**SOCIALINIŲ BŪSTŲ PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU**

**SĄLYGOS IR VERTINIMO KRITERIJAI**

**I SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Perkančioji organizacija **–** Šiaulių miesto savivaldybės administracija (toliau – Perkančioji organizacija), kodas 188771865, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. (+370 41) 50 94 90, el. paštas [info@siauliai.lt](mailto:info@siauliai.lt).

2. Perkančioji organizacija, skelbiamų derybų būdu, perka 2 socialinius būstus: 1 vnt. vieno kambario (aukštas nesvarbu) ir 1 dviejų kambarių (I aukšte) su patogumais, daugiabučiame ne bendrabučio tipo name Šiaulių miesto teritorijoje, paskirtis: gyvenamoji. Vieno kambario būsto naudingas plotas – 30-40 kv. m naudingojo ploto, dviejų kambarių – 45-57 kv. m naudingojo ploto. Nupirkti būstai bus įrašomi į Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašus ir bus nuomojami asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą. Būstų pirkimas (toliau – Pirkimas) finansuojamas iš Šiaulių miesto savivaldybės biudžeto lėšų. Lėšos už nupirktą būstą bus pervedamos į pardavėjo nurodytą sąskaitą per 10 darbo dienų nuo pirkimo - pardavimo sutarties pasirašymo.

3. Pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, 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“ (toliau – Aprašas).

4. Pirkimo procedūras, vadovaudamasi Aprašu ir šiomis Socialinių būstų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygomis ir vertinimo kriterijais (toliau – Sąlygos) pagal suteiktus įgaliojimus, organizuoja ir vykdo Socialinių būstų pirkimo komisija (toliau – Komisija), sudaryta Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. A-440 „Dėl socialinių būstų pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento tvirtinimo“.

5. Informacija apie Pirkimą skelbiama Šiaulių miesto savivaldybės internetiniame puslapyje, savaitraštyje „Šiaulių kraštas“.

6. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.

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

**II SKYRIUS**

**PIRKIMO OBJEKTAS IR REIKALAVIMAI**

8. Atliekant šį Pirkimą bus perkami 2 vnt. gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektai – 1 vnt. vieno kambario (aukštas nesvarbu) ir 1 vnt. dviejų (I aukšte) būstai. Būstai perkami Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje. Socialiniai būstai perkami dalimis. Pasiūlymus pardavėjas gali teikti vienai ar visoms pirkimo dalims. Pirkimas skaidomas į 2 (dvi) dalis:

8.1. **I Pirkimo dalis**: Pirkimo objektas – vieno kambario būstas (nuo 30 iki 40 kv. m. naudingo ploto, aukštas nesvarbu) Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje – 1 vnt.;

8.2. **II Pirkimo dalis**: Pirkimo objektas – dviejų kambarių būstas (I aukšte, nuo 45 kv. m. iki 57 kv. m. naudingo ploto) Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje – 1 vnt.

9. Reikalavimai nekilnojamajam turtui:

9.1. būstas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras) turi būti įregistruotas kaip gyvenamosios (butų) paskirties patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas;

9.2. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų perka būstus su jiems priklausančiais inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais;

9.3. būstas turi būti neperleistas, neareštuotas, teisme dėl būsto neturi būti ginčų, 10 darbo dienų iki būsto pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys, iškeldinti ir išdeklaruoti visi jame gyvenantys ir negyvenantys asmenys;

9.4. parduodamame būste neturi gyventi asmenys, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir pasikeitus savininkui;

9.5. pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo dieną turi būti sumokėti visi mokesčiai už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą) ir kt.;

9.6. būstas turi būti mūriniame ar blokiniame name, vientisas ir nedalomas, neturintis bendro naudojimo patalpų su kitais būstais (pvz., bendro koridoriaus, bendro įėjimo, virtuvės, sandėliuko ir kt.);

9.7. būsto plotas ir kiti duomenys, nurodyti būsto kadastro duomenų byloje, turi atitikti faktinius būsto duomenis (visi pakeitimai būste ir rūsyje (jei yra) privalo būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre);

9.8. būstai perkami ir atnaujintuose (renovuotuose) namuose, tačiau už renovavimo darbus turi būti atsiskaityta iki pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dienos;

9.9. būstas turi būti visiškai įrengtas ir pritaikytas gyvenamajai paskirčiai (geros techninės būklės, tvarkingas, švarus ir atlaisvintas);

