

PATVIRTINTA

Pasvalio rajono savivaldybės administracijos
direktoriaus 2020 m. lapkričio 4 d. įsakymu
Nr. DV-736

GYVENAMOJO NAMO BENDRUOMENINIŲ VAIKŲ GLOBOS NAMŲ VEIKLAI PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Pasvalio rajono savivaldybės administracija (toliau – Savivaldybės administracija) skelbiamų derybų būdu pagal žemiau išdėstytas Gyvenamojo namo Bendruomeninių vaikų globos namų veiklai pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas (toliau – Sąlygos) perka gyvenamąjį namą su žemės sklypu Pasvalyje Bendruomeninių vaikų globos namų plėtrai.

2. Pirkimo procedūras, vadovaudamasi 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“ (su visais aktualiais pakeitimais) (toliau – Aprašas), ir pagal suteiktus įgaliojimus vykdo Gyvenamųjų namų Bendruomeninių vaikų globos namų veiklai pirkimo komisija, sudaryta Savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 10 d. įsakymu Nr. DV-507 „Dėl Gyvenamųjų namų Bendruomeninių vaikų globos namų veiklai pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ (toliau – Komisija).

3. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo principų.

4. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ir juridiniai asmenys (toliau – Kandidatai).

5. Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodamas gyvenamasis namas:

5.1. nekilnojamasis turtas turi būti gyvenamosios paskirties;

5.2. gyvenamieji namai turi būti mūriniai nuo 130 kv. m iki 150 kv. m su žemės sklypu iki 20 arų ploto (prioritetas teikiamas vieno aukšto gyvenamiesiems namams);

5.3. gyvenamieji namai turi būti Pasvalio mieste;

5.4. įvestas vandentiekis, kanalizacija;

5.5. sienos, lubos bei grindys turi būti tvarkingos, švarios (neturi būti pelėsio);

5.6. durys, langai turi būti tvarkingi;

5.7. pastatas neturi avaringumo požymių;

5.8. įrengtas centralizuotas arba individualus šildymas;

5.9. aplink gyvenamąjį namą su priklausiniais turi būti suformuotas gyvenamosios paskirties žemės sklypas, atlikti žemės sklypo kadastriniai matavimai;

5.10. gyvenamasis namas turi būti inventorizuotas kartu su priklausiniais (ūkiniai pastatai ir t. t.) ir teisiškai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Pateiktame pasiūlyme (1 priedas) gyvenamojo namo ir priklausinių siūlomas kainas nurodyti atskirai. Namų kadastrinių matavimų bylos turi atitikti faktinę namų patalpų padėtį;

5.11. gyvenamasis namas, Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, yra fiziškai nusidėvėję ne daugiau kaip 60 procentų.

6. Gyvenamojo namo pirkimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, dujas, vietinę rinkliavą ir kt.

7. Jei siūlomas parduoti gyvenamasis namas pasiūlymo metu yra perleistas tretiesiems asmenims, įkeistas ar kitaip suvaržytas jo valdymo ir naudojimo teisės, toks pasiūlymas bus vertinamas pagal Sąlygose numatytus vertinimo kriterijus, tačiau laimėjus derybas, nuo Komisijos priimto galutinio sprendimo iki pirkimo sutarties pasirašymo datos, turi būti pateikti pagrindimo

dokumentai, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių pasiūlytam būstui įsigyti ir numatytoms veikoms jame vykdyti.

II SKYRIUS

PASIŪLYMŲ IR PIRKIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO TVARKA

8. Kandidatai Sąlygas ir kitus pirkimo dokumentus, susijusius su gyvenamojo namo pirkimu, gali rasti Pasvalio rajono savivaldybės interneto svetainėje www.pasvalys.lt. Informacija teikiama tel. 8 698 07 346.

9. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti parengti lietuvių kalba ir pateikti iki skelbime apie pirkimą nurodyto laiko. Vėliau pateikti pasiūlymai nebus nagrinėjami.

10. Kandidatas, pageidaujantis parduoti gyvenamąjį namą ir dalyvauti derybose, pateikia Komisijai pasiūlymą (Sąlygų 1 priedas) raštu, pasirašytą Kandidato ar jo įgalioto asmens. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

10.1. gyvenamojo namo nuosavybę patvirtinančio dokumento kopija;
10.2. kadastrinių matavimų bylos kopija;
10.3. įgaliojimas (patvirtintas notaro), suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl gyvenamojo namo pardavimo, jei pasiūlymą ir dokumentus pateikia ne savininkas;

10.4. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registrų centro pažymą apie gyvenamojo namo nusidėvėjimo procentus;

10.5. energetinio naudingumo sertifikato kopija.

