

PATVIRTINTA

Raseinių socialinių paslaugų centro direktoriaus
2026 m. kovo 4 d. įsakymu Nr. V-10



**Bendrai finansuoja
Europos Sąjunga**

APSAUGOTO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU DOKUMENTAI

1. Pirkimo būdas

1.1. Apsaugoto būsto pirkimo skelbiamų derybų būdu dokumentai (toliau – Dokumentai) numato procedūras ir tvarką dėl pirkimo vykdymo skelbiamų derybų būdu, 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“, prieš tai apie pirkimą pranešus viename vietiniame laikraštyje, Raseinių socialinių paslaugų centro (toliau – Centas) interneto svetainėje ir Raseinių rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) interneto svetainėje.

1.2. Pirkimams vykdyti Raseinių socialinių paslaugų centro direktoriaus įsakymu sudaroma Būstų pirkimo komisija (toliau – komisija), kuri vykdo su pirkimu susijusias ir komisijos darbo reglamentu pavestas funkcijas.

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

1.4. Pirkimo tikslas – didinti socialinę gerovę asmenims, turintiems intelekto ir (ar) psichinę negalią Raseinių rajone.

2. Pirkimo lėšų šaltinis ir jų pervedimo tvarka

2.1. Lėšų šaltiniai:

2.1.1. Regioninės pažangos priemonės Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“ finansavimo gairių, patvirtintų Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2023 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. A1-439 „Dėl regioninės pažangos priemonės Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“ finansavimo gairių patvirtinimo“;

2.1.2. Savivaldybės biudžeto 3 programos 03.02 tikslo 03.02.02 uždavinio 03.02.02.17 priemonei „Asmenų su intelekto ir psichikos negalia institucinės globos pertvarkymas Raseinių rajono savivaldybėje“ numatyti Savivaldybės biudžeto asignavimai.

3. Pirkimo objekto dalys ir kiekis

3.1. Pirkimo objektas – butai, esantys Raseiniuose, Ariogaloje, Viduklėje, Raseinių r. sav. Pirkimas skaidomas į III dalis:

3.1.1. I dalis - dviejų kambarių butas (neįskaitant virtuvės), bendras plotas iki 52 m², 1 vnt.;

3.1.2. II dalis - dviejų kambarių butas (neįskaitant virtuvės), bendras plotas iki 52 m², 1 vnt.

- 3.1.3. III dalis - trijų kambarių butas (neįskaitant virtuvės), bendras plotas iki 72 m², 1 vnt.
 3.2. Tas pats kandidatas gali teikti pasiūlymą dėl vienos ar kelių pirkimo dalių.

4. Reikalavimai perkamiems būstams

4.1. Reikalavimai:

4.1.1. būstai turi būti neįkeisti, neperleisti, neareštuoti, be įsiskolinimų, 10 dienų iki pirkimo ir pardavimo sutarties pasirašymo nutrauktos nuomos sutartys ir išskeldinti ir išdeklaruoti visi jose gyvenantys asmenys;

4.1.2. būstuose turi būti įrengta centralizuota šildymo sistema, vandentiekis, kanalizacija, sanitariniai mazgai, elektros instaliacija;

4.1.3. turi būti įrengti visi esamų komunikacijų apskaitos prietaisai (karšto ir šalto vandens, elektros energijos);

4.1.4. butas turi būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip gyvenamosios (butų) paskirties patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamas daiktas. Faktinis patalpų išdėstymas turi sutapti su buto kadastro duomenų byloje nurodytu išdėstymu;

4.1.5. buto ir pastato, kuriame jis yra, statybos baigtumas turi būti 100 procentų;

4.1.6. buto fizinis nusidėvėjimas turi būti ne didesnis kaip 60 procentų (pagal Nekilnojamojo turto kadastro duomenis);

4.1.7. Būstui prioritetas teikiamas kuo aukštesnės energinės klasės nekilnojamajam turtui.

4.2. Neperkami būstai:

4.2.1. būstai su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušu, vonia);

4.2.2. įrengti pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose praėjimuose;

4.2.3. kurių patalpų išdėstymas nesutampa su būsto kadastrinėje byloje nurodytais duomenimis.

