



KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

DĖL SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ PATVIRTINIMO

2019 m. balandžio 4 d. Nr. V1E- 307
Kaišiadorys

Vadovaudamasis 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“ ir įgyvendindamas Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimą Nr. V17-463 „Dėl pritarimo projektui „Socialinio būsto fondo plėtra Kaišiadorių rajono savivaldybėje“:

1. T v i r t i n u Socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas (pridedama).

2. Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo įsigaliojimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracijos direktorius



Antanas Lukoševičius

Parengė

Ligita Pūrienė
2019-04-04

PATVIRTINTA
Kaišiadorių rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2019 m. balandžio 4 d. įsakymu Nr. V1E- 307

SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis 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“, prieš tai apie vykdomą pirkimą paskelbus Kaišiadorių rajono savivaldybės interneto svetainėje adresu www.kaisiadorys.lt/naujienos ir laikraščiuose „Atspindžiai“ ir „Kaišiadorių aidai“.

2. Perkančioji organizacija: Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija, kodas 188773916, Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys, tel. (8 346) 20 223, el. paštas dokumentai@kaisiadorys.lt.

3. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo, proporcingumo principų ir konfidencialumo bei nešališkumo reikalavimų.

II. PIRKIMO LĖŠŲ ŠALTINIS, LĖŠŲ PERVEDIMO TVARKA

4. Lėšų šaltiniai:

4.1. Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0008 “Socialinio būsto fondo plėtra Kaišiadorių rajono savivaldybėje” sutartyje numatytos lėšos;

4.2. Kaišiadorių rajono savivaldybės biudžeto lėšos.

5. Lėšos už nupirktus butus pervedamos į pardavėjų nurodytas sąskaitas per 30 kalendorinių dienų po pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

III. PIRKIMO OBJEKTAS

6. Kandidatai yra kviečiami pateikti atskirus pasiūlymus būstams pirkti Kaišiadoryse, Žiežmariuose, Stasiūnuose, Gudienoje, Pravieniškėse, Rumšiškėse šioms pirkimo dalims:

6.1. **I pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, pirmame aukšte, Kaišiadorių mieste;

6.2. **II pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, pirmame aukšte, Kaišiadorių mieste;

6.3. **III pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, pirmame aukšte, Kaišiadorių mieste;

6.4. **IV pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Kaišiadorių mieste;

6.5. **V pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Kaišiadorių mieste;

6.6. **VI pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Kaišiadorių mieste;

6.7. **VII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Kaišiadorių mieste;

6.8. **VIII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Kaišiadorių mieste;

6.9. **IX pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Kaišiadorių mieste;

6.10. **X pirkimo objekto dalis** – trijų kambarių butas Kaišiadorių mieste;

6.11. **XI pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Žiežmariuose;

6.12. **XII pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Žiežmariuose;

6.13. **XIII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Žiežmariuose;

6.14. **XIV pirkimo objekto dalis** – trijų kambarių butas Žiežmariuose;

6.15. **XV pirkimo objekto dalis** – vieno kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen.;

6.16. **XVI pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen.;

6.17. **XVII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen.;

6.18. **XVIII pirkimo objekto dalis** – trijų kambarių butas Stasiūnų k., Žiežmarių apyl. sen.;

6.19. **XIX pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Gudienos k., Kaišiadorių apylinkės sen.;

6.20. **XX pirkimo objekto dalis** – trijų kambarių butas Gudienos k., Kaišiadorių apylinkės sen.;

6.21. **XXI pirkimo objekto dalis** – 1 kambario butas, kurio naudingasis plotas yra ne didesnis kaip 40 kv. m, Pravieniškių k., Pravieniškių sen.;

6.22. **XXII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Pravieniškių k., Pravieniškių sen.;

6.23. **XXIII pirkimo objekto dalis** – dviejų kambarių butas Rumšiškėse.

7. Atsižvelgiant į tai, kad pirkimo objektas skaidomas į dvidešimt tris pirkimo objekto dalis, tas pats kandidatas, kuris nori parduoti daugiau negu vieną butą, kiekvienam siūlomam parduoti butui turi pateikti atskirą pasiūlymą. Vienas butas gali būti nurodytas tik viename pasiūlyme. Jei siūlomas butas atitinka daugiau nei vienos pirkimo dalies reikalavimus, tas pats pasiūlymas galioja visose tose pirkimo objekto dalyse, kurių sąlygas jis atitinka. Kandidatą pripažinus derybų laimėtoju vienoje pirkimo objekto dalyje, šio kandidato pasiūlymas kitose pirkimo objekto dalyse nevertinamas.