11. Kandidatas privalo nurodyti jo pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją (išskyrus nekilnojamojo daikto kainą).

12. Pasiūlymas su dokumentais pateikiamas užklijuotame voke su užrašu „Gyvenamojo namo Pasvalyje pirkimas“, nurodami Kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.).

13. Pasiūlymas turi galioti 120 (vieną šimtą dvidešimt) kalendorinių dienų. Jeigu pasiūlyme nenurodytas jo galiojimo laikas, laikoma, kad jis galioja tiek, kiek numatyta Sąlygose. Pasiūlymų galiojimo laikotarpiui nepasibaigus, Komisija gali prašyti, kad Kandidatai pratęstų pasiūlymų galiojimą iki konkrečios nurodytos datos, ir praneša apie tai visiems Kandidatams. Jei Kandidatas iki Komisijos nustatytos datos neatsako į Komisijos prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimą, laikoma, kad jis atmetė prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimo terminą. Bet koku atveju pasiūlymo galiojimo termino pratęsimas nesuteikia teisės Kandidatui pakeisti pasiūlymo turinio.

14. Pasiūlymus Kandidatai pateikia tiesiogiai patys, per kurjerį arba atsiunčia paštu registruotu laišku. Pasiūlymai priimami Savivaldybės administracijos Bendrajame skyriuje, 100 kab., adresu Pasvalys, Vytauto Didžiojo a. 1.

III SKYRIUS

PASIŪLYMŲ NAGRINĖJIMAS

15. Vokai atplėšiami Komisijos posėdyje, kuris vyks skelbime apie pirkimą nurodytu laiku, Savivaldybės administracijos posėdžių salėje (2 a., Pasvalys, Vytauto Didžiojo a. 1).

16. Jeigu Komisija Kandidato pasiūlymą su dokumentais gauna pasibaigus šių Sąlygų 9 punkte nustatytam terminui, šie dokumentai grąžinami juos pateikusiam Kandidatui.

17. Komisija Kandidatų pateiktus pasiūlymus su dokumentais išnagrinėja, esant būtinybei, pakartotinai kreipiasi į Kandidatus pasiūlyme nurodytu būdu dėl dokumentų patikslinimo, papildymo arba paaiškinimo iki derybų pradžios.

18. Siūlomus pirkti gyvenamuosius namus Komisija apžiūri ir įvertina jų atitikimą pirkimo Sąlygų reikalavimams. Pildoma techninio vertinimo forma (Sąlygų 2 priedas).

19. Komisija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos atmeta Kandidatų pateiktus pasiūlymus, jeigu jie neatitinka Sąlygose nustatytų reikalavimų ar Kandidatas nesudaro sąlygų apžiūrėti gyvenamųjų patalpų per 5 darbo dienas nuo paskutinės

pasiūlymų pateikimo dienos, ir pateikia Kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.

20. Komisija visiems Kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis ir nustato:

20.1. derybų datą, laiką ir vietą;

20.2. derybų objektą;

20.3. jeigu taikomas šių Sąlygų 17 punktą, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

20.4. derybų kalbą.

21. Derybų metu Komisija derasi dėl techninių, ekonominių ir kitų pirkimo Sąlygose nustatytų reikalavimų, taip pat dėl kainos, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

22. Komisija sudaro pasiūlymų eilę, pasiūlymus išdėstydamą vertinimo balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams per 3 darbo dienas nuo pasiūlymų eilės sudarymo dienos išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus.

23. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl laimėjusio Kandidato, inicijuoja šio Kandidato pasiūlyto pirkti gyvenamojo namo individualų vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

24. Perkamo būsto pirkimo kaina negali viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir negali viršyti „Bendruomeninių vaikų globos namų steigimo ir vaikų dienos centrų plėtros Pasvalio rajono savivaldybėje“ 2019-07-03 sutartyje nurodytos sumos – 41 300,00 Eur. Jeigu pardavėjo siūlomo būsto kaina yra didesnė už nustatytą turto vertintojų rinkos vertę ir viršija „Bendruomeninių vaikų globos namų steigimo ir vaikų dienos centrų plėtros Pasvalio rajono savivaldybėje“ 2019-07-03 sutartyje nurodytą sumą, Komisija gali pakartotinai derėtis dėl Kandidato pasiūlytos gyvenamojo namo kainos. Jeigu po pakartotinių derybų su kandidatais, būsto kaina viršija nurodytą, paraiška atmetama, kadangi kandidato siūloma per didelė, pirkėjui nepriimtina kaina.

