

SOCIALINIŲ BŪSTŲ PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygos (toliau – Pirkimo sąlygos) – reguliuoja skelbiamų derybų būdu socialinių būstų pirkimą pagal įgyvendinamą projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Utenos mieste“ Nr. 29-401-P-0001 ir pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymą.

2. Utenos rajono savivaldybė (toliau – Savivaldybė), didindama Savivaldybės socialinio būsto fondą ir siekdama išplėsti galimybes aprūpinti būstu asmenis su negalia, kuriems reikalingas specialiai pritaikytas būstas (turintys judėjimo ir (ar) psichikos, ir (ar) proto, ir (ar) regos negalią (atitinkantys Būsto pritaikymo neįgaliesiems tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2019 m. vasario 19 d. įsakymu Nr. A1-103, 3.1-3.4 papunkčiuose įvardintus asmenis, ir gausias šeimas (kaip apibrėžta Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 2 punkte, turinčias teisę į socialinio būsto nuomą, siekia Savivaldybės nuosavybėn įsigyti socialinius būstus Utenos mieste.

3. Socialiniai būstai perkami vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 34 straipsnio 6 dalies 2, 10 punktais, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu 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“ (toliau – Tvarkos aprašas), Socialinio būsto pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. AĮ-150 „Dėl socialinio būsto pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindo tvirtinimo“ (2025 m. kovo 5 d. įsakymo Nr. AĮ-170, 2025 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. AĮ-190 redakcija), Utenos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 28 d. sprendimu TS-77 „Dėl būstų pirkimo Utenos rajono savivaldybės socialinio būsto fondui plėtoti“ įgyvendinant projektą „Socialinio būsto plėtra Utenos mieste“ bei atsižvelgiant į Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 29-401-P-0001 „Socialinio būsto fondo plėtra Utenos mieste“ sutartį Nr. 29-401-P-001/S9-49, bei šiomis Pirkimų sąlygomis.

4. Socialinių būstų pirkimas finansuojamas Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir Utenos rajono savivaldybės biudžeto lėšomis. Pirkimą organizuoja ir vykdo Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Socialinių būstų pirkimo komisija (toliau – Komisija).

5. Pirkimo procedūros atliekamos laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo, proporcingumo principų.

6. Kandidatai privalo atidžiai perskaityti visas Pirkimo sąlygas, jų priedus ir laikytis juose nustatytų reikalavimų.

II SKYRIUS PIRKIMO PROCEDŪROS

7. Pirkimo procedūros prasideda, kai Savivaldybė paskelbia skelbimą apie būstų pirkimą. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

- 7.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo;
- 7.2. sudaroma pirkimo – pardavimo sutartis;
- 7.3. kandidatas atsisako pasirašyti pirkimo – pardavimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus;
- 7.4. visų kandidatų pateikti parduodamų būstų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
- 7.5. per nustatytą skelbime terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.
8. Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo išlaidas, pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, t. y. notaro ir turto registravimo paslaugas, apmoka Savivaldybė.
9. Jeigu kandidatas nepagrįstai atsisako sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį, privalo sumokėti 50 procentų Savivaldybės patirtų individualaus nekilnojamojo turto vertinimo išlaidų.

III SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS IR REIKALAVIMAI

10. Socialiniai būstai perkami Utenos mieste.

11. **Pirkimas skaidomas į 2 dalis:**

11.1. I dalis. Pirkimo objektas – 3 kambarių butas. Reikalavimai:

11.1. Naudingas plotas* turi būti ne didesnis kaip 75 kv. m.;

*Naudingasis plotas – bendras 3 gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų (virtuvių (su/be valgomojo), sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžių ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūšių, nešildomų lodžių plotas.

