



KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ PATVIRTINIMO

2026 m. d. Nr. VI E-
Kaišiadorys

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 34 straipsnio 1 dalimi, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo, patvirtinto 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“, 18 punktu,

t v i r t i n u Būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas (pridedama).

Šis įsakymas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotam asmeniui dienos gali būti skundžiamas Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriui (Katedros g. 4, Kaišiadorys) arba Kaišiadorių rajono savivaldybės merui (Katedros g. 4, Kaišiadorys) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka, arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, LT-44240 Kaunas) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų administraciniam teismui bet kuriuose šio teismo rūmuose (Šiaulių rūmai, Dvaro g. 80, Šiauliai; Panevėžio rūmai, Respublikos g. 62, Panevėžys; Klaipėdos rūmai, Galinio Pylimo g. 9, Klaipėda; Kauno rūmai, A. Mickevičiaus g. 8A, Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracijos direktorius

Karolis Petkevičius

Parengė

Ligita Pūrienė
2026-03-30

PATVIRTINTA
Kaišiadorių rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2026 m. d. įsakymu Nr. V1E-

BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Būsto pirkimas skelbiamų derybų būdu vykdomas 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 laikraštyje „Kaišiadorių aidai“.

2. Perkančioji organizacija: Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija, kodas 188773916, Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys, tel. (370) 61877930, el. paštas dokumentai@kaisiadorys.lt.

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

II SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS

4. Kandidatai yra kviečiami pateikti atskirus pasiūlymus Kaišiadorių rajono savivaldybei įsigyti gyvenamosios paskirties dviejų kambarių būstą Kaišiadorių mieste, kuris bus naudojamas apsaugoto būsto socialinei paslaugai, skirtai intelekto (arba) psichikos negalią turintiems asmenims, teikti.

5. Tas pats kandidatas, kuris nori parduoti daugiau negu vieną būstą, kiekvienam siūlomam parduoti būstui turi pateikti atskirą pasiūlymą. Vienas būstas gali būti nurodytas tik viename pasiūlyme.

6. Alternatyvių pasiūlymų teikti negalima.

III SKYRIUS REIKALAVIMAI PERKAMAM BŪSTUI

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

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

9. Kandidatas, tapęs derybų laimėtoju, įsipareigoja:

9.1. perduoti perkančiajai organizacijai būstą būsto pirkimo-pardavimo sutartyje nustatyta tvarka;

9.2. užtikrinti, kad būstas perdavimo perkančiajai organizacijai metu atitiks visas šias sąlygas:

9.2.1. būsto Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodyta daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamųjų (butų);

9.2.2. būstas su būstui priklausančiais priklausiniais bus tuščias, jame nebus pardavėjui priklausančių daiktų, kurių jis neparduoda kartu su būstu, būste nebus šiukšlių, naudojimui netinkamų baldų, jų dalių ar kitų nereikalingų daiktų;

9.2.3. būsto išplanavimas atitiks kadastro bylos duomenis;

9.2.4. būste bus visi gyvenimui būtini įrenginiai: durys, langai, vonia arba dušo kabina, klozetas, kriauklės, maišytuvai, rozetės, jungikliai, energijos apskaitos prietaisai ir pan.;

9.2.5. būstas bus parduodamas su būsto priklausiniais (rūšiais ir pan.), jei tokie yra;

9.2.6. būstas bus 100 proc. užbaigtas;

9.2.7. būste nebus gyvenamąją vietą deklaravusių asmenų;

9.2.8. būstas bus neįkeistas, neparduotas, neišnuomotas, tretieji asmenys neturės jokių teisių ar pretenzijų į parduodamą būstą, būstas nebus teismo ginčo objektas ir nebus niekaip kitaip apsunkintas būsto pardavimas;

9.2.9. visi būsto 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;

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

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

10. 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.

11. Neperkamas būstas:

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

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

11.3. mediniuose ar karkasiniuose namuose;

11.4. ne 100 procentų užbaigtas (jeigu būstas pasiūlymo pateikimo dieną yra neįrengtas, jis turėtų būti įrengtas iki pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo dienos);

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

11.6. kurio fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto kadastro duomenis yra daugiau kaip 60 procentų.

IV SKYRIUS

PASIŪLYMŲ RENGIMAS IR PATEIKIMAS

12. 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.

13. Kandidatas užklijuotame voke iki skelbime apie Būsto pirkimą nurodytos datos Komisijai pateikia pasiūlymą dalyvauti derybose (1 priedas) ir kartu su pasiūlymu pateikia būsto, kurį siūloma parduoti, dokumentus (dokumentai atsiunčiami paštu, per kurjerį arba atnešami į Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos 119 kab. Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys. Ant voko turi būti užrašyta:

pirkėjo pavadinimas ir adresas

Būsto pirkimo komisijai

Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija

Katedros g. 4, 56121 Kaišiadorys

paraišką teikiančio asmens

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

14. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

14.1. nuosavybę patvirtinančio dokumento kopija (Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas);

14.2. kadastro duomenų bylos kopija (jei kandidato siūlomas parduoti būstas yra renovuotame name, tai būsto kadastro duomenų byla turi būti atnaujinta);

14.3. dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo (asmens dokumentas ir teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintas įgaliojimas), jeigu pasiūlymą teikia ne būsto savininkas;

14.4. būsto arba namo, kuriame yra siūlomas pirkti būstas, energinio naudingumo sertifikato kopija;

14.5. jeigu būstas yra atnaujiname (modernizuotame) name, pažyma apie savininko įvykdytus įsipareigojimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu, palūkanomis;

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

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

15. 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.

