PATVIRTINTA

Socialinio būsto pirkimo komisijos

2023 m. birželio 5 d.

posėdžio protokolu Nr. V17-11

SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO NESKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ APRAŠAS

**I SKYRIUS**

1. **BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kauno miesto savivaldybė (toliau – Savivaldybė), įgyvendindama iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamą projektą Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007 „Energetiškai efektyvių būstų įrengimas ar įsigijimas pagal socialinio būsto fondo plėtros programą“, kurio įgyvendinimui pritarta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2016 m. vasario 2 d. sprendimu Nr. T-6 „Dėl pritarimo projekto „Energetiškai efektyvių būstų įrengimas ar įsigijimas pagal socialinio būsto fondo plėtros programą“ įgyvendinimui“, ir plėsdama Savivaldybės socialinio būsto fondą pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, skelbiamų derybų būdu nuo 2017 metų siekia nupirkti 173 vienetus 1 ir 2 kambarių socialinio būsto (toliau – gyvenamųjų patalpų) Kauno mieste.

2. Pirkimai vykdomi 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 – LRV tvarka). Juos organizuoja ir atlieka Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 13 d. įsakymu Nr. A-3590 „Dėl Socialinio būsto pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ sudaryta Socialinio būsto pirkimo komisija (toliau – Komisija). Pirkimai atliekami laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo principų bei konfidencialumo ir nešališkumo reikalavimų.

3. Komisija, atsižvelgdama į tai, kad per daugiau kaip 5 metus atskirais etapais vis vykdytus pirkimus skelbiamų derybų būdu nepavyko gauti pasiūlymų, kad būtų galima nupirkti reikiamą gyvenamųjų patalpų kiekį, ir vadovaudamasi LRV tvarkos 10.3 ir 301 p. nusprendė toliau šį pirkimą atlikti neskelbiamų derybų būdu, iš esmės nekeičiant pirminių pasiūlymo sąlygų.

4. Šis pirkimas bus atliekamas pagal toliau pateiktas pirkimo neskelbiamų derybų būdu sąlygas (toliau – Sąlygos). Atsižvelgiant į jau nupirktų gyvenamųjų patalpų rezultatus ir didesnį vieno kambario gyvenamųjų patalpų poreikį, atliekant šį pirkimą bus perkama 1 (viena) ne mažesnio kaip 25 kv. m ir ne didesnio kaip 38 kv. m naudingojo ploto vieno kambario gyvenamoji patalpa, t. y. bendro gyvenamojo kambario ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) ploto. Į naudingąjį gyvenamųjų patalpų plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų plotas. Komisija turi teisę priimti motyvuotą sprendimą pirkti gyvenamąsias patalpas, kurių plotas ne daugiau kaip 10 proc. skiriasi nuo šiame punkte reikalaujamo ploto.

5. Gyvenamosios patalpos perkamos kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais jų priklausiniais (rūsiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra, jos turi atitikti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytus reikalavimus, keliamus gyvenamosioms patalpoms (Lietuvos Respublikos statybos įstatymas),bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus.

6. Gyvenamosios patalpos turi būti namuose, statytuose ne anksčiau kaip 1972 metais. Šis reikalavimas netaikomas gyvenamosioms patalpoms, esančioms mūriniuose ar monolitiniuose namuose.

7. Nebus perkamos gyvenamosios patalpos, kurių baigtumas nėra 100 proc., esančios (įrengtos) buvusiuose bendrabučiuose bei mediniuose ar karkasiniuose namuose, įrengtos pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose koridoriuose, taip pat nebus perkamos neįrengtos ir poilsiui skirtos gyvenamosios patalpos, tik dalis gyvenamųjų patalpų, gyvenamosios patalpos, kuriose įrengta nuotekų (kanalizacijos) sistema, funkcionuoja tik veikiant siurbliams, didelio aukščio (virš 4 metrų) gyvenamosios patalpos, kuriose suformuota papildoma gyvenamoji zona, į kurią patenkama laiptais, kopėčiomis ir pan. bei gyvenamosios patalpos, šildomos krosnimis ar elektra. Taip pat nebus perkamos gyvenamosios patalpos, kurios Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis 2023 metais jau yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 54 procentus.

