PATVIRTINTA

Žemės sklypų ir patalpų pirkimo komisijos

2021 m. lapkričio 12 d.

posėdžio protokolu Nr. 60-7-399

**PATALPŲ (PASTATŲ) PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ APRAŠAS**

**I SKYRIUS**

1. **BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kauno miesto savivaldybė (toliau – Savivaldybė), įgyvendindama iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų finansuojamą projektą Nr. 08.1.1-CPVA-V-427-17-0001 „Bendruomeninių apgyvendinimo bei užimtumo paslaugų asmenims su proto ir (arba) psichikos negalia plėtra Kauno mieste“, kurio įgyvendinimui pritarta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 21 d. sprendimu Nr. T-318 „Dėl pritarimo įgyvendinti projektą „Bendruomeninių apgyvendinimo bei užimtumo paslaugų asmenims su proto ir (arba) psichikos negalia plėtra Kauno mieste“, skelbiamų derybų būdu pagal toliau pateiktas pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygas (toliau – Pirkimo dokumentai) perka 2 (dvi) patalpas Kauno 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“ (toliau – Aprašas).

3. Šį pirkimą organizuoja ir atlieka Savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 1 d. įsakymu Nr. A-313 „Dėl žemės sklypų ir patalpų pirkimo komisijos sudarymo, jos darbo reglamento patvirtinimo ir pirkimo ekonominio ir socialinio pagrindimo aprašo patvirtinimo“ sudaryta Žemės sklypų ir patalpų pirkimo komisija (toliau – Komisija). Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo principų bei konfidencialumo ir nešališkumo reikalavimų.

4. Perkančioji organizacija - Kauno miesto savivaldybės administracija, kodas 188764867, Laisvės al. 96, LT-44251, Kaunas, (8 37) 42 26 31, el. p. [administracija@kaunas.lt](mailto:administracija@kaunas.lt).

5. Atliekant šį pirkimą skelbiamų derybų būdu, jis skaidomas į dvi dalis, su kurių laimėtojais bus sudaromos atskiros pirkimo ir pardavimo sutartys, t. y. bus perkamos 2 (dvi) skirtingų plotų negyvenamosios patalpos (pastatai), kurių kiekvienoje bus įrengta dienos užimtumo centras ir socialinės dirbtuvės:

5.1. 1 dalis – ne mažesnės kaip 400 kv. m ir ne didesnės kaip 450 kv. m bendrojo ploto patalpos (pastatas), esančios Kauno mieste, išskyrus Kauno miesto 15.1-15.6 nekilnojamojo turto verčių zonas. Patalpų (pastato) naudojimo paskirtis – negyvenamosios paskirties (administracinės, paslaugų, gydymo). Patalpos turi būti teritorijose, kuriose yra nutiesti inžineriniai tinklai bei susisiekimo komunikacijos;

5.2. 2 dalis – ne mažesnės kaip 210 kv. m ir ne didesnės kaip 250 kv. m bendrojo ploto patalpos (pastatas), esančios Kauno mieste, išskyrus Kauno miesto 15.1-15.6 nekilnojamojo turto verčių zonas. Patalpų (pastato) naudojimo paskirtis – negyvenamosios paskirties (administracinės, paslaugų, gydymo). Patalpos turi būti teritorijose, kuriose yra nutiesti inžineriniai tinklai bei susisiekimo komunikacijos.

5.3. Patalpose (pastate), nurodytose Pirkimo dokumentų 5.1 p. turi būti galimybė įrengti:

5.3.1. apie 46 kv. m socialines dirbtuves;

5.3.2. apie 354 kv. m dienos užimtumo centro lankytojų patalpas iš kurių:

5.3.2.1. apie 15 kv. m administracijos patalpą;

5.3.2.2. apie 15 kv. m darbuotojų poilsio patalpą;

5.3.2.3. apie 20 kv. m higienos patalpą;

5.3.2.4. apie 15 kv. m kineziterapijos ir masažo kabinetą;

5.3.2.5. apie 20 kv. m kompiuterinę klasę;

5.3.2.6. apie 30 kv. m konferencijų salę;

5.3.2.7. apie 40 kv. m laisvalaikio ir žaidimų patalpą;

5.3.2.8. apie 39 kv. m miegamąją zoną;

5.3.2.9. apie 15 kv. m muzikos terapijos kabinetą;

5.3.2.10. apie 5 kv. m pagalbinę patalpą;

5.3.2.11. apie 15 kv. m persirengimo ir rūbinės patalpą;

5.3.2.12. apie 30 kv. m poilsio zoną;

5.3.2.13. apie 15 kv. m psichologo kabinetą;

5.3.2.14. apie 20 kv. m užimtumo ir ugdymo patalpą;

5.3.2.15. apie 15 kv. m vadovo kabinetą;

5.3.2.16. apie 30 kv. m valgymo zoną;

5.3.2.17. apie 15 kv. m virtuvę.

