

MOLėtų RAJONO SAVIVALDYBės SOCIALINIų BŪSTų PIRKIMO SKELBIAMų DERYBų BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS

BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Molėtų rajono savivaldybės administracija (toliau – Administracija), didindama savivaldybės socialinio būsto fondą, siekdama išplėsti galimybes aprūpinti būstu asmenis ir šeimas, turinčias teisę į socialinio būsto nuomą, skelbiamų derybų būdu siekia įsigyti gyvenamosios paskirties socialinius būstus, t. y. Molėtų mieste perka vieno, trijų kambarių būstus. Būstai turi būti įvertinti ir sertifikuoti pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas ir statybos techninio reglamento STR 2.01.02:2016 reikalavimus. Savivaldybė pagal galimybes siekia įsigyti kuo aukštesnės, bet ne žemesnės kaip C klasės, energinio naudingumo klasės būstus.

2. Būstas perkamas vadovaujantis 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“ (toliau – Tvarkos aprašas), Sprendimų dėl derybas laimėjusių kandidatų, perkant nekilnojamąjį daiktą Molėtų rajono savivaldybės vardu, priėmimo ir pirkimo sutarties sudarymo tvarkos aprašu, patvirtintu Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. B1-91 „Dėl Sprendimų dėl derybas laimėjusių kandidatų, perkant nekilnojamąjį daiktą Molėtų rajono savivaldybės vardu, priėmimo ir pirkimo sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. B6-298 „Dėl Molėtų rajono savivaldybės socialinio būsto pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo tvirtinimo“ patvirtintais socialiniu ir ekonominiu pagrindimu ir vertinimo kriterijais, projektu „Socialinio būsto prieinamumo didinimas Molėtų rajono savivaldybėje“ (toliau – Projektas), įgyvendinamu pagal 2021–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos socialinės sutelkties plėtros programos regioninės pažangos priemonę Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“.

3. Pirkimas vykdomas vadovaujantis Tvarkos aprašu, kitais viešuosius pirkimus reglamentuojančiais teisės aktais bei šiomis sąlygomis.

4. Pirkimą organizuoja ir vykdo Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Molėtų rajono savivaldybės socialinių būstų pirkimo komisija (toliau – komisija). Savivaldybė atskirais pirkimais planuos dar pirkti socialinius būstus. Pirkimai bus vykdomi etapais:

4.1. I etapas – nuo 2024-07-26 iki 2024-12-01;

4.2. II etapas – nuo 2024-11-15 iki 2025-07-01;

4.3. III etapas – nuo 2025-04-01 iki 2025-12-01.

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

6. Kandidatai privalo atidžiai perskaityti visus pirkimo sąlygų reikalavimus, jų priedus ir laikytis jose nustatytų reikalavimų.

7. Išlaidos, susijusios su dalyvavimu derybose, kandidatams nekompensuojamos.

II SKYRIUS

PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

8. III etapo metu perkami 3 būstai Molėtų mieste. Pirkimas skirstomas į 3 dalis. Kiekvienoje dalyje numatoma pirkti po vieną būstą ir sudaryti po atskirą pirkimo sutartį. Kandidatai yra kviečiami pateikti atskirus pasiūlymus šioms pirkimo dalims:

8.1. I pirkimo dalis – 1 kambario, ne mažesnio kaip 27 kv. m (iki 35 kv. m (imtina) naudingojo ploto, būstas, pritaikytas asmenims su judėjimo negalia;

8.2. II pirkimo dalis – 3 kambarių, ne mažesnio kaip 70 kv. m (iki 80 kv. m (imtina) naudingojo ploto, būstas;

8.3. III pirkimo dalis – 3 kambarių, ne mažesnio kaip 70 kv. m (iki 80 kv. m (imtina) naudingojo ploto, būstas.

9. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu. Pirkimo tikslas – sudaryti būstų pirkimo sutartis.

10. Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodami būstai:

10.1. 1 kambario būstas, pritaikytas asmenims su judėjimo negalia, turi būti ne mažesnio kaip 27 kv. m ir ne didesnio, kaip 35 kv. m (imtina) naudingojo ploto, (naudingas 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. Šis naudingojo ploto apibrėžimas taikomas visoms pirkimo dalims.). Būstas turi būti pirmame aukšte; įrengti nuolydžiai arba rampos, skirti patekti į būstą; pagrindinio įėjimo, būsto ir būsto patalpų tarpdurio minimalus laisvasis plotis turi būti ne mažesnis kaip 850 mm; slenksčių aukštis ne didesnis kaip 20 mm; virtuvės patalpa turi būti ne

mažesnė kaip 9 m²; tualetu, vonios kambaryje turi būti įrengti turėklai neįgaliesiems, tualete įrengto unitazo viršus turi būti 430 – 520 mm aukštyje nuo grindų paviršiaus;

10.2. 3 kambarių būstas turi būti ne mažesnio kaip 70 kv. m ir ne didesnio, kaip 80 kv. m (imtinai) naudingojo ploto.

10.3. Būsto energinio naudingumo klasė negali būti žemesnės kaip C;

10.4. būstas turi būti su visais komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija, centrinis ar (vietinis) šildymas, karštas vanduo), pilnai sumontuotais sanitarinių mazgų prietaisais;

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

10.6. būsto statyba turi būti pilnai užbaigta (baigtumas 100 proc.);

10.7. fizinis nusidėvėjimas negali viršyti 60 procentų (pateikiamas nekilnojamojo turto registro išrašas);

10.8. būstai perkami kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais būstų priklausiniais (rūsiais ir pan.), jei tokie yra, ir su žemės sklypu, suformuotu pastato eksploatacijai. Būsto kadastro byla turi atitikti esamą būsto patalpų padėtį.

11. Būsto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka kandidatas turi būti sumokėjęs visus mokesčius (už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, dujas, vietinę rinkliavą).

12. Siūlomi būstai negali būti ginčo objektas teisme, įkeisti, areštuoti, su įsipareigojimais kredito įstaigai. Jeigu būstas yra atnaujintame (modernizuotame) name, iki notarinio sandorio sudarymo turi būti pateikiama pažyma apie savininko įvykdytus įsipareigojimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir palūkanomis.

13. Įvykdžius pirkimo procedūras, būstai ir jų priklausiniai (sandėliukai rūsyje) turi būti perduodami atlaisvinti.

III SKYRIUS

SKELBIMAS APIE PIRKIMĄ

14. Apie pirkimą skelbiamų derybų būdu paskelbiama Molėtų rajono savivaldybės interneto svetainėje www.moletai.lt ir Molėtų rajono laikraštyje „Molėtų Vilnis“ terminu, kuris negali būti trumpesnis kaip 12 kalendorinių dienų nuo skelbimo paskelbimo dienos. Skelbimų apie būstų pirkimą turinys visur turi būti tapatus.

15. Skelbime nurodoma:

15.1. Perkančios organizacijos rekvizitai: Molėtų rajono savivaldybės administracija, kodas 188712799, pašto adresas LT-33140 Molėtai, Vilniaus g. 44, tel. (0 383) 54761, el. paštas savivaldybe@moletai.lt.

15.2. Skelbiamų derybų būdu perkami nekilnojamieji daiktai: vieno kambario būstas, pritaikytas asmenims su judėjimo negalia, du trijų kambarių būstai, esantys Molėtų mieste.

15.3. Paraiškos ir dokumentų pateikimo terminas - iki 2025 m. balandžio 17 d.

IV SKYRIUS

PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS

16. Būstai perkami įgyvendinant projektą „Socialinio būsto prieinamumo didinimas Molėtų rajono savivaldybėje“ (toliau – Projektas) ir siekiant organizuoti jo įgyvendinimą pagal 2021–2030 metų plėtros programos valdytojos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos socialinės sutelkties plėtros programos regioninės pažangos priemonę Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“.

17. Pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka būsto pardavėjas.

18. Nurodant parduodamo būsto kainą būtina įskaityti ir parduodamo būsto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas. Kaina turi būti nurodyta eurais (įskaitant PVM).

