|  |
| --- |
| PATVIRTINTA |
| Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos |
| direktoriaus 2020-09-11 |
| įsakymu Nr. AD2-1625 |

**buto klaipėdos mieste pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų APRAŠAS**

**I SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos teisių ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 841 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios“.
2. Perkančioji organizacija – Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, kodas188710823, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda, tel.: (846) 39 60 26,39 60 36. Butas perkamas už valstybės biudžeto lėšas.
3. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.
4. Visiems kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybės ir pateikti vienodą informaciją
5. Apie organizuojamą buto pirkimą skelbiama vietinėje spaudoje ir Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje www.klaipeda.lt, skiltyje „Savivaldybė. Administracija. Turto valdymas. Perkamos gyvenamosios patalpos“.

**II SKYRIUS**

**PIRKIMO OBJEKTAS**

1. Perkamas 1 (vienas) dviejų kambarių butas, ne mažesnis kaip 42 kv. m. ir ne didesnis kaip 49 kv. m. bendro ploto.
2. Negali būti apribota siūlomo pirkti buto valdymo, naudojimo ar disponavimo teisė, išskyrus įkeitimą kredito įstaigoms, t. y. neturi būti sudarytos nuomos, panaudos ar kitos sutartys ir kiti apribojimai.
3. Butas turi būti neperleistas tretiesiems asmenims, techniškai inventorizuotas ir tvarkingas bei atskiru unikaliu numeriu įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

**III SKYRIUS**

**REIKALAVIMAI BUTUI**

1. Reikalavimai siūlomam butui pirkti:
   1. turi būti Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje;
   2. butas pageidautina kad būtų pirmame daugiabučio namo aukšte arba bet kuriame daugiabučio namo su liftu aukšte;
   3. butas negali būti: bendrabučio tipo gyvenamajame name, paskutiniame daugiabučio namo aukšte;
   4. butas turi būti įrengtas, nereikalaujantis papildomų remonto išlaidų;
   5. įrengtame bute turi būti:

9.4.1. visi komunaliniai patogumai (vandentiekis, kanalizacija, centrinis ar vietinis dujinis šildymas), elektros instaliacija (tvarkingi jungikliai, kištukiniai lizdai, apšvietimo prietaisai);

9.4.2. įrengti visi apskaitos prietaisai (šalto, karšto vandens, elektros, dujų);

9.4.3. virtuvėje buitinė technika (dujinė ar elektrinė viryklė, plautuvė su vandens maišytuvu),

9.4.4. vėdinimo sistema tualetuose, vonios (dušo) patalpose;

9.4.5. vonioje ir tualete – vonia arba dušo kabina, klozetas.

10. Bute gali būti:

10.1. balkonas;

10.2. rūsys. Buto pažiūros metu turi būti užtikrintas patekimas į rūsio patalpas.

11. Neperkamas butas:

11.1. su elektriniu ar krosniniu šildymu, senais mediniais langais;

11.2. kai kandidato pasiūlyta kaina už parduodamą butą po derybų didesnė nei 50 000,00 Eur.

12. Įvykdžius pirkimo procedūras ir buvusiems savininkams išsikėlus, butas ir jo priklausiniai turi būti perduoti tvarkingi, būklė ne blogesnė nei apžiūros metu, buto savininkas turi būti visiškai atsiskaitęs su komunalinių paslaugų teikėjais už paslaugas iki buto perdavimo savivaldybei.

13. Pageidaujama pirkimo sutarties sudarymo data – ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 25 d.

**IV SKYRIUS**

**REIKALAVIMAI PASIŪLYMAMS IR PARDUODAMO BUTO DOKUMENTAMS**

1. Pasiūlymai su dokumentais iki skelbime nurodyto termino pabaigos skelbime nurodytoje vietoje teikiami Buto pirkimo komisijos (toliau – Komisija) sekretoriui užklijuotuose vokuose, adresuotuose Klaipėdos miesto savivaldybės Buto pirkimo komisijai. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:
   1. buto, kurį siūloma parduoti, nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento kopija;
   2. buto kadastrinių matavimų bylos, suderintos su valstybės įmone Registrų centru, kopija;
   3. buto energinio naudingumo sertifikato kopija;
   4. įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir parduodamo buto dokumentus, tikslinti pirkimo dokumentus, derėtis dėl buto pardavimo ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti butu, kai šis asmuo nėra buto savininkas;
   5. pažyma iš gyvenamąjį namą administruojančios bendrovės ar bendrijos apie buto savininko mokesčius už komunalines paslaugas;
   6. jeigu butas yra renovuotame (modernizuotame), šiuo metu renovuojamame ar planuojamame renovuoti name, pažyma iš gyvenamąjį namą administruojančios bendrovės ar bendrijos ar kredito įstaigos apie savininko įsipareigojimus, įvykdytus įsipareigojimus ar likusį įsiskolinimą (kreditas, palūkanos ar kiti įsiskolinimai, susiję su namo renovacija). Esant įsiskolinimui už renovaciją, teikiamame pasiūlyme įsiskolinimo suma turi būti įskaičiuota į siūlomo parduoti buto kainą, t. y. nurodant ir įsiskolinimo sumą;
   7. jeigu butas yra renovuotame (modernizuotame), šiuo metu renovuojamame ar planuojamame renovuoti name ir yra buto savininko įsiskolinimas už renovaciją, renovacijos projekto administratoriaus rašytinis sutikimas parduoti butą;
   8. kredito įstaigos rašytinis sutikimas parduoti butą, jei butas įkeistas kredito įstaigai;
   9. pažyma iš gyvenamąjį namą administruojančios bendrovės ar bendrijos apie bendrojo naudojimo objektų būklę (stogas, šilumos centras, elektros instaliacija ir kt.);

