PATVIRTINTA

Alytaus miesto savivaldybės

administracijos direktoriaus

2020 m. vasario 21 d.

įsakymo Nr. DV-146

redakcija

**GYVENAMOJO NAMO SU ŽEMĖS SKLYPU IR BUTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ APRAŠAS**

1. **I SKYRIUS**
2. **BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija (toliau – savivaldybė), plėtodama bendruomeninių globos namų tinklą, siekdama sukurti sąlygas, reikalingas veiksmingam ir tvariam perėjimui nuo institucinės globos prie šeimoje ir bendruomenėje teikiamų paslaugų Alytaus miesto savivaldybėje, skelbiamų derybų būdu siekia įsigyti gyvenamosios paskirties būstus, t. y. Alytaus mieste perka gyvenamąjį namą su žemės sklypu ir butą. Šiuo pirkimu planuojama įsigyti 4 kambarių butą. Butą ketinama įsigyti ir pritaikyti neįgaliųjų poreikiams, t. y. savivaldybė sieks nupirkti 1 butą, kuris bus pritaikytas neįgaliųjų reikmėms (pirmojo aukšto arba daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriuose yra liftas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 51 str. 3 d. 3 p., parduodant ar išnuomojant pastatus ir (ar) jų dalis (butus, kitos paskirties atskiro naudojimo patalpas), pastatų energinio naudingumo sertifikavimas yra privalomas. Siūlomas pirkti gyvenamasis namas su žemės sklypu ir butas turi būti įvertinti ir sertifikuoti pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas ir statybos techninio reglamento STR 2.01.09:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimus. Savivaldybė pagal galimybes siekia įsigyti kuo aukštesnės energinio naudingumo klasės būstus.

2. Gyvenamasis namas su žemės sklypu ir butas perkami, vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017-12-13 nutarimu Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – tvarkos aprašas), Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindimu, Šeimai artimos aplinkos sukūrimo Alytaus mieste projektu Nr. 08.1.1-CPVA-V-427-01-0009. Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimas finansuojamas 2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programos 8 prioriteto „Socialinės įtraukties didinimas ir kova su skurdu“ priemonės Nr. 08.1.1-CPVA-V-427 „Institucinės globos pertvarka: investicijos į infrastruktūrą“ projektų finansavimo sąlygų aprašu Nr. 1 „Bendruomeninių vaikų globos namų ir vaikų dienos centrų tinklo plėtra“.

3. Pirkimas vykdomas vadovaujantis tvarkos aprašu, kitais viešuosius pirkimus reglamentuojančiais teisės aktais bei šiuo sąlygų aprašu.

4. Pirkimą organizuoja ir vykdo Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo komisija (toliau – komisija).

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

6. Kandidatai privalo atidžiai perskaityti visus sąlygų aprašo reikalavimus, jų priedus ir laikytis jose nustatytų reikalavimų.

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

8. Apie pirkimą paskelbiama vietiniame laikraštyje, savivaldybės interneto svetainėje ir kitose visuomenės informavimo priemonėse.

**II SKYRIUS**

**PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI**

9. Pirkimo objektas – gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto, esančių Alytaus mieste, pirkimas.

10. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu. Pirkimo tikslas – sudaryti gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo sutartis.

11. Pirkimas skaidomas į dalis.

12. **I dalis – gyvenamojo namo su žemės sklypu pirkimas.** Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodamas gyvenamasis namas su žemės sklypu:

12.1. gyvenamasis namas su žemės sklypu turi būti Alytaus miesto teritorijoje;

12.2. pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji, bendras gyvenamojo namo plotas turi būti ne mažesnis kaip 217,17 kv. m, bet ne didesnis kaip 280 kv. m, naudingas plotas ne mažesnis kaip 140 kv. m. Gyvenamajame name bus apgyvendinta 10 vaikų. Naudingasis būsto plotas – bendras gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įmontuotų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų plotas. Į naudingąjį plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų plotas. Pirmumas teikiamas vieno aukšto namams;