5.4. Patalpose (pastate), nurodytose Pirkimo dokumentų 5.2 p. turi būti galimybė įrengti:

5.4.1. apie 60 kv. m socialines dirbtuves, iš kurių:

5.4.1.1. apie 36 kv. m. darbo kambarį;

5.4.1.2. apie 15 kv. m. sandėlį, pagamintos produkcijos ir žaliavos sandėliavimui;

5.4.1.3. apie 5 kv. m. tualetą;

5.4.2. apie 150 kv. m dienos užimtumo centro lankytojų patalpas iš kurių:

5.4.2.1. apie 35 kv. m bendravimo kambarį;

5.4.2.2. apie 30 kv. m užimtumo kambarį (relaksacijai, dainavimui, psichologo konsultacijoms);

5.4.2.3. apie 25 kv. m virtuvės su valgomuoju patalpą;

5.4.2.4. apie 15 kv. m administracijos patalpą;

5.4.2.5. apie 12 kv. m tualetą ir higienos prieškambarį;

5.4.2.6. apie 10 kv. m sandėlį maisto produktams laikyti;

5.4.2.7. apie 10 kv. m sandėlį priemonėms ir prekėms laikyti;

5.4.2.8. apie 13 kv. m holui (koridoriui) įrengti.

5.5. Patalpos turėtų būti pritaikytos neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią, pagal reikalavimus, nustatytus Statybos techniniame reglamente 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, arba turėti galimybę techniškai pritaikyti neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią (liftai, pandusai ir kt.);

5.6. Patalpos turi būti inventorizuotos ir teisiškai įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Patalpų kadastrinių matavimų bylos dokumentai turi atitikti faktinę patalpų padėtį ir būklę;

5.7. Patalpos turi būti mūriniame, monolitiniame ar stambiaplokščiame pastate, kurio baigtumas 100%. Pastatas, kuriame yra patalpos turi būti geros techninės būklės, tvarkingas, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus;

5.8. Patalpose turi būti komunaliniai patogumai (įrengta vandentiekis, nuotekų šalinimas, centralizuotas (tinklais iš centralizuotų šilumos tiekimo sistemų) ar autonominis (dujinis (gamtinėmis dujomis iš centralizuotų tinklų), geoterminis, oras-vanduo, oras-oras) šildymas, karštas vanduo, elektros tiekimo instaliacija), įrengti šalto ir karšto vandens, elektros energijos, dujų (jeigu jos yra) apskaitos prietaisai;

5.9. langai turi būti su stiklo paketais. Šį reikalavimą motyvuotu komisijos sprendimu gali būti leista įvykdyti iki derybų metu suderėto ir komisijos posėdžio derybų protokole nurodyto termino, bet ne vėliau kaip iki pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymo, išskyrus atvejį, kai komisija priima motyvuotą sprendimą leisti tam tikrų paprastojo remonto darbų neatlikti, tarp kurių numatyta ir langų pakeitimas;

5.10. Jeigu patalpoms (pastatui) yra priskirtas žemės sklypas ir (ar) priklausiniai (sandėliukai, ūkiniai pastatai ir kt.), jie (kaip perkančiajai organizacijai nereikalingas turtas) turėtų būti siūlomi pirkti už simbolinę kainą, ją nurodant pasiūlyme. Patalpų (pastato) kainą turi sudaryti ne mažiau 90 procentų bendros pradinės siūlomos kainos.

5.11. pirmenybė bus teikiama pasiūlytoms patalpoms (pastatui), kurios jau yra pritaikytos neįgaliųjų poreikiams, turintiems judėjimo negalią.