19. Kandidatas privalo nurodyti jo pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją. Pasiūlyme nurodyta parduodamo būsto kaina negali būti konfidenciali.

20. Pasiūlyme kandidatas turi nurodyti laiką, per kurį galima apžiūrėti nekilnojamuosius daiktus, ir galimybes dirbti perkančiosios organizacijos nekilnojamųjų daiktų vertintojams.

21. Kandidatas turi nurodyti ar nekilnojamasis daiktas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu.

22. Įsigytais nekilnojamaisiais daiktais norima pradėti naudotis ne vėliau, kaip bus pasirašytas perdavimo-priėmimo aktas.

23. Pageidautinas pirkimo sutarties sudarymo terminas – ne vėliau kaip 3 mėn. nuo pasiūlymo pateikimo.

24. Kandidatų pasiūlymai turi būti parengti lietuvių kalba.

25. Kai pirkimo objektas skaidomas į dalis – tas pats kandidatas gali pateikti pasiūlymą dėl visų pirkimo objekto dalių.

26. Komisija sudaro atskiras kiekvienai perkamų būstų daliai pateiktų pasiūlymų vertinimo eilės pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus.

27. Pasiūlymų vertinimas:

27.1. Vertinimo kriterijai:

Vertinimo kriterijai (Balų skyrimo tvarka numatyta Molėtų rajono savivaldybės socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų 2 priede)	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
---	---

1	2	3
I.	1 kvadratinio metro naudingo ploto kaina (toliau – kaina) (C)	maksimalus balas – 60
II.	Techninio įvertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 30
II.1.	Gyvenamosios patalpos (T1)	
	su rūsio patalpomis	0 arba 3
	su balkonu	0 arba 4
II.2.	Aukštas (T2)	
	cokolinis	0
	paskutinis (viršutinis)	1
	pirmasis aukštas	2
	Kiti aukštai	3
II.3.	Langai (T3)	
	be stiklo paketų	0
	su stiklo paketais	0–5
II.4.	Lauko durys (T4)	
	faneruotos	1
	medinės	2
	plastiko/metalo/stiklo	3
	šarvuotos	4
III.	Energinio naudingumo klasė (E):	maksimalus balas – 10
	A++	10 balų
	A+	9 balai
	A	8 balai
	B	7 balai
	C	6 balai

27.2. Ekonominio naudingumo nustatymas:

27.2.1. ekonominis naudingumas (S) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos C ir kitų kriterijų (T) ir (E) balus:

$$S = C + T + E ;$$

27.2.2. pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos ($C_{\min}$) ir vertinamo pasiūlymo (suderėto) kainos (C_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=60$):

$$C = \frac{C_{\min}}{C_p} \cdot X;$$

27.2.3. kriterijų (T_i) balai priskiriami tiesiogiai;

27.2.4. kriterijų (T) balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i) balus:

$$T = \sum_i T_i;$$

27.2.5. kriterijų (E) balai priskiriami tiesiogiai;

27.2.6. maksimalus balų skaičius – 100;

27.3. Komisija, įvertinusi pateiktus siūlomų parduoti būstų dokumentus, atsižvelgusi į derybų rezultatus, sprendimą dėl būstų pirkimo priima, vadovaudamasi Socialinio būsto pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindu.

28. Paraiškos (1 priedas) dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktos iki skelbime nurodytos dienos. Vėliau pateiktos paraiškos nebus nagrinėjamos.

29. Jeigu papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, perkančioji organizacija ją pateikia savivaldybės interneto svetainėje www.moletai.lt visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

30. Paraiškas gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.

31. Kandidatas, pageidaujantis parduoti būstą ir dalyvauti derybose, pateikia komisijai paraišką raštu, pasirašytą kandidato ar jo įgalioto asmens. Kandidatas paraišką pateikia pagal pirkimo sąlygų 1 priede pateiktą formą.

