

PATVIRTINTA
Mažeikių rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2025 m. gegužės 12d. įsakymu Nr. A1-752
(Mažeikių rajono savivaldybės administracijos
direktoriaus 2025 m. spalio 30 d. įsakymo
Nr. A1-1795 redakcija)

APSAUGOTO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS IR VERTINIMO KRITERIJAI

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Perkančioji organizacija – Mažeikių rajono savivaldybės administracija (toliau – Administracija arba Perkančioji organizacija), juridinio asmens kodas 167371234, Laisvės g. 8, 89223 Mažeikiai, tel. (0 443) 98 204, el. p. administracija@mazeikiai.lt.

2. Apsaugoti būstai perkami vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas), 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“, Mažeikių rajono savivaldybės tarybos (toliau – Taryba) 2024 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T1-174 „Dėl pritarimo projektui „Apsaugoto būsto įsigijimas ir įrengimas Mažeikių rajono savivaldybėje“ įgyvendinti, finansuoti ir tęstinumui užtikrinti“, iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 28-404-P-0003 „Apsaugoto būsto įsigijimas ir įrengimas Mažeikių rajono savivaldybėje“ sutartimi Nr. 28-404-P-0003/MSK-887, kitais teisės aktais bei šiomis Apsaugotų būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygomis ir vertinimo kriterijais (toliau – Pirkimo dokumentai).

3. Apsaugotų būstų pirkimas finansuojamas iš ES Europos regioninės plėtros fondo lėšų pagal regioninės pažangos priemonę Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“.

4. Pirkimą organizuoja Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus (toliau – Direktorius) 2024 m. lapkričio 20 d. įsakymu Nr. A1-1828 (toliau – Įsakymas) sudaryta Mažeikių rajono savivaldybės apsaugoto būsto pirkimo komisija (toliau – Komisija). Kiekvienas Komisijos narys gali dalyvauti jos darbe, o už pirkimo vykdymą atsakingas asmuo – vykdyti pirkimą, tik pasirašęs Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 21 straipsnyje nurodytą nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą. Komisija dirba pagal Įsakymu patvirtintą darbo reglamentą, yra jam atskaitinga ir atlieka tik rašytines užduotis.

5. Skelbiamų derybų būdu bus perkami penki 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butai Mažeikių mieste.

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

7. Apie pirkimą paskelbiama Mažeikių rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) interneto tinklalapyje www.mazeikiai.lt, rajoniniame laikraštyje „Santarvė“. Informacija darbo valandomis teikiama tel. 0 697 43863, el. paštu robertas.paulauskas@mazeikiai.lt.

8. Butų savininkai ar jų įgalioti asmenys (toliau – Kandidatai), siūlantys parduoti butą, privalo būti susipažinę su šių sąlygų aprašymu, priedais ir laikytis juose nustatytų reikalavimų.

9. Išlaidos, susijusios su dalyvavimu pirkime, Kandidatams nekompensuojamos.

II. PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

10. Pirkimo objekto apibūdinimas – penkių 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butų Mažeikių mieste pirkimas. Pirkimas skaidomas į dalis ir pasiūlymai pateikiami I-V pirkimo dalims:

10.1. I dalis – 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butas;

- 10.2. II dalis – 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butas;
- 10.3. III dalis – 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butas;
- 10.4. IV dalis – 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butas;
- 10.5. V dalis – 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties butas.