12.3. gyvenamasis namas turi būti geros techninės būklės, tvarkingas, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus, fiziškai nusidėvėjęs ne daugiau kaip 60 procentų;

12.4. gyvenamasis namas perkamas tik su jam priklausančiu suformuotu ir teisiškai įregistruotu ne didesniu kaip 20 arų žemės sklypu;

12.5. gyvenamajame name turi būti šios patalpos:

12.5.1. virtuvė ar virtuvės zona;

12.5.2. ne mažiau kaip 2 tualetai (tualetai turi būti įrengti gyvenamojo namo viduje);

12.5.3. ne mažiau kaip 1 dušo ar vonios patalpa (tualetas ir dušas/vonia gali būti vienoje patalpoje, turi būti įrengti gyvenamojo namo viduje);

12.5.4. gyvenamasis namas turi būti patogioje vietoje dėl susisiekimo (atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės iki 300 m);

12.6. gyvenamajame name turi būti įrengta centralizuota šildymo sistema arba autonominis šildymas, arba dujinis šildymas, išskyrus šildymą kietu kuru;

12.7. sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, švarios (neturi būti pelėsio);

12.8. durys, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi;

12.9. stogo danga – tvarkinga, neprakiurusi;

12.10. gyvenamojo namo energetinio naudingumo klasė ne žemesnė kaip D;

12.11. gyvenamasis namas turi būti teisiškai įregistruotas Nekilnojamojo turto registre;

12.12. gyvenamasis namas su žemės sklypu turi būti neareštuotas ir nuosavybės teise priklausyti pardavėjui;

12.13. pasiūlymas atmetamas, jeigu siūlomas gyvenamasis namas su žemės sklypu neatitinka 12 punkte nurodytų reikalavimų ir, įvertinus derybų rezultatus, kandidato siūloma per didelė, pirkėjui nepriimtina kaina.

13. **II dalis – 4 kambarių buto pirkimas.** Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodamas butas:

13.1. butas turi būti Alytaus miesto teritorijoje;

13.2. buto nusidėvėjimas ne didesnis kaip 60 procentų;

13.3. bendras buto plotas turi būti ne mažesnis kaip 84 kv. m Bute bus apgyvendinti ne mažiau kaip 6 vaikai.

13.4. pirmumas teikiamas butui, esančiam pirmajame aukšte (gali būti ir kituose aukštuose, jei pastate yra liftas, kuris sustoja aukšte, kuriame yra siūlomas pirkti butas);

13.5. butas turi būti patogioje vietoje dėl susisiekimo (atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės iki 500 m);

13.6. pirmumas teikiamas kuo aukštesnės energetinio naudingumo klasės butui;

13.7. butas perkamas su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais buto priklausiniais (rūsiu ir pan.,), jei tokių yra, o buto kadastro byla turi atitikti esamą buto patalpų padėtį;

13.8. jeigu butas pasiūlymo pateikimo dieną yra neįrengtas, jis turėtų būti įrengtas iki pirkimo–pardavimo sutartyje nurodytos datos;

13.9. butas turi būti su visais komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija, centrinis ar (vietinis) šildymas);

13.10. bute turi būti įrengti apskaitos prietaisai ar įvadas (šalto, karšto vandens, dujų, elektros ir kt.);

13.11. siūlomas parduoti butas turi būti geros techninės būklės, tvarkingas, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus:

13.11.1. santechnikos įranga (vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai turi būti be defektų, nesusidėvėję);

13.11.2. tvarkinga elektros instaliacija, jungtukai, šakutės lizdai be defektų;

13.11.3. sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, švarios (neturi būti pelėsio);

13.11.4. tvarkinga, geros techninės būklės dujinė arba elektrinė viryklė su orkaite;

13.11.5. durys, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi, su privaloma furnitūra.

14. Pasiūlymas atmetamas, jeigu siūlomas butas neatitinka 13 punkte nurodytų reikalavimų ir įvertinus derybų rezultatus, kandidato siūloma per didelė, pirkėjui nepriimtina kaina.