4.3. Būstai perkami su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais, jei tokie yra.

4.4. Jeigu būstas pasiūlymo pateikimo dienai yra neįrengtas arba būstui reikalingas remontas, jis turi būti įrengtas ar atliktas remontas, kad būstas būtų tinkamas gyventi be papildomų remonto išlaidų, iki derybų pradžios.

4.5. Jeigu butas yra renovuotas už negrąžintą kreditavimo įstaigos kreditą, kandidatas iki pirkimo sutarties sudarymo turi visiškai padengti kredito likutį ir pateikti tai patvirtinančius dokumentus.

5. Reikalavimai parduodamų apsaugotų būstų dokumentų (pasiūlymas ir priedai) rengimui

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

5.1. Pasiūlymo turinys:

5.1.1. pasiūlymą teikiančio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas, kodas, adresas, telefono numeris;

5.1.2. Parduodamo būsto techniniai ir ekonominiai duomenys pagal šiuose dokumentuose pateiktus reikalavimus:

5.1.2.1. siūlomo pirkti būsto adresas;

5.1.2.2. būsto bendras plotas;

5.1.2.3. kambarių skaičius;

5.1.2.4. parduodamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamų gyvenamųjų patalpų apžiūrėjimo vardas, pavardė, adresas, telefono numeris);

5.1.2.5. nurodoma ar siūlomas pirkti būstas parduodamas kartu su jam priklausančiu žemės sklypu;

5.1.2.6. pradinė būsto pardavimo kaina (*įskaitant mokėtiną gyventojų pajamų mokesį į biudžetą pagal LR Gyventojų pajamų mokesčio įstatymą*) eurai (nurodant skaičiais ir žodžiais);

5.1.2.7. informacija, kuri yra konfidenciali (pasiūlyme nurodyta būsto kaina negali būti konfidenciali).

5.2. Pasiūlymo priedai:

5.2.1. būsto, kurį siūloma parduoti, nuosavybę įrodančio dokumento kopija (VĮ Registrų centro išrašas apie nekilnojamojo turto įregistravimą, ne senesnę kaip 1 mėn. nuo pasiūlymo teikimo datos);

5.2.2. būsto kadastro duomenų bylos kopija;

5.2.3. įgaliojimas (patvirtintas notaro), suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir būsto dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu, kai šis asmuo nėra būsto savininkas;

5.2.4. būsto energinio naudingumo sertifikato kopija;

5.2.5. jei būstas yra atnaujintame (modernizuotame) name, turi būti pateikiama pažyma apie savininko išipareigojimus bei išiskolinimus, susijusius su namo modernizavimu, kreditu ir palūkanomis.

5.2.6. bendraturčių sprendimas (sutikimas) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka.

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

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

5.5. Parduodamo būsto dokumentai (pasiūlymas su priedais) turi būti susiūti ir sunumeruoti, paskutinio lapo antroje pusėje patvirtinti parašu.

5.6. Jei kandidatas siūlo parduoti kelis būstus, pateikia kiekvieno būsto atskirą voką su nurodytais dokumentais.

5.7. Tas pats kandidatas, tą patį būstą, tuo pačiu vienu kvietimu gali pateikti tiksliai į vieną pirkimo dalį.

5.8. Pasiūlymas teikiamas nurodant konkrečios šių sąlygų 3 punkto pirkimo dalies numerį.

5.9. Ant voko turi būti užrašyta:

pirkėjo pavadinimas ir adresas: *Raseinių socialinių paslaugų centras*

Žemaitės g. 4

LT 60127Raseiniai;

Būstų pirkimo komisijai

pirkimo dalies numerį : *(pvz.: I dalis)*

6. Parduodamų būstų dokumentų (pasiūlymo ir priedų) pateikimas

6.1. Kandidatai pirkimo dokumentus ir kitus dokumentus, susijusius su būsto pirkimu, gali gauti Raseinių socialinių paslaugų centro administracijoje, Žemaitės g. 4, Raseiniai.