8. Gyvenamosiose patalpose turi būti:

8.1. įrengti vandens, elektros energijos, dujų (jeigu jos yra) apskaitos prietaisai;

8.2. atliktas paprastasis remontas, jei toks reikalingas, kad siūlomos patalpos atitiktų statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus. 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;

8.3. ne mažesnė kaip 4 kv. m patalpa – virtuvė, turinti ne mažiau kaip vieną langą, tinkamas naudoti viryklę ir kriauklę. Komisijos motyvuotu sprendimu gali būti padaryta išimtis ir perkamos gyvenamosios patalpos, kuriose kadastro byloje būtų nurodyta patalpa svetainė-virtuvė. Reikalavimą dėl viryklės ir kriauklės motyvuotu Komisijos sprendimu gali būti leista įvykdyti iki derybų metu suderėto ir Komisijos posėdžio derybų protokole nurodyto termino, bet ne vėliau kaip iki galutinio sprendimo dėl laimėjusių kandidatų priėmimo, išskyrus atvejį kai Komisija priima motyvuotą sprendimą leisti tam tikrų paprastojo remonto darbų neatlikti, tarp kurių numatyta ir viryklės ir (ar) kriauklės pakeitimai;

8.4. tualetas;

8.5. vonia arba dušas;

8.6. langai 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.

9. Pirmenybė teikiama gyvenamosioms patalpoms:

9.1. kuriose yra įrengtas autonominis šildymas;

9.2. kurių praėjusio šildymo sezono (nuo 2022 m. spalio mėnesio iki 2023 m. gegužės mėnesio) išlaidos (už mėnesį kurį teko mokėti daugiausiai) yra mažiausios;

9.3. kurios yra naujesnės statybos namuose;

9.4. kurioms priklauso rūsio patalpos ir (ar) yra balkonai;

9.5. kurių laiptinės durys yra rakinamos (kodinė spyna ar pan.), apsaugant nuo pašalinių asmenų patekimo į laiptinę;

9.6. kurių įėjimo į gyvenamąsias patalpas durys šarvuotos, medžio masyvo ar padidinto saugumo;

9.7. kurios yra pritaikytos neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią.

10. Gyvenamosios patalpos turi būti perduodamos geros techninės būklės, švarios, atlaisvintos, be jokių apsunkinimų naudoti, disponuoti ir valdyti, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus, jose turi būti atliktas paprastasis remontas, jei toks reikalingas, kad atitiktų statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus, už jas komunalinių paslaugų teikėjams neturi būti jokių įsiskolinimų, jose neturi būti registruotų fizinių ar juridinių asmenų buveinių ir negali būti deklaruota kaip kitų asmenų gyvenamoji vieta.

11. Laimėjęs kandidatas turės pateikti pažymas apie sumokėtus mokesčius paslaugų teikėjams už siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas (atsiskaitymą su paslaugų teikėjais pirkimo dienai). Jei gyvenamasis namas, kuriame yra parduodamos gyvenamosios patalpos, yra (atnaujintas (modernizuotas)), laimėjęs kandidatas iki derybų, bet ne vėliau kaip iki galutinio sprendimo dėl laimėjusių kandidatų priėmimo, turės pateikti dokumentus, įrodančius, kad parduodamų gyvenamųjų patalpų savininkas neturi jokių įsiskolinimų už atliktus gyvenamojo namo (atnaujinimo (modernizavimo)) darbus.

12. Gyvenamosios patalpos negali būti išnuomotos, suteiktos panaudai, užstatytos ar įkeistos fiziniams ar juridiniams asmenims (kai nėra šių fizinių ar juridinių asmenų sutikimo parduoti) ir pan.

13. Kandidatas ar jo įgaliotas asmuo Pasiūlymą dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

14. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.

15. Pasiūlymas turi galioti ne mažiau kaip 40 dienų nuo jo pateikimo dienos.

II SKYRIUS

**PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA**

16. Sąlygos apie neskelbiamų derybų vykdymą ir kiti dokumentai, susiję su gyvenamųjų patalpų pirkimu, skelbiami internete, Savivaldybės interneto svetainėje adresu: *http://www.kaunas.lt/gyvenamas-bustas* skiltyje „Socialinių būstų pirkimas“. Papildomai gali būti skelbiama bet kokiose kitose žiniasklaidos ir informacijos viešinimo priemonėse ir interneto svetainėse. Kandidatai dalyvauti neskelbiamose derybose gali būti kviečiami ir pagal nekilnojamojo turto savininko ar jo įgalioto asmens visuomenės informavimo priemonėse skelbiamą informaciją apie nekilnojamojo turto pardavimą.