15. Neperkamas butas, kuris:

15.1. Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 60 procentų;

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

15.3. įrengtas pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose praėjimuose;

15.4. kurio patalpų išdėstymas nesutampa su buto kadastrinėje byloje nurodytais duomenimis;

15.5. renovuotas už kreditavimo įstaigų kreditus ir nebaigtas išmokėti.

16.Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šilumos energiją, dujas, vietinė rinkliava ir kt.

17. Siūlomas gyvenamasis namas su žemės sklypu ir butas negali būti ginčo objektas teisme, areštuoti. Jei siūlomas parduoti gyvenamasis namas su žemės sklypu ir butas pasiūlymo metu yra įkeisti ar kitaip suvaržytos jų valdymo ir naudojimo teisės, toks pasiūlymas bus vertinamas pagal sąlygų apraše numatytus vertinimo kriterijus, tačiau laimėjus derybas, nuo komisijos priimto galutinio sprendimo iki pirkimo sutarties pasirašymo datos turi būti pateikti pagrindimo dokumentai, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių pasiūlytam būstui įsigyti ir numatytai veiklai jame vykdyti.

18. Įvykdžius pirkimo procedūras, gyvenamasis namas su žemės sklypu ir butas, jų priklausiniai (sandėliukai rūsyje) turi būti perduodami geros techninės būklės, tvarkingi, švarūs, atlaisvinti, be jokių apsunkinimų disponuoti ir valdyti, nereikalaujantys papildomų remonto ar kitokio tvarkymo išlaidų.

**III SKYRIUS**

**PASIŪLYMŲ RENGIMAS, PATEIKIMAS, KEITIMAS**

19. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti iki skelbime nurodytos dienos. Vėliau pateikti pasiūlymai nebus nagrinėjami.

20. Kandidatas pasiūlymą dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

21. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.

22. Kandidatas, pageidaujantis parduoti gyvenamąjį namą su žemės sklypu/butą ir dalyvauti derybose, pateikia komisijai pasiūlymą raštu, pasirašytą kandidato ar jo įgalioto asmens. Kandidatas pasiūlymą pateikia pagal sąlygų aprašo 1 priede pateiktą formą. Pasiūlymą sudaro kandidato dokumentų visuma:

22.1. siūlomo parduoti gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto:

22.1.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos (Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašas – jis negali būti senesnis kaip 2020-02-03 ir jame turi būti nurodytas buto fizinio nusidėvėjimo procentas), patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka;

22.1.2. kadastro duomenų bylos kopija;

22.1.3. įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto pardavimo;

22.1.4. gyvenamojo namo/buto energinio naudingumo sertifikato kopija;

22.1.5. pažyma, kad gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto savininkas neturi įsipareigojimų bei įsiskolinimų, susijusių su gyvenamojo namo/buto modernizavimu, kreditu ir palūkanomis (pateikia asmenys, siūlantys parduoti butą modernizuotame name);

22.1.6. informacija apie gyvenamojo namo, kuriame yra siūlomas parduoti butas, renovavimą (4 priedas);

22.1.7. kandidatas pasiūlyme turi nurodyti, ar pasiūlytas gyvenamasis namas/butas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu, jei ne – privalo nurodyti gyvenamajam namui/butui priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygas;

22.2. pasiūlymas su parduodamo gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su atitinkamu užrašu, kurioms pirkimo dalims teikiamas, nurodomi kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; juridinio asmens pavadinimas, adresas ir telefono numeris).