8. Alternatyvių pasiūlymų teikti negalima.

IV. REIKALAVIMAI PERKAMIEMS BŪSTAMS

9. Kandidatai pasiūlymo dalyvauti derybose pateikimo metu įsipareigoja sudaryti sąlygas Būstų pirkimo komisijai (toliau – Komisija) sutartu laiku apžiūrėti siūlomą parduoti butą siekiant įsitikinti ar jis atitinka pirkimo dokumentuose keliamus reikalavimus.

10. Kandidatas, kurio pasiūlymas po derybų procedūros bus pirmas pagal sudarytą pasiūlymų eilę, taip pat įsipareigoja sudaryti sąlygas atlikti siūlomo nekilnojamojo daikto (buto) individualų turto vertinimą.

11. Kandidatas, tapęs derybų laimėtoju, įsipareigoja:

11.1. perduoti perkančiajai organizacijai butą per sutartą terminą, kuris negali būti ilgesnis kaip 30 kalendorinių dienų nuo kvietimo sudaryti pirkimo sutartį išsiuntimo dienos;

11.2. užtikrinti, kad butas perdavimo perkančiajai organizacijai metu atitiks visas šias sąlygas:

11.2.1. butas su butui priklausančiais priklausiniais bus tuščias, jame nebus pardavėjui priklausančių daiktų, kurių jis neparduoda kartu su butu, bute nebus šiukšlių, naudojimui netinkamų baldų, jų dalių ar kitų nereikalingų daiktų;

11.2.2. buto išplanavimas atitiks kadastro bylos duomenis;

11.2.3. bute bus visi gyvenimui būtini, tvarkingi ir eksploatavimui be papildomo taisymo ar tvarkymo tinkami įrenginiai: durys, langai, vonia, klozetas, kriauklės, maišytuvai, rozetės, jungikliai, energijos apskaitos prietaisai ir pan.;

11.2.4. butas bus parduodamas su buto priklausiniais (rūšiais ir pan.), jei tokie yra;

11.2.5. buto vidaus patalpų būklė bus tinkama gyventi iš karto po būsto perdavimo pirkėjui, t. y. patalpoms nebus būtinas remontas: langų, durų keitimas, grindų keitimas, sienų bei lubų perdažymas ar jų apdangalų keitimas;

11.2.6. bute nebus gyvenamąją vietą deklaravusių asmenų;

11.2.7. butas bus neįkeistas, neparduotas, neišnuomotas, tretieji asmenys neturės jokių teisių ar pretenzijų į parduodamą butą, butas nebus teismo ginčo objektas ir nebus niekaip kitaip apsunkintas buto pardavimas;

11.2.8. visi buto mokesčiai ir mokėjimai, susiję su nekilnojamojo turto eksploatavimu bus sumokėti iki pirkimo sutarties pasirašymo dienos. Derybas laimėjęs kandidatas įsipareigoja per 7 kalendorines dienas nuo perkančiosios organizacijos ar kitų atitinkamų institucijų pareikalavimo, sumokėti mokesčius ir mokėjimus, susijusius su nekilnojamojo turto eksploatavimu, tokioms prievolėms paaiškėjus po nekilnojamojo turto perdavimo pirkėjui dienos;

11.2.9. buto savininkas neturės įsipareigojimų (neišmokėtų paskolos dalių) namo administratoriui ir (arba) kredito įstaigai, susijusių su name įvykdytais arba planuojamais namo atnaujinimo (modernizavimo) projektais;

11.2.10. pirkimo sąlygose nustatyta tvarka patvirtinus įsipareigojimų įvykdymą, perduoti visus turimus buto durų užraktų raktų komplektus ir patvirtinti, kad papildomų raktų ar jų kopijų neturės nei buto savininkas, nei jo šeimos nariai, nei kiti asmenys.