16. Vienne pasiūlyme kandidatas gali siūlyti tik vieną būstą. Jei kandidatas nori siūlyti parduoti daugiau kaip vieną būstą, kiekvienam siūlomam būstui, jis turi užpildyti atskirą pasiūlymą. Vieno kandidato teikiamų pasiūlymų kiekis neribojamas.

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

18. Pasiūlymuose kandidatų nurodomos kainos turi būti apskaičiuotos ir išreikštos eurai, vieno euro tikslumu.

19. Kandidatas pasiūlyme turi nurodyti siūlomo pirkti būsto apžiūrėjimo sąlygas (laiką, per kurį galima apžiūrėti būstą).

20. 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.

21. 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.

22. Pasiūlymo forma ir pirkimo dokumentai skelbiami Kaišiadorių rajono savivaldybės interneto puslapyje www.kaisiadorys.lt skelbimų skiltyje arba juos galima gauti atvykus į Kaišiadorių rajono savivaldybės administraciją (Katedros g. 4, Kaišiadorys).

23. Kandidatų pateikti vokai registruojami elektroninėje dokumentų valdymo sistemoje „Kontora“, ant voko, kuriame parduodamo būsto dokumentai, užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

V SKYRIUS

VOKŲ SU PASIŪLYMAIS ATPLĖŠIMAS IR KVIETIMAS DERĖTIS

24. Pasibaigus pasiūlymų pateikimo terminui, Komisija renkasi į pirmąjį savo posėdį, kuriame vykdomas vokų atplėšimas, susipažįstama su gautais pasiūlymais ir parduodamų būstų dokumentais pagal pirkimo sąlygų 14 punktą. Komisija patikrina, ar gauti dokumentai atitinka pirkimo dokumentų nustatytus reikalavimus.

25. 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.

26. 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.

27. Vertinant kiekvienos pirkimo dalies pasiūlymus, Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai toje dalyje neatmeti, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų būstų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

28. 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.

29. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

29.2. derybų objektas;

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

29.4. derybų kalba (kalbos);

29.5. kita svarbi informacija.

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

VI SKYRIUS

SKELBIAMŲ DERYBŲ VYKDYMAS

31. Iki derybų pradžios, Komisijai iniciavus ir suderinus su siūlomo parduoti būsto savininku (ar jo įgaliotu asmeniu), vykdoma būsto apžiūra, siekiant įsitikinti, ar siūlomas būstas 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).

32. Derybų metu Komisija turi:

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

32.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai (dėl kainos, būsto remonto ir kitų pirkimo sąlygų);

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

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

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

35. 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 būsto 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.

36. 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. Išlaidas už būsto 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.

37. Būsto 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 būstų įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

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

39. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka 37 punkte nurodyto reikalavimo, derybos su kandidatu nutraukiamos. Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą pasiūlymų eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

40. Tais atvejais, kai taikant šių sąlygų 37-39 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

41. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikomas šių sąlygų 40 punktas, nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

VII SKYRIUS

PARDUODAMŲ BŪSTŲ VERTINIMAS

42. Parduodami būstai, atitinkantys Būsto pirkimo sąlygų reikalavimus, po apžiūros vertinami lyginant jų apskaičiuotą ekonominį naudingumą.

43. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

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

* *Techninės būsto būklės vertinimo kriterijai nurodyti būstų pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo priede.*

44. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$E=K+T;$$

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

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

44.3. techninės būklės (T) vertinimo kriterijų balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i) balus (maksimaliai vertinama iki 40 balų) (2 priedas);

44.4. maksimalus galimų surinkti balų skaičius – 100.

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

VIII SKYRIUS

PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

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

47. 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.

48. Pretenzija, pateikta praleidus 47 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

49. 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.

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

51. 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.

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

IX SKYRIUS

PIRKIMO SUTARTIS

53. Jeigu pagal galiojančias Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos patvirtintas tvarkas yra reikalingas jos pritarimas sudaryti pirkimo sutartį ir pirkimui ji (ne)pritaria, Komisija pirkimo ataskaitoje nurodo motyvus dėl derybas laimėjusio kandidato (ne)patvirtinimo.

54. Derybas laimėjęs kandidatas iki pirkimo sutarties pasirašymo turi įvykdyti visus pirkimo sąlygų 9 punkte nurodytus įsipareigojimus ir informuoti perkančiąją organizaciją apie galimą pardavimui parengto būsto apžiūros laiką.