11.1.2. Maksimali pirkimo objektui skiriama suma – 100 000,00 Eur;

11.1.3. Komisija, priimdama sprendimą dėl būstų pirkimo, turi pasiūlymus vertinti pagal ekonomiškai naudingiausią pasiūlymo kriterijų:

	Vertinimo kriterijai (eilės tvarka pagal svarbą)	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (K)	maksimalus balas – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 20
II.1.	Būstas (T₁)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūšio (-iu)	0 / 1
II.2.	Aukštas, kuriame yra butas (T₂)	1–3
	pirmas aukštas	3
	antras ir trečias aukštas (jei jis nėra viršutinis)	2
	nuo ketvirto iki viršutinio aukšto	1
II.3.	Šildymas (T₃)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T₄)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.5.	Santechnikos įrangos būklė (T₅)	0–4
II.5.1.	virtuvėje:	0–2

	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.6.	Buitinė technika (T₆)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T₇):	0–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0
IV.	Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T₈)	0–3
	Iki 100 m	3
	Nuo 101 m iki 300 m	2
	Nuo 301 m iki 500 m	1
	Nuo 501 m iki 1000 m ir daugiau	0

11.1.3.1 Ekonominio naudingumo nustatymas:

11.1.3.1.1. ekonominis naudingumas (EN) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos (K) ir kitų kriterijų (T) balus:

$$EN=K+T;$$

11.1.3.1.2. pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{min}) su šiam būstui priklausančiu modernizavimo (renovacijos) finansiniu išipareigojimu (K_{ren}) (jeigu yra) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) su šiam būstui priklausančiu modernizavimo (renovacijos) finansiniu išipareigojimu (K_{ren}) (jeigu yra) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=80$):

$$K = \frac{K_{min} + K_{ren}}{K_p + K_{ren}} \cdot X$$

11.1.3.1.3. energinio naudingumo klasės balai priskiriami tiesiogiai pagal vertinamam būstui išduotą Pastato energetinio naudingumo sertifikate nurodytą energetinio naudingumo klasę;

11.1.3.1.4. atstumo iki viešojo transporto stotelės balai priskiriami tiesiogiai pagal vertinamo būsto atstumą iki viešojo transporto stotelės;

11.1.3.1.5. būsto būklės vertinimo kriterijų T_i balai priskiriami tiesiogiai, apžiūrėjus būstą, o kriterijaus T bendras balas apskaičiuojamas sudėjus visų kriterijų T_i balus:

$$T = \sum_i T_i ;$$

11.1.3.2. Ekonominio naudingumo įvertinimo maksimalus balų skaičius už visus kriterijus – 100.

11.1.3.3. Tais atvejais, kai pirkimo objektams nustatyti ekonominio naudingumo įvertinimo balai yra vienodi, taikomas ankstesnės pasiūlymų pateikimo datos eiliškumas.

11.2. II dalis. Pirkimo objektas – 3 kambarių butas. Reikalavimai:

11.2. Naudingas plotas* turi būti ne didesnis kaip 75 kv. m.;

*Naudingasis plotas – bendras 3 gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų (virtuvių (su/be valgomojo), sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį plotą neįskaitomas balkonas, terasų, rūšių, nešildomų lodžijų plotas.

11.2.2. Maksimali pirkimo objektui skiriama suma – 100 000,00 Eur;

11.2.3. Komisija, priimdama sprendimą dėl būsto pirkimo, turi pasiūlymus vertinti pagal ekonomiškai naudingiausią pasiūlymo kriterijų:

	Vertinimo kriterijai (eilės tvarka pagal svarbą)	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (K)	maksimalus balas – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 20
II.1.	Būstas (T₁)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūšio (-iu)	0 / 1
II.2.	Aukštas, kuriame yra butas (T₂)	1–3
	pirmas aukštas	3
	antras ir trečias aukštas (jei jis nėra viršutinis)	2
	nuo ketvirto iki viršutinio aukšto	1
II.3.	Šildymas (T₃)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T₄)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.5.	Santechnikos įrangos būklė (T₅)	0–4
II.5.1.	virtuvėje:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.6.	Buitinė technika (T₆)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T₇):	0–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0

IV.	Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T ₈)	0–3
	Iki 100 m	3
	Nuo 101 m iki 300 m	2
	Nuo 301 m iki 500 m	1
	Nuo 501 m iki 1000 m ir daugiau	0