12. Kandidatui neįvykdžius prisiimtų įsipareigojimų, pirkimo procesas su juo nutraukiamas. Tokiu atveju yra laikoma, kad kandidatas nepagrįstai atsisakė sudaryti pirkimo sutartį ir privalo sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

13. Neperkamas butas:

13.1. su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušine), su krosniniu šildymu, neturintis centralizuotai tiekiamo vandens, centralizuotai tvarkomų nuotekų, elektros tiekimo;

13.2. įrengtas pusrūsyje, palėpėje, užstatytame praėjime, poilsiui skirtose patalpose;

13.3. mediniuose ar karkasiniuose namuose;

13.4. ne 100 procentų užbaigtas (jeigu butas pasiūlymo pateikimo dieną yra neįrengtas, jis turėtų būti įrengtas iki pirkimo sutarties sudarymo);

13.5. kurio patalpų išdėstymas nesutampa su buto kadastrinėje byloje nurodytais duomenimis (jeigu buto patalpų išdėstymas pasiūlymo pateikimo dieną nesutampa su kadastrinėje byloje nurodytais duomenimis, kadastrinės bylos duomenys turėtų būti atnaujinti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre iki sutarties sudarymo);

13.6. kurio fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto kadastro duomenis yra daugiau kaip 55 procentai.

V. PASIŪLYMŲ RENGIMAS IR PATEIKIMAS

14. Pateikdamas pasiūlymą dalyvauti skelbiamose derybose, kandidatas sutinka su šiomis pirkimo sąlygomis ir patvirtina, kad jo pasiūlyme pateikta informacija yra teisinga ir apima viską, ko reikia tinkamam pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymui.

15. Kandidatas užklijuotame voke iki skelbime apie socialinių būstų pirkimą nurodytos datos Komisijai pateikia pasiūlymą dalyvauti derybose (1 priedas) ir kartu su pasiūlymu pateikia buto, kurį siūloma parduoti, dokumentus (dokumentai atsiunčiami paštu, per kurjerį arba atnešami į Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrių (212 kab., Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys). Ant voko turi būti užrašyta:

pirkėjo pavadinimas ir adresas

Būstų pirkimo komisijai
Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija
Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys

paraišką teikiančio asmens

vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris;
įmonės pavadinimas, kodas Juridinių asmenų registre.

16. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

16.1. nuosavybę patvirtinančio dokumento kopija (Valstybės įmonės Registrų centras pažymėjimas apie nekilnojamojo turto įregistravimą išduotas ne anksčiau kaip prieš 6 mėnesius iki pasiūlymo pateikimo);

16.2. kadastro duomenų bylos kopija (jei kandidato siūlomas parduoti butas yra renovuotame name, tai buto kadastro duomenų byla turi būti atnaujinta);

16.3. dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl buto pardavimo (asmens dokumentas ir notaro patvirtintas įgaliojimas), jeigu pasiūlymą teikia ne buto savininkas;

16.4. buto arba namo, kuriame yra siūlomas pirkti butas, energinio naudingumo sertifikato kopija;

16.5. jeigu butas yra atnaujintame (modernizuotame) name, pažyma apie savininko įvykdytus įsipareigojimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu, palūkanomis;

16.6. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti butą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka;

16.7. teismo leidimas, jei buto savininkas turi nepilnamečių vaikų;

16.8. dokumentai, kuriuose būtų nurodoma, ar siūlomas butas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu (tais atvejais, kai kandidatas neparduoda butui priskirto žemės sklypo, privaloma nurodyti butui priskirto žemės sklypo naudojimosi sąlygas). Jei siūlomam butui nėra priskirtas žemės sklypas, kandidatas pasiūlymo formoje nurodo „NEPRISKIRTA“.

17. Pasiūlymai bei kiti dokumentai turi būti pateikti lietuvių kalba. Jei atitinkami dokumentai yra išduoti kita kalba, turi būti pateiktas tinkamai patvirtintas vertimas į lietuvių kalbą.

18. Viename pasiūlyme kandidatas gali siūlyti pirkti tik vieną butą. Jei kandidatas nori siūlyti parduoti daugiau kaip vieną butą, kiekvienam siūlomam butui, jis turi užpildyti atskirą pasiūlymą. Vieno kandidato teikiamų pasiūlymų kiekis neribojamas.

19. Kandidatas privalo nurodyti pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją. Pasiūlyme nurodyta buto kaina negali būti konfidenciali.

