PATVIRTINTA
Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto
apsaugoto būsto paslaugai teikti,
pirkimo komisijos posėdžio
2026 m. lapkričio 10 d. protokolu Nr. S61-16

UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS BŪSTO, SKIRTO APSAUGOTO BŪSTO PASLAUGAI TEIKTI, PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Utenos rajono savivaldybės (toliau - Savivaldybė) būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti (toliau - Būstas) pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygos (toliau - Pirkimo sąlygos) - reguliuoja skelbiamų derybų būdu Būstų pirkimą pagal įgyvendinamą projektą „Institucinės globos pertvarka Utenos rajone (I etapas)“ (toliau - Projektas) ir pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymą.

2. Savivaldybė, spręsdama iš dalies savarankiškų suaugusių asmenų ar jaunuolių, turinčių intelekto ir (ar) psichikos negalią (toliau - Tikslinės grupės asmenys) užimtumo problemą Savivaldybėje, įgyvendina Projektą, kurio metu Tikslinės grupės asmenims bus suteiktas Būstas su būtinais baldais ir įranga Utenos mieste, taip pat bus sudaromos galimybės naudotis bendruomeninėmis paslaugomis (dienos užimtumo centro paslaugomis), atsižvelgiant į jų specialiuosius poreikius.

3. 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 (toliau – Tvarkos aprašas), 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”, 11, 12, 14, 15, 16 punktais, Savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindimu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 26 d. įsakymu Nr. AĮ-513 „Dėl Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo tvirtinimo“ (Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. AĮ-701 „Dėl Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 26 d. įsakymo Nr. AĮ-513 „Dėl Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo tvirtinimo pakeitimo“, Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. kovo 31 d. įsakymo Nr. AĮ-219 „Dėl Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 26 d. įsakymu Nr. AĮ-513 „Dėl Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo tvirtinimo“ pakeitimo“), nekilnojamųjų daiktų pirkimo savivaldybės vardu tvarkos aprašu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 3 d. sprendimu Nr. TS-86 „Dėl nekilnojamųjų daiktų pirkimo savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“, Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 25 d. sprendimu TS-341 „Dėl būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo“ (Utenos rajono savivaldybės tarybos 2026 m. balandžio 29 d. sprendimo Nr. TS-146 „Dėl Utenos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 25 d. sprendimo Nr. TS-341“Dėl būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo pakeitimo“) įgyvendinant projektą „Institucinės globos pertvarka Utenos rajone (I etapas) ir 2025 m. sausio 21 d. projekto Nr. 29-407-P-0001 „Institucinės globos pertvarka Utenos rajone (I etapas) sutartimi Nr. S9-25, šiomis Pirkimo sąlygomis bei kitais teisės aktais.

4. Būstų pirkimas finansuojamas iš Europos sąjungos fondų investicijų lėšų ir Savivaldybės biudžeto lėšų. Pirkimą organizuoja ir vykdo Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti pirkimo komisija (toliau - Komisija).

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

6. Asmuo siekiantis parduoti būstą ir pateikęs pasiūlymą (toliau – Kandidatas) privalo atidžiai perskaityti visas Pirkimo sąlygas, jų priedus ir laikytis juose nustatytų reikalavimų.

II SKYRIUS
PIRKIMO PROCEDŪROS

7. Pirkimo procedūros prasideda, kai Savivaldybės administracija paskelbia skelbimą apie Būsto 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 Savivaldybės administracija.

9. Jeigu Kandidatas nepagrįstai atsisako sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį, privalo sumokėti 50 procentų Savivaldybės patirtų individualaus nekilnojamojo turto vertinimo išlaidų.

III SKYRIUS
PIRKIMO OBJEKTAI IR REIKALAVIMAI

10. Perkami 2 (du) Būstai Utenos mieste.

11. Pirkimas skaidomas į 2 dalis:

11.1. I dalis. Pirkimo objektas – gyvenamosios paskirties trijų kambarių butas. Reikalavimai:

11.1.1. Būstas gali būti bet kuriame pastato aukšte, naudingas plotas* turi būti ne didesnis kaip 70 kv. m.;

* Naudingasis plotas – bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų (virtuvės (su/be valgomuoju), sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų plotas.

11.1.2. 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 – 50**
II.	**Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)**	**maksimalus balas –50**
II.1.	**Būstas (T1)**	**0–2**
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūsio (-iu)	0 / 1
II.2.	**Aukštas, kuriame yra būstas (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)**	**0–2**
	Centrinis	2
	Centrinis ir autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	Centrinis ir autonominis (iš neatsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	**Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T4)**	**0–2**
	Metalinės	2
	Plastikinės	1
	Medinės	0
II.5.	**Santechnikos įrangos būklė (T5)**	**0–6**
II.5.1.	*virtuvėje:*	*0–3*
	visa įranga dar su garantija	3
	dalis įrangos su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	*vonioje ir tualete:*	*0–3*
	visa įranga su garantija	3
	dalis įrangos 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
II.7.	**Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T7)**	**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
II.8	**Energinio naudingumo klasė (T8)**	**0-30**
	A ir aukštesnė	30
	B	25
	C	20
	D	15
	E	10
	F	5
	G	0

11.1.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$EN = K + T;$$

• pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{min}) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirto kainos maksimalaus balo (X=50). Prie mažiausiai pasiūlytos ir vertinamo pasiūlymo kainos pridedami atitinkamų būstų modernizavimo (renovacijos) finansiniai įsipareigojimai k (jeigu yra):

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

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

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

• 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.