55. Įsipareigojimų įvykdymas įforminamas būsto apžiūros aktu pagal pirkimo sąlygų 3 priede nustatytą formą, kurią pasirašo bent vienas Komisijos narys ir būsto pardavėjas. Patvirtinus įsipareigojimų įvykdymą, visi būsto durų užraktų raktų komplektai privalo būti perduodami perkančiosios organizacijos atstovui. Po būsto apžiūros būsto savininkas ir/ar kiti asmenys patekti į būstą gali tik kartu su perkančiosios organizacijos atstovu.

56. 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 perkančiąja 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.

57. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Kaišiadorių rajono savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarkos aprašu ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

58. Pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data – per 10 darbo dienų nuo Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus išsiųsto kvietimo laimėjusiam kandidatui sudaryti pirkimo sutartį.

59. 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.

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

Būsto pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų
1 priedas

ASMUO, KURIS PATEIKIA PASIŪLYMĄ (KANDIDATAS):

Vardas	Pavardė
Telefono Nr.	El. pašto adresas
Adresas	

Būsto pirkimo komisijai

PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

2026 m. _____ d.
(data)

SIŪLOMO PARDUOTI BŪSTO DUOMENYS:

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

SIŪLOMO PARDUOTI BŪSTO SAVININKAS (-AI) (pildoma tiek eilučių, kiek yra būsto savininkų):

Vardas	Pavardė
Vardas	Pavardė

Vardas	Pavardė
--------	---------

PRADINĖS PASIŪLYMO SĄLYGOS*:

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

Kalendorinės dienos, per kurias kandidatas, įvykdys visus įsipareigojimus ir perduos būstą perkančiajai organizacijai (terminas negali būti ilgesnis nei 30 kalendorinių dienų nuo Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimo pirkti būstą priėmimo dienos):

**Derybų metu gali būti mažinama pasiūlyme nurodyta pardavimo kaina ir (arba) keičiamas būsto 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 bei sutinku su jomis;

PATVIRTINU, kad pasiūlyme pateikta informacija teisinga ir apima viską, ko reikia tinkamam pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymui. Siūlomas parduoti būstas 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 būsto savininkų asmens tapatybę patvirtinančių dokumentų kopijos	
3.	Siūlomo parduoti būsto kadastro duomenų bylos kopija (jei kandidato siūlomas parduoti būstas yra renovuotame name, tai būsto kadastro duomenų byla turi būti atnaujinta)	
4.	Siūlomo parduoti būsto savininkus atstovaujančio ar įgalioto asmens tapatybę patvirtinančio dokumento kopija ir kiti atstovavimo teisėtumą patvirtinantys dokumentai, jei kandidatas nėra vienintelis siūlomo parduoti būsto savininkas	
5.	Siūlomo parduoti būsto (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 būsto pirkimo sutarties su derybų laimėtoju pasirašymo arba pasiūlymo atmetimo.

PRIDEDAMI DOKUMENTAI:

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

Bendras pasiūlymo su pridedamais dokumentais lapų skaičius _____ .

(Pasiūlymą teikiančio asmens (kandidato) vardas, pavardė)

(parašas)

Būsto pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų
2 priedas

TECHNINIS BŪSTO VERTINIMAS

Būsto, 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 rūšio, be balkono	1		
1.2.	su rūšio 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.	Būsto 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.	medinės, sandarios, spyna nesugedusi	2		
5.4.	šarvo, spyna nesugedusi	3		
6.	Remonto būklė (T6)	0-9		
6.1.	virtuvėje	0-3		
6.1.1	neremontuota, santechnikos įranga sena, dažnai gendanti, 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 gendanti (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.	Būsto 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)

BŪSTO APŽIŪROS AKTAS

akto surašymo data

Būsto adresas:

Būsto būklei keliami reikalavimai:

1. Būstas, įskaitant balkoną ir rūšį (kai būstas parduodamas kartu su rūsiu) yra tuščias, jame nėra pardavėjui priklausančių daiktų, kurių jis neparduoda kartu su būstu, būste nėra šiukšlių, naudojimui netinkamų baldų, jų dalių ar kitų nereikalingų daiktų.
2. Būsto išplanavimas atitinka kadastro bylos duomenis.
3. Būste 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. Būsto vidaus patalpų būklė tinkama gyventi iš karto po būsto perdavimo pirkėjui, t. y. patalpoms nėra būtinas remontas: langų, durų, grindų keitimas, sienų bei lubų perdažymas ar jų apdangalų keitimas.
5. Būsto 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 _____

Būsto būklė atitinka visus keliamus reikalavimus:

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

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

(Būsto savininko ar jo atstovo vardas, pavardė)

(parašas)

Perėmiau _____ raktus.
(raktų skaičius)

(Perkančiosios organizacijos atstovo vardas, pavardė)

(parašas)

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-03-31 Nr. V1E-196
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Karolis Petkevičius Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-03-31 09:22
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-03-31 09:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-25 09:56 - 2028-07-24 09:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20260329.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-04-01)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-04-01 nuorašą suformavo Ligita Pūrienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-04-01 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“