

PATVIRTINTA
Kėdainių rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2022 m. lapkričio 23 d.
įsakymu Nr. AD-1-1347

SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO NR. SB-20 SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Kėdainių rajono savivaldybė (toliau – Savivaldybė) skelbiamų derybų būdu pagal toliau pateiktas Socialinio būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas (toliau – Sąlygos) perka vieno kambario butą socialinio būsto fondo plėtrai Kėdainių mieste.

2. Pirkimas vykdomas 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“. Šiam pirkimui organizuoti ir atlikti Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. kovo 28 d. įsakymu Nr. AD-1-360 „Dėl Socialinio būsto pirkimo“ sudaryta Socialinio būsto pirkimo komisija (toliau – Komisija) bei patvirtintas jos darbo reglamentas. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo principų bei konfidencialumo ir nešališkumo reikalavimų.

3. Reikalavimai perkamam 2 kambarių butui:

3.1. butas turi būti ne mažesnio kaip 40 kv. m ir ne didesnio kaip 55 kv. m naudingojo ploto;

3.2. butas turi būti geros techninės būklės, paruoštas ir tinkamas gyventi be papildomų remonto išlaidų, jis turi atitikti teisės aktų nustatytus sanitarinius ir techninius reikalavimus gyvenamosioms patalpoms, jame turi būti įrengti šalto ir karšto vandens, elektros energijos, gamtinių dujų (jei jos yra) apskaitos prietaisai. Bute turi būti viryklė ir kriauklė virtuvėje, santechnikos įrenginiai vonioje ir tualete;

3.3. jeigu butas pasiūlymo pateikimo dieną yra neįrengtas, jis turi būti įrengtas iki pirkimo sutarties pasirašymo dienos;

3.4. jeigu butas pasiūlymo pateikimo dieną yra nevysiškai tinkamas gyventi dėl smulkių buto paviršių apdailos defektų (t. y. nusilupę grindų dažai, apiplyšę tapetai, nešvarios sienos, išskritusios sienų ar grindų plytelės ir pan.), jie turi būti pašalinti iki pirkimo sutarties pasirašymo dienos;

3.5. butas perkamas tik su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais (rūšiais ir pan.), jei tokie yra;

3.6. Butas pirkimo sutarties pasirašymo momentu negali būti perleistas tretiesiems asmenims, įkeistas ar kitaip suvaržytos buto valdymo ir naudojimo teisės. Jei butas įkeistas bankui ar kitam kreditoriui, būtina iki pirkimo sutarties pasirašymo pateikti raštišką banko ar kito kreditoriaus sutikimą butą parduoti.

4. Butai neperkami:

4.1. Šėtos gatvėje esančiuose gyvenamuosiuose namuose;

4.2. bendrabučio tipo gyvenamuosiuose namuose;

4.3. jei buto nusidėvėjimas yra didesnis nei 60 procentų.

II SKYRIUS

PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS

5. Kandidatai Sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su socialinio būsto pirkimu, gali gauti el. paštu rasa.vaitkuniene@kedainiai.lt arba Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Statybos ir turto skyriuje 605 kab., Kėdainių m., J. Basanavičiaus g. 36. Pirkimo sąlygos skelbiamos Savivaldybės interneto svetainėje adresu www.kedainiai.lt ir bent vienoje visuomenės informavimo priemonėje. Pirkimo komisija privalo pirkimo dokumentus pateikti ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo kandidato prašymo gavimo dienos.

6. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ir juridiniai asmenys.

7. Dokumentai turi būti parengti lietuvių kalba.

8. Kandidatas pateikia šiuos dokumentus:

8.1. nustatytos formos pasiūlymą (1 priedas);

8.2. parduodamo būsto dokumentus:

8.2.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijas;

8.2.2. kadastro duomenų bylos, kuri turi atitikti esamą būsto išplanavimą, kopiją;

8.2.3. būsto energinio naudingumo sertifikato kopiją;

8.3. pažymą, įrodančią kad parduodamo būsto savininkas neturi jokių įsipareigojimų bei įsiskolinimų už atliktus gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, jei parduodamas butas yra atnaujintame (modernizuotame) name;

8.4. įgaliojimą, suteikiantį teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus, derėtis dėl būsto pardavimo ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu, kai šis asmuo nėra būsto savininkas;

8.5. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka.

9. Visi kandidato pateikiami dokumentai turi būti sunumeruoti, susegti ar susiūti ir paskutiniojo lapo antroje pusėje turi būti nurodytas pateikiamų dokumentų lapų skaičius ir tai patvirtinta kandidato arba jo įgalioto asmens parašu.

10. Kandidatas dokumentus pateikia užklijuotame voke. Ant voko turi būti užrašytas Savivaldybės pavadinimas, užrašas „Socialinio būsto pirkimas“, pirkimo numeris, kandidato vardas, pavardė ir gyvenamosios vietos adresas.

