

SOCIALINIŲ BŪSTŲ PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

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

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

3. Butai perkami vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 34 straipsnio 6 dalies 2, 10 punktais, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarkos aprašas), Socialinio būsto pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. AĮ-395 „Dėl socialinio būsto pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindo tvirtinimo“, Utenos rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 28 d. sprendimu TS-77 „Dėl būstų pirkimo Utenos rajono savivaldybės socialinio būsto fondui plėtoti“ įgyvendinant projektą „Socialinio būsto plėtra Utenos mieste“ bei atsižvelgiant į Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 29-401-P-0001 „Socialinio būsto fondo plėtra Utenos mieste“ sutartį Nr. 29-401-P-001/S9-49, bei šiomis Pirkimų sąlygomis.

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

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

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

II SKYRIUS PIRKIMO PROCEDŪROS

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

7.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo;

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

III SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAI IR REIKALAVIMAI

10. Perkami socialiniai būstai Utenos mieste.
11. Pirkimas skaidomas į 3 dalis:
- 11.1. I dalis. Pirkimo objektas – 2 kambarių butas. Reikalavimai parduodamam būstui:
- 11.1.1. Būstas turi būti pirmame pastato aukšte, bendras 2 kambarių naudingas plotas* ne didesnis kaip 56 kv. m.;
- * Naudingasis būsto plotas - bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį būsto plotą neįskaitomas balkonu, 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 – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 17
II.1.	Būstas (T1)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūsio (-iu)	0 / 1
II.2.	Šildymas (T2)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.3.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T3)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.4.	Santechnikos įrangos būklė (T4)	0-4
II.4.1.	virtuvėje:	1–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.4.2.	vonioje ir tualete:	0–2

	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.	Buitinė technika (T5)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T6):	1–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0
IV.	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

11.1.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$EN = K + T;$$

11.1.3.1.1. pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{\min}) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=80$):

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

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

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

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

$$T = \sum_i T_i;$$

11.1.4. Ekonominio naudingumo įvertinimo maksimalus balų skaičius už visus kriterijus – 97.

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

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

11.2.1. Būsto bendras 3 kambarių naudingas plotas* turi būti ne didesnis kaip 75 kv. m.;

* Naudingasis būsto plotas - bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) plotas. Į naudingąjį būsto plotą neįskaitomas 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 – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 20
II.1.	Būstas (T1)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūsio (-iu)	0 / 1
II.2.	Aukštas, kuriame yra butas (T2)	1-3
	pirmas aukštas	3
	antras ir trečias aukštas (jei jis nėra viršutinis)	2
	nuo ketvirto iki viršutinio aukšto	1
II.3.	Šildymas (T3)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.4.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T4)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.5.	Santehnikos įrangos būklė (T5)	0-4
II.5.1.	virtuvėje:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.6.	Buitinė technika (T6)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T7):	1–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0
IV.	Atstumas iki viešojo transporto stotelės (T8)	0–3
	Iki 100 m	3
	Nuo 101 m iki 300 m	2
	Nuo 301 m iki 500 m	1
	Nuo 501 m iki 1000 m ir daugiau	0

11.2.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$EN = K + T;$$

11.2.3.1.1. pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{\min}) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=80$):

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

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

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

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

$$T = \sum_i T_i;$$

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

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

11.3. III dalis. Pirkimo objektas – 3 kambarių butas. Reikalavimai parduodamam būstams:

11.3.1. Būstas turi būti pirmame pastato aukšte, 3 kambarių bendras naudingas plotas* ne didesnis kaip 75 kv. m.;

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

11.3.2. 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 – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 17
II.1.	Būstas (T1)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūšio (-iu)	0 / 1
II.2.	Šildymas (T2)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.3.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T3)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.4.	Santehnikos įrangos būklė (T4)	0-4

II.4.1.	virtuvėje:	1–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.4.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.	Buitinė technika (T5)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T6):	1–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1
	C	0
IV.	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

11.3.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$EN = K + T;$$

11.3.3.1.1. pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (K_{\min}) ir vertinamo pasiūlymo kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=80$):

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

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

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

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

$$T = \sum_i T_i;$$

11.3.4. Ekonominio naudingumo įvertinimo maksimalus balų skaičius už visus kriterijus – 97.

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

12. Bendri reikalavimai įsigyjamiems butams:

12.1. būstai perkami su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais būstų priklausiniais (rūšiais), jei tokie yra, o būstų kadastro bylos turi atitikti esamų būstų patalpų padėtį, gyvenamosios patalpos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre;

12.2. būstai negali būti ginčo objektas teisme, įkeisti, areštuoti, be išskolinimų, 10 dienų iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys ir išskeldinti bei išdeklaruoti visi jose gyvenantys asmenys;

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

12.4. siūlomi parduoti būstai turi būti geros techninės būklės, t. y. tinkami gyventi be papildomų remonto išlaidų, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės) reikalavimus:

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

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

12.4.3. santechnikos įranga – vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai – turi būti veikiantys;

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

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

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

12.5. statinio (būsto) energetinis naudingumas turi būti ne mažesnis nei C klasės;

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

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

14. Būstų pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti pardavėjo lėšomis sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, dujas bei kiti privalomi mokesčiai už būstą.