9.10. būstas turi būti su visais centralizuotais, veikiančiais komunaliniais patogumais (vandentiekiu (šaltas ir karštas vanduo), kanalizacija, šildymu, elektros instaliacija);

9.11. būste ar būstui turi būti įrengti ir veikti individualios apskaitos šalto ir karšto vandens, elektros, dujų apskaitos prietaisai;

9.12. būstas turi būti tinkamas gyventi be papildomų remonto išlaidų, atitikti statybos, higienos, priešgaisrinės saugos normų reikalavimus,:

9.12.1. įrengti ir veikiantys santechnikos, patalpų šildymo prietaisai, vamzdynas, vonia ar dušo kabina, unitazas, praustuvas, plautuvė virtuvėje, vandens maišytuvai turi būti nesurūdiję, nesuskilę, nepraleidžiantys vandens, švarūs, be defektų;

9.12.2. tvarkinga ir veikianti elektros instaliacija: jungikliai, kištukiniai lizdai turi būti pritvirtinti, nesuskilę, veikiantys, apšvietimo įrenginių lizdai tvarkingi, neturi būti neizoliuotų laidų;

9.12.3. pilnai įrengta vidaus apdaila (galutinai įrengtos ir apdailinėmis medžiagomis padengtos vidinės pertvaros, lubos, grindys, sienos), sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, švarios, be pelėsio;

9.12.5. langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi, varstomi, švarūs, su privaloma furnitūra; durys turi užsidaryti ir atsidaryti, rankenos laikytis stabiliai, jei yra stiklas – turi būti nesuskilęs, neišdužęs;

9.12.6. būstas perkamas be baldų (išskyrus integruotus), virtuvėje turi būti veikianti viryklė su orkaite ir plautuvė;

9.12.7. būste turi būti veikiantis dūmų detektorius;

9.12.8. būstas neturi defektų ir (ar) trūkumų, kurie trukdytų būstą naudoti pagal paskirtį;

9.12.9. būste virtuvė ir kambarys (-iai) turi būti atskiros patalpos.

10. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų neperka būstų kurie:

10.1. yra ginčo objektai teisme, areštuoti, perduoti ar kitaip perleisti kitiems asmenims, yra galiojančių sutarčių ar susitarimų dėl būsto nuomos suvaržymo ar kitaip yra suvaržytos būsto valdymo, naudojimo ar disponavimo teisės, būstui gresia konfiskavimo, paėmimo visuomenės poreikiams ar bet kokios kitos procedūros, dėl kurių būstas ar teisės į jį būtų kitaip suvaržytos;

10.2. su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušu ar vonia), taip pat esančių bendrabučio tipo pastatuose, kurie Nekilnojamojo turto registre yra užregistruoti kaip bendrabučiai ar bendrabučiai su prekybos, maitinimo ir paslaugų patalpomis, ir (ar) jų pagrindinė naudojimo paskirtis nustatyta kaip gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms);

10.3. įrengti pusrūsiuose, palėpėse, vietose, į kurias yra apribotos galimybės patekti, yra neįrengti ar kurių baigtumas nėra 100 proc.;

10.4. įsigyti ar renovuoti už kredito įstaigų kreditus ir nebaigti išmokėti;

10.5. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 60 proc.;

10.6. šildomi krosnimis, židiniais, pastatomais elektriniais prietaisais (elektriniais ar tepaliniais radiatoriais, elektriniais šildytuvais, kondicionieriais ir pan.);

10.7. yra mediniuose ar karkasiniuose namuose;

10.8. neatitinka bent vienos iš 9 punkte nurodytų reikalavimų ir Sąlygų.

**III SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA**

11. Pirkimo procedūrų metu bus vertinami tik tie pasiūlymai, kurie bus parengti vadovaujantis šio punkto reikalavimais, pagal pridedamą formą (1 priedas).