14.10. pažyma iš UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro Vietinės rinkliavos administravimo skyriaus apie atsiskaitymą už vietinę rinkliavą, už komunalinių atliekų surinkimą ir tvarkymą;

14.11. jeigu paraišką teikia juridinis asmuo, akcininkų sprendimas dėl buto pardavimo.

1. Pasiūlyme turi būti nurodytos parduodamo buto apžiūros sąlygos (laikas, per kurį galima apžiūrėti butą, t. y. galimybes dirbti ekspertams, nepriklausomiems turto vertintojams) ir buto savininko ar jo įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamo buto apžiūrėjimo, vardas ir pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas), pradinė parduodamo buto kaina, į kurią įskaičiuojamos tarpininkavimo, notaro paslaugų, pažymos gavimo iš hipotekos, valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialo, einamosios inventorizacijos, įsiskolinimo kredito įstaigai, įsiskolinimo už name planuojamą vykdyti, vykdomą ar įvykdytą renovaciją ir panašios išlaidos. Kaina nurodoma eurais. Pasiūlyme nurodomas terminas, kada nupirktu butu Savivaldybė galės pradėti naudotis, pageidaujama pirkimo sutarties sudarymo data. Pasiūlymas dalyvauti derybose ir parduodamo buto dokumentai pateikiami lietuvių kalba, pasirašyti buto savininko ar jo įgalioto asmens. Dokumentų kopijos turi būti patvirtintos įstatymų nustatyta tvarka, t. y. pasirašytos buto savininko ar jo įgalioto asmens, o juridinio asmens – patvirtinta ir antspaudu.
2. Kandidatas privalo nurodyti jo pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją. Pasiūlyme nurodyta buto kaina negali būti konfidenciali.

**V SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ IR PIRKIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMAS**

1. Perkančiosios organizacijos pirkimo dokumentų pateikimo kandidatams tvarka: kandidatai su sąlygomis ir kitais dokumentais, susijusiais su buto pirkimu, gali susipažinti Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainės www.klaipeda.lt skiltyje „Savivaldybė. Administracija. Turto valdymas. Perkamos gyvenamosios patalpos“.
2. Kandidatai pasiūlymus (forma – 1 priedas) ir parduodamų butų dokumentus pateikia skelbime nurodytu laiku ir nurodytoje vietoje, telefonai pasiteirauti: 39 60 26, 39 60 36. Vėliau nei skelbime nurodytu laiku pateiktos paraiškos ir pirkimo dokumentai nepriimami.
3. Perkančioji organizacija, vykdydama skelbiamas derybas, neturi teisės pirkimo dokumentus pateikti anksčiau negu paskelbiama apie butų pirkimą.
4. 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.

**VI SKYRIUS**

**VERTINIMO KRITERIJAI**

1. Pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinimas bus atliekamas pagal vertinimo kriterijus ir ekonominio naudingumo lyginamąjį svorį, nurodytus Apraše. Komisija priima sprendimą dėl ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo pagal kainos ir kokybės santykį. Laimėjusiais bus pripažinti tie pasiūlymai, kurie gaus daugiausiai ekonominio naudingumo balų, neatitiks pašalinimo pagrindų. Butas, surinkęs mažiau kaip 30 balų pagal techninės būklės vertinimo formą (3 priedas), neperkamas.
2. Vertinimo kriterijai:
   1. kaina (C) – buto kaina su visais sandorio sudarymo kaštais;
   2. techninės būklės vertinimo balai (T) pagal 3 priede numatytus vertinimo kriterijus: bendra namo būklė, patalpų šildymo būdas, langai, durys, grindys, virtuvės vonios ir tualeto būklė, pageidautini – balkonas, rūsys (maksimalus balų skaičius – 70 balų);
3. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Vertinimo kriterijai | Ekonominio naudingumo lyginamasis svoris |
| 1. | Kaina (C) | X=50 |
| 2. | Techninės būklės vertinimo balai (T) | Y= 50 |