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

IV SKYRIUS PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

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

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

18. Visa pasiūlyme kandidato pateikta informacija yra konfidenciali, bet pasiūlyme nurodyta būsto kaina nėra konfidenciali.

19. Kartu su pasiūlymu pateikiami būsto, kuris siūlomas parduoti, dokumentai (jų kopijos patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka):

19.1. nuosavybę patvirtinantys dokumentai;

19.2. kadastro duomenų byla;

19.3. įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys 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;

- 19.4. statinio (būsto) energinio naudingumo sertifikatas;
- 19.5. pažyma, apie būsto savininko įsipareigojimus bei įsiskolinimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir (ar) palūkanomis;
- 19.6. bendraturčių sprendimas (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. Pasiūlymas su parduodamo būsto dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su atitinkamu užrašu:
- 20.1. „2 kambarių buto pirkimas, pagal I pirkimo dalį“, taip pat nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris, įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.);
- 20.2. „3 kambarių buto pirkimas, pagal II pirkimo dalį“, taip pat nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris, įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.);
- 20.3. „3 kambarių buto pirkimas, pagal III pirkimo dalį“, taip pat nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris, įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.).
21. 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. paštu vitalija.sirvydiene@utena.lt, danute.simoneliene@utena.lt. Kandidatas pasiūlymą dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.
22. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys. Kandidatas pasiūlymą gali teikti dėl vienos, dviejų ar trijų pirkimo objekto dalių.
23. Savivaldybė neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai gražinami kandidatams siunčiant registruotu laišku.
24. Kandidatas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Savivaldybė jį gauna raštu iki pasiūlymo pateikimo termino pabaigos.
25. 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.
26. Savivaldybė neteikia anksčiau pirkimo dokumentų, negu paskelbiama apie būstų pirkimą.
27. Kandidatas pasiūlyme turi nurodyti siūlomo pirkti būsto apžiūrėjimo sąlygas (laikas, kada galima apžiūrėti butą, kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl būsto apžiūrėjimo, vardas, pavardė, telefono numeris).
28. Jeigu papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, Komisija ją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

V SKYRIUS KVIETIMAS DERĖTIS

29. Savivaldybės Duomenų valdymo sistemoje registruoti vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje, kuris vyksta skelbime apie pirkimą nurodytu laiku, Utenos rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriuje, 314 kab., Utenio a. 4, Utena.

30. Komisija gavusi kandidato pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus, pirmojo posėdžio metu patikrina, ar gauti dokumentai atitinka Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

31. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie 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.

32. Komisija per 5 darbo dienas (apie 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 (2 arba 3 priedas) ir atitinkamai skiriami vertinimo balai.

33. Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų būstų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu nurodytais kontaktais išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

VI SKYRIUS PASIŪLYMŲ ATMETIMAS

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

34.1. būstai neatitinka Pirkimo sąlygų 12 punkte nustatytų reikalavimų;

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

34.3. neužpildyta pasiūlymo forma (1 priedas);

34.4. pasiūlymas pateiktas po skelbime apie pirkimą nurodyto termino;

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

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

VII SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

34. Komisija sudaro pasiūlymų vertinimo eiles kiekvienai pirkimo daliai atskirai (nurodytai šių sąlygų 11 punkte) pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijaus balus užpildant būsto Techninio vertinimo formą (2 arba 3 priedas).

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

36. Pirkimų sąlygų 44 punkte nurodytu atveju, po pakartotinių derybų, Komisija priimdama galutinį sprendimą dėl ekonominio naudingumo dar kartą įvertina pasiūlymus ir užpildo būsto Techninio vertinimo formą (2 arba 3 priedas) ir atitinkamai skiria vertinimo balus.

VIII SKYRIUS DERYBOS

37. Kvietime derėtis nurodoma ši informacija:

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

37.2. derybų objektas ir tema;

37.3. jei buvo prašoma patikslinti dokumentus pagal 31 punktą, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

37.4. derybų kalba;

37.5. kita, Komisijos nuomone, svarbi informacija.

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

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

38.2. su kiekvienu kandidatu derasi atskirai;

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

38.4. 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.

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

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

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

42. Būstų įsigijimo nuosavybės kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą pagal Pirkimo sąlygų 41 punktą.

43. Pirkimų sąlygų 42 punkte nurodytas reikalavimas, pagal kurį būstų įsigijimo nuosavybės kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, netaikomas, jeigu Komisija pagrindžia būsto įsigijimo nuosavybės didesnę kainą tikslingumą.