11.1. Pasiūlymo turinys:

11.1.1. Pasiūlymą teikiančio asmens vardas ir pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas;

11.1.2. Siūlomo pirkti būsto apibūdinimas pagal šiuose dokumentuose pateiktus reikalavimus ir pageidavimus:

* Siūlomo pirkti būsto adresas;
* Būsto plotas (naudingas plotas, t. y. be rūsio);
* Kambarių skaičius;
* Namo statybos metai;
* Kuriame namo aukšte yra būstas;
* Būstas atitinka 9 punkte nustatytus reikalavimus;
* Būstas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu (nurodyti ar yra priskirtas žemės

sklypas ir ar jis parduodamas kartu su būstu);

* Perkamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (laikas, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį

galima kreiptis dėl perkamo būsto apžiūrėjimo vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas);

* Kitos kandidato siūlomos sąlygos;
* Pradinė siūlomo pirkti būsto kaina eurais (nurodant skaičių ir žodžiais);
* Įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Komisijos prašymo sudaryti galimybę

apžiūrėti siūlomą parduoti būstą.

Komisijai siūlomą pirkti būstą;

* Sutikimas leisti fotografuoti/filmuoti siūlomą pirkti būstą ir aprašyti jo būklę;
* Pasiūlyme esanti konfidenciali informacija. Pasiūlyme nurodyta nekilnojamojo daikto

pardavimo 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.

11.2. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie priedai:

11.2.1. būsto, kurį siūloma parduoti, nuosavybę įrodančio dokumento kopija (valstybės įmonės Registrų centro pažymėjimo arba Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija), išduota ne anksčiau kaip prieš 60 kalendorinių dienų iki pasiūlymo pateikimo datos;

11.2.2. kadastro duomenų bylos kopija, kuri turi atitikti esamo būsto išplanavimą;

11.2.3. Įgaliojimas (pavyzdinė forma pateikiama 2 priede), suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, jei būsto savininkui atstovauja kitas asmuo. Įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro (originalas). Juridinio asmens duodamą įgaliojimą pasirašo jo vadovas ir ant įgaliojimo dedamas to juridinio asmens antspaudas, jeigu jis antspaudą privalo turėti;

11.2.4. Jei būstas bendrosios nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, turi būti, bendraturčio(-ių) sutikimas parduoti nekilnojamąjį turtą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka;

11.2.5. Jei būstas yra atnaujintame (modernizuotame) name, pateikiama pažyma apie savininko įsipareigojimus ir įsiskolinimus, susijusius su namo projekto įgyvendinimu, kreditu ir palūkanomis (įsiskolinimai, susiję su namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu, turės būti apmokėti iki pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo);

11.3. Pasiūlymas dalyvauti derybose ir visa reikalinga dokumentacija pateikiama lietuvių kalba.

11.4. Pasiūlymas privalo būti pasirašytas būsto savininko (-ų) ar jo įgalioto asmens.

11.5. Ant užklijuoto voko turi būti užrašyta:

**Pasiūlymas skelbiamoms deryboms dėl būsto *(įrašyti dalies Nr.)* dalies pirkimo**

**Šiaulių miesto Savivaldybės administracija**

**Vasario 16-osios g. 62**

**LT-76295, Šiauliai**

11.5.1. Pasiūlymą teikiančio asmens vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, elektroninis paštas, įmonės pavadinimas, kodas įmonių registre, adresas, telefono numeris.

12. Pasiūlymus gali teikti fiziniai ir juridiniai asmenys vienai, kelioms ar visoms pirkimo dalims, t. y. tiek dalių, kiek pirkimo sąlygas atitinkančių būstų siūlo parduoti kandidatas. Dėl kiekvienos pirkimo dalies yra numatoma sudaryti atskirą pirkimo sutartį.

13. Perkančioji organizacija, siekdama patenkinti poreikį įsigyti Pirkimo dokumentuose nurodytų tokių pat charakteristikų būstų skaičių, laikys, kad kandidato pasiūlytas būstas, kuris atitinka tas pačias charakteristikas dėl kelių pirkimo objekto dalių, pateiktas visoms šioms dalims. Jeigu kandidatas atitinkamoje pirkimo dalyje paskelbiamas nugalėtoju, analogiškose kitose pirkimo dalyse pasiūlymas dėl to pačio būsto nevertinamas.

14. Pasiūlymo ir jo priedų lapai turi būti sunumeruoti, susegti ir paskutinio lapo antroje pusėje patvirtintas kandidato arba jo įgalioto asmens parašu, o juridinio asmens – antspaudu.

15. Pasiūlymas dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktas iki **2024 m. lapkričio 20 d. 11:00 val.** Vėliau pateiktas pasiūlymas nebus nagrinėjamas, o neatplėštas vokas grąžinamas jį atsiuntusiam kandidatui registruotu laišku.

16. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymas nebuvo gautas ar gautas pavėluotai.

17. Pasiūlymus kandidatai pateikia tiesiogiai patys, per kurjerį arba atsiunčia paštu registruotu laišku. Pasiūlymas priimamas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos priimamajame prie 4 langelio, adresu Vasario 16-osios g. 62, Šiauliuose.

18. Kandidatui, pateikusiam pasiūlymą, Perkančioji organizacija išduoda/išsiunčia registruotu paštu registracijos pažymėjimą apie pasiūlymo gavimą. Registracijos pažymėjime užrašoma voko gavimo data, laikas ir eilės numeris. Ant voko, kuriame pateiktas pasiūlymas ir priedai užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

**IV. PASIŪLYMŲ VERTINIMAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBŲ VYKDYMAS**

19. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje **2024 m. lapkričio 20 d. 11:15 val.,** Šiaulių miesto savivaldybėje, Vasario 16-osios g. 62, II kabinete (1 aukšt.). Posėdis, kuriame atplėšiami vokai, uždaras.

20. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir parduodamų būstų dokumentus ir, esant būtinybei, pakartotinai kreipiasi į kandidatus dėl būsto dokumentų tikslinimo bei paaiškinimo teikimo. Kandidatai patikslintus dokumentus Komisijai pateikia ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo pranešimo išsiuntimo kandidatams dienos. Kandidatams iki nustatyto termino nepateikus papildomų dokumentų arba pateikus patikslintus dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentams, jų pasiūlymai atmetami.

21. Komisija apžiūri siūlomus parduoti būstus (apžiūros akto forma pateikiama 4 priede), ir įvertina siūlomų būstų atitikimą Sąlygų reikalavimams.

22. Pasiūlymai, po Komisijos išvažiuojamojo posėdžio bus vertinami lyginant jų ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal formulę:

**Sp.= Cmin/Cp • X +Tf**

Tf = (∑ Fi) • Yf

Fi = Pi / Pmax • Li

kurioje:

Sp – Pirkimo objekto ekonominio naudingumo įvertinimas;

Cmin – mažiausia pasiūlyta kaina už 1 kv. m naudingo ploto;

Cp – vertinamo pasiūlymo kaina už 1 kv. m naudingo ploto;

Tf – Pirkimo objekto funkcinių savybių įvertinimas;

Fi – funkcinio parametro įvertinimas;

X – kainos kriterijaus lyginamasis svoris (X = 60);

Yf – funkcinių savybių lyginamasis svoris (Yf = 40);

Pi – pasiūlyto Pirkimo objekto i–tojo funkcinio parametro reikšmė;

Pmax – geriausia to paties funkcinio parametro reikšmė visuose pasiūlymuose;

Li – vertinamo funkcinio parametro lyginamasis svoris.

23. Būstų vertinimo kriterijai: siūlomo pirkti būsto kaina ir jo funkcinės savybės.

23.1 Už funkcines savybes, įvardintas 1 lentelėje balai (vertinama 10 balų sistema) skiriami tik po būstų Pirkimo Komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kuomet bus apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų Pirkimo Sąlygas.

1 lentelė

Būsto, nurodyto Sąlygų 9 punkte, funkcinės savybės ir jų lyginamieji svoriai

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Eil. Nr.** | **Funkcinės savybės (P)** | **Vertinamo parametro lyginamasis svoris (L)** |
| 1. | Santechnikos įrenginių būklė:  Labai geros būklės santechnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, nauji santechnikos prietaisai) – nuo 9 iki 10 balų;  Geros būklės santechnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, santechnikos prietaisai) – nuo 7 iki 8 balų;  Patenkinamos būklės santechnikos įrenginiai (nepakeistas arba keista tik dalis vamzdyno, seni santechnikos prietaisai, bet tvarkingi) – nuo 1 iki 6 balų. | 0,55 |
| 2. | Paprastojo remonto kokybės (lubų, sienų, grindų, langų ir elektros instaliacijos) būklė:  Pilnai atliktas paprastasis remontas (atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, pakeisti langai, durys, elektros instaliacija nauja) – nuo 9 iki 10 balų;  Iš dalies atliktas paprastasis remontas (iš dalies atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, pakeisti langai, tvarkingos durys, elektros instaliacija tvarkinga) – nuo 7 iki 8 balų;  Paprastojo remonto kokybė patenkinama (seniai atliktas paprastasis remontas, langai nekeisti, bet sandarūs, tvarkingi, elektros instaliacija sena, veikianti) – nuo 1 iki 6 balų. | 0,45 |
|  | **Iš viso** | **1,00** |

23.2. Būstų Pirkimo Komisija, apskaičiavusi ekonominį naudingumą, sudaro siūlomų pirkti būstų eilę ir pradeda vykdyti derybas dėl:

23.2.1 techninių, ekonominių ir kitokių būstų Pirkimo dokumentuose nustatytų Sąlygų, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato;

23.2.2. kainos.

