

T – techninio įvertinimo balų suma;

$$T = (T_i / T_{\max}) Y;$$

T_i – būsto techninio įvertinimo balų suma;

T_{\max} – maksimali būsto techninio įvertinimo balų suma ($T_{\max}=100$);

Y – techninio įvertinimo lyginamasis svoris ($Y=40$).

VII SKYRIUS PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

58. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad perkančioji organizacija nesilaikė šių sąlygų ir Aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją perkančiajai organizacijai.

59. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo perkančiosios organizacijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie perkančiosios organizacijos priimtą sprendimą dienos.

60. Pretenzija, pateikta praleidus šių sąlygų 59 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

61. Jeigu kandidato pretenzija bus gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo, pirkimo procedūros bus sustabdytos, iki bus išnagrinėta pateikta pretenzija ir priimtas dėl jos sprendimas.

62. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo bus pratęsiami šiose sąlygose ir Apraše nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai perkančioji organizacija informuos kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodys terminų nukėlimo priežastį.

63. Perkančioji organizacija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą.

64. Kandidatas komisijos ir perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

VIII SKYRIUS PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES SUDARYMAS

65. Perkant būstą Savivaldybės vardu sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato priima:

65.1. administracijos direktorius, jo nesant – jį pavaduojantis asmuo, kai būsto įsigijimo Savivaldybės nuosavybėn kaina viršija ne daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka;

65.2. Savivaldybės taryba, kai perkančioji organizacija pagrindžia būsto įsigijimo nuosavybėn didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

66. Apie pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo vietą, datą, tikslų laiką pranešama raštu derybas laimėjusiam kandidatui.

67. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo–pardavimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį

derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti turtą realizuoja šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija, vadovaudamasi šių sąlygų 45 punktu, inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato, kurio pasiūlymas pagal sudarytą pasiūlymų eilę yra pirmas po kandidato, atsisakiusio sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, būsto vertinimą.

68. Laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

69. Prieš pasirašydamas pirkimo–pardavimo sutartį, būsto savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

69.1. kadastro duomenų bylą;

69.2. dokumentus, įrodančius, kad būste nėra asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą;

69.3. būsto energinio naudingumo sertifikatą;

69.4. dokumentus, patvirtinančius atsiskaitymą už šių sąlygų 18 punkte nurodytas paslaugas, įsipareigojimus;

69.5. jei pasiūlymo pateikimo metu būstas buvo įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės, kandidatas turi pateikti pagrindimo dokumentus, įrodančius, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių (būstas yra įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės) pasiūlytam būstui įsigyti ir numatytai veiklai jame vykdyti.

70. Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas perkančioji organizacija ir būsto savininkas apmoka lygiomis dalimis.

71. Pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas – administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo.

72. Pirkimo–pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

73. Pinigai už nupirktus būstus pervedami į būstų pardavėjų nurodytas sąskaitas per 30 kalendorinių dienų po pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo.

74. Būsto savininkas parduodamą būstą perduoda iki notarinės sutarties pasirašymo momento.

75. Pasirašius pirkimo–pardavimo sutartį, perkančioji organizacija įsigytus būstus nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją dėl būstų nuosavybės ir (ar) patikėjimo teisių į juos įregistravimo. Išlaidas, susijusias su būstų nuosavybės ir (ar) patikėjimo teisių įregistravimu Nekilnojamojo turto registre, apmoka perkančioji organizacija.

IX SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

76. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

76.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos;

76.2. sudaroma pirkimo–pardavimo sutartis;

76.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo–pardavimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus;

76.4. visų kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

76.5. per nustatytą terminą nebuvo gauta nė vieno pasiūlymo.

77. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu, jų neišsprendus – teismine tvarka.

78. Tai, kas neaprašyta šiose sąlygose, sprendžiama taip, kaip numatyta Apraše.

79. Pirkimo–pardavimo sutartys, skelbimai, kvietimai, pirkimo dokumentai ir kiti su pirkimu susiję dokumentai saugomi Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymo nustatyta tvarka.

KANDIDATO REKVIZITAI:

.....
(savininko vardas, pavardė ar įmonės pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefono Nr., el. paštas)

.....
(banko pavadinimas, kodas ir sąskaitos Nr.)

Pakruojo rajono savivaldybės Žemės, esamų
pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo
arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo
komisijai

PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

Pasiūlymas teikiamas šioms pirkimo dalims:

I daliai II daliai
Pažymėti „✓“

(data)

Pakruojis

1. Parduodamo būsto duomenys:

- 1.1. adresas:..... ;
1.2. būsto naudingasis plotas kv. m;
1.3. kambarių skaičius ;
1.4. aukštas ;
1.5. namo statybos pabaigos metai ;
1.6. namo tipas (*plytinis, blokinis, kt.*) ;
1.7. energinio naudingumo klasė ;
1.8. patalpų šildymo sistema (*centrinis šildymas (prijungtas prie miesto šilumos tinklų) arba vietinė šildymo sistema (krosnys, židiniai, dujų–oro šildymo įrenginiai, elektriniai konvektoriai, spinduliniai šildytuvai)*): ;
1.9. energija maisto gaminimui (*gamtinės dujos, elektra, suskystintų dujų balionas*): ;
1.10. parduodami būsto priklausiniai (rūšiai ir (ar) *sandėliavimo patalpos, būstui priskirtas žemės sklypas ir (ar) jo dalis*) ir jų plotai: ;
1.11. būstui priskirto žemės sklypo ir (ar) jo dalies (kai žemės sklypas neparduodamas) naudojimo sąlygos:..... ;

2. Ar pastatas, kuriame yra parduodamas būstas, yra modernizuotas (atnaujintas) (*jei taip, nurodomas būstui priskirtos pastato atnaujinimo (modernizavimo) lėšų sumos likutis, Eur*):

3. Parduodamo būsto (kartu su šio pasiūlymo 1.10 papunktyje nurodytais priklausiniais) kaina (Eur) (*suma skaičiais ir žodžiais*), į kurią įskaityti papildomi mokesčiai, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme:

.....
.....
Eur.

4. Parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (*laikas, įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis, vardas, pavardė, telefono numeris*):

5. Data, nuo kurios įsigytu būstu bus galima pradėti naudotis:

6. Kitos kandidato siūlomos pardavimo sąlygos:
.....
.....

7. Kandidato pasiūlyme pateikiama konfidenciali informacija (išskyrus parduodamo turto kainą arba informaciją, kurios atskleidimas pažeistų Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus informacijos apsaugos reikalavimus):
.....
.....

Patvirtinu, kad susipažinau su pirkimo dokumentų reikalavimais ir sąlygomis.

Pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas.

PRIDEDAMA (*Jeigu dokumentas pridedamas, pažymėti „✓“*):

1. Būsto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo kopija).

2. Būsto kadastro duomenų bylos kopija.

3. Būsto / Pastato energinio naudingumo sertifikato kopija.

4. Notaro patvirtinto įgaliojimo, suteikiančio teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamo nekilnojamojo daikto (būsto) dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra būsto savininkas, kopija.

5. Bendraturčių sprendimas (sutikimas) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka (*jeigu pasiūlymą teikia ir pasirašo tik vienas iš savininkų*).

6. Parduodamam būstui priskirto žemės sklypo plano ir žemės sklypo naudojimosi tvarkos (jeigu naudojimosi tvarka yra nustatyta) kopijos (*jeigu būstui yra priskirtas žemės sklypas ir būsto savininkas kartu su būstu parduoda būstui priskirtą žemės sklypą*).

7. Pakruojo verslo informacijos centro pažyma apie pastato atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano patvirtinimą (*jeigu pastatą, kuriame yra būstas, yra numatyta atnaujinti (modernizuoti)*).

8. Pakruojo verslo informacijos centro pažyma apie būstui priskirtų pastato atnaujinimo (modernizavimo) lėšų sumos likutį (*jeigu pastatas, kuriame yra būstas, yra atnaujintas (modernizuotas)*).

9. Kai kandidatas yra juridinis asmuo:

9.1. juridinio asmens įstatų (nuostatų) kopija;

9.2. juridinio asmens valdymo organo sprendimo parduoti būstą kopija;

9.3. Juridinių asmenų registro pagrindinių duomenų išrašo kopija.

.....
(Kandidato pareigos, jei
atstovauja juridiniam asmeniui)

.....
(parašas)

.....
(vardas, pavardė)

Apsaugotų būstų pirkimo, atliekamo
skelbiamų derybų būdu, sąlygų
2 priedas

BŪSTO TECHNINĖS BŪKLĖS VERTINIMAS

Būsto adresas: _____

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijus	Vertinimo ribos (balai)	Vertinimo balai	Vertinimas (balais)
1.	Pastato, kuriame yra būstas, būklė:	0-10		
1.1.	Renovuotas		10	
1.2.	Numatyta renovacija*		5	
1.3.	Nerenovuotas		0	
2.	Pastato, kuriame yra būstas, eksploataavimo trukmė**:	0-10		
2.1.	0–20 metų		10	
2.2.	21–30 metų		8	
2.3.	31–40 metų		5	
2.4.	Daugiau kaip 40 metų		0	
3.	Aukštas, kuriame yra būstas:	0-20		
3.1.	1 aukštas		20	
3.2.	2 aukštas		10	
3.3.	3 aukštas		5	
3.4.	4-5 aukštai		0	
4.	300 m atstumu esančių viešųjų paslaugų teikėjų skaičius***:	0-10		
4.1.	6 ir daugiau		10	
4.2.	3-5		8	
4.3.	1-2		5	
4.4.	0		0	
5.	Energija maisto gaminimui:	0-10		
5.1.	Gamtinės dujos		10	
5.2.	Elektra		5	
5.3.	Suskystintų dujų balionas		2	
6.	Būsto energinio naudingumo klasė:	0-30		
6.1.	A		30	
6.2.	B		20	
6.3.	C		10	
6.4.	Žemesnė nei C		0	
7.	Rūsys:	0-5		
7.1.	Yra		5	
7.2.	Nėra		0	
8.	Balkonas:	0-5		
8.1.	Yra		5	
8.2.	Nėra		0	

	Iš viso:	0-100	X	
--	-----------------	--------------	----------	--

* Patvirtintas (pastato butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo metu) pastato atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas. Kandidatas pateikia Pakruojo verslo informacijos centro pažymą apie pastato atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano patvirtinimą.

** Pastato eksploatavimo trukmė skaičiuojama nuo pastato statybos pabaigos metų, vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis.

*** Viešųjų paslaugų teikėjų skaičių komisija apskaičiuoja pagal būsto adresą. Viešąsias paslaugas gyventojams teikia biudžetinės ir viešosios įstaigos, savivaldybės įmonės, akcinės bendrovės ir kiti subjektai.