6. Neperkamos patalpos (pastatas):

6.1. kurios yra avarinės būklės;

6.2. kurios šildomos kietu kuru, elektriniais radiatoriais;

6.3. jei patalpos yra rūsyje ar cokoliniame aukšte;

6.4. jei nėra galimybės jas pritaikyti neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią (liftai, pandusai ir kt.);

6.5. jei apribota siūlomų pirkti patalpų valdymo, naudojimo ar disponavimo jomis teisė ir iki derybų šie apribojimai nepanaikinti;

6.6. kurios neatitinka Pirkimo dokumentų 5 − 5.10. punktuose joms keliamų reikalavimų, išskyrus atvejus jei dėl numatomų galimybių įrengti atskirų pavienių patalpų konkrečių plotų Komisija priima motyvuotą sprendimą daryti išimtis;

6.7. jei vandentiekis ar nuotekų šalinimas vietiniai (neprijungti prie miesto vandentiekio ar nuotekų tinklų);

6.8. kurios fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 54 procentus.

7. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.

8. Pasiūlymas turi galioti iki 2022 m. kovo 1 dienos.

II SKYRIUS

**PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA**

9. Kandidatai Pirkimo dokumentus ir kitus dokumentus, susijusius patalpų (pastato) pirkimu, laisvai ir nemokamai gali gauti nuotoliniu būdu – jos skelbiamos internete, Savivaldybės interneto svetainėje adresu: <http://www.kaunas.lt>.Skelbimas apie vykstantį pirkimą skelbiamas Savivaldybės interneto svetainėje adresu: <http://www.kaunas.lt>,dienraštyje „Kauno diena“ ir papildomai gali būti skelbiamas bet kokiose kitose žiniasklaidos ir informacijos viešinimo priemonėse ir interneto svetainėse. Kai skelbime apie pirkimą pateikta informacija neatitinka kituose Pirkimo dokumentuose pateiktos informacijos, teisinga laikoma skelbime apie pirkimą nurodyta informacija. Komisija po pirkimo paskelbimo, siekdama, kad jame dalyvautų kuo daugiau dalyvių, apie vykstantį pirkimą savo iniciatyva papildomai gali informuoti galimai suinteresuotas nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo agentūras, atskirus asmenis ir pan. Jeigu papildomos su Pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, Komisija ją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

10. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti iki **2021 m. gruodžio 13 d. 10.00 val.** Vėliau pateikti Pasiūlymai nebus nagrinėjami.

11. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymas nebuvo gautas ar gautas pavėluotai. Jeigu vokai su pasiūlymais gaunami pasibaigus pasiūlymų pateikimo terminui, neatplėštas vokas su pasiūlymu grąžinamas jį atsiuntusiam kandidatui.

12. Kandidatas (turto savininkas ar jo įgaliotas asmuo) pasiūlymą (1 priedas) dalyvauti skelbiamose derybose ir kitus dokumentus turi pateikti lietuvių kalba.

13. Kandidatai, nurodydami pirmai arba antrai pirkimo daliai, pasiūlymus (1 priedas) ir parduodamų patalpų dokumentus pateikia skelbime nurodytu laiku ir vietoje, pasiūlymai teikiami užklijuotuose vokuose, adresuotuose ,,Žemės sklypų ir patalpų pirkimo komisijai“. Pasiūlymus gali teikti fiziniai ir juridiniai asmenys.

14. Pasiūlymo (su priedais) lapai turi būti sunumeruoti, susiūti taip, kad nepažeidžiant susiuvimo nebūtų galima į paraišką įdėti naujų lapų arba jų pakeisti. Paskutinio pasiūlymo lapo antroje pusėje turi būti ją patvirtinantis kandidato ar jo įgalioto asmens parašas ir antspaudas (jei kandidatas juridinis asmuo). Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

14.1. siūlomų pirkti patalpų nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų (Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai), kurių duomenys aktualūs pasiūlymo pateikimo metu, kopijos;

14.2. kadastrinių matavimų bylos, kurioje duomenys iki derybų pradžios turės atitikti siūlomų pirkti patalpų (pastato) išplanavimą, kopija;

14.3. notaro patvirtintas įgaliojimas (jo kopija) arba įstatymo nustatytos formos įgaliojimas (jo kopija), suteikiantis teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir kitus patalpų pirkimo dokumentus už jį, tikslinti pirkimo dokumentus ir derėtis dėl patalpų pardavimo ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti patalpomis, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas;