25. Jei, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio Kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Sąlygų 26 punkte nurodyto reikalavimo, Komisija inicijuoja kito pagal eilę Kandidato parduodamo gyvenamojo namo individualų turto vertinimą.

26. Pasibaigus deryboms, Komisija galutinį sprendimą dėl laimėjusio pasiūlymo priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus (nurodant derybas laimėjusį Kandidatą) išsiuntimo Kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas Kandidatas.

27. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio Kandidato, pateikia artimiausiame Savivaldybės tarybos posėdyje tvirtinti sprendimo pirkti nekilnojamąjį daiktą savivaldybės nuosavybės projektą. Pasiūlymas sudaryti pirkimo sutartį su laimėtoju pateikiamas per 3 darbo dienas nuo Savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo.

IV SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

28. Laimėtoju išrenkamas Kandidatas, kurio ekonominio naudingumo įvertinimo balas po derybų pasiūlymų eilėje yra didžiausias ir pasiūlyto įsigyti gyvenamojo namo kaina neviršija rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą ir neviršija „Bendruomeninių vaikų globos namų steigimo ir vaikų dienos centrų plėtros Pasvalio rajono savivaldybėje“ 2019-07-03 sutartyje nurodytos sumos.

29. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

	Vertinimo kriterijai	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (C)	maksimalus balas – 70

II.	Techninio įvertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 20
III.	Pastato aukštingumas (E)	maksimalus balas – 10
	I aukštas	10 balų
	II ir daugiau aukštų	0 balų

30. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

30.2. pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) 1 (vieno) kvadratinio metro gyvenamųjų patalpų bendrojo ploto kainos ($C_{\min}$) ir vertinamo pasiūlymo 1 (vieno) kvadratinio metro gyvenamųjų patalpų bendrojo ploto kainos (C_p) santykį padauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo ($X=70$):

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

30.3. kriterijų (T_i) balai priskiriami tiesiogiai;

30.4. kriterijų (T) balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i), nurodytų Sąlygų 2 priede „Techninis vertinimas“ vertinimo balus:

$$T = \sum_i T_i;$$

30.5. maksimalus balų skaičius – 100.

V SKYRIUS PIRKIMO PROCEDŪRŲ NUTRAUKIMAS

31. Pirkimo procedūros nutraukiamos esant bent vienai iš šių aplinkybių:

31.1. jeigu nė vieno iš Kandidatų pateikti pasiūlymai su dokumentais neatitinka Sąlygų arba negaunamas nė vienas pasiūlymas dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo;

31.2. kai atsiranda aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas;

31.3. kai nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

31.4. kai derybas laimėjęs Kandidatas atsisako pasirašyti sutartį ir pagal sudarytą eilę nėra kito Kandidato.

VI SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

32. 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 Savivaldybės administracija, 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.

33. Laimėjęs Kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

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

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

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

- 34.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;
 - 34.4. notaro arba įmonės vadovo patvirtintą įgaliojimą, jeigu gyvenamojo namo pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo ne gyvenamojo namo savininkas;
 - 34.5. gyvenamojo namo energinio naudingumo sertifikatą.
 - 35. Pirkimo sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta Savivaldybės administracijos direktoriaus, laimėtojo, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.
 - 36. Pirkimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka Savivaldybės administracija.
 - 37. Pinigai už nupirktą gyvenamąjį namą pervedami į pardavėjo nurodytą sąskaitą per 10 kalendorinių dienų po sutarties pasirašymo.
 - 38. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.
 - 39. Pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data – iki 2021 m. kovo 1 d.
 - 40. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu. Neišsprendus ginčo taikiai, nustatyta tvarka kreipiamasi į teismą.
-

Gyvenamųjų namų pirkimo skelbiamų
derybų būdu sąlygų
1 priedas

(Pasiūlymo forma)

Gyvenamųjų namų Bendruomeninių vaikų globos namų veiklai pirkimo komisijai

**PASIŪLYMAS
(nurodyti, kuriai pirkimo daliai)**

.....
(data)

1. Gyvenamojo namo rekvizitai:

Adresas:....., bendras naudingas plotas
.....kv. m, kambarių skaičius , statybos metai....., namo
tipas....., namo aukštų skaičius....., rūšys.....
(plytinis, monolitinis, stambiaplokštis ir kita)
stogas....., vandentiekis....., kanalizacija....., ūkinis
pastatas....., kita.....