11. Pasiūlymai priimami arba siunčiami paštu Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Statybos ir turto skyriui, 605 kab., Kėdainių m., J. Basanavičiaus g. 36, iki 2023 m. sausio 5 d. 12 val. darbo dienomis ir darbo valandomis. Informacija teikiama tel.: (8 347) 69518, (8 347) 69515, el. paštu: rasa.vaitkuniene@kedainiai.lt; audrone.naujalienė@kedainiai.lt.

12. Kandidatai per Sąlygų 11 punkte nustatytą laiką turi pateikti Komisijai pasiūlymus dalyvauti skelbiamose derybose kitus dokumentus, nurodytus Sąlygų 8 punkte. Pasibaigus nustatytam terminui pateikti pasiūlymai nenagrinėjami, dokumentai gražinami juos pateikusiam kandidatui.

13. 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.

III SKYRIUS

PASIŪLYMŲ NAGRINĖJIMAS IR KVIETIMAS DERĖTIS

14. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje, kuris vyks 2022 m. sausio 5 d. 14 val. Kėdainių rajono savivaldybės administracijoje 610 kab., Kėdainių m., J. Basanavičiaus g. 36.

15. Vokų atplėšimo posėdžio metu Komisija patikrina, ar gauti pasiūlymai ir kiti dokumentai atitinka pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus.

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

17. Komisija ne vėliau kaip per 5 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.

18. Komisija apžiūri siūlomus pirkti butus ir įvertina jų techninę būklę (2 priedas).

19. Komisija kandidatų pasiūlymą atmeta, jeigu:

19.1. kandidato pasiūlymas ir/ar kiti kandidato pateikti dokumentai neatitiko Sąlygose nustatytų reikalavimų;

19.2. kandidatas per Komisijos nurodytą terminą neištaisė pasiūlyme ir jo prieduose esančių techninio pobūdžio klaidų ir/ar mažareikšmių trūkumų;

19.3. Komisija apžiūrėjusi siūlomą butą nustatė, kad jis neatitinka Sąlygose nustatytų reikalavimų.

20. Administracijos direktorius visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir kitų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

20.2. derybų objektas;

20.3. jeigu taikomas šių Sąlygų 16 punktą, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

20.4. derybų kalba (kalbos);

20.5. kita svarbi informacija.

21. Jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, Administracijos direktorius atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

22. Jeigu nei vieno kandidato pateikti parduodamų butų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Sąlygose, arba negaunama nei vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

VI SKYRIUS SKELBIAMŲ DERYBŲ VYKDYMAS

23. Derybų metu Komisija turi:

23.1. visiems kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;

23.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

23.3. be kandidato sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.

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

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

26. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus ir būsto techninį įvertinimą, sudaro pasiūlymų eilę, išdėstydamą kandidatų pasiūlymus įvertinimo balų mažėjimo tvarka. Laimėtoju išrenkamas kandidatas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus po derybų (dėl techninių, ekonominių ir kitokių Sąlygose nustatytų sąlygų) yra didžiausias.

27. Vertinimo kriterijai:

27.1. mažiausia 1 kv. m kaina;

27.2. buto techninė būklė (2 priedas).

28. Pasiūlymų (buto) ekonominio naudingumo vertinimas:

Ekonominis naudingumas vertinamas pagal formulę:

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

S – ekonominio naudingumo įvertinimas;

C – kandidato pasiūlytos (suderėtos) kainos įvertinimo balas:

$$C = (C_{\min} / C_p) X;$$

C_{\min} – mažiausia šiame pirkime pasiūlyta buto 1 kv. m kaina Eur;

C_p – kandidato pasiūlyta buto 1 kv. m kaina Eur;

X – kainos įvertinimo lyginamasis svoris (X=60)

T – techninio įvertinimo balas:

$$T = (T_i / T_{\max}) Y;$$

T_i – kandidato pasiūlyto buto techninio įvertinimo balų suma;

T_{\max} – didžiausia šiame pirkime pasiūlyta buto techninio įvertinimo balų suma;

Y – techninio įvertinimo lyginamasis svoris (Y=40).

29. Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų Kėdainių rajono savivaldybės administracijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

30. 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.

31. Būsto įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

32. Atlikus kandidato pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, Komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

33. Jeigu, įvykus Sąlygų 32 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Sąlygų 31 punkte nurodyto reikalavimo, Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto individualų turto vertinimą.

34. Tais atvejais, kai taikant šių Sąlygų 30–31 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

35. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikomas šių Sąlygų 34 punktas, nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

36. Komisija gali nesiderėti ir sudaryti pirkimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių kandidatų, taip pat kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.

V SKYRIUS PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

37. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad buvo nesilaikoma Sąlygų nuostatų ir pažeisti jo teisėti interesai, turi teisę pareikšti pretenziją Kėdainių rajono savivaldybės administracijai.

38. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie priimtą sprendimą dienos.

39. Pretenzija, pateikta praleidus Sąlygų 38 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

40. 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.

41. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiama Sąlygose nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Administracijos direktorius informuoja kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

42. 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.

43. Kandidatas Komisijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

VI SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIS

44. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia savivaldybės Tarybai tvirtinti sprendimo pirkti būstą savivaldybės nuosavybės projektą. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo savivaldybės Tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

45. Būsto pirkimo savivaldybės nuosavybės sutartis pasirašoma savivaldybės tarybos įgalioto asmens arba jos nustatyta tvarka.

46. Prieš pasirašydamas pirkimo sutartį, buto savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

46.1. asmens dokumento kopiją, įmonės registracijos pažymėjimo ir įstatų (juridiniai asmenys) kopijas;

46.2. nuosavybės teisę į butą patvirtinančius dokumentus ir kadastro duomenų bylą;

46.3. dokumentus įrodančius, kad bute nėra kitų asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą;

46.4. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

46.5. notaro patvirtintą sutuoktinių (kitų bendraturčių) sutikimą parduoti butą (fiziniai asmenys);

46.6. pažymą, įrodančią kad parduodamo būsto savininkas neturi jokių įsipareigojimų bei įsiskolinimų už atliktus gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, jei parduodamas butas yra atnaujintame (modernizuotame) name;

46.7. buto energinio naudingumo sertifikato originalą;

46.8. kitus notariniam sandoriui sudaryti reikalingus dokumentus.

47. Pirkimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka buto pardavėjas.

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

49. Pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data – ne vėliau kaip per 1 mėn. nuo savivaldybės Tarybos sprendimo priėmimo, pradėti naudotis nupirktu būstu – ne vėliau kaip per 1 mėn. nuo pirkimo sutarties sudarymo.

50. Pinigai už nupirktą butą pervedami į pardavėjo nurodytas sąskaitą per 5 darbo dienas po pirkimo sutarties sudarymo ir nuosavybės teisių į nupirktą butą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.

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 su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti

pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

52. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

VII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

53. Perkančioji organizacija, pasirašiusi pirkimo sutartį ir perdavimo-priėmimo aktą, įsigytą butą nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl teisių į jį įregistravimą.

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

TECHNINĖS BŪKLĖS VERTINIMAS

Buto, esančio _____

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijus	Vertinimo ribos (balai)	Vertinimo balai	Vertinimas (balais)
1.	Namo, kuriame yra butas, eksploataavimo trukmė:	0-20		
1.1.	Renovuotas		20	
1.2.	5-10 metų		15	
1.3.	10-30 metų		10	
1.4.	Daugiau kaip 30 metų		5	
1.5.	Daugiau kaip 50 metų		0	
2.	Aukštas, kuriame yra butas:	0-10		
2.1.	1 aukštas		5	
2.2.	2-3 aukštai		10	
2.3.	kiti aukštai		5	
2.4.	viršutinis aukštas		0	
3.	Buto energinio naudingumo klasė:	1-7		
3.1.	A		7	
3.2.	B		6	
3.3.	C		5	
3.4.	D		4	
3.5.	E		3	
3.6.	F		2	
3.7.	G		1	
4.	Patalpų šildymas:	2-5		
4.1.	Yra (centralizuotas)		2	
4.2.	Yra (autonominis)		5	
5.	Dujų tiekimas:	0-4		
5.1.	Yra (suskystintų dujų balionas)		0	
5.2.	Yra (gamtinės)		4	
6.	Atstumas nuo perkamo buto iki viešojo transporto stotelės:	1-4		
6.1.	ne didesnis kaip 500 m		1	
6.2.	ne didesnis kaip 250 m		4	
7.	Sandėlis rūsyje	0-5		
7.1.	Nėra		0	
7.2.	Yra		5	
8.	Laiptinės telefonspynė:	0-3		
8.1.	Nėra		0	
8.2.	Yra		3	
9.	Buto padėtis name:	0-5		
9.1.	Kampinis		0	
9.2.	Vidinis		5	
10.	Buto langų būklė:	0-10		
10.1.	Seni, nekeisti		0	
10.2.	Pakeisti plastikiniai		5	

10.3.	Pakeisti (klijuoto medžio)		10	
11.	Buto lauko (išorinės) durys:	0-10		
11.1.	Senos		0	
11.2.	Pakeistos medinės		5	
11.3.	Pakeistos šarvuotos		10	
12.	Balkonas	0-5		
12.1.	Nėra		0	
12.2.	Yra		5	
13.	Bendra buto vidaus apdailos būklė:	0-12		
13.1.	Remontuotina		0	
13.2.	Patenkinama		5	
13.3.	Gera		10	
13.4.	Labai gera		12	
	Iš viso:	0-100	x	