14.4. Juridinių asmenų registro išrašas (jei parduoda juridinis asmuo) ir sprendimas (jeigu reikalinga) parduoti turtą;

14.5. jeigu patalpos (pastatas) yra atnaujintame (modernizuotame) name, turi būti pateikiama pažyma, kad savininkas visiškai įvykdęs įsipareigojimus ir neturi įsiskolinimų, susijusių su namo modernizavimu, kreditu ir palūkanomis;

14.6. jei patalpos (pastatas) įkeistos, ne vėliau kaip pasiūlymo pateikimo dieną privalo būti pateikta kreditoriaus rašytinis sutikimas parduoti patalpas (pastatą) ir pardavėjo įsipareigojimas išregistruoti patalpų (pastato) įkeitimą ne vėliau kaip per 10 (dešimt) darbo dienų nuo pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymo.

15. Pasiūlyme turi būti nurodytos kandidato ar jo įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamos patalpos apžiūrėjimo, vardas ir pavardė, adresas, telefono numeris, elektroninis paštas), pradinė parduodamų patalpų (pastato) kaina, į kurią įskaičiuojamos tarpininkavimo, notaro paslaugų (50 proc. pirkimo ir pardavimo sutarties išlaidų), pažymėjimo gavimo iš hipotekos, valstybės įmonės Registrų centro, energetinio naudingumo klasės sertifikato gavimo ir kitos išlaidos. Kaina nurodoma eurais.

16. Pasiūlyme kandidatas privalo nurodyti jame esančią konfidencialią informaciją, tačiau nurodyta kaina negali būti konfidenciali.

17. Pasiūlymą teikia patalpų savininkas (savininkai) arba jo įgaliotas asmuo. Pasiūlymas privalo būti pasirašytas patalpų savininko (jei yra keli patalpų savininkai, pasiūlymas privalo būti pasirašytas visų patalpų savininkų) ar jo (jų) įgalioto asmens.

18. Kandidatas, pateikdamas pasiūlymą, sutinka su Pirkimo dokumentais ir patvirtina, kad jo pasiūlyme pateikta informacija yra teisinga ir apima viską, ko reikia tinkamam pirkimo sutarties pasirašymui.

19. Pasiūlymai priimami ir registruojami Savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriuje, J. Gruodžio g. 9, Kaune, iki **2021 m. gruodžio 13 d. 10.00 val.** darbo dienomis ir darbo valandomis, prieš tai paskambinus telefonais, kuriais teikiama informacija. Informacija teikiama tel.: +370 645 15281, +370  679 44895, el. paštu [olga.ridzeviciene@kaunas.lt](mailto:olga.ridzeviciene@kaunas.lt) ir (ar) [dangira.naujokiene@kaunas.lt](mailto:dangira.naujokiene@kaunas.lt).

**III SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ IR DOKUMENTŲ NAGRINĖJIMAS, KANDIDATŲ ATRINKIMAS DERYBOMS IR DERYBŲ ORGANIZAVIMAS**

20. Komisija:

20.1 gavusi kandidatų pasiūlymus ir parduodamų patalpų (pastato) dokumentus, patikrina, ar gauti dokumentai atitinka Pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus;

20.2. jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktį Pirkimo dokumentuose nurodytiems reikalavimams arba šių dokumentų trūksta, pakartotinai kreipiasi į kandidatą paraiškoje nurodytu būdu dėl duomenų iki derybų pradžios patikslinimo, papildymo arba paaiškinimo;

20.3. 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;

20.4. 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. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktį Pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių dokumentų trūksta, Komisija turi teisę nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų prašyti kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti, kvietime derėtis nurodydama kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

20.5. apžiūri kandidatų siūlomas patalpas (pastatus), kurių pasiūlymai atitiko Pirkimo dokumentų sąlygas, ir surašo patalpų būklės įvertinimo aktą;

20.6. jei patalpų būklės įvertinimo duomenys neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų patalpoms ar kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, Komisija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

20.7. atmeta pasiūlymus, jeigu:

20.7.1. patalpos neatitinka Pirkimo dokumentuose nurodytų reikalavimų, išskyrus atvejus jei dėl numatomų galimybių įrengti atskirų pavienių patalpų konkrečių plotų Komisija priima motyvuotą sprendimą daryti išimtis;

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

20.7.3. pasiūlymas neužpildytas ir(ar) nepasirašytas kandidato arba jo įgalioto asmens;

20.7.4. nepateiktos patalpų nuosavybę patvirtinančių dokumentų ir kadastrinių matavimų bylų kopijos;