6.2. Pirkimo dokumentai skelbiami internete adresu www.rspc.lt ir vietinėje spaudoje „Alio, Raseiniai“.

6.3. Vokai su parduodamų būstų dokumentais pateikiami per skelbime apie būstų pirkimą skelbiamų derybų būdu nustatytą laiką.

6.4. Vokus su parduodamų būstų dokumentais galima atsiųsti paštu ar perduoti tiesiogiai atnešus 6.7 punkte nurodytu adresu iki 2026 m. kovo 30 d. 17.30 val.

6.5. Jeigu parduodamų būstų dokumentai gaunami pasibaigus šių pirkimo dokumentų 6.4 punkte nustatytam terminui, pateikti pasiūlymai nenagrinėjamos ir neatplėštas vokas grąžinamas jį atsiuntusiam kandidatui.

6.6. Jeigu papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma likus ne mažiau, kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymo pateikimo termino pabaigos, perkančioji organizacija ją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

6.7. Dokumentai priimami darbo dienomis ir darbo valandomis Raseinių socialinių paslaugų centras, Žemaitės g. 4, Raseiniai, siunčiami paštu adresu Raseinių socialinių paslaugų centras, Žemaitės g. 4, Raseiniai.

6.8. Kandidatai gali raštu prašyti pirkimo dokumentų paaiškinimų. Perkančioji organizacija raštu atsako į kiekvieno kandidato pateiktą prašymą paaiškinti procedūras ar dokumentus, jeigu prašymas gautas ne vėliau kaip prieš 5 (penkias) darbo dienas iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

6.9. Perkančioji organizacija į raštu gautą prašymą paaiškinti procedūras ar dokumentus atsako ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas nuo jo gavimo dienos. Visi paaiškinimai siunčiami raštu, atsakoma Kandidatui ir atsakymas patalpinamas Raseinių socialinių paslaugų centro tinklalapyje www.rspc.lt skiltyje „Naujienos“.

7. Parduodamų būstų dokumentų (pasiūlymo ir priedų) gavimo patvirtinimas

7.1. Kandidatui, pateikusiam pasiūlymą ir parduodamų būstų dokumentus, pirkėjas išduoda registravimo pažymėjimą apie jų gavimą. Registravimo pažymėjime užrašoma parduodamų būstų dokumentų gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

7.2. Ant voko, kuriame pateikti parduodamų būstų dokumentai užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

8. Vokų su parduodamų gyvenamųjų patalpų dokumentais (pasiūlymai ir priedų) atplėšimas

8.1. Vokai su parduodamų būstų dokumentais atplėšiami komisijos posėdyje, kuris vyks skelbime apie būstų pirkimą skelbiamų derybų būdu nustatytu laiku adresu: Raseinių socialinių paslaugų centras, V. Žemaitės g. 4, Raseiniai, II aukštas, pasitarimų salė.

8.2. Atplėšiami visi vokai su parduodamų būstų dokumentais, gauti nepasibaigus skelbime nustatytam terminu. Posėdyje, kuriame atplėšiami vokai, gali dalyvauti kandidatai arba jų įgalioti asmenys, pateikę komisijai asmens tapatybę įrodantį dokumentą.

9. Pasiūlymų ir parduodamų būstų dokumentų nagrinėjimas

9.1. Komisija kandidatų pateiktus pasiūlymus ir būstų pardavimo dokumentus išnagrinėja ir, esant būtinybei, pakartotinai kreipiasi į kandidatus pasiūlyme nurodytu būdu dėl dokumentų tikslinimo bei paaiškinimo teikimo. Kandidatai patikslintus dokumentus komisijai pateikia ne vėliau iki derybų pradžios.

9.2. Komisija nagrinėja pasiūlymus ir būstų pardavimo dokumentus, kuriuose pateikti pasiūlymai atitinka Dokumentų reikalavimus.