20. Pasiūlymuose kandidatų nurodomos kainos turi būti apskaičiuotos ir išreikštos eurais, vieno euro tikslumu.

21. Kandidatas pasiūlyme turi nurodyti siūlomo pirkti buto apžiūrėjimo sąlygas (laiką, per kurį galima apžiūrėti butą).

22. Pirkimo sąlygos gali būti paaiškinamos, patikslinamos kandidatų iniciatyva, kreipiantis į Komisiją. Atsižvelgiant į tai, kad, pasibaigus terminui, nebus galima keisti pasiūlymų turinio, išskyrus susitarimus, pasiektus derybų metu, kandidatai turi būti aktyvūs ir pateikti klausimus ar prašyti paaiškinti pirkimo sąlygas iš karto jas išanalizavę.

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

24. Pasiūlymo forma ir pirkimo dokumentai skelbiami Kaišiadorių rajono savivaldybės interneto puslapyje www.kaisiadorys.lt/naujienos arba juos galima gauti atvykus į Kaišiadorių rajono savivaldybės administraciją (Katedros g. 4, Kaišiadorys, 212 kab.).

25. Kandidatų pasiūlymai registruojami Parduodamo būsto dokumentų registravimo žurnale, kuriame yra įrašoma voko gavimo data ir laikas minutės tikslumu, voką pristačiusio asmens vardas, pavardė, parašas ir voką priėmusio asmens vardas, pavardė, parašas. Ant voko, kuriame pateikti parduodamo buto dokumentai, užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

VI. VOKŲ SU PASIŪLYMAIS ATPLĖŠIMAS IR KVIETIMAS DERĖTIS

26. Pasibaigus pasiūlymų pateikimo terminui, Komisija renkasi į pirmąjį savo posėdį, kuriame vykdomas vokų atplėšimas, susipažįstama su gautais pasiūlymais ir parduodamų butų dokumentais pagal pirkimo sąlygų 16 punktą. Komisija patikrina, ar gauti dokumentai atitinka pirkimo dokumentų nustatytus reikalavimus.

27. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą 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.

28. Komisija ne vėliau kaip per 5 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.

29. Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų butų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

30. 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.

31. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

31.2. derybų objektas;

31.3. kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios (taikoma, jeigu kandidatas pateikė netikslus ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta);

31.4. derybų kalba (kalbos);

31.5. kita svarbi informacija.

32. Jeigu visų kandidatų pateiktos paraiškos ir parduodamų butų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose arba negauta nė vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

VII. SKELBIAMŲ DERYBŲ VYKDYMAS

33. Iki derybų pradžios, Komisijai iniciavus ir suderinus su siūlomo parduoti buto savininku (ar jo įgaliotu asmeniu), vykdoma buto apžiūra, siekiant įsitikinti, ar siūlomas butas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus (ar neatitikimai gali būti pašalinti iki pirkimo sutarties pasirašymo dienos). Jeigu siūlomi butai apžiūros metu neatitinka pirkimo dokumentų reikalavimų ir neatitikimai negali būti pašalinti iki pirkimo sutarties pasirašymo dienos, tokių kandidatų pasiūlymai atmetami, nurodant pasiūlymo atmetimo priežastis, informaciją pateikiant raštu (el. paštu ar paštu).

34. Derybų metu Komisija turi:

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

34.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

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

35. Derybos protokoluojamos. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

36. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

37. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatų vertinimą pagal pirkimo sąlygų VIII skyrių, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas yra pirmas pagal sudarytą pasiūlymų eilę, taip pat yra informuojamas apie jo pasiūlyto buto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

38. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto buto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Išlaidas už buto individualų vertinimą apmoka perkančioji organizacija, išskyrus atvejus, kai laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisako sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju jis privalo sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

39. Buto įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, išskyrus atvejus, kai Komisija pagrindžia butų įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

40. Atlikus buto individualų turto vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, pirkimo komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

41. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka 39 punkte nurodyto reikalavimo, derybos su kandidatu nutraukiamos. Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą pasiūlymų eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

42. Tais atvejais, kai taikant šių sąlygų 39-41 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

43. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikomas šių sąlygų 42 punktą, nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

VIII. PARDUODAMŲ BUTŲ VERTINIMAS

44. Parduodami būstai, atitinkantys socialinio būsto pirkimo sąlygų reikalavimus, po butų apžiūros vertinami lyginant jų apskaičiuotą ekonominį naudingumą.

45. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

	Vertinimo kriterijai	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (K)	iki 60
II.	Techninė buto būklė (T)*	iki 40

* *Techninės buto būklės vertinimo kriterijai nurodyti Socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų 2 priede.*

45.1. Ekonominio naudingumo nustatymas:

45.1.1. ekonominis naudingumas (E) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos K ir techninės buto būklės (T) balus:

$$E=K+T;$$

45.1.2. pasiūlymo kainos (K) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) tam tikro buto vieno kvadratinio metro kainos (K_{\min}) ir vertinamo pasiūlymo (suderėto) tam tikro buto vieno kvadratinio metro kainos (K_{vert}) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=60$):

$$K=(K_{\min}/K_{\text{vert}})\cdot X;$$

45.1.3. techninės būklės (T) vertinimo kriterijų balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i) balus (maksimaliai vertinama iki 40 balų);

45.1.4. maksimalus galimų surinkti balų skaičius – 100.

46. Komisija, apskaičiuoja kiekvienam būstui atskirai ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka sudaro siūlomų pirkti būstų preliminarią eilę kiekvienai pirkimo objekto daliai.

IX. PRETENZIŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

47. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad perkančioji organizacija nesilaikė socialinio būsto pirkimo dokumentų nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją perkančiajai organizacijai.

48. 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.

49. Pretenzija, pateikta praleidus 48 punkte nustatytą terminą, gražinama ją pateikusiam kandidatui.

50. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato pranešimo priėmimo, perkančioji organizacija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

51. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi pirkimo procedūrų terminai, apie tai Komisija informuoja kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

52. Komisija išnagrinėja pretenzijas ir priima motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu praneša pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą.

53. Kandidatas perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

X. PIRKIMO SUTARTIS

54. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius (toliau – Direktorius), atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti butą Kaišiadorių rajono savivaldybės nuosavybės projektą. Direktorius per 3 darbo dienas nuo savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

55. Derybas laimėjęs kandidatas iki pirkimo sutarties pasirašymo turi įvykdyti visus pirkimo sąlygų IV skyriaus 11 punkte nurodytus įsipareigojimus ir informuoti perkančiąją organizaciją apie galimą pardavimui parengto buto apžiūros laiką.

56. Įsipareigojimų įvykdymas patvirtinamas buto apžiūrą vykdančių darbuotojų balsų dauguma ir įforminamas buto apžiūros aktu pagal pirkimo sąlygų 3 priede nustatytą formą. Patvirtinus įsipareigojimų įvykdymą, visi buto durų užraktų raktų komplektai privalo būti perduodami perkančiosios organizacijos atstovui. Po buto apžiūros buto savininkas ir/ar kiti asmenys patekti į butą gali tik kartu su perkančiosios organizacijos atstovu.

57. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti turtą realizuoja šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąją organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį.

Tokiu atveju perkančioji organizacija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą. Laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, privalo sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

58. Pirkimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas ar jo įgaliotas asmuo. Pirkimo sutarties ir perdavimo priėmimo akto sąlygas nustato ir tvirtina notaras.

59. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

61. Pageidaujama pirkimo sutartį pasirašyti per 10 darbo dienų nuo Direktorius kandidatui išsiųsto kvietimo pasirašyti pirkimo sutartį dienos.

60. Perkančioji organizacija, pasirašiusi pirkimo 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.



Socialinio būsto pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų
1 priedas

ASMUO, KURIS PATEIKIA PASIŪLYMĄ (KANDIDATAS):

Vardas	Pavardė
Telefono Nr.	El. pašto adresas
Adresas	

Būstų pirkimo komisijai

PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

2019 m. _____ d.
(data)

PIRKIMO OBJEKTO DALIES NR. (pirkimo sąlygų III skyrius): _____

SIŪLOMO PARDUOTI BUTO DUOMENYS:

Adresas	
Unikalus daikto Nr.	Būsto naudingasis plotas (m ²)
Kambarių skaičius	Balkonų skaičius
Buto aukštas	Namo aukštų skaičius
Siūlomo buto (pastato) energinio naudingumo klasė	
Siūlomo buto apžiūrėjimo sąlygos (<i>laikas, kada/per kurį galima apžiūrėti butą, kontaktai asmens į kurį galima kreiptis dėl buto apžiūros</i>):	
Ar siūlomas butas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu (tais atvejais, kai kandidatas neparduoda butui priskirto žemės sklypo, privaloma nurodyti butui priskirto žemės sklypo naudojimosi sąlygas). Pastaba. Jei siūlomam butui nėra priskirtas žemės sklypas, kandidatas įrašo „NEPRISKIRTA“	