11.2.3.1. Ekonominio naudingumo nustatymas:

11.2.3.1.1. ekonominis naudingumas (EN) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos (K) ir kitų kriterijų (T) balus:

$$EN=K+T;$$

11.2.3.1.2. pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{min}) su šiam būstui priklausančiu modernizavimo (renovacijos) finansiniu įsipareigojimu (K_{ren}) (jeigu yra) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) su šiam būstui priklausančiu modernizavimo (renovacijos) finansiniu įsipareigojimu (K_{ren}) (jeigu yra) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo (X=80):

$$K = \frac{K_{min} + K_{ren}}{K_p + K_{ren}} \cdot X$$

11.2.3.1.3. energinio naudingumo klasės balai priskiriami tiesiogiai pagal vertinamam būstui išduotą Pastato energetinio naudingumo sertifikate nurodytą energetinio naudingumo klasę;

11.2.3.1.4. atstumo iki viešojo transporto stotelės balai priskiriami tiesiogiai pagal vertinamo būsto atstumą iki viešojo transporto stotelės;

11.2.3.1.5. būsto būklės vertinimo kriterijų T_i balai priskiriami tiesiogiai, apžiūrėjus būstą, o kriterijaus T bendras balas apskaičiuojamas sudėjus visų kriterijų T_i balus:

$$T = \sum_i T_i ;$$

11.2.3.2. Ekonominio naudingumo įvertinimo maksimalus balų skaičius už visus kriterijus – 100.

11.2.3.3. Tais atvejais, kai pirkimo objektams nustatyti ekonominio naudingumo įvertinimo balai yra vienodi, taikomas ankstesnės pasiūlymų pateikimo datos eiliškumą.

12. Bendri reikalavimai įsigyjamiems būstams:

12.1. turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (su inventorizuotais ir teisiškai registruotais būsto priklausiniais (t. y. rūšiais), jeigu tokie yra), o būstų kadastro duomenų byla turi atitikti esamą padėtį po atlikto statinio (ar jame esančio būsto) modernizavimo (renovacijos);

12.2. negali būti ginčo objektais teisme, įkeisti, areštuoti, be įsiskolinimų (t. y. būstų savininkams apribota teisė disponuoti parduodamu nekilnojamoju turtu ir (arba) kitaip suvaržytos jų teisės sudaryti būsto pirkimo – pardavimo sutartį), 10 dienų iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys ir iškeldinti bei išdeklaruoti visi juose gyvenantys asmenys;

12.3. negali turėti bendrojo naudojimo patalpų (virtuvės, tualetų, dušo, balkono (-ų);

12.4. turi būti geros techninės būklės, t. y. tinkami gyventi be papildomų remonto išlaidų, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, gaisrinės saugos ir kitų) reikalavimus:

12.4.1. turi būti komunaliniai patogumai – vandentiekis, kanalizacija, centrinis ar vietinis šildymas, karštas vanduo;

12.4.2. turi būti įrengti visi esamų komunikacijų apskaitos prietaisai – šalto, karšto vandens, elektros, dujų skaitikliai;

12.4.3. vandentiekio ir nuotekų tinklai bei santechnikos įranga – vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvai, vandens maišytuvai, čiaupai – turi būti veikiantys;

12.4.4. elektros instaliacija – kištukiniai lizdai, jungtukai, laidų izoliacija – turi būti tvarkinga;

12.4.5. sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos – neištrupėjusios, neišlūžusios, be pelėsio;

12.4.6. turi būti veikianti viryklė. Dujinė viryklė turi būti prijungta prie veikiančių dujotiekio tinklų;

12.5. statinio (ar jame esančio būsto) energetinis naudingumas turi būti ne mažesnės nei C klasės;

12.6. fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis turi būti ne daugiau kaip 60 procentų.

13. Jeigu būstai pasiūlymo pateikimo dienai yra neįrengti/remontuojami, jie turėtų būti įrengti/suremontuoti pardavėjo lėšomis iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

14. Pardavėjo lėšomis iki pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dienos turi būti sumokėti visi mokesčiai už šaltą ir karštą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, gamtines dujas, nuotekų tvarkymo ir komunalines (atliekų išvežimą, lifto eksploataciją, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą ir kitas) paslaugas.

15. Pasirašius pirkimo – pardavimo sutartį per 15 kalendorinių dienų, būstai ir jų priklausiniai (t. y. rūšiai) turi būti atlaisvinti, be jokių apsunkinimų disponuoti ir valdyti, nebereikalaujantys papildomų remonto ar kitokio tvarkymo išlaidų.