9.3. Komisija nustačiusi, kad kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą Dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų raštu prašo kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti.

9.4. Jeigu visų kandidatų pateikti pasiūlymai ir parduodamų būstų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų dokumentuose, arba negauna nė vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

9.5. 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.

10. Parduodamų būstų vertinimas, kvietimas derėtis ir derybų vykdymas

10.1. Parduodami būstai, atitinkantys Dokumentų reikalavimus, po būstų apžiūros komisijos išvažiuojamojo posėdžio (kurio laikas suderinamas su kandidatu iš anksto) bus vertinami lyginant jų apskaičiuotą ekonominį naudingumą:

$$E_p = (C_{\min} / C_p) X + (K_p / K_{\max}) Y, \text{ kur:}$$

E_p - pasiūlymo ekonominis naudingumas;
 C_{min} – mažiausia pasiūlyta tam tikro dydžio buto kaina už 1 kv. m Eur;
 C_p – kandidato vertinamo pasiūlymo tam tikro dydžio buto kaina už 1 kv. m Eur;
 X – kainos įvertinimo kriterijaus lyginamasis svoris ($X=60$);
 Y – būsto techninės būklės ir kokybinių savybių kriterijaus lyginamasis svoris ($Y = 40$);
 K_p – kandidato pasiūlyme pateikto būsto techninės būklės ir kokybinių savybių įvertinimo balas (maksimaliai vertinama iki 100 balų);
 K_{maks} – didžiausia iš visų dalyvių būsto techninės būklės ir kokybinių savybių įvertinimo balų suma.

10.2. Būstų pirkimo ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo kriterijai: siūlomo pirkti būsto 1 kv. m kaina, jo techninės būklės ir kokybinės savybės (vertinimas balais pagal 2 priedą).

10.3. Komisija išvažiuojamajame posėdyje apžiūri visus pasiūlytus pirkti būstus (atitinkančius Dokumentus), vertina jų techninės būklės ir kokybines savybes, už kuriuos skiriami vertinimo balai (vertinama 100 balų sistema).

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

10.5. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, po derybų, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

10.6. Komisija apskaičiuoja kiekvienam būstui atskirai ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka sudaro siūlomų pirkti būstų preliminarą eilę kiekvienai pirkimo daliai.

10.7. Tais atvejais, kai pirkimo objektams nustatyti ekonominio naudingumo įvertinimo balai, taip pat energinio naudingumo klasė yra vienodi, taikomas ankstesnės pasiūlymų pateikimo datos eiliškumas.

10.8. Komisija, nustačiusi pateiktų parduodamų būstų dokumentuose nustatytų techninių, ekonominių duomenų pagrįstumą ir pasiūlytų pirkti būstų (preliminarią) eilę, pradeda vykdyti derybas dėl:

10.8.1. techninių, ekonominių Dokumentuose nustatytų sąlygų, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato;

10.8.2. kainos, kuri turi būti pagrįsta ekonomiškai (palyginta su nekilnojamojo turto rinkos verte vertinimo ataskaitoje).

10.9. 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:

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

10.9.2. derybų objektas ir tema;

10.9.3. derybos vedamos lietuvių kalba;

10.9.4. kita, komisijos nuomone, svarbi informacija.

10.10. Derybų procedūrų metu komisija:

10.10.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

10.10.2. nustato derybų su kandidatais eilę;

10.10.3. neturi teisės tretiesiems asmenims atskleisti jokios iš kandidato gautos informacijos be jo sutikimo, neinformuoti kandidato apie susitarimus su kitais kandidatais.

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

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

10.13. Derybos su kiekvienu kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų, ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus. Derybų su kandidatu pabaiga įforminama derybų protokolu.

10.14. Komisija, priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusių kandidatų, remdamasi derybų rezultatais, perskaičiuoja kiekvieno būsto ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka,

sudariusi pasiūlytų pirkti būstų eilę kiekvienai pirkimo daliai, nustato derybas laimėjusius kandidatus, kurių siūlomų pirkti būstų ekonominis naudingumas didžiausias.