11.1.3.4. Maksimali I dalies pirkimo objektui skiriama suma – 80 000 Eur.

11.2. II dalis. Pirkimo objektas – gyvenamosios paskirties trijų kambarių butas. Reikalavimai:

11.2.1. Būstas gali būti bet kuriame pastato aukšte, naudingas plotas* turi būti ne didesnis kaip 70 kv. m.;

* Naudingasis plotas – bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų (virtuvės (su/be valgomuoju), sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų plotas.

11.2.2. 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 – 50**
II.	**Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)**	**maksimalus balas – 50**
II.1.	**Būstas (T1)**	**0–2**
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūsio (-iu)	0 / 1
II.2.	**Aukštas, kuriame yra būstas (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)**	**0–2**
	Centrinis	2
	Centrinis ir autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	Centrinis ir autonominis (iš neatsinaujinančių energijos	0

	šaltinių)	
II.4.	**Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T4)**	**0–2**
	Metalinės	2
	Plastikinės	1
	Medinės	0
II.5.	**Santechnikos įrangos būklė (T5)**	**0–6**
II.5.1.	*virtuvėje:*	*0–3*
	visa įranga dar su garantija	3
	dalis įrangos su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	*vonioje ir tualete:*	*0–3*
	visa įranga su garantija	3
	dalis įrangos 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
II.7.	**Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T7)**	**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
II.8	**Energinio naudingumo klasė (T8)**	**0-30**
	A ir aukštesnė	30
	B	25
	C	20
	D	15
	E	10
	F	5
	G	0

11.2.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$EN = K + T;$$

• pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{min}) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirto kainos maksimalaus balo (X=50). Prie mažiausiai pasiūlytos ir vertinamo pasiūlymo kainos pridedami atitinkamų būstų modernizavimo (renovacijos) finansiniai įsipareigojimai k (jeigu yra):

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

• energinio naudingumo klasės balai priskiriami tiesiogiai pagal vertinamam būstui

išduotą Pastato energetinio naudingumo sertifikate nurodytą energetinio naudingumo klasę;

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

• 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.

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

11.2.3.4. Maksimali II dalies pirkimo objektui skiriama suma – 80 000 Eur.

12. Bendri reikalavimai įsigyjamiems Būstams:

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

12.2. likus 10 dienų iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys ir iškeldinti bei išdeklaruoti visi juose gyvenantys asmenys;

12.3. negali būti ginčo objektai teisme, įkeisti, areštuoti, turėti įsiskolinimų (t. y. būsto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir geriamąjį vandenį, elektros ir šilumos energiją, dujas, sumokėta vietinė rinkliava už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą, atsiskaityta su pastato, kuriame yra būstas, 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; būsto savininkui neturi būti apribotos teisės disponuoti parduodamu nekilnojamuoju turtu ir (arba) kitaip suvaržytos jo teisės sudaryti būsto pirkimo – pardavimo sutartį);

12.4. negali turėti šių bendrojo naudojimo patalpų (virtuvės, tualeto, dušo, balkono (-ų);

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

- turi būti komunaliniai patogumai – vandentiekis, kanalizacija, centrinis šildymas (gali būti papildomai autonominis iš atsinaujinančių energijos šaltinių), karštas vanduo;
- turi būti įrengti visi esamų komunikacijų apskaitos prietaisai, įvadai geriamojo, karšto vandens, elektros ir/arba dujų skaitikliai;
- vandentiekio ir nuotekų tinklai bei santechnikos įranga – vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai, čiaupai – turi būti veikiantys;
- elektros instaliacija – kištukiniai lizdai, jungtukai, laidų izoliacija – turi būti tvarkinga, sujungta;
- sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos – neištrupėjusios, neišlūžusios, be pelėsio;
- įrengtos virtuvės patalpoje turi būti veikianti elektrinė ir/arba dujinė viryklė. Jeigu viryklė dujinė – ji turi būti prijungta prie veikiančių dujotiekio tinklų;

12.6. Būstų pirkimo kainos turi būti palyginamos su Būstų rinkos kainų analogais ir nustatoma derybų būdu, siekiant ekonomiškai naudingiausio rezultato.

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

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

15. 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.

IV SKYRIUS
PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

16. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti skelbime nustatytu terminu, t.y. nuo **2026 m. lapkričio 17 d. 8.00 val. iki 2026 m. gruodžio 14 d. 17.00 val.** 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 Pirkimo 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 būstą, 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 bylos kopiją;

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, išskyrus pasiūlyme nurodytą būsto kainą.