32. Kartu su paraiška kandidatas pateikia siūlomo parduoti būsto dokumentus:

32.1. būsto nuosavybę patvirtinantis dokumentas (Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, kuris negali būti senesnis kaip 2024-01-01 ir kuriame būtų nurodytas būsto fizinio nusidėvėjimo procentas, jei plytų mūro arba mišrių konstrukcijų daugiabutis gyvenamas namas, kuriame yra būstas, statytas iki 1964 m., jei po 1964 m., fizinio nusidėvėjimo procentas gali būti ir nenurodytas būsto nuosavybę patvirtinančiame dokumente) ar kopija;

32.2. kadastro duomenų bylos kopija;

32.3. įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas;

32.4. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka.

32.5. būsto energinio naudingumo sertifikato kopija.

33. Paraiška su priedais turi būti sunumeruota, susiūta ir paskutinio lapo antroje pusėje patvirtinta kandidato arba jo įgalioto asmens parašu, o juridinio asmens – ir antspaudu (jeigu turi).

34. Paraiška su parduodamo būsto dokumentų kopijomis pateikiama užklijuotame voke su atitinkamu užrašu „Skelbiamoms deryboms dėl socialinio būsto pirkimo daliai“, nurodomi kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; įmonės pavadinimas, adresas ir telefono numeris).

35. Komisija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių paraiškos nebuvo gautos ar gautos pavėluotai. Pavėluotai gautos paraiškos grąžinamos kandidatams registruotu laišku.

36. Paraiškos gali būti siunčiamos registruotu paštu, per kurjerių tarnybą arba pateikiamos Molėtuose, Vilniaus g. 44, Molėtų rajono savivaldybės administracijos Turto skyriui, 418 kab., skelbime apie būstų pirkimą skelbiamų derybų būdu nustatytu laiku. Informacija teikiama tel.: (0 383) 40059, (0 383) 54749. Vokai registruojami, patikrinus, ar vokas su pasiūlymu užklijuotas ir nepažeistas, ant voko užrašoma gavimo data ir laikas.

37. 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.

38. Tais atvejais, kai pirkimas vykdomas dalimis, pirkimo dokumentai gali būti pateikti vienai, kelioms arba visoms pirkimo objekto dalims. Kandidatas gali pateikti vieną reikalaujamų pridėti dokumentų komplektą visoms pirkimo dalims, ant voko nurodydamas, kurioms pirkimo dalims teikia pasiūlymą.

39. Vokai su pasiūlymais atplėšiami komisijos posėdyje, kuris vyks skelbime apie būstų pirkimą skelbiamų derybų būdu nurodytu laiku Molėtų rajono savivaldybės administracijos Turto skyriuje, 418 kabinete, Vilniaus g. 44, Molėtuose. Paraiškos vertinamos konfidencialiai, nedalyvaujant paraiškas pateikusiems kandidatams ar jų atstovams.

40. Komisija nagrinėja:

40.1. ar paraiška atitinka pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus;

40.2. ar siūlomas pirkti būstas atitinka pirkimo sąlygų reikalavimus.

41. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, perkančioji organizacija turi teisę nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų prašyti kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti.

42. Siūlomus pirkti būstus komisija apžiūri ir įvertina, užpildydama techninio vertinimo formą (2 priedas).

43. Komisija ne vėliau kaip per 7 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.

V SKYRIUS

KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBŲ VYKDYMAS

44. Jeigu būstai atitinka pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus, komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

45. Kvietime derėtis turi būti pateikiama ši informacija: adresas, kur vyks derybos, derybų pradžios data ir valanda, derybų objektas, derybų kalba, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios (nurodoma tuo atveju, jei nebuvo pateikti visi reikalingi dokumentai), kita svarbi informacija.

46. Derybų procedūrų metu komisija:

46.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

46.2. nustato derybų su kandidatais eilę;

46.3. be kandidato sutikimo negali atskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.

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

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

49. Derybų metu komisija derasi dėl kainos ir dėl techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo dokumentuose nustatytų sąlygų, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato. Perkančioji organizacija užtikrina, kad atliekant pirkimo procedūras bus laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.