23. Pasiūlymas turi galioti 90 (devyniasdešimt) dienų. Jeigu pasiūlyme nenurodytas jo galiojimo laikas, laikoma, kad jis galioja tiek, kiek numatyta pirkimo dokumentuose. Pasiūlymų galiojimo laikotarpiui nepasibaigus, savivaldybė gali prašyti, kad kandidatai pratęstų pasiūlymų galiojimą iki konkretaus nurodyto laiko, ir praneša apie tai visiems kandidatams. Jei kandidatas iki savivaldybės nustatytos datos neatsako į savivaldybės prašymą pratęsti pasiūlymų galiojimą, laikoma, kad jis atmetė prašymą pratęsti pasiūlymų galiojimo terminą. Bet kokiu atveju pasiūlymo galiojimo termino pratęsimas nesuteikia teisės kandidatui pakeisti pasiūlymo turinio.

24. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai grąžinami kandidatams registruotu laišku.

25. Pasiūlymai priimami adresu Rotušės a. 4, 62504 Alytus: Alytaus miesto savivaldybės administracijos priimamajame arba Finansų ir investicijų skyriaus 106 kabinete iki 2020 m. kovo 9 d. 11 val. darbo dienomis ir darbo valandomis. Informacija teikiama tel. (8 315) 55 121, 8 665 19044. Pasiūlymo (su priedais) lapai turi būti sunumeruoti, susiūti taip, kad nepažeidžiant susiuvimo nebūtų galima į pasiūlymą įdėti naujų lapų arba pakeisti lapus. Paskutinio pasiūlymo lapo antroje pusėje turi būti jį patvirtinantis kandidato ar jo įgalioto asmens parašas ir antspaudas (jei kandidatas – juridinis asmuo).

26. Kandidatas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu savivaldybė jį gauna raštu iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

**IV SKYRIUS**

**PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS**

27. Kandidatai sąlygų aprašą (pirkimo sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto pirkimu), gali gauti Alytaus miesto savivaldybės administracijos priimamajame arba Finansų ir investicijų skyriaus 106 kab. (Rotušės a. 4, Alytuje) ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo kandidato prašymo pateikti pirkimo dokumentus gavimo dienos.

Sąlygų aprašas skelbiamas Alytaus miesto savivaldybės interneto svetainėje <http://www.alytus.lt/>visiskelbimai.

**V SKYRIUS**

**KANDIDATŲ ATRANKA Į DERYBAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBOS**

28. Vokai su pasiūlymais atplėšiami komisijos posėdyje. Pasiūlymai vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant pasiūlymus pateikusiems kandidatams ar jų atstovams. Komisijos posėdis vyks 2020 m. kovo 9 d. 11.30 val. Alytaus miesto savivaldybės administracijos 106 kabinete, Rotušės a. 4, Alytuje.

29. Komisija nagrinėja:

29.1. ar pasiūlymas atitinka sąlygų apraše nustatytus reikalavimus;

29.2. ar siūlomas pirkti butas atitinka sąlygų aprašo reikalavimus.

30. Iškilus klausimų dėl pasiūlymų turinio ir komisijai paprašius, kandidatai per nustatytą terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 3 (trys) darbo dienos, privalo pateikti nepateiktus dokumentus, papildomus tikslinimus bei paaiškinimus, nekeisdami pasiūlymo turinio.

31. Komisija atmeta kandidato pasiūlymą, jeigu:

31.1. kandidatas kartu su pasiūlymu ar per nustatytą papildomą terminą nepateikė reikalaujamų dokumentų ar informacijos;

31.2. pasiūlymas (taip pat siūlomas pirkti gyvenamasis namas su žemės sklypu/butas) neatitinka sąlygų apraše nustatytų reikalavimų;

31.3. kandidatas pateikė melagingą informaciją.

32. Komisija ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato pasiūlymas atmetamas.

33. Jeigu nė vieno iš konkrečios pirkimo dalies kandidatų pateiktų siūlomų pirkti gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, tos pirkimo dalies procedūros atliekamos iš naujo.

34. Siūlomus pirkti gyvenamąjį namą su žemės sklypu/butą komisija apžiūri ir įvertina siūlomų pirkti gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto atitikimą pirkimo sąlygų reikalavimams. Pildomos techninio vertinimo formos (2–3 priedai).