17. Neskelbiamos derybos bus vykdomos iki 2023 m. birželio 30 dienos, tačiau ne ilgiau nei bus nustatytas laimėtojas, su kuriuo bus sudaroma pirkimo - pardavimo sutartis, ir bet kuris suinteresuotas kandidatas šiuo laikotarpiu gali pareikšti pageidavimą dalyvauti neskelbiamose derybose, t.y. Sąlygose nustatyta tvarka gali pateikti Pasiūlymą dalyvauti neskelbiamose derybose. Komisija, gavus bent vieną Pasiūlymą, ne vėliau kaip per 6 (šešias) darbo dienas nuo jo gavimo dienos organizuos Komisijos posėdį ir atplėš visus, 30 min. iki Komisijos posėdžio, gautus vokus su Pasiūlymais.

18. Pasiūlymų pateikimo tvarka:

18.1. kandidatas (atskirai dėl kiekvienos siūlomos pirkti gyvenamosios patalpos) pateikia užpildytą Pasiūlymą (1 priedas) su:

18.1.1. nurodyta pradine kaina (už gyvenamąsias patalpas kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais jų priklausiniais (rūsiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra, taip pat su žemės sklypo dalimi, jei ji valdoma nuosavybės ar bendrosios dalinės nuosavybės teise ir yra priskirta gyvenamosioms patalpoms), kurioje turi būti įskaityti visi konkrečiam kandidatui (pardavėjui)) privalomi sumokėti mokesčiai, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme;

18.1.2. gyvenamosios patalpos nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijomis. Jei gyvenamosios patalpos yra iki 1969 m. pastatytuose mūriniuose ar monolitiniuose namuose jų nuosavybę patvirtinančiame dokumente – Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išraše, turi būti nurodytas patalpų fizinio nusidėvėjimo procentas, nustatytas ne anksčiau kaip 2023 metais;

18.1.3. kadastro duomenų bylos kopija;

18.1.4. įgaliojimu (jei atstovauja pardavėją), suteikiančiu teisę asmeniui atstovauti pardavėją dėl gyvenamųjų patalpų pardavimo (jei patalpos valdomos bendrosios dalinės nuosavybės teise – atstovauti visiems ar kitiems bendraturčiams).

18.2. Pasiūlymas su priedais turi būti sunumeruotas, susiūtas ir paskutiniojo lapo antroje pusėje patvirtintas kandidato arba jo įgalioto asmens parašu, o juridinio asmens ir antspaudu, jei tokį turi. Jei Pasiūlymą pasirašo savininko įgaliotas asmuo, pridedamas notaro patvirtintas įgaliojimas (jo kopija) arba įstatymo nustatytos formos įgaliojimas (jo kopija). Pasiūlymas su priedais pateikiamas užklijuotame voke su užrašu: „Socialinio būsto pirkimai“, nurodant kandidato arba jo atstovo rekvizitus.

18.3. Komisija turi teisę priimti sprendimą atmesti Pasiūlymus, pateiktus nesilaikant 18 punkte nurodytų reikalavimų arba nuspręsti, kad trūkumai mažareikšmiai (jų pašalinimas iki derybų pradžios netrukdys vykdyti tolesnių pirkimo procedūrų). Komisija, nusprendusi nesunumeruoto ir nesusiūto Pasiūlymo neatmesti pati turi inventorizuoti, kokie dokumentai pateikti ir tai fiksuoti Komisijos posėdžio protokole.

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

19. Pasiūlymai priimami ir registruojami Savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriuje, J. Gruodžio g. 9, Kaune, darbo dienomis ir darbo valandomis, prieš tai paskambinus telefonais, kuriais teikiama informacija. Informacija teikiama tel.: +370 646 14648, 20 46 31, el. paštu jurgita.vasiliauskiene@kaunas.lt ir (ar) rosita.petraitiene@kaunas.lt.

**III SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ NAGRINĖJIMAS**

20. Atplėšusi vokus Komisija patikrina kandidatų pateiktus Pasiūlymus ir siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų dokumentus dėl jų atitikimo Sąlygose nustatytiems reikalavimams, ir neatitinkančius Sąlygose nustatytų reikalavimų (jei nenusprendžia, kad trūkumai mažareikšmiai – jų pašalinimas iki derybų pradžios netrukdys vykdyti tolesnių pirkimo procedūrų), ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės Pasiūlymų pateikimo dienos atmeta ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.