50. Komisija, priimdama sprendimą dėl laimėjusio (-ių) kandidato (-ių), vadovaujasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais, vertina siūlomų pirkti būstų dokumentus, atsižvelgia į techninį vertinimą, derybų rezultatus ir visam pirkimui numatytas lėšas. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto būsto individualų vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų savivaldybės patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

51. Pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad komisija pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti komisijai pretenziją. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo komisijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos arba nuo

paskelbimo apie komisijos priimtą sprendimą dienos. Pretenzija, pateikta praleidus šiame punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

52. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato pranešimo priėmimo, komisija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi Tvarkos apraše nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai komisija išsiunčia kandidatams, su kuriais deramasi, pranešimus, nurodyma terminų nukėlimo priežastį.

53. Komisija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau, kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam kandidatui apie priimtą sprendimą. Išnagrinėjus pretenziją, pirkimo procedūra tęsiama.

54. Kandidatas komisijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų, gali skusti teismui.

55. Komisija galutinį sprendimą priima išnagrinėjusi kandidatų pretenzijas ir skundus, jeigu tokių buvo gauta.

56. Jeigu socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybės kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai perkančiajai organizacijai kyla pagrįstų abejonų, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka (toliau – Turto vertinimas).

57. Atlikus Turto vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, komisija gali kviešti kandidatą pakartotinėms deryboms. Nekilnojamojo daikto įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą.

58. Molėtų rajono savivaldybės socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų 57 punkte nurodytas reikalavimas netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia būsto įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

59. Jeigu atlikus turto vertinimą ar po pakartotinių derybų pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, perkančioji organizacija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

60. Derybų su kandidatu pabaiga įforminama derybų protokolu.

61. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus raštu išsiuntimo derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

62. Kvietimas sudaryti pirkimo sutartį derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčiamas per 3 darbo dienas nuo sprendimo apie derybas laimėjusį kandidatą priėmimo dienos.

63. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

63.2. sudaroma pirkimo sutartis;

63.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus;

63.4. visų kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

63.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

VI SKYRIUS

PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

64. Prieš pasirašydamas pirkimo – pardavimo sutartį, gyvenamųjų patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

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

64.2. gyvenamųjų patalpų teisinės registracijos dokumentus bei kadastro duomenų bylą;

64.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

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

64.5. jeigu būstas yra renovuotame (modernizuotame), šiuo metu renovuojamame ar planuojamame renovuoti name, pažymos iš gyvenamąjį namą administruojančios bendrovės ar bendrijos ar kredito įstaigos apie savininko įvykdytus įsipareigojimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir palūkanomis.

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

66. Laimėjęs kandidatas po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų Molėtų rajono savivaldybės administracijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

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

68. Pinigai už nupirktas gyvenamąsias patalpas pervedami į nurodytą sąskaitą per 5 dienas nuo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo.

69. 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.

VII SKYRIUS

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

70. Šios sąlygos priimamos, keičiamos ir pripažįstamos netekusiomis galios Administracijos direktoriaus įsakymu.

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

Molėtų rajono savivaldybės socialinių būstų
pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų
1 priedas

(Paraiškos forma)

.....
(Siūlytojo rekvizitai – vardas, pavardė, asmens kodas arba juridinio asmens pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefonas, el. paštas)

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

Socialinių būstų pirkimo komisijai

PARAIŠKA

.....
(data)

Parduodamo būsto rekvizitai

Adresas

Bendrasis plotas..... kv. m, .naudingasis plotas..... kv. m.

Kambarių skaičius, aukštas, statybos metai,

Namo tipas

(plytinis, monolitinis, stambiaplotštis ir kita)

namo aukštų skaičius, rūsys, balkonas

Su būstu parduodami priklausiniai (yra/nėra (jei yra, išvardinti)

Žemės sklypas parduodamam būstui priskirtas (taip/ne (jei priskirtas, išvardinti)

Perkančioji organizacija – Molėtų rajono savivaldybės administracija.

Toliau pasirašęs kandidatas (jei dalyvauja įmonė, parašas tvirtinamas įmonės antspaudu) yra suinteresuotas dalyvauti šiose derybose ir sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį.