IV SKYRIUS PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

16. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti skelbime nustatytu terminu. Priešingu atveju, pateikti pasiūlymai nėra nagrinėjami. Skelbimo galiojimo terminas ne trumpesnis kaip 12 dienų nuo skelbimo paskelbimo dienos.

17. Kandidatas, pageidaujantis parduoti būstą ir dalyvauti derybose, parengia pasiūlymą ir pateikia Komisijai, pasirašytą kandidato ar jo įgalioto asmens. Kandidatas pasiūlymą pateikia pagal Pirkimų sąlygų 1 priede pateiktą pasiūlymo formą ir vadovaujantis būstų rinkos kainų analogais, nurodo pradinę būsto kainą. Papildomi mokesčiai, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, nėra įskaityti į kainą.

18. Kandidatas pasiūlyme turi nurodyti:

18.1. siūlomo pirkti būsto apžiūrėjimo sąlygas (laikas, kada galima apžiūrėti butą, kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl būsto apžiūros, vardas, pavardė, telefono numeris);

18.2. kartu su būstu parduodamo jam priskirto žemės sklypo duomenis (jeigu yra) ar būstui priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygas.

19. Kartu su pasiūlymu pateikiami būsto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu yra) dokumentai (jų kopijos patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka):

19.1. nuosavybę patvirtinantis (-ys) dokumentas (-ai);

19.2. kadastro duomenų byla;

19.3. įgaliojimą (-us) patvirtinantis (-ys) dokumentas (-ai), suteikiantis (-ys) teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus ir (ar) derėtis dėl būsto pardavimo, ir (ar) sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu, kai šis nėra būsto savininkas (įskaitant asmens dokumentą (-us));

19.4. statinio (ar jame esančio būsto) energinio naudingumo sertifikatas;

19.5. pažyma, apie būsto savininko finansinius įsipareigojimus, susijusius su būsto modernizavimu (renovacija), kreditu ir (ar) palūkanomis;

19.6. bendraturčių sprendimas (arba sutikimas) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka;

19.7. dokumentai, patvirtinantys santechnikos įrangos garantiją – garantinio tiekimo sutartis, garantinis raštas, čekis, kasos orderis (jeigu yra);

- 19.8. kiti kandidato nuomone reikalingi dokumentai.
20. Visa pasiūlyme kandidato pateikta informacija yra konfidenciali, bet pasiūlyme nurodyta būsto kaina nėra konfidenciali.
21. Pasiūlymas su parduodamo būsto dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su užrašu:
- 21.1. „3 kambarių buto pirkimas pagal I pirkimo dalį“, taip pat nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono Nr., įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.);
- 21.2. „3 kambarių buto pirkimas pagal II pirkimo dalį“, taip pat nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono Nr., įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.);
22. Pasiūlymai siunčiami registruotu laišku ar tiesiogiai pristatomi į Utenos rajono savivaldybės administraciją adresu Utenio a. 4, Utenoje, iki skelbime nurodytos datos (imtinai). Informacija teikiama tel. +370 389 43535, +370 389 48697 ir el. paštais vitalija.sirvydiene@utena.lt, danute.simoneliene@utena.lt. Kandidatas pasiūlymą dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.
23. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.
24. Savivaldybė neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai grąžinami kandidatams siunčiant registruotu laišku.
25. Kandidatas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Savivaldybė jį gauna raštu iki pasiūlymo pateikimo termino pabaigos.
26. Tuo pačiu metu pirkimo dokumentai skelbiami Savivaldybės interneto svetainėje www.utena.lt, Savivaldybės Facebook paskyroje ir vietos spaudoje. Kandidatai pirkimo dokumentus taip pat gali gauti Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje, 315 kabinete, Utenio a. 4, Utenoje. Pirkimo dokumentų turinys visur yra tapatus.
27. Savivaldybė neteikia anksčiau pirkimo dokumentų, negu paskelbiama apie būstų pirkimą.
28. 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.