20.7.5. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė neužklijuotame voke;

20.7.6. pasiūlymo lapai su priedais nesunumeruoti, nesusiūti ir paskutinio lapo antroje pusėje nepasirašyti ir nepatvirtinti patalpos savininko ar jo įgalioto asmens, o juridinio asmens nepatvirtinti antspaudu. Jei pasirašė savininko įgaliotas asmuo, bet nepridėjo notaro patvirtinto įgaliojimo ar patvirtintos įgaliojimo kopijos;

20.7.7. kandidatas pateikė neteisingus ar suklastotus duomenis;

20.7.8. pasiūlyta kaina yra per didelė ir nepriimtina Komisijai;

20.7.9. nurodytas kainos intervalas, t. y. kelios kainos.

20.7.10. kandidatas nesuteikė Komisijai apžiūrėti patalpas (pastatą) ilgiau kaip 6 darbo dienas nuo vokų su pasiūlymais atplėšimo dienos;

21. Jeigu nė vieno iš kandidatų pateikti patalpų (pastato) dokumentai neatitinka reikalavimų arba nė vienas kandidatas negauna kvietimo (kvietimai būna atšaukti) dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

22. Derybų metu komisija:

22.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

22.2. visiems dalyviams derybų metu taiko vienodus reikalavimus, suteikia vienodas galimybes ir pateikia vienodą informaciją;

22.3. be kandidato sutikimo negali atskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimo derybose susijusios informacijos;

22.4. derasi dėl techninių, ekonominių ir kitokių Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, taip pat dėl kainos, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

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

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

25. Komisija po derybų sudaro atskiras pasiūlymų eiles įvertinimo balų mažėjimo tvarka kiekvienai iš pirkimo dalių, t. y. kiekvienai iš Pirkimo dokumentų 5.1 ir 5.2 punktuose nurodytų perkamų patalpų pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Kandidatai, kurių pasiūlymai yra pirmi kiekvienoje pasiūlymų eilėje informuojami, kad jų pasiūlytoms patalpoms (pastatui) bus atliktas individualus turto vertinimas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir apie pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jie nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo ir pardavimo sutartį;

26. Komisija inicijuoja kandidatų, kurio pasiūlymai pirmi eilėje, pasiūlytų pirkti patalpų (pastato) individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

27. Patalpų (pastato) įsigijimo nuosavybėn kaina negali viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą.

28. Atlikus pasiūlytų patalpų (pastato) individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, kurio metu nustatoma mažesnė nei pasiūlyta kaina, Komisija gali pasiūlyti pakartotinai derėtis dėl kainos.

29. Jeigu įvykus pakartotinėms deryboms pirmo eilėje kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Pirkimų dokumentų 27 punkte nurodyto reikalavimo, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamų patalpų (pastato) individualų turto vertinimą.

30. Komisija gali nesiderėti ir siūlyti Administracijos direktoriui 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.

31. Komisija, išnagrinėjusi kandidatų pretenzijas ir skundus, jeigu tokių buvo gauta, pateikia Savivaldybės administracijos direktoriui siūlymus dėl derybas laimėjusio kandidato. Savivaldybės administracijos direktorius, įvertinęs Komisijos siūlymus, priima galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos. Šis 7 darbo dienų terminas netaikomas kai derybose dėl konkrečių, Pirkimo dokumentų 5.1 ar 5.2 p. nurodytų patalpų (pastato), dalyvauja vienas ar po vieną kandidatą.

**IV SKYRIUS**

**VERTINIMO KRITERIJAI**

32. Komisija vertina pasiūlymus pagal ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo kriterijų.

33. Laimėtoju išrenkamas tas kandidatas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų balų suma po derybų yra didžiausia ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina (įskaitant visus mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, ir yra privalomi sumokėti konkrečiam kandidatui (pardavėjui) yra ne per didelė Perkančiajai organizacijai. Jeigu po derybų pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų balų suma yra vienoda keliems kandidatams, sudarant pasiūlymų eilę pirmiau bus įrašytas tas kandidatas, kurio pasiūlymas pateiktas anksčiau.

|  |  |
| --- | --- |
| Vertinimo kriterijai | Vertinimo kriterijų lyginamasis svoris |
| Pasiūlyta (suderėta) kaina | 60 |
| Patalpų (pastato) techninis įvertinimas | 40 |