21. Jeigu nė vieno iš kandidatų pateiktų siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Sąlygose, pirkimo procedūros nutraukiamos ir sulaukus naujų Pasiūlymų atliekamos iš naujo.

22. 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 kvietimus derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų. Šių kandidatų siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas (ne vėliau kaip per 7 darbo dienas po Komisijos kreipimosi), apžiūri ir įvertina Savivaldybės administracijos direktoriaus specialiai tam sudaryta darbo grupė (toliau – Darbo grupė), kuri pateikia Komisijai išvadas dėl siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų techninės būklės, tinkamumo gyventi ir atitikimo Sąlygose keliamiems reikalavimams bei atitikimo kadastro duomenų byloje nurodytiems duomenims. Komisija taip pat savo nuožiūra turi teisę apžiūrėti siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas. Kandidatai privalo sudaryti sąlygas Darbo grupei ar Komisijai apžiūrėti gyvenamąsias patalpas jų pasiūlytu laiku (ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Darbo grupės ar Komisijos kreipimosi Pasiūlyme nurodytais telefonais) ir rengtis patalpų faktinės būklės vaizdinę medžiagą.

23. Jeigu išnagrinėjus Darbo grupės išvadas ir kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato Pasiūlymas neatitinka Sąlygose nustatytų reikalavimų ir Komisija nusprendžia, kad per derybas su šiuo kandidatu nebus galima pasiekti, kad jo Pasiūlymas atitiktų Sąlygų reikalavimams ne vėliau kaip iki pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymo, Komisija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato Pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl Pasiūlymo atmetimo. Kvietimas derėtis atšaukiamas, o Pasiūlymas atmetamas ir tuo atveju, jei kandidatas nesudarė sąlygų Darbo grupei ar Komisijai Sąlygų 22 p. nustatyta tvarka apžiūrėti gyvenamųjų patalpų.

24. Derybos protokoluojamos, derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas. Komisija, atsižvelgdama į derybų pabaigoje kandidatų pasiūlytas galutines kainas ir kitas sąlygas su kandidatais apsisprendžia kurios gyvenamosios patalpos negalėtų būti perkamos dėl aiškiai per didelių kainų ar kitų sąlygų ir šiems kandidatams pateikia motyvuotus atsakymus dėl jų Pasiūlymų atmetimo.

25. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus sudaro Pasiūlymų eilę (kandidatų, kurių Pasiūlymai nebuvo atmesti) pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus (toliau – Pasiūlymų eilė) ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams, kurių Pasiūlymai nebuvo atmesti, išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Kandidatas, kurio Pasiūlymas pirmas Pasiūlymų eilėje, o derybų metu pasiūlyta kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą tokio nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai Komisijai kyla pagrįstų abejonių, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, informuojamas apie jo pasiūlytų gyvenamųjų patalpų individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju Kandidatas privalo sudaryti sąlygas Savivaldybės administracijos atsiųstiems Nekilnojamojo turto vertintojams apžiūrėti gyvenamąsias patalpas jų pasiūlytu laiku (ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Nekilnojamojo turto vertintojų kreipimosi Pasiūlyme nurodytais telefonais).

26. Atlikus pasiūlytų gyvenamųjų patalpų individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ar socialinio būsto kainų palyginimą su masinio vertinimo metu nustatytomis nekilnojamojo turto vidutinėmis rinkos vertėmis, kurių metu nustatoma mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina už 1 kv. m naudingojo ploto, Komisija tokiam kandidatui gali pasiūlyti pakartotinai derėtis dėl jo pasiūlytų gyvenamųjų patalpų kainos.

27. Jeigu kandidatas sutinka ir įvyksta pakartotinės derybos, bet laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina vis tiek didesnė nei nustatyta nekilnojamojo turto vertintojų ar nustatyta masinio vertinimo metu vidutinė rinkos vertė Komisija inicijuoja kito pagal sudarytą Pasiūlymų eilę kandidato, jei toks yra, parduodamų gyvenamųjų patalpų individualų turto vertinimą arba nutraukia pirkimo procedūras.

28. 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 gyvenamųjų patalpų dalyvavo tik perkamų gyvenamųjų patalpų yra laimėtojas.

29. Komisija gali kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo. Kandidatas, negalintis atvykti į derybas, iki derybų pradžios gali galutinį pasiūlymą dėl kainos Komisijai pateikti ir raštu.