V SKYRIUS KVIETIMAS DERĖTIS

29. Savivaldybės Duomenų valdymo sistemoje registruoti vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje, kuris vyksta skelbime apie pirkimą nurodytu laiku, Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje, 314 kab., Utenio a. 4, Utena.
30. Komisija gavusi kandidato pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus, pirmojo posėdžio metu patikrina, ar gauti dokumentai atitinka Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus.
31. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie 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.
32. Komisija per 5 darbo dienas nuo pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, prieš tai informavusi kandidatus nurodytais kontaktais, apžiūri siūlomus pirkti būstus vietoje ir nustato ar siūlomi būstai atitinka techninės būklės reikalavimus. Apžiūros metu užpildoma būsto Techninio vertinimo forma (Pirkimų sąlygų 2 priedas) ir atitinkamai skiriami vertinimo balai.
33. Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų būstų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu nurodytais kontaktais išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

VI SKYRIUS PASIŪLYMŲ ATMETIMAS

34. Komisija ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymo pateikimo dienos atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, jeigu:

- 34.1. būstai neatitinka Pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų;
- 34.2. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikia ne lietuvių kalba;
- 34.3. neužpildyta pasiūlymo forma (Pirkimų sąlygų 1 priedas);
- 34.4. pasiūlymas pateiktas po skelbime apie pirkimą nurodyto termino.

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

36. Komisija turi teisę nutraukti skelbiamas derybas, jeigu atsirado aplinkybių, kurių nebuvo galima numatyti. Savivaldybė neatlygina dalyvio nuostolių, patirtų dėl pasiūlymo rengimo.

VII SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

37. Komisija sudaro pasiūlymų vertinimo eiles kiekvienai pirkimo daliai atskirai (nurodytai Pirkimų sąlygų 11 punkte) pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijaus balus užpildant būsto Techninio vertinimo formą (Pirkimų sąlygų 2 priedas).

38. Būsto pirkimo kaina turi būti palyginama su būstų rinkos kainų analogais ir nustatoma derybų būdu, siekiant ekonomiškai naudingiausio rezultato.

39. Pirkimų sąlygų 47 punkte nurodytu atveju, po pakartotinių derybų, Komisija, priimdama galutinį sprendimą dėl ekonominio naudingumo, dar kartą įvertina pasiūlymus ir užpildo būsto Techninio vertinimo formą (Pirkimų sąlygų 2 priedą) ir atitinkamai skiria vertinimo balus.

VIII SKYRIUS DERYBOS

40. Kvietime derėtis nurodoma ši informacija:

- 40.1. adresas, kur vyks derybos, derybų pradžios data ir valanda;
- 40.2. derybų objektas ir tema;
- 40.3. jei buvo prašoma patikslinti dokumentus pagal 31 punktą, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;
- 40.4. derybų kalba;
- 40.5. kita, Komisijos nuomone, svarbi informacija.

41. Derybų procedūros metu (derybos gali vykti ir nuotoliniu būdu) Komisija:

41.1. visiems dalyviams taiko vienodus reikalavimus, suteikia vienodas galimybes ir pateikia vienodą informaciją;

41.2. su kiekvienu kandidatu derasi atskirai;

41.3. be kandidato sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos, neinformuoja kandidato apie susitarimus su kitais kandidatais;

41.4. su kiekvienu kandidatu derybos protokoluoja. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas (gali ir el. parašu), su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

42. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų ir kai derybų rezultatai atitinka Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

43. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams nurodytais kontaktais išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

44. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybų laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

45. Būstų įsigijimo nuosavybės kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą pagal Pirkimo sąlygų 44 punktą.

46. Pirkimų sąlygų 45 punkte nurodytas reikalavimas, pagal kurį būstų įsigijimo nuosavybės kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, netaikomas, jeigu Komisija pagrindžia būsto įsigijimo nuosavybės didesnę kainą tikslingumą.

47. Atlikus Pirkimų sąlygų 44 punkte nustatytą būsto individualų turto vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, Komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos būsto kainos. Tokiu atveju, Komisija per 5 darbo dienas nuo individualaus turto vertinimo paslaugų priėmimo – perdavimo akto dienos, nurodytais kontaktais išsiunčia kandidatui pakartotinį kvietimą derėtis dėl galutinės kainos.

48. Jeigu įvykus Pirkimų sąlygų 47 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Pirkimų sąlygų 45 punkte nurodyto reikalavimo ir netaikomas Pirkimų sąlygų 46 punktas, Komisija, vadovaudamasi Pirkimų sąlygų 44 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto vertinimą.