2. Perkančioji organizacija – Pasvalio rajono savivaldybės administracija.

3. Kandidato rekvizitai:

.....
(vardas, pavardė, asmens kodas)
.....
ar (juridinio asmens pavadinimas, kodas)
.....
(adresas, telefonas, faksas)
.....

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

4. Parduodamo gyvenamojo namo su priklausiniais ir žeme kaina (kainas nurodyti atskirai
gyvenamojo namo ir priklausinių)

.....
(suma skaičiais ir žodžiais)
..... Eur.

5. Parduodamo gyvenamojo namo su priklausiniais apžiūrėjimo sąlygos:

.....
(laikas, per kurį galima apžiūrėti namą, kontaktinio asmens vardas, pavardė, adresas, telefono numeris)

6. Kita

.....
(kitos siūlomos pirkimo sąlygos)
.....

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas.

Pasiūlymas galioja 120 (vieną šimtą dvidešimt) dienų.

Patvirtinu, kad gyvenamasis namas tinkamas naudoti pagal paskirtį, t. y. nėra paslėptų
trūkumų, dėl kurių nebūtų galimybės gyvenamojo namo naudoti pagal paskirtį arba jo naudingumas
sumažėtų.

Patvirtinu, kad iki bus sudaryta oficiali pirkimo–pardavimo sutartis, ši paraiška galioja kaip įpareigojanti sutartis.

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

7. Paraiškos priedai:

7.1. Gyvenamojo namo su priklausiniais, kitos paskirties žemės sklypo ir, jeigu turima, žemės ūkio paskirties žemės sklypo nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka (VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas ar jo kopija), _____ lapų (-as, -ai).

7.2. Gyvenamojo namo su priklausiniais ir gyvenamosios paskirties žemės sklypo kadastrinių matavimų bylų kopijos ir (ar) kiti papildomi dokumentai, _____ lapų (-as, -ai).

7.3. Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui pateikti paraišką ir kitus gyvenamojo namo su priklausiniais ir žeme pirkimo dokumentus, tikslinti pirkimo dokumentus ir derėtis dėl gyvenamojo namo pardavimo, _____ lapų (-as, -ai).

7.4. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registrų centro pažymą apie gyvenamojo namo nusidėvėjimo procentus. _____ lapų (as, -ai).

7.5. Energetinio naudingumo sertifikato kopija), _____ lapų (-as, -ai).

(kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(Techninio vertinimo forma)

TECHNINIS VERTINIMAS

2020 m. _____ d.

Gyvenamojo namo duomenys:

1. Adresas _____;
2. Naudingasis plotas _____ kv. metrai (-ų);
3. Kambarių skaičius _____;
4. Pasiūlyto gyvenamojo namo būklė:

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijų pavadinimas	Vertinimo balai (ribos)	Vertinimas balais	Pastabos
Būklės vertinimo kriterijai				
1.	Tualetas	0–2		
	Įrengtas	2		
	Neįrengtas	0		
2.	Vonia / dušo kabina	0–2		
	Įrengta	2		
	Neįrengta	0		
3.	Langai	0–2		
	Visi langai su stiklo paketais	2		
	Langai be stiklo paketų (arba ne visi su stiklo paketais)	0		
4.	Vidinė apdaila	0-5		
	Sienų ir lubų būklė (vertinama labai gerai – 2 balai, gerai – 1 balai, patenkinamai – 0 balų)	0–2		
	Grindų būklė (vertinama labai gerai – 3 balai, gerai – 2 balai, patenkinamai – 0 balų)	0–3		
5.	Išorinė apdaila	0–9		
	Sienų būklė (vertinama labai gerai – 2 balai, gerai – 1 balai, patenkinamai – 0 balų)	1–4		
	Stogo būklė (vertinama labai gerai – 3 balai, gerai – 2 balai, patenkinamai – 0 balų)	1–5		
Balų suma:				

5. Gyvenamojo namo statybos metai _____.
6. Kiti namo būklę apibūdinantys duomenys: _____

(vardas pavardē)

(parašas)

(vardas pavardē)

(parašas)

(vardas pavardē)

(parašas)

(vardas pavardē)

(parašas)

(vardas pavardē)

(parašas)