

PATVIRTINTA

Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus
2020 m. liepos 13 d. įsakymu Nr. IV-E-381
(aktuali redakcija nuo 2021-03-02)

GYVENAMOJO BŪSTO BENDRUOMENINIAMS VAIKŲ GLOBOS NAMAMS STEIGTI PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Visagino savivaldybės administracija (toliau – Savivaldybės administracija) skelbiamų derybų būdu siekia įsigyti gyvenamąjį butą (toliau – būstas), bendruomeniniams vaikų globos namams.

2. Būstas perkamas 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“ ir Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Visagino savivaldybės vardu tvarkos aprašu, patvirtintu Visagino savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-133 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Visagino savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“, Visagino savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. TS-154 „Dėl būsto bendruomeniniams vaikų globos namams steigti pirkimo organizavimo“, Gyvenamojo būsto bendruomeniniams vaikų globos namams steigti pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindimu, patvirtintu Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. IV-E-279 „Dėl Gyvenamojo būsto bendruomeniniams vaikų globos namams steigti pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo patvirtinimo“ bei šiuo sąlygų aprašu.

3. Gyvenamojo būsto bendruomeniniams vaikų globos namams steigti pirkimas bus finansuojamas Europos Sąjungos ir Visagino savivaldybės biudžeto lėšomis. Pirkimą organizuoja ir vykdo Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta Gyvenamojo būsto bendruomeniniams vaikų globos namams steigti pirkimo komisija (toliau – Komisija).

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

5. Kandidatai privalo atidžiai perskaityti visus sąlygų aprašo reikalavimus, jų priedus ir laikytis juose nustatytų reikalavimų.

II SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

6. Pirkimo objektas – būstas su patogumais Visagino mieste.

7. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu. Pirkimo tikslas – sudaryti būsto pirkimo sutartį.

8. Būstas, esantis bendrabučio tipo namuose ar avarinės būklės, arba būstas, esantis pastate, kuris (ar jo dalis) yra avarinės būklės, nebus perkamas.

9. Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodamas būstas:

9.1. bendras naudingas būsto plotas¹ negali būti mažesnis kaip 70 kv. m ir ne didesnis kaip 98,00 kv. m.;

¹Naudingasis 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.

9.2. būstas turi būti su visais komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija, centrinis šildymas, karštas vanduo, elektros tiekimo instaliacija);

9.3. būste turi būti įrengti apskaitos prietaisai (šalto, karšto vandens, elektros);

9.4. leidžiama siūlyti nebaigtos statybos ar remontuojamas patalpas, kurios turi parengtus techninius projektus, leidžiančius po darbų užbaigimo patalpas registruoti kaip gyvenamąsias;

9.5. siūlomas parduoti būstas turi būti geros techninės būklės, tvarkingas, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus:

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

9.5.2. elektros įranga – šakutės lizdai, jungtukai, laidų instaliacija – turi būti tvarkinga;

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

9.5.4. langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi;

9.5.5. būstas Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis negali būti fiziškai nusidėvėjęs daugiau kaip 60 procentų;

9.6. būstas perkamas kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais būstopriklausiniais (rūšiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra, o būsto kadastro byla turi atitikti esamą būsto patalpų padėtį (išskyrus sąlygų 9.4 papunktyje numatytą atvejį);

9.7. atsižvelgiant į tai, kad būstas turės būti pritaikytas neįgaliųjų poreikiams, būstas, esantis 2–9 aukštuose, turi būti pasiekiamas liftu, kurio durų plotis turi būti ne mažesnis kaip 80 centimetrų.

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

11. Siūlomas būstas negali būti ginčo objektas teisme, areštuotas, gali būti įkeistas (hipoteka), tačiau būsto pardavimo kaina turi būti ne mažiau nei 20 proc. didesnė nei įkeitimo dydis (kreditorinis įsipareigojimas).

12. Įvykdžius pirkimo procedūras, būstas ir jo priklausiniai (sandėliukai rūsyje) turi būti perduodami geros techninės būklės, tvarkingi, švarūs, atlaisvinti, be jokių apsunkinimų disponuoti ir valdyti.

III SKYRIUS

PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS

13. Apie skelbiamas derybas ir paraiškų priėmimą paskelbiama Visagino savivaldybės interneto svetainėje www.visaginas.lt (skyriuje „Naujienos“) ir/ar vietiniame laikraštyje. Paraiškų priėmimo terminas turi būti nustatomas ne trumpesnis kaip 14 kalendorinių dienų. Esant poreikiui ir/ar dalyvių prašymams šis terminas gali būti pratęsimas.

14. Paraiškos dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktos iki skelbime nurodytos dienos ir valandos. Vėliau pateiktų paraiškų Komisija nenagrinėja.

15. Kandidatas paraišką dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

16. Į paraiškoje nurodytą kainą turi būti įskaičiuoti visi mokesčiai (jei kandidatas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymą juos privalo (privalės) mokėti).