34. Ekonominio naudingumo nustatymas:

|  |  |
| --- | --- |
| Ekonominis naudingumas vertinamas pagal formulę | S = C + T |
| S – ekonominio naudingumo įvertinimas |
| C – kandidato pasiūlytos (suderėtos) kainos įvertinimo balas | C = (C min / Cp) x K; |
| C min – mažiausia pasiūlyta patalpų 1 kv. m kaina Eur |
| Cp – kandidato pasiūlyta patalpų 1 kv. m kaina Eur |
| K – kainos įvertinimo lyginamasis svoris (K=60) |
| T – patalpų techninio vertinimo balų suma | T = (Ti / Tmaks) x Y; |
| Ti – pasiūlytų patalpų techninio vertinimo balų suma |
| Tmaks– didžiausia iš visų dalyvių techninio vertinimo balų suma |
| Y – techninio įvertinimo lyginamasis svoris (Y=40) |

**V SKYRIUS**

**PIRKIMO PROCEDŪRŲ NUTRAUKIMAS**

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

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

35.2. kai nesutariama (įskaitant ir per pakartotines derybas) dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

35.3. kai kandidatas ar laimėjęs kandidatas informuoja, kad nusprendė neparduoti konkrečių patalpų (pastato);

35.4. kai kandidatas atsisako pasirašyti sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų Pirkimo dokumentuose laimėtojo išrinkimui nustatytas sąlygas;

35.5. kai laimėjęs kandidatas neužtikrina, kad perkamos patalpos neturėtų jokių suvaržymų;

35.6. kai paaiškėja, kad patalpos jų pirkimo metais jau yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 54 procentus.

**VI SKYRIUS**

**PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS**

36. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad Komisija nesilaikė Pirkimo dokumentų nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Komisijai.

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

38. Pretenzija, pateikta praleidus Pirkimo dokumentų 37 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

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

40. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami Pirkimo dokumentuose nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Komisija informuoja kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

41. 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.

42. Kandidatas Komisijos ar perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

**VII SKYRIUS**

**PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS**

43. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos derybas laimėjusiam kandidatui dėl konkrečių patalpų (pastato) pirkimo išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį.

44. Jeigu laimėjęs 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 pasiteisinimo, kodėl neatvyko, arba iki pirkimo –pardavimo sutarties sudarymo negauna ir nepateikia patalpų (pastato) energetinio naudingumo klasės sertifikato, arba atsisako sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis, arba atvyksta pasirašyti sutartį, bet jos nepasirašo, arba pirmenybės teisę įsigyti turtą įgyvendina šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį. Tokiu atveju Savivaldybės administracijos direktorius siūlo sudaryti pirkimo sutartį kandidatui, kurio pasiūlymas pagal sudarytą pasiūlymų eilę yra pirmas po kandidato, atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį, prieš tai inicijavęs tokio kandidato patalpų (pastato) individualų turto vertinimą.

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

46. Pirkimo–pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai ją pasirašo Savivaldybės įgaliotas asmuo ir laimėjęs kandidatas bei patvirtina notaras. Pasirašius pirkimo–pardavimo sutartį, įsigytas patalpas (pastatą) Savivaldybė (pirkėjas) nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sutarties pasirašymo, atsiskaitymo ir užtikrinimo atsiskaitymo (pakvitavimo) gavimo kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl teisių į jas įregistravimo.

47. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu. Neišsprendus ginčo nustatyta tvarka, kreipiamasi į teismą.

48. Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, išskyrus atlyginimą notarui už sudarytos Nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties patvirtinimą, kurį įgyvendinant Pirkimo dokumentų 1 punkte nurodytą projektą apmoka Savivaldybė (pirkėjas), apmoka laimėtojas (pardavėjas). Sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.

49. Pinigai už nupirktas patalpas pervedami į laimėtojo (pardavėjo) nurodytą (-as) sąskaitą (-as) ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo pirkimo–pardavimo sutarties ir perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo.

50. Perkančioji organizacija pradeda naudotis įsigytomis patalpomis nuo jų perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos.

1 priedas

**PASIŪLYMAS**

**1 (pirmai) pirkimo daliai**

**2 (antrai) pirkimo daliai**

*(nereikalingą išbraukti)*

.......................................