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

**IV SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ ATMETIMAS**

31. Pasiūlymai atmetami, jeigu:

31.1. vieno kambario gyvenamosios patalpos mažesnės kaip 25 kv. m ar didesnės kaip 38 kv. m naudingojo ploto, jei Komisija konkrečių patalpų atžvilgiu nepriėmusi motyvuoto sprendimo pirkti gyvenamąsias patalpas, kurių plotas ne daugiau kaip 10 proc. skiriasi nuo reikalaujamo ploto;

31.2. Darbo grupė pateikia išvadas, kad siūlomos pirkti gyvenamosios patalpos: neatitinka normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytų reikalavimų gyvenamosioms patalpoms bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimų, t. y. nėra tinkamos gyventi. Taip pat, kai Darbo grupė nustato, kad: patalpose neįrengti apskaitos prietaisai, jose esančios patalpos – virtuvės plotas mažesnis kaip 4 kv. m ar joje (arba patalpoje svetainėje-virtuvėje, jei Komisija nusprendė pirkti tokias gyvenamąsias patalpas) nėra lango, tinkamų naudoti viryklės ir kriauklės; jose nėra tualeto ir vonios (arba dušo); jose langai (bent vienas langas) be stiklo paketų; patalpų savininkas (jo įgaliotas asmuo) nesudarė sąlygų 22 ir 25 punktuose nustatyta tvarka ir terminais apžiūrėti patalpų. Sąlygose nustatyti ir atskiri atvejai, kai dėl tam tikrų šiame papunktyje minimų reikalavimų įvykdymo gali būti priimtos išlygos – kitokie motyvuoti Komisijos sprendimai;

31.3. siūlomos pirkti gyvenamosios patalpos išnuomotos, suteiktos panaudai (iki galutinio sprendimo dėl laimėjusio (-ių) pasiūlymo (-ų) priėmimo nėra pateikiama įrodymų apie nuomos ar panaudos nebuvimą), užstatytos ir įkeistos fiziniams ar juridiniams asmenims (kai iki derybų pradžios nėra pateikiama šių fizinių ar juridinių asmenų sutikimo parduoti) ir pan.;

31.4. kandidatas Pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikia ne lietuvių kalba;

31.5. Pasiūlymas neužpildytas ar nepasirašytas kandidato arba jo įgalioto asmens (1 priedas). Jei Pasiūlymas pasirašytas savininko įgalioto asmens – nepridėtas notaro patvirtintas įgaliojimas (jo kopija) arba įstatymo nustatytos formos įgaliojimas (jo kopija);

31.6. kandidatas nepateikė gyvenamųjų patalpų nuosavybę patvirtinančių dokumentų ir kadastro duomenų bylos kopijų;

31.7. Vokų atplėšimo posėdžio metu Komisija turi teisę nuspręsti pasiūlyti kiekvienam iš kandidatų kuo skubiau atvykti ir pašalinti atplėšus voką nustatytus trūkumus;

31.8. kandidatas pateikė neteisingus duomenis;

31.9. gyvenamosios patalpos atitinka kriterijus tų patalpų, kur Sąlygose nurodyta, kad tokios gyvenamosios patalpos nebus perkamos, gyvenamosios patalpos neatitinka perkamoms patalpoms Sąlygose nustatytų reikalavimų arba Darbo grupė pateikia išvadą, kad jos, neatlikus remonto, nėra tinkamos socialinio būsto nuomai ar neatitinka kadastro duomenų byloje nurodytiems duomenims ir Komisija nepriima motyvuoto sprendimo leisti pašalinti Darbo grupės nurodytus trūkumus iki derybų metu suderėto ir Komisijos posėdžio derybų protokole nurodyto termino, bet ne vėliau kaip iki pirkimo–pardavimo sutarties su konkrečiu laimėjusiu kandidatu sudarymo;

31.10. Pasiūlymą pateikė kandidatas, kuris (įgyvendinant šį iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamą projektą Nr. 08.1.2-CPVA-R-408-21-0007 „Energetiškai efektyvių būstų įrengimas ar įsigijimas pagal socialinio būsto fondo plėtros programą“) dėl konkrečių gyvenamųjų patalpų jau buvo atsisakęs pasirašyti pirkimo–pardavimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis ar pasibaigus deryboms dėl konkrečių gyvenamųjų patalpų yra informavęs, kad nusprendė jų neparduoti;

31.11. jeigu pasiūlyta akivaizdžiai per didelė ir nepriimtina siūlomų įsigyti gyvenamųjų patalpų kaina.