17. Pasiūlyme kandidatas nurodo pateikiamą konfidencialią informaciją, tačiau nurodyta būsto kaina negali būti konfidenciali.

18. Paraiškas gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.
19. Kandidatas, pageidaujantis parduoti būstą ir dalyvauti derybose, paraišką pateikia raštu, pagal sąlygų aprašo 1 priede pateiktą formą. Kartu su paraiška pateikiami šie dokumentai:
 - 19.1. siūlomo parduoti būsto:
 - 19.1.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos;
 - 19.1.2. kadastro duomenų bylos kopija;
 - 19.1.3. įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pasiūlymo ir būsto dokumentų pateikimo ir (ar) pirkimo sutarties sudarymo, kai paraiškos pateikėjas nėra būsto savininkas;
 - 19.1.4. bendraturčių ar atitinkamų institucijų sprendimas (sutikimas ir / ar leidimas) parduoti Būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka;
 - 19.1.5. pažyma apie būsto savininko įsipareigojimus bei įsiskolinimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir palūkanomis (pateikia asmenys, siūlantys parduoti būstą modernizuotame name);
 - 19.1.6. patalpų būklės aprašymą (2 priedas);
 - 19.1.7. sutikimą dėl duomenų iš VĮ Registrų centro gavimo (4 priedas);
 - 19.1.8. kiti Kandidato nuomone reikalingi dokumentai.
 - 19.2. paraiška ir paraiška ir kiti pagal šias sąlygas privalomi dokumentai pateikiami užklijuotame voke su atitinkamu užrašu „Būsto pirkimas Visagino mieste“, „Neatplėšti iki galutinio paraiškų termino pabaigos“, nurodami kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris ar įmonės pavadinimas, adresas ir telefono numeris).
20. Savivaldybės administracija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių paraiškos nebuvo gautos ar gautos pavėluotai. Pavėluotai gautos paraiškos gražinamos kandidatams registruotu laišku.
21. Paraiška turi būti pateikta paštu registruotu laišku, įteikta pašto kurjerio arba pareiškėjo (ar jos įgalioto asmens) asmeniškai adresu: Visagino savivaldybės administracija, Parko g. 14, 31140 Visaginas, 109 kab., iki skelbime nurodytos datos, darbo dienomis ir darbo valandomis.
22. Kandidatas iki galutinio paraiškų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo paraišką. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad paraiška atšaukiama, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Komisija jį gauna raštu iki paraiškos pateikimo termino pabaigos.
23. Išlaidos, susijusios su paraiškų pateikimu ir dalyvavimu derybose, kandidatams nekompensuojamos.

IV SKYRIUS

KANDIDATŲ ATRANKA DERYBOMS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBOS

24. Vokai su paraiškomis atplėšiami Komisijos posėdyje. Paraiškos vertinamos konfidencialiai, nedalyvaujant paraiškas pateikusiems kandidatams ar jų atstovams.
25. Susipažinimo su paraiškomis posėdyje turi teisę dalyvauti paraiškas pateikę Kandidatai. Vėlesni Paraiškos vertinamo etapai vykdomi konfidencialiai, nedalyvaujant paraiškas pateikusiems kandidatams ar jų atstovams.
26. Susipažinimo su paraiškomis metus komisija susirinkusiems paskelbia kiek yra gauta paraiškų ir ar paraiškos pateiktos laikantis derybų sąlygų nustatytų reikalavimų.
27. Komisija nagrinėja:
 - 27.1. ar paraiška atitinka sąlygų apraše nustatytus reikalavimus;
 - 27.2. ar siūlomas pirkti būstas atitinka sąlygų aprašo reikalavimus.
28. Iškilus klausimų dėl paraiškų turinio ir Komisijai paprašius, kandidatai iki derybų pradžios privalo pateikti papildomus tikslinimus bei paaiškinimus, nekeisdami paraiškos turinio.
29. Komisija atmets kandidato paraišką, jeigu:

29.1. kandidatas kartu su paraiška nepateikė reikalaujamų dokumentų ar informacijos ir Komisijai paprašius juos patikslinti, papildyti arba paaiškinti, iki derybų pradžios to nepadarė;

29.2. paraiška (taip pat siūlomas pirkti būstas) neatitinka sąlygų apraše nustatytų reikalavimų;

29.3. kandidatas pateikė melagingą informaciją.

30. Komisija ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato pasiūlymas atmetamas.

31. Siūlomą pirkti būstą ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos apžiūri ir įvertina siūlomų pirkti būstų atitiktį pirkimo sąlygų reikalavimams. Apžiūroje dalyvauja ne mažiau kaip 3 Komisijos nariai, kurie užpildo Techninės būsto būklės vertinimo formą (3 priedas) ir atitinkamai skiria vertinimo balus.

32. Jeigu būsto techninės būklės duomenys neatitinka pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų, kandidato pasiūlymas atmetamas.