SIŪLOMO PARDUOTI BUTO SAVININKAS (-AI) (pildoma tiek eilučių, kiek yra buto savininkų):

Vardas	Pavardė
Vardas	Pavardė

Vardas	Pavardė
--------	---------

PRADINĖS PASIŪLYMO SĄLYGOS*:

Siūloma pradinė buto pirkimo kaina eurais (*suma skaičiais ir žodžiais*):

Kalendorinės dienos, per kurias kandidatas, gavęs kvietimą sudaryti pirkimo sutartį, įvykdys visus įsipareigojimus ir perduos butą perkančiajai organizacijai:

**Derybų metu gali būti mažinama pasiūlyme nurodyta pardavimo kaina ir (arba) keičiamas buto perdavimo pirkėjui terminas.*

KANDIDATO ĮSIPAREIGOJIMAI:

Kandidatas pasiūlymo dalyvauti derybose pateikimo metu prisiima visus Pirkimo sąlygų IV skyriuje nurodytus įsipareigojimus.

PAREIŠKIU, kad esu susipažinęs (-usi) su pirkimo dokumentais ir sąlygomis;

PATVIRTINU, kad pateikiau teisingą informaciją apie parduodamą butą ir siūlomas parduoti butas atitinka visus pirkimo dokumentuose nurodytus bendrus reikalavimus;

ĮSIPAREIGOJU įvykdyti visus pirkimo sąlygų IV skyriuje nurodytus įsipareigojimus;

ŽINAU, kad nepagrįstai atsisakius sudaryti pirkimo sutartį, privalėsiu sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų;

**PAGEIDAUJU informaciją apie pirkimo procedūras gauti _____
(nurodyti el. paštu, jei taip, tai nurodyti el. paštu, ar paštu).**

KONFIDENCIALI INFORMACIJA:

Eil. Nr.	Pasiūlymą sudarantys dokumentai	Konfidencialu (nurodyti TAIP/NE)
1.	Užpildyta pasiūlymo forma (pirkimo sąlygų 1 priedas)	
2.	Siūlomo parduoti buto savininkų asmens tapatybę patvirtinančių dokumentų kopijos	
3.	Siūlomo parduoti buto kadastro duomenų bylos kopija (jei kandidato siūlomas parduoti butas yra renovuotame name, tai buto kadastro duomenų byla turi būti atnaujinta)	
4.	Siūlomo parduoti buto savininkus atstovaujančio ar įgalioto asmens tapatybę patvirtinančio dokumento kopija ir kiti atstovavimo teisėtumą patvirtinantys dokumentai, jei kandidatas nėra vienintelis siūlomo parduoti buto savininkas	
5.	Siūlomo parduoti buto (pastato) energinio naudingumo sertifikato kopija	

Pasiūlymas galioja iki jo atmetimo arba iki pirkimo procedūrų toje pirkimo dalyje, kurioje šis pasiūlymas dalyvauja, pabaigos, t. y. iki buto pirkimo sutarties su derybų laimėtoju pasirašymo arba pasiūlymo atmetimo.

PRIDEDAMI DOKUMENTAI:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Bendras pasiūlymo su priedamais dokumentais lapų skaičius _____ .

(Pasiūlymą teikiančio asmens (kandidato) vardas, pavardė)

(parašas)



Socialinio būsto pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų
2 priedas

TECHNINIS BUTO VERTINIMAS

Buto, priklausančio _____,
(vardas, pavardė arba įmonės pavadinimas)

esančio _____,
(adresas)

kambarių skaičius _____, apskaitos prietaisai _____,

kitos pastabos _____.