11. Perkamiems butams keliami šie reikalavimai:

- 11.1. buto bendras plotas nuo 60 iki 76 kv. m;
- 11.2. virtuvės plotas negali būti mažesnis kaip 8 kv. m. Virtuvė negali būti bendroje erdvėje su gyvenamuoju kambariu.
- 11.3. butai turi būti ne daugiau kaip 1 km atstumu nutolę nuo viešojo transporto sustojimo vietos ir maisto prekių parduotuvės;
- 11.4. butai arba namai, kuriuose yra butai, turi turėti energinio naudingumo sertifikatą ir kuo aukštesnę energinio naudingumo klasę;
- 11.5. butai ir jų priklausiniai (jei tokie yra) turi būti inventorizuoti ir teisiškai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre bei butų kadastrinių matavimų bylos turi atitikti esamą butų ir priklausinių padėtį;
- 11.6. butuose turi būti centralizuotai tiekiamas karštas ir šaltas vanduo, šildymas, veikianti kanalizacija;
- 11.7. butuose turi būti įrengti ir veikiantys šalto ir karšto vandens, elektros, o jei tiekiamos dujos – ir jų apskaitos prietaisai;
- 11.8. butuose vonia arba dušo kabina, unitazas, plautuvės, praustuvai ir jų vandens maišytuvai, vandens uždarojoji armatūra turi būti veikiantys, nesurūdiję, nesuskilę, nepraleidžiantys vandens;
- 11.9. butuose elektros instaliacija turi būti veikianti, jungikliai, kištukiniai ir apšvietimo įrenginių lizdai turi būti pritvirtinti, nesuskilę, neturi būti neizoliuotų laidų;
- 11.10. tualetas ir vonia (dušas) turi būti atskirose patalpose;
- 11.11. butai negali būti ginčo objektas teisme, įkeisti, areštuoti ar kitaip suvaržytos teisės disponuoti jais (laimėjęs Kandidatas nuo Komisijos priimto galutinio sprendimo iki pirkimo–pardavimo sutarties (toliau – Sutartis) pasirašymo datos turi pateikti Perkančiajai organizacijai pagrindimo dokumentus, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių pasiūlytam būstui įsigyti);
- 11.12. butuose negali gyventi asmenys, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa net ir pasikeitus savininkui. Ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki Sutarties pasirašymo turi būti nutrauktos visos nuomos sutartys, išskeldinti ir išdeklaruoti visi jame gyvenantys ar negyvenantys asmenys;
- 11.13. neturi būti įsiskolinimų už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius);
- 11.14. jei butai turi įsiskolinimų (už modernizavimą (atnaujinimą), jei buvo atliktas namo modernizavimas; įsigyti už kredito įstaigų kreditus), šie įsiskolinimai privalės būti Kandidatų sumokėti iki Sutarties pasirašymo.
- 12. Neperkami butai, jei jie:
 - 12.1. įrengti pusrūsyje, palėpėje ar kurių baigtumas nėra 100 proc.;
 - 12.2. su bendrojo naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušine), su pereinamaisiais kambariais, su krosniniu ar elektriniu šildymu;
 - 12.3. neatitinka esamą butų ir priklausinių padėtį, kaip nurodyta kadastrinių matavimų bylose;
 - 12.4. yra bendrabučiuose arba jei jų pagrindinė naudojimo paskirtis gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms), mediniuose ar karkasiniuose namuose;
 - 12.5. yra ginčo objektas teisme, įkeisti, areštuoti ar kitaip suvaržytos teisės disponuoti jais.
- 13. Buto Sutarties sudarymo dieną turi būti sumokėti iki tos dienos visi mokesčiai už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius).
- 14. Įvykdžius pirkimo procedūras, butai ir jų priklausiniai (sandėliukai) turi būti perduodami tušti, švarūs, nereikalaujantys papildomų remonto ar kitokio tvarkymo išlaidų.
- 15. Perkami butai turi būti perduoti Sutarties sudarymo dieną.

III. PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

16. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ir juridiniai asmenys.

17. Kandidatai, siekiantys būti pakviesti dalyvauti derybose dėl buto pardavimo, pasiūlymą dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

18. Kandidatai sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su buto pirkimu, gali gauti Administracijos Asmenų prašymų priėmimo, adresu: Laižuvos g. 3, Mažeikiai (I aukštas, 110 kab.). Pirkimo dokumentai skelbiami Savivaldybės interneto tinklalapyje www.mazeikiai.lt. Pirkimo dokumentai išduodami ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Kandidato prašymo pateikti Pirkimo dokumentus gavimo dienos.

19. 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.