10.15. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas Aprašo 53 punktas, – nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

10.16. Perkančioji organizacija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Jeigu nekilnojamas daiktas įsigijamas nuosavybėn, kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka (įsigyjant nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, kandidatas informuojamas, jei toks vertinimas atliekamas), kai nekilnojamieji daiktai įsigijami užsienio valstybėse – apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą pagal tos užsienio valstybės teisės aktų reikalavimus, ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

10.17. Perkančioji organizacija, įsigydama nuosavybėn nekilnojamųjų daiktų, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. 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.

10.18. Nekilnojamųjų daiktų įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą. Atlikus Aprašo 48 punkte nustatytą nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą ar apsaugoto būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, perkančioji organizacija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos. Kai perkančioji organizacija įsigyja nuosavybėn apsaugotam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus ir individualus turto vertinimas neatliekamas, apsaugotam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, viešai skelbiamos turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

10.19. Dokumentų 10.17 papunktyje nurodytas reikalavimas netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia nekilnojamųjų daiktų įsigijimo didesnę nei rinkos verte kainą tikslingumą.

10.20. Atlikus Aprašo 48 punkte nustatytą nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą ar apsaugoto būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, perkančioji organizacija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

10.21. Jeigu, įvykus Dokumentų 10.19. papunktyje nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Dokumentų 10.17 papunktyje nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas Dokumentų 10.17 papunktis, perkančioji organizacija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

10.22. Tais atvejais, kai taikant šio Dokumentų 10.16–10.20 papunkčių nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, perkančioji organizacija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

10.23. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato perkančioji organizacija priima 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. Kai nuosavybėn įsigyjamas apsaugotam būstui skirtas nekilnojamas daiktas, priėmus sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, kai jose dalyvavo vienas kandidatas, perkančioji organizacija gali inicijuoti preliminariosios sutarties pasirašymą Civiliniame kodekse nustatyta tvarka.

10.24. Perkančioji organizacija 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.

11. Pirkimo procedūrų pabaiga

11.1. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

11.1.2. sudaroma pirkimo sutartis;

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

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

11.1.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

11.2. Jei vykdant skelbiamas derybas pirkimo procedūros baigiasi dėl 11.1.3-11.1.5 punktuose nurodytų priežasčių, motyvuotu komisijos sprendimu gali būti atliekamas pirkimas neskelbiamų derybų būdu, ir pirminės pasiūlymo sąlygos iš esmės nekeičiamos.

12. Parduodamų būstų pasiūlymų atmetimo sąlygos

12.1. Perkančioji organizacija 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.

13. Pirkimo sutarties sudarymas

13.1. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, laikantis 10.23 punkte nustatytų terminų. Kvietimas sudaryti pirkimo sutartį derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčiamas per 3 darbo dienas nuo sprendimo apie derybas laimėjusį kandidatą priėmimo dienos.

13.2. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti ar išsinuomoti nekilnojamąjį daiktą įgyvendina šią teisę turintis asmenys ir todėl kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija siūlo sudaryti pirkimo sutartį kandidatui, kurio pasiūlymas pagal sudarytą pasiūlymų eilę yra pirmas po kandidato, atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį, nekilnojamojo daikto įsigijimo nuosavybėn atveju – vadovaudamasi Aprašo 48 punktu, atlieka tokio kandidato nekilnojamojo daikto vertinimą"

13.3. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

13.4. Prieš pasirašydamas pirkimo ir pardavimo sutartį, būsto savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

13.4.1. asmens dokumentą, įmonės registracijos pažymėjimą ir įstatus (jei pardavėjas juridinis asmuo);

13.4.2. nuosavybės teisę į būstą patvirtinančius dokumentus ir kadastro duomenų bylą;

- 13.4.3. dokumentus, įrodančius, kad būste nėra kitų asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą;
- 13.4.4. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;
- 13.4.5. sutuoktinių (kitų bendraturčių) sutikimą atstovauti juos pirkimo procedūrose;
- 13.4.6. kitus notariniam sandoriui sudaryti reikalingus dokumentus.