(data)

**Perkančioji organizacija:** Kauno miesto savivaldybės administracija

**Kandidato rekvizitai:**

(pildo visi turto savininkai ir/ar jų įgalioti asmenys)

………………………………………………………………………………………...…..….....……

(vardas, pavardė ar juridinio asmens pavadinimas, kodas Juridinių asmenų registre)

…………………………………………………………………………………………………………(gyvenamosios vietos adresas, juridinio asmens buveinės adresas, telefonas)

................................................................................................................................................................

................................................................................................................................................................

................................................................................................................................................................

**Siūlomų pirkti patalpų (pastato) duomenys:**

Unikalus Nr. .........................................................................................................................................

Adresas...................................................................................................................................................

Plotas, kv. m....................................................................................................................................

**Bendra pradinė siūlomų patalpų (pastato) kaina, Eurais, iš jos:**

................................................................................................................................................................

................................................................................................................................................................

(suma skaičiais ir žodžiais)

priskirto žemės sklypo, jei toks parduodamas kartu su patalpomis (pastatu), kaina, Eurais

................................................................................................................................................................

................................................................................................................................................................

(suma skaičiais ir žodžiais)

priskirtų priklausinių, jei tokie parduodami kartu su patalpomis (pastatu), kainos, jas nurodant kiekvienam priklausiniui atskirai, Eurais:

................................................................................................................................................................

................................................................................................................................................................

(sumos skaičiais ir žodžiais)

**Kontaktai patalpų (pastato) apžiūrėjimui**

(laikas (ne ilgiau kaip 7 darbo dienos nuo pasiūlymo pateikimo), per kurį galima apžiūrėti patalpas ir dirbtiperkančiosios organizacijos atstovams, ekspertams, Nekilnojamojo turto vertintojams, kandidato ar įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl turto apžiūros, vardas, pavardė, telefono Nr., el. pašto adresas )

................................................................................................................................................................

...............................................................................................................................................................

**Patvirtinu, kad:**

1. išsamiai susipažinau su **patalpų (pastatų)** pirkimo skelbiamų derybų būdu pirkimo dokumentais;

2. pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas, taip pat patvirtinu, jog esu informuotas (a), kad po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, privalėsiu į perkančios organizacijos nurodytą sąskaitą sumokėti 50 proc. mano siūlomo pirkti turto individualaus vertinimo išlaidų.

3. šis pasiūlymas galioja iki jo atmetimo arba pirkimo ir pardavimo sutarties su derybų laimėtoju sudarymo.

4. įsigytomis patalpomis perkančioji organizacija faktiškai galės pradėti naudotis iškart po pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymo.

**Šiame pasiūlyme pateikta konfidenciali informacija\*:**

(nurodoma, kuri pateikta informacija/dokumentai yra konfidencialūs)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Eil. Nr. | Pateikto dokumento pavadinimas / informacija | Dokumento puslapių skaičius |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

\* kaina negali būti konfidenciali.

PRIDEDAMA:

1. Nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, ..........................................................lapų (-as, -ai).

2. Kadastro duomenų bylos kopija,.................................................................................lapų (-as, -ai).

3. Įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl patalpų (pastato) pardavimo, jei pasiūlymą teikia ne pats nekilnojamojo turto savininkas ........lapų (-as, -ai).

4. Techninis vertinimas (2 priedas).

5. Kiti dokumentai.

................................................................... .......................................

(kandidato pareigos, (parašas) (vardas, pavardė)

jei atstovauja juridiniam asmeniui)

A.V.

\* Pasirašydami Jūs patvirtinate, kad esate tinkamai informuotas, kad Jūsų asmens duomenų valdytojas yra Kauno miesto savivaldybės administracija (juridinio asmens kodas 188764867, adresas: Laisvės al. 96, LT-44251 Kaunas, tel. (8 37)  42 26 31, el. p. [info@kaunas.lt](mailto:info@kaunas.lt) ). Asmens duomenys tvarkomi siekiant išnagrinėti Jūsų pasiūlymą. Tvarkymo pagrindas - tvarkyti būtina, siekiant atlikti užduotį, vykdomą viešojo intereso labui arba vykdant duomenų valdytojui pavestas viešosios valdžios funkcijas. Jūsų duomenys Savivaldybės administracijoje bus saugomi teisės aktų, reglamentuojančių duomenų saugojimo terminus, nustatyta tvarka ir gali būti teikiami tretiesiems asmenims, jeigu tai yra būtina Jūsų pasiūlymui išnagrinėti ir asmenims, kurie turi teisę šiuos duomenis gauti teisės aktų nustatyta tvarka. Duomenis pateikti privalote, kadangi kitaip negalėsime išnagrinėti Jūsų pasiūlymo ir/ar suteikti paslaugos. Jūs turite teisę kreiptis su prašymu susipažinti su asmens duomenimis, juos ištaisyti, ištrinti, apriboti jų tvarkymą, juos perkelti, taip pat turite teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, pateikti skundą Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai (L. Sapiegos g. 17, Vilnius) ir pasikonsultuoti su Kauno miesto savivaldybės administracijos Duomenų apsaugos pareigūnu el. p. [dap@kaunas.lt](mailto:dap@kaunas.lt) . Daugiau informacijos apie duomenų tvarkymą rasite [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt) .