32. Komisija turi teisę Pasiūlymą atmesti, jei kandidato praėjusio šildymo sezono (nuo 2022 m. spalio mėnesio iki 2023 m. gegužės mėnesio) išlaidos, tenkančios vieno kvadratinio metro ploto šildymui (už mėnesį, kurį teko mokėti daugiausiai), 20 (dvidešimt) ir daugiau procentų didesnės už likusių kandidatų (jei tokių yra) tokių išlaidų vidurkį.

**V SKYRIUS**

**VERTINIMO KRITERIJAI**

33. Komisija sudaro pasiūlymų vertinimo eilę perkamai gyvenamajai patalpai pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Laimėtoju išrenkamas kandidatas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus po derybų (dėl techninių, ekonominių ir kitokių Sąlygose nustatytų sąlygų) yra didžiausias 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.

34. Ekonominio naudingumo nustatymas.

Gyvenamųjų patalpų ekonominis naudingumas įvertinamas pagal formulę:

S = C + T + E, kur:

S – ekonominio naudingumo įvertinimas;

C – kandidato pasiūlytos (suderėtos) gyvenamųjų patalpų kainos įvertinimo balų suma;

C = (C min / Cp) x X;

C min – kandidatų pasiūlyta (suderėta) mažiausia 1 (vieno) kvadratinio metro gyvenamųjų patalpų naudingojo ploto kaina eurais;

Cp – kandidato pasiūlyta (suderėta) 1 (vieno) kvadratinio metro gyvenamųjų patalpų naudingojo ploto kaina eurais (įskaitant visus mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, ir yra privalomi sumokėti konkrečiam kandidatui (pardavėjui));

X – kainos įvertinimo lyginamasis svoris (X=70)

T – techninio įvertinimo balų suma;

T = (Ti / Tmaks) x Y;

Ti – kandidato pasiūlytų gyvenamųjų patalpų techninio įvertinimo balų suma;

Tmaks – kandidato pasiūlymuose maksimali techninio įvertinimo balų suma;

Y – techninio įvertinimo lyginamasis svoris (Y=15).

E – išlaidų už šildymą įvertinimo balų suma;

E = (E min / Ep) x Z;

E min – kandidatų pateikta mažiausia 1 (vieno) mėnesio, kurį mokėta daugiausiai praėjusio ar dalies einamojo šildymo sezono, šildymo už 1 kv. m naudingojo ploto kaina eurais;

Ep – kandidato pateikta 1 (vieno) mėnesio, kurį mokėta daugiausiai praėjusio ar dalies einamojo šildymo sezono, šildymo už 1 kv. m naudingojo ploto kaina eurais;

Z – kainos įvertinimo lyginamasis svoris (Z=15)

34. Kandidatai, kurių gyvenamųjų patalpų šildymo būdas yra autonominis ir kurie nepateikia dokumentų, patvirtinančių praėjusį ar einamąjį šildymo sezoną mokėtus kasmėnesinius mokesčius už šildymą, Ep taikomas vidutinis (išskaičiuotas iš pateikusių šiuos dokumentus kandidatų už nurodytą šildymo sezoną).

**VI SKYRIUS**

**PIRKIMO PROCEDŪRŲ NUTRAUKIMAS**

35. Kandidatų pasiūlytų pirkti gyvenamųjų patalpų 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 Nekilnojamojo turto vertintojų nustatyta 1 (vieno) kvadratinio metro gyvenamųjų patalpų rinkos kaina yra mažesnė nei derybų pabaigoje kandidato nurodyta galutinė 1 (vieno) kvadratinio metro naudingojo ploto gyvenamųjų patalpų kaina už kurią jis sutinka šias patalpas parduoti;

35.4. kai laimėtojas atsisako pasirašyti pirkimo–pardavimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų šiose Sąlygose laimėtojo išrinkimui nustatytas sąlygas;

35.5. kai nėra kandidatų, kurie atliktų šiose Sąlygose laimėtojo išrinkimui nustatytas sąlygas;

35.6. kai kandidatas ar jo įgaliotas asmuo neatvyksta į derybas ar negalėdamas atvykti į derybas iki derybų posėdžio pradžios nepateikia galutinio pasiūlymo raštu ir Komisija konkretaus kandidato pirminio pasiūlymo pagal šių Sąlygų 29 p. nusprendžia nevertinti kaip galutinio;

35.7. kai kandidatas ar laimėjęs kandidatas informuoja, kad nusprendė neparduoti konkrečių gyvenamųjų patalpų;

35.8. kai laimėjęs kandidatas neužtikrina, kad perkančiosios organizacijos nupirktos gyvenamosios patalpos neturėtų jokių suvaržymų;

35.9. kai paaiškėja, kad gyvenamosios patalpos 2023 metais jau yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 54 procentus.