20. Pasiūlymų pateikimo tvarka:

20.1. Kandidatas užpildo ir pristato pasiūlymą (1 priedas) užklijuotame voke su užrašu „Skelbiamoms deryboms dėl 3-jų kambarių gyvenamosios paskirties buto pirkimo I-V pirkimo dalims. Neatplėšti iki 2025 m. d. ____:00 val.“ (įrašyti skelbime nurodytą datą ir valandą) ir nurodo savo adresą. Voko antroji pusė (suklijavimo vieta) privalo būti pasirašyta. Jei dalyvauja įmonė, parašas tvirtinamas įmonės antspaudu (jei turi). Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

20.1.1. buto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos;

20.1.2. buto kadastro duomenų bylos kopija;

20.1.3. jei pasiūlymą pasirašo savininko įgaliotas asmuo – įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti Sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo daikto savininkas;

20.1.4. pažymos apie atsiskaitymą už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius);

20.1.5. bendraturčių sprendimas (sutikimas) parduoti butą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka, sutuoktinių sutikimas parduoti nekilnojamąjį turtą (fiziniai asmenys). Jei sutuoktiniai išsituokę – santuokos nutraukimo liudijimo bei teismo sprendimo kopija. Jei sutuoktinis miręs – mirties liudijimo bei paveldėjimo liudijimo kopija;

20.1.6. buto ar namo energinio naudingumo sertifikato kopija.

20.2. Pasiūlyme turi būti nurodytos parduodamo buto apžiūros sąlygos (laikas (ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo skelbime nurodyto pasiūlymų pateikimo termino pabaigos), per kurį galima apžiūrėti butą, ir Kandidato ar jo įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamo turto apžiūrėjimo, telefono numeris);

20.3. Pasiūlyme turi būti nurodyta jame esanti konfidenciali informacija. Nekilnojamojo daikto kaina negali būti konfidenciali. Perkančioji organizacija, Komisijos nariai ar ekspertai ir kiti asmenys negali tretiesiems asmenims atskleisti gautos informacijos, kurią Kandidatas nurodė kaip konfidencialią. Jei Kandidatas nenurodė konfidencialios informacijos, laikoma, kad tokios informacijos Kandidato pasiūlyme nėra.

20.4. Pasiūlyme turi būti nurodyta, ar butas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu. Jei ne, Kandidatas privalo nurodyti butui priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygas;

20.5. Pasiūlymas turi galioti 180 kalendorinių dienų.

21. Pasiūlymai priimami Administracijos Asmenų prašymų priėmimo, adresu: Laižuvos g. 3, Mažeikiai (I aukštas, 110 kab.). Pasiūlymai pateikiami tiesiogiai, per kurjerį arba atsiunčiami paštu

registruotu laišku iki skelbime nurodyto pasiūlymų pateikimo termino pabaigos. Ant voko, kuriame pateiktas pasiūlymas ir priedai, užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

22. Administracija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai.

23. Jeigu Kandidato pasiūlymas ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai gaunami pasibaigus perkančiosios organizacijos skelbime nustatytam terminui, šie dokumentai grąžinami juos pateikusiam Kandidatui, išskyrus atvejus, kai pasiūlymai pateikiami elektroninėmis priemonėmis.

24. Kandidatas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino pabaigos turi teisę pakeisti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Administracija jį gauna raštu iki pasiūlymo pateikimo termino pabaigos.

IV. KANDIDATŲ ATRANKA Į DERYBAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBOS

25. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje, kuris vyks skelbime apie pirkimą skelbiamų derybų būdu nurodytu laiku Administracijoje, Laisvės g. 8, Mažeikiai, 217 kabinete. Pasiūlymai vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant juos pateikusiems Kandidatams ar jų atstovams.

26. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir patikrina, ar parduodamo buto dokumentai atitinka Pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus.

27. Jei Kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą Pirkimo dokumentų reikalavimams ar šių duomenų trūksta, Komisija turi teisę, nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų, prašyti Kandidatą pateiktus duomenis patikslinti, papildyti ar paaiškinti iki derybų pradžios.

28. 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.

29. Jeigu Kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad Kandidato pasiūlymas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, Perkančioji organizacija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta Kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

30. Jeigu nė vieno iš Kandidatų, pateikusių pasiūlymus, parduodamo nekilnojamojo turto dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentuose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

31. Komisija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos apžiūri siūlomus pirkti butus, juos įvertina, surašo apžiūros aktus (2 priedas).

32. Komisija, visiems Kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

32.2. derybų objektas;

32.3. kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

32.4. derybų kalba – lietuvių;

32.5. kita, Komisijos nuomone, svarbi informacija.