Parduodamo būsto pradinė **kaina** (be žemės sklypo) (įskaitant pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas) (įskaitant PVM):

.....eurų.

(suma skaičiais ir žodžiais)

Iš jų PVM (nurodoma, jei pardavėjas PVM mokėtojas): eurų.

Jei būstas perkamas su priskirtu žemės sklypu, parduodamo žemės sklypo pradinė **kaina** (įskaitant pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas) (įskaitant PVM):

..... eurų.

(suma skaičiais ir žodžiais)

Iš jų PVM (nurodoma, jei pardavėjas PVM mokėtojas):eurų.

Terminas, kada įsigytu būstu faktiškai bus galima pradėti naudotis:

.....

Parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (komisijai ir turto vertintojui):

.....

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

.....

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas.

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

Patvirtinu, kad esu informuotas, kad laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

Įsipareigoju įvykdyti visus įsipareigojimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu, palūkanomis iki notarinės sutarties sudarymo.

Kitos kandidato siūlomos pirkimo sąlygos.....

.....

PRIDEDAMA:

1. būsto nuosavybę patvirtinantis dokumentas (Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, kuris negali būti senesnis kaip 2024-01-01 ir kuriame būtų nurodytas būsto fizinio nusidėvėjimo procentas, jei plytų mūro arba mišrių konstrukcijų daugiabutis gyvenamas namas, kuriame yra būstas, statytas iki 1964 m., jei po 1964 m., fizinio nusidėvėjimo procentas gali būti ir nenurodytas būsto nuosavybę patvirtinančiame dokumente) ar kopija, lapų (-as, -ai);

2. kadastro duomenų bylos kopija, lapų (-as, -ai);

3. įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas..... lapų (-as, -ai);

4. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka, lapų (-as, -ai);
5. būsto energinio naudingumo sertifikato kopija, lapų (-as, -ai).

.....
(kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui)

.....
(parašas)

.....
(vardas, pavardė)

Molėtų rajono savivaldybės socialinių būstų
pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų
2 priedas

(Techninio vertinimo forma)
TECHNINIS VERTINIMAS

Gyvenamųjų patalpų, priklausančių,
(vardas, pavardė arba juridinio asmens pavadinimas)
esančių,
(adresas)
kambarių skaičius....., apskaitos prietaisai.....,
kitos pastabos.....
kitos pastabos.....

Eil. Nr.	Techninio vertinimo kriterijų pavadinimas	Vertinimo balai (ribos)	Vertinimas balais	Pastabos
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamosios patalpos (T1)			
1.1.	su rūšio patalpomis	0 arba 3		
	Parametras: būstas be rūšio patalpų vertinamas 0 balų. būstas su rūšio patalpomis vertinamas 3 balais.			
1.2.	su balkonu	0 arba 4		
	Parametras: būstas be balkono vertinamas 0 balų. būstas su balkonu vertinamas 4 balais.			
2.	Aukštas (T2)	nuo 0 iki 3		
2.1.	cokolinis	0		
2.2.	paskutinis (viršutinis)	1		
2.3.	pirmasis aukštas	2		
2.4.	kiti aukštai	3		
3.	Langai (T3)	nuo 0 iki 5		
3.1.	be stiklo paketų	0		
3.2.	su stiklo paketais	0–5		
	Parametras: būsto visi langai be stiklo paketų (nepakeisti) – 0 balų. Kai būsto langai be stiklo paketų (nepakeisti), tačiau įstiklintas balkonas 1 balas. Kai dalis būsto langų (mažiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – 2 balai. Kai 50 proc. būsto langų pakeisti su stiklo paketais – 3 balai. Kai dalis būsto langų (daugiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – 4 balai.			

	Kai visi būsto langai pakeisti su stiklo paketais – 5 balai.			
4.	Lauko durys (T4)	nuo 1 iki 4		
4.1.	faneruotos	1		
4.2.	medinės	2		
4.3.	plastiko/metalo/stiklo	3		
4.4.	šarvuotos	4		
	Balų suma	nuo 1 iki 19		

Komisijos pirmininkas (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos sekretorius (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos nariai

(parašas)

(vardas, pavardė)