2 priedas

**techninis vertinimas**

Patalpų (pastato), priklausančių …………………………………………………….,

(vardas, pavardė)

esančios ……………………………………………………………………………………………….,

(adresas)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eil.Nr.** | **Vertinimo kriterijų pavadinimas** | **Ribos (balai)** | **Vertinimo balai** | | | | **Verti-nimas (balais)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | | | **5** |
| 1. | **Pastato (patalpų) techninių duomenų vertinimas** |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. | **Pastato konstrukcija ir eksploatavimo trukmė**  1 – mūrinio  2 – monolitinio  3 – stambiaplokščio (blokinio)  4 – kita (mišri, iš 1-3 p. nurodytų) | **0–20** | 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 1.1.1 | naujas |  | 20 | 20 | 20 | 20 |  |
| 1.1.2 | 1-5 metų |  | 19 | 19 | 19 | 19 |  |
| 1.1.3 | 6-10 metų |  | 18 | 17 | 16 | 16 |  |
| 1.1.4 | 11-15 metų |  | 17 | 16 | 15 | 15 |  |
| 1.1.5 | 16-20 metų |  | 14 | 13 | 7 | 7 |  |
| 1.1.6 | 21-25 metai |  | 13 | 7 | 3 | 3 |  |
| 1.1.7 | daugiau kaip 25 metai |  | 7 | 3 | 0 | 0 |  |
| 1.2. | **Įėjimo į patalpas durys** | **0–10** |  | | | |  |
| 1.2.1 | Įėjimo iš lauko (ar iš kitų patalpų pastate) į perkamas patalpas (pastatą) durys pritaikytos žmonėms, turintiems judėjimo negalią (ne mažiau kaip 90 cm pločio) |  | 10 | | | |  |
| 1.2.2 | Įėjimo iš lauko (ar iš kitų patalpų pastate) į perkamas patalpas (pastatą) durys nėra pritaikytos žmonėms, turintiems judėjimo negalią (mažiau kaip 90 cm pločio) |  | 0 | | | |  |
| 2. | **Patalpų šildymo būdas** | **0–20** |  | | | |  |
| 2.1. | Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų |  | 20 | | | |  |
| 2.2. | Autonominis šildymas (dujos (gamtinės iš centralizuotų tinklų), geoterminis, oras-vanduo, oras-oras) |  | 10 | | | |  |
| 3. | **Patalpų pritaikymas neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią** | **20–30** |  | | | |  |
| 3.1 | Pritaikytos neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią (per esamas vidaus duris galimas judėjimas tarp perkamų patalpų neįgaliesiems) |  | 30 | | | |  |
| 3.2. | Galimybė pritaikyti neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią (esamų vidaus durų angas nesudėtinga praplatinti – durys pertvarose) |  | 20 | | | |  |
| 4. | **Susisiekimas** | **0–10** |  | | | |  |
| 4.1. | Atstumas iki viešojo transporto stotelės iki 500 m |  | 10 | | | |  |
| 4.2. | Atstumas iki viešojo transporto stotelės daugiau kaip 501 m |  | 0 | | | |  |
| 5. | **Vietos automobilių statymui** | **0–10** |  | | | |  |
| 5.1. | Atstumas nuo automobilių statymo vietų iki pastato kur yra patalpos ne didesnis kaip 50 m |  | 10 | | | |  |
| 5.2. | Atstumas nuo automobilių statymo vietų iki pastato kur yra patalpos daugiau kaip 51 m |  | 0 | | | |  |
|  | **Balų suma** | **20–100** |  | | | |  |