21. Pasiūlymas su parduodamo būsto dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su atitinkamu užrašu „3 kambarių Būsto pirkimas pagal I pirkimo objekto dalį“, „3 kambarių Būsto pirkimas pagal II pirkimo objekto 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. Kandidatas pasiūlymą gali teikti dėl vienos arba dviejų pirkimo objekto dalių.

24. Savivaldybės administracija 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 Savivaldybės administracija 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. Savivaldybės administracija 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 administracijos 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 (Pirkimo 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 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymo pateikimo dienos atmeta Kandidato pasiūlymą ir pateikia Kandidatui motyvuotą atsakymą, jeigu:

34.1. Būstas neatitinka Pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų;

34.2. Kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikia ne lietuvių kalba;

34.3. neužpildyta pasiūlymo forma (Pirkimo sąlygų 1 priedas);

34.4. per didelė kaina;

34.5. 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, komisija 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. Savivaldybės administracija 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 (Pirkimo sąlygų 2 priedas).

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

39. Pirkimo 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 (Pirkimo sąlygų 2 priedas) 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 - lietuvių ;

40.5. kita, Komisijos nuomone, svarbi informacija.

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

41.1. visiems Kandidatams 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 protokoluojamos. 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 eiles kiekvienai pirkimo daliai, nurodytai Pirkimo sąlygų 11 p. ir visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams nurodytais kontaktais išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

44. Komisija, 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.

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

46. Pirkimo sąlygų 45 punkte nurodytas reikalavimas, pagal kurį būsto įsigijimo nuosavybėn kaina negali viršyti daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, netaikomas, jeigu Komisija pagrindžia būsto įsigijimo nuosavybėn didesne kaina tikslingumą.

47. Atlikus Pirkimo 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 Pirkimo sąlygų 47 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio Kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Pirkimo sąlygų 45 punkte nurodyto reikalavimo ir netaikomas Pirkimo sąlygų 46 punktas, Komisija, vadovaudamasi Pirkimo 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 pateikusiu Kandidatu, taip pat Kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį.

52. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo Komisijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo Kandidatams dienos.

53. Pretenzija, pateikta praleidus Pirkimo sąlygų 52 punkte nustatytą terminą, grąžinamąją pateikusiam kandidatui.

54. Jeigu Kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio Kandidato priėmimo, Komisija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

55. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami Pirkimo sąlygose nustatyti procedūrų terminai, apie tai Komisija informuoja Kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

56. Komisija 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.

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

57. 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).

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

59. 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.

60. Prieš pasirašydamas pirkimo – pardavimo sutartį, Kandidatas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

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

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

60.3. 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.

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

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

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

60.7. 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;

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

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

62. 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.

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

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

65. Savivaldybė, pasirašiusi pirkimo – pardavimo sutartį, nekilnojamųjų daiktų perdavimo ir priėmimo aktą, įsigytus nekilnojamuosius daiktus nedelsdama įtraukia į apskaitą.

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

_____

Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo 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)

……..……..……..

Utenos rajono savivaldybės būsto, skirto apsaugoto būsto paslaugai teikti, pirkimo komisijai
PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

……
(data)

Parduodamo būsto duomenys

Adresas …….....… naudingas plotas ……..... kv. m, kambarių skaičius .....……, aukštas ……, statybos metai ……, namo aukštų skaičius ……....., rūsys ……..., 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 priskirtu .....ha žemės sklypu, kurio unikalus Nr.....,

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

Parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos:

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

Perkančioji organizacija – Utenos rajono savivaldybės administracija
Toliau asmuo siekiantis parduoti būstą ir pateikęs pasiūlymą (toliau – Kandidatas) pasirašęs (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.
Parvirtinu, kad pasirašius pirkimo – pardavimo sutartį, per 15 kalendorinių dienų būstai ir jų priklausiniai (t. y. rūsiai) bus atlaisvinti.
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 kopija .....…..lapų (-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 kopija …….....lapų (-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)

Utenos rajono savivaldybės
būsto, skirto apsaugoto būsto
paslaugai teikti, pirkimo
skelbiamų derybų būdu
pirkimų sąlygų
2 priedas

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 – 50**
II.	**Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)**	**maksimalus balas – 50**
II.1.	**Būstas (T1)**	**0–2**
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūsio (-iu)	0 / 1
II.2.	**Aukštas, kuriame yra būstas (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)**	**0–2**
	Centrinis	2
	Centrinis ir autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	Centrinis ir autonominis (iš neatsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	**Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T4)**	**0–2**
	Metalinės	2
	Plastikinės	1
	Medinės	0
II.5.	**Santechnikos įrangos būklė (T5)**	**0–6**
II.5.1.	*virtuvėje:*	*0–3*
	visa įranga dar su garantija	3
	dalis įrangos su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	*vonioje ir tualete:*	*0–3*
	visa įranga dar su garantija	3
	dalis įrangos 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
II.7.	**Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T7)**	**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
II.8	**Energinio naudingumo klasė (T8)**	**0-30**
	A ir aukštesnė	30
	B	25
	C	20
	D	15
	E	10
	F	5
	G	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)