33. Kandidatams, kurių paraiškos nebuvo atmetos, Komisija ne vėliau kaip per 7 (septynias) darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų būstų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos, nurodo tikslų derybų laiką ir vietą, papildomus dokumentus, kuriuos reikia pateikti deryboms, preliminarią derybų dienotvarkę.

34. Derybų procedūrų metu Komisija:

34.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

34.2. nustato derybų su kandidatais eilę;

34.3. tretiesiems asmenims negali atskleisti jokios iš kandidato gautos su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos be jo sutikimo.

35. Visiems dalyviams taikomi vienodi reikalavimai, suteikiamos vienodos galimybės ir pateikiama vienoda informacija.

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

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

38. 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 (toliau – individualus turto vertinimas).

39. Atlikus sąlygų aprašo 38 punkte nurodytą vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, kandidatas gali būti pakartotinai kviečiamas derėtis dėl būsto kainos.

40. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina yra daugiau kaip 10 procentų didesnė nei būsto individualiame turto vertinime nurodyta kaina, Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto individualų vertinimą ir pakartotines derybas dėl šio būsto kainos.

40¹. Atlikus pagal sudarytą eilę kandidatų parduodamo (-ų) būsto (-ų) individualų vertinimą ir pakartotines derybas dėl šio (-ių) būsto (-ų) kainos Komisija priima sprendimą dėl būsto įsigijimo. Būsto įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, išskyrus atvejus, kai Komisija pagrindžia butų įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

41. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

42. Laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, per 5 darbo dienas nuo pranešimo apie pirkimo procedūrų nutraukimą dėl jo (laimėjusio kandidato) atsisakymo sudaryti šią sutartį gavimo dienos, į Savivaldybės administracijos nurodytą sąskaitą

sumoka 50 procentų Savivaldybės administracijos patirtų laimėjusio kandidato pasiūlyto būsto individualaus vertinimo išlaidų.

43. Komisija gali sudaryti pirkimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių kandidatu, taip pat pirminį kandidato pasiūlymą vertinti kaip galutinį, jei jis neatvyksta į derybas, tačiau iki derybų pradžios raštu informuoja Komisiją apie tai, kad jo pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį.

44. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

44.2. sudaroma pirkimo sutartis;

44.3. kandidatas atsisako pasirašyti sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų sąlygų apraše nustatytus reikalavimus;

44.4. visų kandidatų pateikti parduodamų būstų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

44.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

V SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

45. Komisija sudaro atskirą perkamų būsto pasiūlymų eilę pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Nustatomas laimėtojas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų suma yra didžiausia.

46. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijai	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
1.	Kaina (K)	maksimalus balas – 75
2.	Techninė būklė (T)	maksimalus balas – 15
3.	Bendras naudingasis plotas (P): - nuo 70,00 iki 84,00 m ² ; - nuo 84,00 iki 98,00 m ²	maksimalus balas – 10: 10 5
4.	Maksimalus bendras balas	100

47. Ekonominio naudingumo nustatymas:

47.1. Ekonominis naudingumas (EN) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos (K) ir kitų kriterijų – techninės būklės (T) ir bendro naudingojo ploto (P) balus:

$$EN = K + T + P$$

47.2. Pasiūlymo kainos balas apskaičiuojamas siūlomo parduoti būsto vidutinę rinkos vertę¹ (K_{vid}) ir kandidato raštu pasiūlyme (vėliau – derybose) nurodytos būsto kainos (K_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo (75)²:

$$K = K_{vid} / K_p \times 75$$

47.3. Techninės būklės vertinimo kriterijaus (T) balas skiriamas pirkimo komisijos, apžiūrėjus būstą ir surašius apžiūros aktą.

Pastabos:

¹ – vidutinė rinkos vertė nustatoma pagal VĮ Registro centro svetainėje pateikiamą nekilnojamojo daikto vidutinę rinkos kainą (pagal unikalų numerį);

² – jei kandidato siūloma būsto kaina (K_p) yra mažesnė už vidutinę rinkos vertę (K_{vid}), tai laikoma, kad pasiūlymo kainos balas (K) yra lygus 75.

VI SKYRIUS

PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

48. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad Komisija nesilaikė Įsigijimo tvarkos aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę raštu per 5 darbo dienas nuo informacijos apie priimtą sprendimą išsiuntimo kandidatams dienos pareikšti Komisijai pretenziją.

49. Komisija išnagrinėja pretenziją 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.

VII SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIS

50. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia Visagino savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti būstą nuosavybėn projektą. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo Visagino savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sutartyti pirkimo sutartį.

51. 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, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju Komisija inicijuoja sąlygų aprašo 40 punkte nurodytą procedūrą.

52. Būsto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas dengia būstą parduodanti šalis.

53. Fiziniai ar juridiniai asmenys, sudarę pirkimo–pardavimo sutartį, būstą privalo atlaisvinti ne vėliau kaip per 60 kalendorinių dienų po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dienos.“