44. Atlikus Pirkimų sąlygų 41 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 nepriklausomo turto vertintojo ataskaitos, nurodytais kontaktais išsiunčia kandidatui pakartotinį kvietimą derėtis dėl galutinės kainos.

45. Jeigu įvykus Pirkimų sąlygų 44 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Pirkimų sąlygų 42 punkte nurodyto reikalavimo ir netaikomas Pirkimų sąlygų 43 punktas, Komisija, vadovaudamasi Pirkimų sąlygų 41 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto vertinimą.

46. Kai taikant Pirkimo sąlygų 41–45 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams nurodytais kontaktais išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

47. Sprendimas dėl laimėjusio kandidato priimamas ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas 46 punktas – nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) išsiuntimo derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

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

IX SKYRIUS

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

49. 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).

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

51. 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.

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

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

52.2. būsto teisinės registracijos dokumentus bei kadastro duomenų bylą;

52.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

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

52.5. būsto energinio naudingumo sertifikata;

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

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

52.8. teismo leidimą parduoti būstą (jei pardavėjas turi nepilnamečių vaikų);

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

54. 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

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

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

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

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

Socialinių būstų skelbiamų
derybų būdu pirkimų sąlygų
I priedas

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

.....
(adresas, telefonas, faksas)

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

Socialinių būstų pirkimo komisijai
PASIŪLYMAS DALYVAUTI SKELBIAMOSE DERYBOSE

.....
(data)

Parduodamo būsto rekvizitai

Adresas bendrasis naudingas plotas kv. m,
kambarių skaičius, aukštas, statybos metai, namo tipas

.....
(plytinis, monolitinis, stambiaplokštis ir kita)

namo aukštų skaičius, rūšys, balkonas

Perkančioji organizacija – Utenos rajono savivaldybės administracija.

Toliau pasirašęs kandidatas (jei 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)

Parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos:

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

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir Pirkimo sąlygas.

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

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

Patvirtinu, kad pasirašius pirkimo – pardavimo sutartį per 15 kalendorinių dienų, būstai ir jų priklausiniai (sandėliukai rūsyje) bus atlaisvinti

Kitos kandidato siūlomos pirkimo sąlygos.....

PRIDEDAMA:

1. Nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopija.....lapų (-as, -ai).
2. Kadastro duomenų bylos kopijalapų (-as, -ai).
3. Įgaliojimą patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus ir (ar) derėtis dėl būsto pardavimo ir (ar) sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu (asmens dokumentą ir įgaliojimą)lapų (-as, -ai).
4. Būsto energetinio naudingumo sertifikato kopijalapų (-as, -ai).
5. Bendraturčių sprendimas (sutikimas) parduoti būstą.....lapų (-as, -ai).
6. Pažyma, apie būsto savininko įsipareigojimus bei įsiskolinimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir (ar) palūkanomislapų (-as, -ai).
7. Santechnikos įrangos garantinio įsipareigojimo dokumentai (garantinio tiekimo sutartis, garantinis raštas, čekis, kasos orderis).....lapų (-as, -ai).
8. Kitus kandidato nuomone reikalingus dokumentus..... lapų (-as, -ai).

Parašai:

Pareiškėjas

_____ (vardas, pavardė, parašas)

Pareiškėjo

sutuoktinis

_____ (vardas, pavardė, parašas)

TECHNINIS VERTINIMAS
(kai būstui taikomas pirmame aukšte reikalavimas)

Gyvenamųjų patalpų, priklausančių

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

esančių.....
(adresas)

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

	Vertinimo kriterijai (eilės tvarka pagal svarbą)	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (K)	maksimalus balas – 80
II.	Būsto būklės vertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 17
II.1.	Būstas (T1)	0–2
	Be/su balkono (-u)	0 / 1
	Be/su rūšio (-iu)	0 / 1
II.2.	Šildymas (T2)	0–1
	Centrinis ar autonominis (iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	1
	autonominis (ne iš atsinaujinančių energijos šaltinių)	0
II.3.	Išorinės (pagrindinės) būsto durys (T3)	1–3
	Metalinės	3
	Plastikinės	2
	Medinės	1
II.4.	Santehnikos įrangos būklė (T4)	0-4
II.4.1.	virtuvėje:	1–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.4.2.	vonioje ir tualete:	0–2
	įranga dar su garantija	2
	įranga sandari, bet be garantijos	1
	įranga nesandari ir be garantijos	0
II.5.	Buitinė technika (T5)	0–2
	be/su šaldytuvo (-u)	0 / 1
	be/su skalbimo mašinos (-a)	0 / 1
III.	Energinio naudingumo klasė (T6):	1–2
	A ir aukštesnė	2
	B	1

	C	0
IV.	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

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)

TECHNINIS VERTINIMAS

Gyvenamųjų patalpų, priklausančių

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

esančių

.....
(adresas)

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

.....

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

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

Komisijos pirmininkas (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos sekretorius (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos nariai:

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)