24. Komisija visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų Sąlygų. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

24.2. derybų objektas;

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

24.4. derybų kalba - lietuvių;

24.5. kita, būstų Pirkimo Komisijos nuomone, svarbi informacija.

25. 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.

26. Derybų procedūrų metu Perkančioji organizacija turi:

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

26.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

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

26.4. turi teisę derybų metu prašyti keisti kainą, pagerinti būsto (paprastojo remonto) būklę ar pašalinti paprastojo remonto trūkumus ir kt.

27. Komisija, priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, vadovaujasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais, vertina siūlomų pirkti butų dokumentus, atsižvelgia į ekonominį vertinimą, nepriklausomo turto vertintojo nustatytą buto rinkos vertę arba nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą buto vidutinę rinkos vertę, derybų rezultatus ir visam pirkimui numatytas lėšas. Įvertinusi derybų rezultatus, komisija sudaro kiekvienai pirkimo daliai (t. y. kiekvienam perkamam butui) atskirą eilę, išdėstydama pasiūlymus įvertinimo balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą, jei toks vertinimas atliekamas ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

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

29. Įsigyjant nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai socialiniam 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.

30. Pasibaigus deryboms, komisija galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusių kandidatų priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus (nurodo derybas laimėjusius kandidatus) išsiuntimo kandidatams dienos. 7 darbo dienų terminas netaikomas, jeigu derybose dalyvauja vienas kandidatas.

31. Perkančioji organizacija gali nesiderėti ir sudaryti pirkimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusiu kandidatu, taip pat kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.

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

33. Derybų su kandidatu pabaiga įforminama derybų protokolu, kurį pasirašo komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

34. Jei visų pirkimo daliai siūlomų pirkti butų kainos po derybų, atlikus individualų turto vertinimą ar socialinio būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte, daugiau kaip 10 procentų viršija rinkos vertę arba jų vertinimo metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, komisija gali organizuoti pakartotines derybas. Jeigu po pakartotinių derybų kandidato pasiūlyta kaina vis tiek daugiau kaip 10 procentų viršija turto rinkos vertės nustatytą kainą, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą. Jeigu pasikeičia pasiūlymų eilė arba derybų rezultatai, komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

35. Kandidato prašymu, jei su pasiūlymu buvo pateiktas dokumento originalas gali būti grąžinamas (išskyrus pasiūlymą), o jo kopija, patvirtinta įstatymo nustatyta tvarka, lieka prie kandidato kitų pateiktų dokumentų.

36. Jeigu nė vieno iš kandidatų, pateikusių pasiūlymus, siūlomų pirkti būstų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentuose, Pirkimo procedūros kartojamos su atnaujintu pasiūlymų teikimo terminu.

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

**V SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ ATMETIMAS**

38. Pasiūlymai atmetami, jeigu:

38.1. būstas neatitinka normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatytų reikalavimų gyvenamosioms patalpoms;

38.2. būstas yra be patogumų;

38.3. būstui yra uždėtas turto areštas;

38.4. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė ne lietuvių kalba;

38.5. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė neužklijuotame voke;

38.6. neužpildytas pasiūlymas (forma pateikiama 1 priede);

38.7. nepridėtas įgaliojimas ar tinkamai patvirtina jo kopija, jei pasirašė būsto savininko įgaliotas asmuo;

38.8. kandidatas pateikė neteisingus, suklastotus duomenis;

38.9. kandidatas ar jo įgaliotas asmuo Komisijos prašymu nesuteikia galimybės apžiūrėti siūlomą parduoti būstą iki derybų pradžios ir atsisako suteikti galimybę (nesuteikia galimybės) turto vertintojui (jei toks vertinimas atliekamas) apžiūrėti siūlomą parduoti būstą per ne ilgesnį nei 3 darbo dienų terminą nuo Komisijos prašymo el. paštu, telefonu, pateikimo dienos;