33. Komisija, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato, derasi dėl kainos.

34. Derybų procedūrų metu Komisija:

34.1. derasi su kiekvienu Kandidatu atskirai;

34.2. tretiesiems asmenims neatskleidžia jokios iš Kandidato gautos informacijos be jo sutikimo, neinformuoja Kandidato apie susitarimus su kitais Kandidatais;

34.3. visiems Kandidatams taiko vienodus reikalavimus, suteikia vienodas galimybes ir pateikia vienodą informaciją.

35. Derybos protokoluojamos. Derybų protokolą pasirašo komisijos nariai ir Kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

36. Derybos su Kandidatais laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama su laimėjusiu Kandidatu dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų, ir kai derybų rezultatai atitinka Pirkimo dokumentus.

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

38. Perkančioji organizacija, siekdama įsigyti Pirkimo dokumentuose nurodytą būstų skaičių su tomis pačiomis charakteristikomis, laikys, kad Kandidato pasiūlytas būstas, atitinkantis tas pačias charakteristikas ir pateiktas vienai ar kelioms pirkimo objekto dalims, yra pasiūlytas visoms šioms dalims. Tokiu atveju, jei Kandidatas paskelbiamas laimėtoju vienoje iš šių pirkimo dalių, kitose dalyse to paties būsto pasiūlymas nebus vertinamas.

39. Jeigu įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir suskaičiavus kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą paaiškėja, kad yra daugiau būstų, surinkusių vienodą balų skaičių, sudarant pasiūlymų eilę pirmesniu bus įrašytas tas būstas, kurio pasiūlymas pateiktas anksčiau.

40. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų Perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti Sutartį.

41. Įsigyjant nuosavybėn apsaugotam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai apsaugotam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn 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 abejonių, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

42. Jeigu Kandidato, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, nekilnojamojo turto vertinimo metu buvo nustatyta mažesnė nei Kandidato pasiūlyta kaina, Komisija kviečia Kandidatą pakartotinai derėtis dėl nekilnojamojo daikto kainos.

43. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio Kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Aprašo 49 punkte nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas Aprašo 50 punktas, Komisija vadovaudamasi Aprašo 48 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę Kandidato parduodamo nekilnojamojo daikto vertinimą.

44. Kai taikant Aprašo 48–52 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

45. Komisija gali nesiderėti ir sudaryti Sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių Kandidatu, taip pat Kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.

46. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas Kandidatas, kuris mano, kad Perkančioji organizacija nesilaikė Aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai. 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.

47. 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 ir kitiems derybose dalyvavusiems Kandidatams apie priimtą sprendimą.

48. Jeigu Kandidato rašytinė pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo, Komisija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi Apraše nustatyti pirkimo procedūrų terminai, Komisija išsiunčia Kandidatams, su kuriais deramasi, pranešimus, nurodydama terminų nukėlimo priežastį.

49. Pretenzija, pateikta praleidus Aprašo 57 punkte nustatytą terminą, gražinama Kandidatui.

50. Kandidatas Perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

51. Sprendimas dėl derybas laimėjusio Kandidato priimamas ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas Aprašo 53 punktą, – nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo derybose dalyvavusiems Kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas Kandidatas.

52. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

52.2. sudaroma Sutartis;

52.3. Kandidatas (Kandidatai) atsisako pasirašyti Sutartį ir nėra kito Kandidato, kuris atitiktų Pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus;

52.4. visų Kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamojo turto dokumentai neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

52.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

V. VERTINIMO KRITERIJAI

53. Vertinami tik Mažeikių mieste pasiūlytų pirkti butų pasiūlymai. Ekonomiškai naudingiausias pasiūlymas išrenkamas pagal kainą ir vertinimo kriterijus. Tie patys vertinimo kriterijai taikomi visoms pirkimo dalims.

Komisija sudaro atskiras pasiūlymų eiles kiekvienai pirkimo daliai pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Kiekvienoje dalyje išrenkamas pirkimo laimėtojas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus po derybų yra didžiausias ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina neviršija daugiau kaip 10 procentų nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės arba neviršija daugiau kaip 10 procentų rinkos vertės, atlikus individualų turto vertinimą.

54. Vertinama buto 1 kv. m bendro ploto kaina, kurios lyginamasis svoris lygus 40.

55. Pasiūlyto pirkti buto kokybės įvertinimo lyginamasis svoris lygus 40.

56. Buto arba namo, kuriame yra butas, energinio naudingumo klasės lyginamasis svoris lygus 20.

57. Kainos įvertinimo (C), buto kokybės įvertinimo (F_k) ir buto arba namo, kuriame yra butas, energinio naudingumo klasės (E), lyginamųjų svorių suma lygi 100.