**VII SKYRIUS**

**PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS**

36. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad Komisija nesilaikė Sąlygų 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 Sąlygų 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 Sąlygose 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.

**VIII SKYRIUS**

**PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS**

43. 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 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, o nekilnojamojo daikto įsigijimo nuosavybėn atveju – inicijuoja tokio kandidato nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą.

44. Laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų, jei toks vertinimas buvo atliekamas.

45. Pirkimo–pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai ją pasirašo Savivaldybės įgaliotas asmuo ir laimėjęs kandidatas bei patvirtina notaras. Pardavėjas, prieš sudarydamas pirkimo–pardavimo sutartį, turi pateikti būsto energinio naudingumo sertifikatą. Pasirašius pirkimo–pardavimo sutartį, gyvenamųjų patalpų perdavimo ir priėmimo aktą, įsigytas gyvenamąsias patalpas Savivaldybė (pirkėjas) nedelsdama įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl teisių į jas įregistravimo.

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

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

48. Pinigai už nupirktas gyvenamąsias 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.

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

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

Socialinio būsto pirkimo

neskelbiamų derybų būdu

sąlygų aprašo

1 priedas

(Pasiūlymo forma)

PASIŪLYMAS

 ……………………

 (data)

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ REKVIZITAI:

Adresas ……………………………………… ……….. naudingasis plotas ..……….….. kv. m,

kambarių skaičius ……………..…, aukštas ……..….….… statybos metai …………..……,

namo tipas ...………………………………………………………….......................................

(plytinis, monolitinis, stambiaplokštis ir kita)

PERKANČIOJI ORGANIZACIJA: Kauno miesto savivaldybė.

SIŪLYTOJO REKVIZITAI:

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

(vardas, pavardė, asmens kodas)

…………………………………………………………………………………………………

ar (įmonės pavadinimas, kodas)

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

(adresas, telefonas)

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

(banko pavadinimas, sąskaitos numeris)

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

Toliau pasirašęs kandidatas (jei dalyvauja įmonė, parašas tvirtinamas įmonės antspaudu, jei ši tokį turi) yra suinteresuotas parduoti siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas, dalyvauti šiose neskelbiamose derybose ir sudaryti pirkimo ir pardavimo sutartį.

KAINA:

Siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų pradinė kaina (už gyvenamąsias patalpas kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais jų priklausiniais (rūsiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra, taip pat su žemės sklypo dalimi, jei ji valdoma nuosavybės ar bendrosios dalinės nuosavybės teise ir yra priskirta gyvenamosioms patalpoms), įskaitant visus mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, ir yra privalomi sumokėti konkrečiam kandidatui (pardavėjui) už 1 kv. m naudingojo ploto ir (ar) už visas gyvenamąsias patalpas..............................………..........……eurų..............................................................eurų

(.........................................................................................................................................................) (........................................................................................................................................................).

(suma skaičiais ir žodžiais)

Patvirtinu, kad įsigytomis gyvenamosiomis patalpomis perkančioji organizacija faktiškai galės pradėti naudotis iškart po pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymo.

Parduodamų gyvenamųjų patalpų apžiūrėjimo sąlygos (laikas, per kurį galima apžiūrėti gyvenamąsias patalpas ir dirbti perkančiosios organizacijos atstovams, ekspertams, Nekilnojamojo turto vertintojams, kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamų gyvenamųjų patalpų apžiūrėjimo, pareigos, vardas, pavardė, adresas, telefono numeris)

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

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

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas, taip pat patvirtinu, jog esu informuotas, jog jei nepagrįstai atsisakysiu sudaryti pirkimo ir pardavimo sutartį turėsiu pareigą ne ginčo tvarka sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų.

PASIŪLYMO galiojimo terminas 40 dienų nuo jo pateikimo dienos.

KONFIDENCIALI INFORMACIJA (gyvenamųjų patalpų kaina negali būti konfidenciali)....... ...........................................................................................................................................................