38.10. jeigu kandidato siūlomas būstas neatitinka bent vieno iš Sąlygų 9 punkte nustatytų reikalavimų būstams;

38.11. jeigu kandidato siūlomas būstas atitinka bent vieną šių Sąlygų 10 punkte nustatytą sąlygą, kuri aiškiai nurodo, kad toks būstas netinkamas perkančiajai organizacijai;

38.12. Pasiūlymas ir jo priedai (voke pateikti ne visi dokumentai), neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ir šie trūkumai nepašalinti iki derybų pradžios;

38.13. Jei kandidatas apie atitiktį nustatytiems reikalavimams yra pateikęs melagingą informaciją, kurią perkančioji organizacija gali įrodyti bet kokiomis teisėtomis priemonėmis.

**VI SKYRIUS**

**PIRKIMO PROCEDŪRŲ PABAIGA**

39. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

39.2 sudaroma pirkimo sutartis;

39.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nustatytas sąlygas;

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

39.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

**VII SKYRIUS**

**PRETENZIJŲ PATEIKIMO TVARKA**

40. Kiekvienas kandidatas, kuris mano, kad Perkančioji organizacija nesilaikė Sąlygų nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai, kurioje nurodo konkrečias aplinkybes ir motyvus dėl pažeidimo.

41. 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. Pretenzija, pateikta praleidus nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

42. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos, Perkančioji organizacija privalo sustabdyti Pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

43. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami Sąlygose nustatyti Pirkimo procedūrų terminai, apie tai Perkančioji organizacija informuoja kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

44. Perkančioji organizacija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat apie priimtą sprendimą ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą. Išnagrinėjus pretenziją, pirkimo procedūra tęsiama.

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

**VIII SKYRIUS**

**SUTARTIES SUDARYMAS**

46. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į pirkimo komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia Šiaulių miesto savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti būstą Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn projektą.

47. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo dienos, derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

48. Jeigu kandidatas, kuriam buvo pasiūlyta sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, raštu atsisako ją sudaryti arba iki Perkančiosios organizacijos nurodyto laiko neatvyksta sudaryti pirkimo-pardavimo sutarties ir nepateikia motyvuoto paaiškinimo, kodėl neatvyko, arba nepateikia sutarties sudarymui reikalingų dokumentų (pagal Pirkimo dokumentuose nurodytas Sąlygas), arba atsisako sutartį sudaryti derybose sutartomis Sąlygomis, arba atvyksta pasirašyti sutartį, bet jos nepasirašo ir nepateikia svarių motyvų, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti sutartį. Tokiu atveju Komisija siūlo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį kitam pagal sudarytą eilę kandidatui, kurio pasiūlymas pagal derybų rezultatus yra geriausias po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį.

49. Jei laimėjęs kandidatas, po derybų, nepagrįstai atsisako sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų, jei vertinamas buvo atliktas.

50. Preliminari sutarties sudarymo data 2025 m. sausio 20 d.

51. Prieš pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymą bus surašomas gyvenamosios patalpos priėmimo-perdavimo aktas, kuriame pažymima būsto būklė, skaitiklių parodymai ir/ar atlikti darbai, aptarti derybų protokole, pateikiamos pažymos apie atsiskaitymą už komunalines ir kitas paslaugas iki priėmimo-perdavimo akto pasirašymo dienos.

52. Būsto pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas ar jo įgaliotas asmuo.

53. Kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šių dokumentų originalus arba nustatyta tvarka patvirtintas dokumentų kopijas, jei šių dokumentų originalai saugomi kitose institucijose:

53.1. nuosavybės teisę į būstą patvirtinantį dokumentą (originalą);

53.2. kadastro duomenų bylą (originalą);

53.3. kitą su parduodamu būstu susijusią dokumentaciją.

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

55. Pirkimo-pardavimo sutarties sąlygos (projektas) pateiktos Sąlygų 3 priede „Pirkimo-pardavimo sutartis“.

56. Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka Savivaldybės administracija.

57. Kontaktinis asmuo – Jolanta Poškienė, Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė tel. (+370 41) 596 289; el. paštas [jolanta.poskiene@siauliai.lt](mailto:jolanta.poskiene@siauliai.lt)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_