58. Pirkimo ekonominio naudingumo įvertinimas (S) – siūlytojo pasiūlymo įvertinimo balų suma, apskaičiuojama pagal formulę:

$$S = C + E + F_k, \text{ kur:}$$

S – buto ekonominis naudingumas,

C – buto kainos įvertinimas balais,

E – buto / namo energinio naudingumo įvertinimas balais,

F_k – buto kokybės įvertinimas balais.

Ekonomiškai naudingiausia laikomas tas pasiūlymas, kurio įvertinimo balų suma yra didžiausia.

59. Pasiūlytų pirkti butų 1 kv. m kainos (C) vertinimas pagal formulę:

$$C = \frac{C_{min}}{C_p} \cdot 40, \text{ kur:}$$

C_{min} – mažiausia 1 kv. m kaina iš visų pasiūlytų kainų,

C_p – siūlomo konkretaus buto 1 kv. m kaina.

60. Pasiūlyto pirkti buto įvertinimas atsižvelgiant į buto ir / arba namo energinio naudingumo klasę:

60.1. A++, A+, A – 10 balų;

- 60.2. B – 8 balai;
 60.3. C – 5 balai;
 60.4. D, E, F, G – 0 balų.

Pasiūlytų pirkti butų energinis naudingumas (E) vertinimas pagal formulę:

$$E = \frac{E_p}{E_{\max}} \cdot 20, \text{ kur:}$$

E_p – siūlomo konkretaus buto arba namo, kuriame yra butas, energinio naudingumo klasė (balais),

E_{\max} – aukščiausia energinio naudingumo klasė iš visų pasiūlytų pirkti butų (balais).

61. Pasiūlytų pirkti butų kokybė (buto apdaila, kiti pranašumai) vertinama balais, apžiūrėjus butus ir surašius apžiūros aktus.

62. Vertinimo kriterijai yra šie:

62.1. *Buto apdaila iki 16 balų.* Grindų danga: parketas, tarketas, akmens masės arba keraminės plytelės be pažeidimų – 8 balai; parketlenčių, linoleumo, dažytos medienos, dažyto presuoto kartono danga – 6 balai; dažytos medienos ar presuoto kartono danga, kurios dažai išsidėvėję ar atsilupę – 4 balai; danga su mechaniniais pažeidimais, dėl kurių reikalinga keisti dangą visoje patalpoje – 2 balai; grindys, kurių laikančios konstrukcijos pažeistos – 0 balų.

Lubų būklė: lubos, kurių pagrindas ir apdaila be pažeidimų – 4 balai; lubų apdaila su mechaniniais pažeidimais arba praradusi pirminę spalvą, dėl ko reikalingas dažymas ir (ar) tapetų klijavimas – 2 balai; lubos, pažeistos mechaniškai, kurioms reikalingas tinkavimas ar naujų konstrukcijų montavimas – 0 balų.

Sienų būklė: sienų apdaila be mechaninių pažeidimų, spalva vientisa (nesimato buvusių baldų kontūrų) – 4 balai; sienų paviršiaus apdailos elementai mechaniškai pažeisti, spalvos nevientisos (matosi buvusių baldų kontūrai), reikalingas dažymas ir / arba tapetų klijavimas – 2 balai; sienų apdailos pagrindas pažeistas, reikalingas tinkavimas ar apdailos konstrukcijų (lentelių, plytelių, klijuojamų ruloninių dangų) keitimas – 0 balų.

62.2. *Buto lauko durys iki 4 balų.* Durų būklė: šarvuotos be konstrukcijos ir apdailos mechaninių pažeidimų – 4 balai; natūralaus medžio arba metalinės be konstrukcijos ir apdailos mechaninių pažeidimų – 2 balai; durys mechaniškai pažeistos, susidėvėjusi spyna arba pažeista apdaila – 0 balų.