13.5. Galiojanti pirkimo sutartis gali būti keičiama neatliekant naujos pirkimo procedūros pagal Aprašą, kai pakeitimas, neatsižvelgiant į jo piniginę vertę, iš anksto buvo aiškiai, tiksliai ir nedviprasmiškai suformuluotas pirkimo dokumentuose siekiant nustatyti pirkimo sutarties peržiūros sąlygas ar pasirinkimo galimybes, įskaitant sutarties termino, perkamo kiekio, apimties, objekto pakeitimą. Pirkimo dokumentuose turi būti nurodyta galimų pakeitimų ar pasirinkimo galimybių apimtis, pobūdis ir aplinkybės, kuriomis tai gali būti atliekama. Neleidžiami tokie pakeitimai ar pasirinkimo galimybės, dėl kurių iš esmės pasikeistų pirkimo sutarties pobūdis. Pirkimo sutarties pakeitimai įforminami šalims sudarant papildomą susitarimą.

14. Reikalavimai pirkimo pardavimo sutarčiai

14.1. Pardavėjo įsipareigojimai:

14.1.1. apmokėti pirkimo pardavimo sutarties sudarymo ir kitų dokumentų iki sutarties sudarymo formavimo išlaidas;

14.1.2. atlaisvinti parduodamą būstą ir sumokėti mokesčius už vandenį, šildymą, elektros energiją, komunalines paslaugas už laikotarpį, iki kol bus pasirašyta pirkimo pardavimo sutartis;

14.1.3. saugoti ir išlaikyti būstą su rūšiu ir priklausinius iki perdavimo momento (perdavimo akto pasirašymo) bei neleisti jo būklei pablogėti;

14.1.4. pateikti būsto energinio naudingumo sertifikatą;

14.1.5. garantuoti, kad sutarties sudarymo metu nėra paslėptų parduodamo būsto trūkumų, dėl kurių būsto nebūtų galima naudoti tam tikslui, kuriam pirkėjas jį ketino naudoti, arba dėl kurių parduodamo būsto naudingumas sumažėtų taip, kad pirkėjas, žinodamas apie tokius trūkumus, arba apskritai nebūtų pirkęs būsto, arba nebūtų už jį tiek mokėjęs. Pardavėjas įstatymų nustatyta tvarka atsako už minėtus trūkumus, jei neįrodo, kad jie atsiranda po būsto perdavimo dėl pirkėjo ar trečiųjų asmenų kaltės ar dėl nenugalimos jėgos.

14.2. Pirkėjo įsipareigojimai:

14.2.1. už nupirktas gyvenamąsias patalpas atsiskaityti 2.2 punkte nustatyta tvarka ir terminais.

14.3. Pageidaujama pirkimo ir pardavimo sutarties pasirašymo data – per 30 darbo dienų po Raseinių rajono savivaldybės tarybos sprendimo įsigyti turtą įsigaliojimo.

14.4. Pirkimo ir pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

14.5. Nupirkas būstas turi būti perduotas pirkėjui ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų po pirkimo sutarties sudarymo.

15. Pretenzijų pateikimas

15.1. Kiekvienas kandidatas, kuris mano, kad perkančioji organizacija nesilaikė šių Dokumentų reikalavimų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti komisijai pretenziją. 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.

15.2. Pretenzija, pateikta praleidus 15.1. punkte nustatytą terminą, gražinama ją pateikusiam kandidatui.

15.3. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo, perkančioji organizacija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

15.4. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi šiuose Dokumentuose nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai komisija išsiunčia kandidatams, su kuriais deramasi, pranešimus,

nurodydama terminų nukėlimo priežastį.

15.5. Perkančioji organizacija 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.

15.6. Kandidatas komisijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.