INFORMACIJA DĖL GYVENAMOSIOMS PATALPOMS PRISKIRTO ŽEMĖS SKLYPO (netinkamus variantus išbraukti)

Gyvenamosios patalpos parduodamos kartu su joms priskirtu.................. ploto nuosavybės ar bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis valdomu žemės sklypu.

Gyvenamosios patalpos parduodamos be joms priskirto ................. ploto žemės sklypo, nes juo naudojamasi valstybinės žemės nuomos teise.

Gyvenamosios patalpos parduodamos be joms priskirto ................ ploto žemės sklypo, nes juo naudojamasi valstybinės žemės panaudos teise.

Gyvenamosios patalpos parduodamos be joms priskirto žemės sklypo, jos yra ant valstybinės žemės sklypo pastatytame name ir joms priskiriamo valstybinio žemės sklypo dalis nustatoma teisės aktų nustatyta tvarka, atskirų taip priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygų nėra.

Gyvenamosios patalpos parduodamos be joms priskirto žemės sklypo, nes juo naudojamasi .................................................................................................................................................. teise.

KITOS kandidato siūlomos pirkimo sąlygos....................................................................................

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

INFORMACIJA dėl gyvenamųjų patalpų valdymo ir naudojimo apsunkinimų ar suvaržymų (Sąlygų 31.3 punktas)........................................................................................................................ ...........................................................................................................................................................

Pasiūlymo priedai: ……………………………………………………………………..………......

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

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

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

(Kandidato pareigos (parašas) (vardas, pavardė)

jei atstovauja juridiniam asmeniui)

\* 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 ). 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 . Daugiau informacijos apie duomenų tvarkymą rasite [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt) .

 2 priedas

TECHNINIS VERTINIMAS

Gyvenamųjų patalpų, priklausančių ……………………………………………………….…...,

(vardas, pavardė arba įmonė)

esančių ………………………………………………………..……………………………........

(adresas)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eil.Nr.** | **Vertinimo kriterijų pavadinimas** | **Ribos (balai)** | **Vertinimo balai** | **Verti-nimas (balais)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1. | Gyvenamosios patalpos  | 0–20 |  |  |
| 1.1. | su rūsio patalpomis |  | 10 |  |
| 1.2. | su balkonu |  | 10 |  |
| 1.3. | be rūsio ir balkono |  | 0 |  |
|  |  |  |  |  |
| 2. | Gyvenamųjų patalpų šildymo būdas | 0–10 |  |  |
| 2.1. | Autonominis šildymas  |  | 10 |  |
| 2.2. | Centrinis šildymas |  | 0 |  |
|  |  |  |  |  |
| 3. | Namo eksploatavimo trukmė1 – mūrinio 2 – monolitinio 3 – stambiaplokščio (blokinio)4 – kita  | 0–25 | 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 3.1. | naujas  |  | 25 | 25 | 25 | 25 |  |
| 3.2. | 1-5 metų |  | 24 | 24 | 24 | 24 |  |
| 3.3. | 6-10 metų |  | 20 | 19 | 18 | 18 |  |
| 3.4. | 11-15 metų |  | 19 | 18 | 17 | 17 |  |
| 3.5. | 16-20 metų |  | 15 | 14 | 10 | 10 |  |
| 3.6. | 21-25 metai |  | 14 | 10 | 5 | 5 |  |
| 3.7. | daugiau kaip 25 metai |  | 10 | 5 | 0 | 0 |  |
|  |  |  |  |  |
| 4. | Gyvenamųjų patalpų pritaikymas neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią | 0–30 |  |  |
| 4.1 | Pritaikytos neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią |  | 30 |  |
| 4.2. | Nepritaikytos neįgaliesiems, turintiems judėjimo negalią |  | 0 |  |
|  |  |  |  |  |
| 5. | Laiptinės durys | 0–5 |  |  |
| 5.1. | rakinamos (kodinė spyna ar pan.), t. y. apsaugo nuo pašalinių asmenų patekimo į laiptinę |  | 5 |  |
| 5.2. | Neapsaugo nuo pašalinių asmenų patekimo į laiptinę  |  | 0 |  |
|  |  |  |  |  |
| 6. | Įėjimo į gyvenamąsias patalpas durys | 0–10 |  |  |
| 6.1. | šarvuotos, medžio masyvo ar padidinto saugumo |  | 10 |  |
| 6.2. | kitos |  | 0 |  |
|  | Balų suma | 0–100 |  |  |