62.3. *Buto langai iki 12 balų.* Langų būklė: plastiko, klijuotos medienos arba aliuminio langų rėmai be mechaninių pažeidimų, langų uždarymo–atidarymo ir rėmo padėties fiksavimo mechanizmas veikia be sutrikimų, stiklo paketų stiklai nepažeisti, vakuumas tarp stiklų nedehermetizuotas – 12 balų; plastiko, klijuotos medienos arba aliuminio langams reikalingas smulkus remontas (sandarinimo gumų, rankenų ar vyrių keitimas) – 10 balų; stiklo paketas įskilęs arba tarpas tarp stiklų praradęs hermetiškumą – 6 balai; nepažeisti ir sandarūs neklijuotos medienos langai su stiklu (ne stiklo paketu) – 4 balai; mechaniškai pažeisti, būtina juos keisti – 0 balų.

62.4. *Santechnikos įrangos būklė iki 8 balų.* Mechaniškai nepažeisti, naudojimo paskirčiai aiškiai neatitinkančių defektų neturintys, hermetiškai prijungti prie baldų ar statybinių konstrukcijų (jei turi su jais sąlytį), su hermetiškais, nepažeistais ar konstrukciją atitinkančiais sifonais: plautuvė ir praustuvai – 2 balai, vonia arba dušo kabina – 2 balai, unitazas – 2 balai, vandens maišytuvai – 2 balai; veikiantys, bet su defektais (pvz., lašėjimu, pažeidimu ar netinkamu tvirtinimu) – 0 balų.

62.5. Jei atskirose patalpose yra skirtingos konstrukcijos, vertinama kiekviena patalpa atskirai ir skaičiuojamas balų vidurkis.

63. Butų kokybė (F_k) vertinama lyginant siūlomo buto įvertinimo balų sumą (P_1) su geriausiai įvertinto buto balų suma (P_{\max}) pagal formulę:

$$F_k = \frac{P_1}{P_{max}} \cdot 40, \text{ kur:}$$

F_k – kokybės įvertinimas,

P_1 – siūlomo buto įvertinimo balų suma,

P_{max} – geriausiai įvertinto buto balų suma.

64. Jei įvertinus butų kokybę, siūlomo pirkti buto kokybės balų suma yra mažesnė nei 5 balai, toks pasiūlymas turi būti atmestas.

VI. PIRKIMO SUTARTIS

65. Administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio Kandidato, pateikia Tarybai tvirtinti sprendimo pirkti nekilnojamąjį daiktą savivaldybės nuosavybės projektą.

Direktorius per 3 darbo dienas nuo Tarybos sprendimo priėmimo derybas laimėjusiam Kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti Sutartį.

66. Jeigu Kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti Sutartį, neatvyksta sudaryti Sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti Sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti ar išsinuomoti nekilnojamąjį daiktą įgyvendina šią teisę turintis asmenys ir dėl to Kandidatas negali sudaryti sutarties su Perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti Sutartį. Kadangi Perkančioji organizacija įsigyja nekilnojamąjį daiktą nuosavybės, Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę Kandidato po atsisakiusiojo sudaryti Sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

67. Prieš pasirašydamas Sutartį, Kandidatas turi pateikti šiuos dokumentus:

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

67.2. nekilnojamojo daikto teisinės registracijos dokumentus bei kadastro duomenų bylą;

67.3. dokumentus, įrodančius, kad nėra asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą šiame bute;

67.4. buto / namo energinio naudingumo sertifikatą;

67.5. pažymas apie tai, kad nėra įsiskolinimo už komunalines paslaugas, vietinę rinkliavą sandorio sudarymo dienai: elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius);

67.6. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti butą, sutuoktinių sutikimą parduoti nekilnojamąjį turtą (fiziniai asmenys). Jei sutuoktiniai išsituokę – santuokos nutraukimo liudijimo bei teismo sprendimo kopiją. Jei sutuoktinis miręs – mirties liudijimo bei paveldėjimo liudijimo kopiją.

67.7. notaro patvirtintą įgaliojimą, jei pasirašo savininko įgaliotas asmuo;

67.8. jeigu butai turėjo įsiskolinimų (už pastato modernizavimą (atnaujinimą), jeigu buvo atliktas namo modernizavimas, arba jei jie buvo įsigyti už kredito įstaigų kreditus), kandidatas privalo pateikti dokumentus, įrodančius, kad šie įsiskolinimai yra sumokėti (pvz., Registrų centro išrašą ar kitą tai patvirtinantį dokumentą) iki Sutarties pasirašymo.

68. Sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

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

70. Sutarties sudarymo, t. y. notaro paslaugų išlaidas, apmoka būsto pardavėjas, įsigyto nekilnojamojo turto teisinės registracijos išlaidas apmoka būsto pirkėjas, su kuriuo pasirašoma Sutartis, pagal tvarką, numatytą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnyje.

71. Pinigai už nupirktą nekilnojamąjį turtą pervedami į pardavėjo nurodytą sąskaitą ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po Sutarties pasirašymo.

72. Perkančioji organizacija, pasirašiusi Sutartį, įsigytus nekilnojamuosius daiktus nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl nekilnojamųjų daiktų nuosavybės ir (ar) patikėjimo teisių į juos įregistravimo.

73. Sutartys, skelbimai, kvietimai, pirkimo dokumentai ir kiti su pirkimu susiję dokumentai saugomi Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymo nustatyta tvarka.

**PASIŪLYMAS
(I-V pirkimo dalims)**

.....
(data)

1. Buto rekvizitai:

Adresas _____,

bendras plotas _____ kv. m, kambarių skaičius _____, statybos metai _____.

2. Perkančioji organizacija – Mažeikių rajono savivaldybės administracija.

3. Siūlytojo rekvizitai:

_____ (vardas ir pavardė, asmens kodas/ juridinio asmens pavadinimas, kodas)

_____ (adresas, telefonas, el. paštas)

_____ (banko pavadinimas, kodas ir sąskaita banke)

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

4. Parduodamo buto kaina _____
(suma skaičiais ir žodžiais)

_____ Eur.

4.1. Parduodamo buto 1 kv. m. kaina _____

_____ Eur.

(suma skaičiais ir žodžiais)

5. Jei butui priskirtas žemės sklypas, nurodyti, ar butas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu. Jei ne, privaloma nurodyti butui priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygas:

6. Parduodamo buto apžiūrėjimo sąlygos (komisijai ir turto vertintojui): _____

_____ (laikas, per kurį galima apžiūrėti butą, kontaktinio asmens telefono numeris)

7. Kita _____
(kitos siūlomos pirkimo sąlygos)

8. Patvirtinu, kad:

- pasiūlymas atitinka Pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas;
- bute nėra paslėptų trūkumų, dėl kurių nebūtų galimybės buto naudoti pagal paskirtį arba jo naudingumas sumažėtų;
- šis pasiūlymas galioja iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ir yra pagrindas tolesniems sutartiniais įsipareigojimams;

– po derybų nepagrįstai atsisakius sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį sutinku sumokėti 50 procentų Perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

Sutinku, kad mano asmeniniai duomenys būtų naudojami duomenims iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro gauti.

9. Pasiūlymo priedai:

9.1. Buto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, _____ lapų (-as, -ai).

9.2. Buto kadastro duomenų bylos kopija, _____ lapų (-as, -ai).

9.3. Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo daikto savininkas, _____ lapų (-as, -ai).

9.4. Pažymos apie atsiskaitymą už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius _____ lapų (-as, -ai).

9.5. Bendraturčių sprendimas (sutikimas), sutuoktinių sutikimas parduoti nekilnojamąjį turtą (fiziniai asmenys). Jei sutuoktiniai išsituokę – santuokos nutraukimo liudijimo bei teismo sprendimo kopija. Jei sutuoktinis miręs – mirties liudijimo bei paveldėjimo liudijimo kopija _____ lapų (-as, -ai).

9.6. Buto arba namo, kuriame yra butas, energinio naudingumo sertifikato kopija _____ lapų (-as, -ai).

10. Pasiūlyme esanti konfidenciali informacija

(nurodyti, jei tokia informacija yra; kaina negali būti konfidenciali)

11. Pasiūlymas galioja 180 kalendorinių dienų.

(Kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui)

(parašas)

(vardas, pavardė)

**SIŪLOMO PIRKTI BUTO APŽIŪROS AKTAS
(I-V pirkimo dalims)**

202__ m. _____ d.
Mažeikiai

Apsaugotų būstų pirkimo komisijos nariai:

(nurodomi komisijos nariai)

apžiūrėjo siūlomą pirkti butą pagal pateiktą pasiūlymą:

1. Buto adresas _____;
2. Buto bendras plotas _____ kv. metrai (-ų);
3. Buto kambarių skaičius _____;
4. Pasiūlyto buto kokybė:

| Vertinimo kriterijai: | Balas | Pastabos |
|--|--------------|-----------------|
| <p>Buto apdaila iki 16 balų.</p> <p>Grindų danga: parketas, tarketas, akmens masės arba keraminės plytelės be pažeidimų – 8 balai; parketlečių, linoleumo, dažytos medienos, dažyto presuoto kartono danga – 6 balai; dažytos medienos ar presuoto kartono danga, kurios dažai išsidėvėję ar atsilupę – 4 balai; danga su mechaniniais pažeidimais, dėl kurių reikalinga keisti dangą visoje patalpoje – 2 balai; grindys, kurių laikančios konstrukcijos pažeistos – 0 balų.</p> <p>Lubų būklė: lubos, kurių pagrindas ir apdaila be pažeidimų – 4 balai; lubų apdaila su mechaniniais pažeidimais arba praradusi pirminę spalvą, dėl ko reikalingas dažymas ir (ar) tapetų klijavimas – 2 balai; lubos, pažeistos mechaniškai, kurioms reikalingas tinkavimas ar naujų konstrukcijų montavimas – 0 balų.</p> <p>Sienų būklė: sienų apdaila be mechaninių pažeidimų, spalva vientisa (nesimato buvusių baldų kontūrų) – 4 balai; sienų paviršiaus apdailos elementai mechaniškai pažeisti, spalvos nevientisos (matosi buvusių baldų kontūrai), reikalingas dažymas ir / arba tapetų klijavimas – 2 balai; sienų apdailos pagrindas pažeistas, reikalingas tinkavimas ar apdailos konstrukcijų (lentelių, plytelių, klijuojamų ruloninių dangų) keitimas – 0 balų.</p> | | |
| <p>Buto lauko durys iki 4 balų.</p> <p>Durų būklė: šarvuotos be konstrukcijos ir apdailos mechaninių pažeidimų – 4 balai; natūralaus medžio arba metalinės be konstrukcijos ir apdailos mechaninių pažeidimų – 2 balai; durys mechaniškai pažeistos, susidėvėjusi spyna arba pažeista apdaila – 0 balų.</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Buto langai iki 12 balų. Langų būklė: plastiko, klijuotos medienos arba aliuminio langų rėmai be mechaninių pažeidimų, langų uždarymo–atidarymo ir rėmo padėties fiksavimo mechanizmas veikia be sutrikimų, stiklo paketų stiklai nepažeisti, vakuumas tarp stiklų nedehermetizuotas – 12 balų; plastiko, klijuotos medienos arba aliuminio langams reikalingas smulkus remontas (sandinimo gumų, rankenų ar vyrių keitimas) – 10 balų; stiklo paketas įskilęs arba tarpas tarp stiklų praradęs hermetiškumą – 6 balai; nepažeisti ir sandarūs neklijuotos medienos langai su stiklu (ne stiklo paketu) – 4 balai; mechaniškai pažeisti, būtina juos keisti – 0 balų.</p> | | |
| <p>Santchnikos įrangos būklė iki 8 balų. Mechaniškai nepažeisti, naudojimo paskirčiai aiškiai neatitinkančių defektų neturintys, hermetiškai prijungti prie baldų ar statybinių konstrukcijų (jei turi su jais sąlytį), su hermetiškais, nepažeistais ar konstrukciją atitinkančiais sifonais: plautuvė ir praustuvas – 2 balai, vonia arba dušo kabina – 2 balai, unitazas – 2 balai, vandens maišytuvai – 2 balai; veikiantys, bet su defektais (pvz., lašėjimu, pažeidimu ar netinkamu tvirtinimu) – 0 balų.</p> | | |
| <p>Balų suma:</p> | | |

*Pastaba. Jei atskirose patalpose yra skirtingos konstrukcijos, vertinama kiekviena patalpa atskirai ir skaičiuojamas balų vidurkis.

5. Namų, kuriame yra siūlomas butas, statybos metai _____.

6. Kiti buto būklę apibūdinantys duomenys: _____

Komisija:

| | |
|------------------|-----------|
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |

Buto savininkas / įgaliotas asmuo:

| | |
|------------------|-----------|
| _____ | _____ |
| (vardas pavardė) | (parašas) |