Eil. Nr.	Techninio vertinimo kriterijų pavadinimas	Vertinimo balai (ribos)	Vertinimas balais	Pastabos
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamosios patalpos (T1)	1–5		
1.1.	be rūsio, be balkono	1		
1.2.	su rūsio patalpomis	2,5		
1.3.	su balkonu	2,5		
2.	Aukštas (T2)	1–5		
2.1.	pirmas	5		
2.2.	antras	4		
2.3.	trečias	3		
2.4.	ketvirtas ir visi paskesni iki viršutinio	1		
3.	Buto padėtis name (T3)	1-4		
3.1.	vidinis	4		
3.2.	kampinis	1		
4.	Langai (T4)	0–3		
4.1.	be stiklo paketų, nesandarūs, seni	0		
4.2.	be stiklo paketų, tačiau sandarūs, tvarkingi, perdažyti (dažai neapsilupę)	2		
4.3.	su stiklo paketais, geros būklės, sandarūs	3		
5.	Durys (T5)	0–3		
5.1.	nesandarios, spyna sugadinta	0		
5.2.	nesandarios, tačiau su nesugedusia spyna arba sandarios, bet spyna sugadinta	1		
5.3.	sandarios, spyna nesugedusi	2		
5.4.	pakeistos, naujos šarvo arba medinės	3		
6.	Remonto būklė (T6)	0-9		
6.1.	virtuvėje	0-3		
6.1.1	neremontuota, santechnikos įranga sena, dažnai gendantį, nėra viryklės	0		
6.1.2	suremontuota, įranga dar veikia, bet sena, viryklė yra	2		

6.1.3	naujai suremontuota, įranga nauja (dar su garantija), viskas veikia	3		
6.2.	vonioje ir tualete	0-3		
6.2.1	neremontuota, įranga sena, dažnai gendantanti (dušas, vonia, kriauklė)	0		
6.2.2	naujai suremontuota, įranga dar veikia, bet sena	2		
6.2.3	viskas suremontuota, veikia	3		
6.3.	kambariuose ir koridoriuje	0-3		
6.2.1	neremontuota (sienų apmušalai arba dažai apsilupę, grindys senos, nusidėvėję)	0		
6.2.2	kambariai suremontuoti, koridorius – ne arba atvirkščiai	2		
6.2.3	visur suremontuota, švaru	3		
7.	Buto energetinio naudingumo klasė (T7)	1-7		
7.1	A	7		
7.2	B	6		
7.3	C	5		
7.4	D	4		
7.5	E	3		
7.6	F	2		
7.7	G	1		
8.	Atstumas iki visuomeninio transporto sustojimo (T8)	0-4		
8.1.	iki 500 m	4		
8.2.	iki 1000 m	2		
8.3.	daugiau kaip 1000 m	0		
	Balų suma	4-40		

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)



BUTO APŽIŪROS AKTAS

akto surašymo data

Buto adresas:

Buto būklei keliami reikalavimai:

1. Butas, įskaitant balkoną ir rūšį (kai butas parduodamas kartu su rūšiu) yra tuščias, jame nėra pardavėjui priklausančių daiktų, kurių jis neparduoda kartu su butu, bute nėra šiukšlių, naudojimui netinkamų baldų, jų dalių ar kitų nereikalingų daiktų.
2. Buto išplanavimas atitinka kadastro bylos duomenis.
3. Bute yra visi gyvenimui būtini, tvarkingi ir eksploatavimui be papildomo taisymo ar tvarkymo tinkami įrenginiai: durys, langai, vonia, klozetas, kriauklės, maišytuvai, rozetės, jungikliai, energijos apskaitos prietaisai ir pan.
4. Buto vidaus patalpų būklė tinkama gyventi iš karto po buto perdavimo pirkėjui, t. y. patalpoms nėra būtinas remontas: langų, durų, grindų keitimas, sienų bei lubų perdažymas ar jų apdangalų keitimas.
5. Buto komunalinių ir susijusių paslaugų apskaitos prietaisų apibūdinimas:
 - 5.1. Dujų skaitiklio parodymai (jeigu yra dujos) _____
 - 5.2. Elektros skaitiklio parodymai _____
 - 5.3. Šalto vandens skaitiklio parodymai _____
 - 5.4. Karšto vandens skaitiklio parodymai _____

Buto būklė atitinka visus keliamus reikalavimus:

Perkančiosios organizacijos atstovo vardas, pavardė	Įrašoma TAIP, jei atitinka arba NE jei neatitinka	Nurodomi punktai, kurių buto būklė neatitinka	Perkančiosios organizacijos atstovo parašas

Patvirtinu, kad perduodu visus turimus buto durų užraktų raktų kompleksus ir papildomų raktų ar jų kopijų neturės nei buto savininkas, nei jo šeimos nariai, nei kiti asmenys.

(Buto savininko ar jo atstovo vardas, pavardė)

(parašas)

Perėmiau _____ raktus.
(raktų skaičius)



(Perkančiosios organizacijos atstovo vardas, pavardė)

(parašas)