49. Kai taikant Pirkimo sąlygų 44–48 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams nurodytais kontaktais išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

50. Sprendimas dėl laimėjusio kandidato priimamas ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas 49 punktas – nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) išsiuntimo derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

51. Kai kandidatas neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo, Komisija gali nesiderėti ir sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateiksiu kandidatu, taip pat kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį.

IX SKYRIUS

PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS, KEITIMAS, NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRAVIMAS IR PIRKIMO DOKUMENTŲ SAUGOJIMAS

52. Komisija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos nurodytais kontaktais išsiunčia šiam kandidatui kvietimą sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį. Pirkimo – pardavimo sutartis pasirašoma ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo laimėtojo paskelbimo (nuo Komisijos protokolo dėl laimėtojo pasirašymo dienos).

53. Pirkimo – pardavimo sutarties projektas derinimui kandidatui nebus siunčiamas. Komisija užtikrina Tvarkos aprašo X skyriaus nuostatų laikymąsi.

54. 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 pirkimo – pardavimo sutarties su Savivaldybe, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį. Tokiu atveju Savivaldybė inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį parduodamo būsto individualų turto vertinimą.

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

55.1. fiziniai asmenys – asmens dokumentą (pasą ar asmens tapatybės kortelę), juridiniai asmenys – įmonės registracijos pažymėjimą ir įstatus;

55.2. būsto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu yra) nuosavybės dokumentus bei kadastro duomenų bylą;

55.3. pažymas apie atsiskaitymą už šaltą ir karštą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, gamtines dujas, nuotekų tvarkymo ir komunalines (atliekų išvežimą, lifto eksploataciją, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą ir kitas) paslaugas;

55.4. notaro arba įmonės vadovo patvirtintą įgaliojimą, jeigu būsto pirkimo – pardavimo sutartį pasirašo ne būsto savininkas;

55.5. statinio (ar jame esančio būsto) energinio naudingumo sertifikatą;

55.6. dokumentą, įrodantį, kad parduodamame būste nėra gyvenamąją vietą deklaravusių asmenų;

55.7. notaro patvirtintą sutuoktinių (bendraturčių) sutikimą parduoti būstą (jeigu paraišką pateikė ne abu sutuoktiniai), o jeigu sutuoktiniai išsituokę – ištuokos liudijimo kopiją, jei sutuoktinis miręs - mirties liudijimo kopiją;

55.8. teismo leidimą parduoti būstą (jeigu pardavėjas turi nepilnamečių vaikų).

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

57. Galiojanti pirkimo sutartis gali būti keičiama tik siekiant ištaisyti technines klaidas apie kontaktinius asmenis bei rekvizitų pasikeitimus. Tai nelaikoma esminiu sutarties pakeitimu. Pirkimo sutarties pakeitimai įforminami šalims sudarant papildomą susitarimą.

58. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu. Neišsprendus ginčo nustatyta tvarka, kreipiamasi į teismą.

59. Pinigai už nupirktą būstą pervedami į pardavėjo nurodytą sąskaitą per 10 darbo dienų nuo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo.

60. Savivaldybė, pasirašiusi pirkimo – pardavimo sutartį, nekilnojamųjų daiktų perdavimo ir priėmimo aktą, įsigytus nekilnojamuosius daiktus nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl teisių į juos įregistravimo.

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

Socialinių būstų skelbiamų
derybų būdu pirkimų sąlygų
1 priedas

.....
(Kandidato rekvizitai – vardas, pavardė, asmens kodas arba įmonės pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefonas)

.....
(banko pavadinimas, kodas ir banko sąskaita)

Socialinių būstų pirkimo komisijai
PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

.....
(data)

Parduodamo būsto duomenys

Adresas naudingas plotas kv. m, kambarių
skaičius, aukštas, statybos metai, namo aukštų skaičius, rūšys
....., balkonas, šildymas.....
(jei autonominis, iš/ne atsinaujinančiu energijos šaltinių)

išorinės (pagrindinės) būsto durys.....
(metalinės, plastikinės, medinės)

Būstui priskirto žemės sklypo duomenys (jeigu yra):

Parduodamas su priskirtuha žemės sklypu, kurio unikalus Nr.....,

Žemės sklypo naudojimo sąlygos (jeigu būstas neparduodamas su priskirtu žemės
sklypu).....

Parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos:

.....
(laikas, kada galima apžiūrėti butą, kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl būsto apžiūrėjimo, vardas, pavardė, telefono numeris)

Perkančioji organizacija – Utenos rajono savivaldybės administracija

Toliau pasirašęs kandidatas (jeigu dalyvauja įmonė, parašas tvirtinamas įmonės antspaudu) yra
suinteresuotas dalyvauti šiose derybose ir sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį.

Vadovaujantis būstų rinkos kainų analogais, parduodamo būsto pradinė **kaina**

..... eurų
(..... eurų)
(suma skaičiais ir žodžiais)

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

Patvirtinu, kad iki bus sudaryta oficiali pirkimo – pardavimo sutartis, šis pasiūlymas galioja kaip
įpareigojanti sutartis.

Patvirtinu, kad visa pasiūlyme pateikta informacija yra konfidenciali, bet pasiūlyme nurodyta būsto kaina nėra konfidenciali.

Patvirtinu, kad pasirašius pirkimo – pardavimo sutartį, per 15 kalendorinių dienų būstai ir jų priklausiniai (t. y. rūšiai) bus atlaisvinti.

Patvirtinu, kad jei nepagrįstai atsisakius sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį, kandidatas privalo sumokėti 50 procentų Savivaldybės patirtų individualaus nekilnojamojo turto vertinimo išlaidų.

Kitos kandidato siūlomos pirkimo sąlygos.....

PRIDEDAMA:

1. Būsto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu yra) nuosavybę patvirtinančio (-čių) dokumento (-ų) kopija (-os).....lapų (-as, -ai).
2. Kadastro duomenų bylos kopijalapų (-as, -ai).
3. Įgaliojimą (-us) patvirtinantis (-ys) dokumentas (-ai), suteikiantis (-ys) teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus ir (ar) derėtis dėl būsto pardavimo ir (ar) sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu, kai šis nėra būsto savininkas (įskaitant asmens dokumentą (-us) (kopija (-os).....lapų (-as, -ai).
4. Statinio (ar jame esančio būsto) energetinio naudingumo sertifikato kopijalapų (-as, -ai).
5. Bendraturčių sprendimas (sutikimas) parduoti būstą (kopija).....lapų (-as, -ai).
6. Pažyma, apie būsto savininko finansinius įsipareigojimus, susijusius su būsto modernizavimu, kreditu ir (ar) palūkanomis (kopija).....lapų (-as, -ai).
7. Dokumentų, patvirtinančių santechnikos įrangos garantiją (garantinio tiekimo sutartis, garantinis raštas, čekis, kasos orderis) kopijos.....lapų (-as, -ai).
8. Kitus kandidato nuomone reikalingus dokumentus (jų kopijas)..... lapų (-as, -ai).

Parašai:

Kandidatas _____
(vardas, pavardė, parašas)

Kandidato
sutuoktinis _____
(vardas, pavardė, parašas)

TECHNINIS VERTINIMAS

Gyvenamųjų patalpų, priklausančių

.....
(vardas, pavardė arba įmonės pavadinimas)

esančių.....
(adresas)

Kambarių skaičius....., apskaitos prietaisai, kitos pastabos.....
.....

	Vertinimo kriterijai (eilės tvarka pagal svarbą)	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (K)	maksimalus balas – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 20
II.1.	Būstas (T₁)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūšio (-iu)	0 / 1
II.2.	Aukštas, kuriame yra butas (T₂)	1–3
	pirmas aukštas	3
	antras ir trečias aukštas (jei jis nėra viršutinis)	2
	nuo ketvirto iki viršutinio aukšto	1
II.3.	Šildymas (T₃)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T₄)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.5.	Santechnikos įrangos būklė (T₅)	0–4
II.5.1.	virtuvėje:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.6.	Buitinė technika (T₆)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1

III.	Energinio naudingumo klasė (T₇):	1–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0
IV.	Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T₈)	0–3
	Iki 100 m	3
	Nuo 101 m iki 300 m	2
	Nuo 301 m iki 500 m	1
	Nuo 501 m iki 1000 m ir daugiau	0

Komisijos pirmininkas (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos sekretorius (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos nariai:

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)