24. Pasiūlymų vertinimas:

24.1. ekonominis naudingumas (S) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos (C) ir Techninės būklės vertinimo (T) balus:

*S = C + T;*

24.2. pasiūlymo kainos (C) balas apskaičiuojamas mažiausios pasiūlytos kainos (Cmin) ir vertinamo pasiūlymo kainos (Cp) santykį padauginant iš kainos lyginamojo svorio (X):

;

24.3.Kriterijaus (T) įvertinimas apskaičiuojamas vertinamo pasiūlymo kriterijaus reikšmę (Tp) palyginant su geriausia to paties kriterijaus reikšme (Tmax) ir padauginant iš vertinamo kriterijaus lyginamojo svorio (Y). Kriterijus (T) parametro geriausia reikšme yra laikoma didžiausia reikšmė. Kriterijus įvertinamas pagal šią formulę:

.

Ekonominio naudingumo balai suapvalinami iki dviejų skaičių po kablelio.

**VII SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ IR DOKUMENTŲ NAGRINĖJIMAS, KANDIDATŲ ATRINKIMAS DERYBOMS IR DERYBOS**

1. Pasiūlymų ir dokumentų nagrinėjimo tvarka:
   1. vokai su pasiūlymais ir buto dokumentais atplėšiami Komisijos posėdyje. Pasiūlymai su pateiktais dokumentais vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant pasiūlymą pateikusiems kandidatams ar jų atstovams.
   2. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir parduodamo buto dokumentus. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktį pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, perkančioji organizacija turi teisę prašyti kandidatą šiuos duomenis pateikti Komisijai ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pranešimo išsiuntimo kandidatams dienos (t. y. iki derybų pradžios).
   3. Komisija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų ar pasiūlymų patikslinimo pateikimo dienos atmeta kandidatų pateiktus pasiūlymus, jeigu jie neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.
   4. Ekspertų grupės nariai ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų su parduodamų butų dokumentais ar patikslintais parduodamo buto dokumentais pateikimo dienos apžiūri kandidatų siūlomus pirkti butus, kurių dokumentai atitiko pirkimo sąlygas, surašo apžiūros aktus (forma – 2 priedas) ir užpildo techninio vertinimo formas (3 priedas).
   5. Komisija, susipažinusi su butų apžiūros aktais, atmeta kandidato paraišką, jei buto techninės būklės duomenys neatitinka pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl pasiūlymas atmetamas.
   6. Apie kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų Komisija informuoja kandidatus, kurių pasiūlymai neatmesti, pasiūlyme nurodytu būdu vienu metu, nustatydama derybų laiką ir vietą.
2. Perkančioji organizacija be kandidato sutikimo negali atskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.
3. Derybų metu Komisija:
   1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai dėl kainos, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato, ir dėl techninių pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
   2. derybų pabaiga įforminama derybų protokolu (forma – 4 priedas), kurį pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėjosi, arba jo įgaliotas atstovas;
   3. derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų, ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus ir yra ekonomiškai naudingiausios;
   4. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir ne vėliau kaip per 3 darbo dienas visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto buto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.
4. Perkančioji organizacija, įsigydama nekilnojamųjų daiktų, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto buto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

29. Buto 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.

30. Aprašo 29 punkte nurodytas reikalavimas netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia buto įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

31. Atlikus Aprašo 28 punkte nustatytą vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, Komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

32. Jeigu, įvykus Aprašo 31 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Aprašo 28 punkte nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas Aprašo 30 punktas, perkančioji organizacija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo buto individualų turto vertinimą.

33. Tais atvejais, kai taikant šio Aprašo 28–32 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

34. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikomas šio Aprašo 33 punktas, nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

35. Komisija gali nesiderėti ir Perkančioji organizacija gali 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, jeigu tokias galimybes jis nurodė pirkimo dokumentuose.

**VIII SKYRIUS**

**PIRKIMO PROCEDŪRŲ PASIBAIGIMAS**

36. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

* 1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl kandidato siūlomos per didelės, perkančiajai organizacijai nepriimtinos kainos;
  2. sudaroma pirkimo sutartis;
  3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų nustatytas sąlygas;
  4. visų kandidatų pateikti parduodamų butų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
  5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

**IX SKYRIUS**

**PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS**

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

38. 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.

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

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

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

42. 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.

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

**X SKYRIUS**

**PIRKIMO SUTARTIS**

44. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia Savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti butą Savivaldybės nuosavybėn projektą. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo Savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį, nustatydamas pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną, tikslų laiką ir apie tai praneša kandidatui.

45. 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 perkančioji organizacija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo buto individualų turto vertinimą.

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

47. Pirkimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas arba jį pavaduojantis asmuo.

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

48.1. kadastro duomenų bylą (originalą);

48.2. energinio naudingumo sertifikatą (originalą);

48.3. kitą su parduodamu butu susijusią dokumentaciją;

48.4. buto (rūsio) raktus.

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