35. Jeigu gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto techninės būklės duomenys neatitinka pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų, kandidatų dokumentai atmetami, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos pateikiant kandidatui motyvuotą atsakymą dėl dokumentų atmetimo.

36. Kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų (techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų) komisija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti. Kvietime nurodoma derybų data, laikas ir vieta.

37. Derybų procedūrų metu komisija:

37.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

37.2. nustato derybų su kandidatais eilę;

37.3. tretiesiems asmenims negali atskleisti jokios iš kandidato gautos informacijos be jo sutikimo, neinformuoja kandidato apie susitarimus su kitais kandidatais.

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

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

40. Derybų metu komisija derasi dėl techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų, taip pat dėl kainos (ji turi būti pagrįsta palyginti su nekilnojamųjų daiktų rinkos kainų analogais), siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

41. Įvertinus derybų rezultatus, suskaičiuojamas kiekvieno pasiūlymo ekonominis naudingumas ir nustatomi kiekvienos pirkimo dalies laimėję kandidatai, kurių siūlomo pirkti gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto ekonominis naudingumas didžiausias. Pirkimo paraiška atmetama, jeigu, įvertinus derybų rezultatus, kandidato siūloma per didelė, pirkėjui nepriimtina kaina.

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

43. Komisija sudaro atskirus pasiūlymų eilių sąrašus kiekvienai iš pirkimo sąlygų aprašo 12 ir 13 punktuose nurodytų pirkimo dalių ir ne vėliau kaip po 7 darbo dienų išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus visiems derybose dalyvavusiems kandidatams.

44. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad komisija nesilaikė Gyvenamojo namo ir buto pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją perkančiajai organizacijai.Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo Alytaus miesto savivaldybės administracijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos.

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

46. Pasibaigus deryboms, komisija galutinį sprendimą dėl laimėjusio (-ių) pasiūlymo (-ų) kiekvienoje pirkimo dalyje priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus (nurodo derybas laimėjusį (laimėjusius) kandidatą (kandidatus)) išsiuntimo kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

47. Kadangi pirkimas skaidomas į dalis, nepriklausomo turto vertintojo paslaugą nustatyti gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto rinkos vertę komisija užsako tik tam gyvenamajam namui su žemės sklypu ir butui, kuris yra pirmas kiekvienos pirkimo dalies sudarytame eilės sąraše. Kandidatas, kurio pasiūlymas yra pirmas kiekvienos pirkimo dalies eilės sąraše, raštu informuojamas apie jo pasiūlyto gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Kandidatas, nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, privalės sumokėti 50 procentų Alytaus miesto savivaldybės administracijos patirtų turto vertinimo išlaidų.

48. Jeigu kandidato, kurio pasiūlymas pirmas eilės sąraše, nekilnojamojo turto vertinimo metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato siūlyta ir suderėta kaina, komisija kviečia kandidatą pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

Siūlomo pirkti gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti nepriklausomų turto vertintojų nustatytos rinkos vertės, tačiau perkančioji organizacija, atsižvelgdama į turimas lėšas, gali atmesti pasiūlymą, jeigu siūlomo pirkti gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto kaina viršija nepriklausomų turto vertintojų nustatytą rinkos vertę.

49. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina yra didesnė ir neatitinka rinkos vertės (įvertinus galimą 10 procentų viršijimą nuo nustatytos rinkos vertės), nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilės sąrašą kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

50.  Tokiu atveju, kai pakinta pasiūlymų eilės sąrašas ar derybų rezultatai, perkančioji organizacija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

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

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

52.1. kai atsiranda aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas, o jų iš anksto nebuvo galima numatyti;

52.2. kai nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

52.3. kai kandidatas atsisako pasirašyti sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų sąlygų apraše nustatytus reikalavimus.

53. Laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, privalo sumokėti 50 procentų Alytaus miesto savivaldybės patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

**VI SKYRIUS**

**VERTINIMO KRITERIJAI**

54. Komisija sudaro atskirus pasiūlymų vertinimo eilės sąrašus kiekvienai pirkimo daliai pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Kiekvienoje pirkimo dalyje išrenkamas laimėtojas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus po derybų yra didžiausias ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina yra ne didesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą rinkos vertę ir ne per didelė perkančiajai organizacijai. Jeigu įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir suskaičiavus kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą paaiškėja, kad yra daugiau būstų, surinkusių vienodą balų skaičių, sudarant pasiūlymų eilę pirmiau bus įrašytas tas būstas, kurio pasiūlymas pateiktas anksčiau (pirkimo sąlygų 44 p.).

55. Pasiūlymų vertinimo kriterijai: gyvenamajam namui su žemės sklypu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Vertinimo kriterijai | Ekonominio naudingumo įvertinimas balais |
| I. | Kaina (C) | Maksimalus balas – 50 |
| II. | Techninio įvertinimo kriterijai (T) | Maksimalus balas – 50 |
| **II.1.** | **Gyvenamojo namo aukštų skaičius (T1)** | **0–6** |
|  | Vieno aukšto namas | 6 |
|  | Dviejų aukštų namas | 0 |
|  | **Gyvenamasis naudingas plotas** | **0–6** |
|  | Iki 140 kv. m | 6 |
|  | Daugiau kaip 140 kv. m | 0 |
|  | **Žemės sklypas (namų valda)** | **0–2** |
|  | Nuo 8,00 iki 20,00 arų | 2 |
|  | Nuo 5,00 iki 7,99 arų | 1 |
|  | Mažiau nei 5 arai | 0 |
|  | **Šildymo sistema** | **0–5** |
|  | Centralizuotas | 5 |
|  | Dujinis | 3 |
|  | Autonominis | 2 |
|  | Kietu kuru | 0 |
|  | **Langai** | **0–5** |
|  | Be stiklo paketų | 0 |
|  | Su stiklo paketais | 5 |
|  | Kai namo langai be stiklo paketų (nepakeisti) – 1 balas.  Kai dalis namo langų (mažiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – 2 balai.  Kai 50 proc. namo langų pakeisti su stiklo paketais – 3 balai.  Kai dalis namo langų (daugiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – 4 balai.  Kai visi namo langai pakeisti su stiklo paketais – 5 balai. |  |
|  | **Bendra namo vidaus apdailos būklė** | **0–2** |
|  | Gera | 2 |
|  | Patenkinama | 1 |
|  | Bloga | 0 |
|  | **Stogo būklė** | **0–4** |
|  | Gera | 4 |
|  | Bloga | 0 |
| **II.2** | **Namo padėtis vietovėje (arčiau autobusų stotelės) (T2)** | **0–10** |
|  | Atstumas iki autobuso stotelės iki 300 m | 10 balų |
|  | Atstumas iki autobuso stotelės didesnis kaip 300 m | 0 balų |
| **III.** | **Energinio naudingumo klasė (E):** | **Maksimalus balas – 10** |
|  | A++ | 10 balų |
|  | A+ | 9 balai |
|  | A | 8 balai |
|  | B | 7 balai |
|  | C | 6 balai |
|  | D | 5 balai |
|  | E | 4 balai |
|  | F | 3 balai |
|  | G | 2 balai |

56. Perkamo buto pasiūlymų vertinimo kriterijai:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Vertinimo kriterijai | Vertinimo balai (ribos) | Ekonominio naudingumo įvertinimas balais |
| I. | Kaina (C) | Maksimalus balas – 60 |  |
| II. | Techninio įvertinimo kriterijai (T) | Maksimalus balas – 40 |  |
| **II.1.** | **Gyvenamosios patalpos (T1)** | 0–5 |  |
|  | Su rūsio patalpomis | 0 arba 1 |  |
|  | Su balkonu | 0 arba 3 |  |
|  | Su lauko pandusu žmonėms su negalia | 0 arba 4 |  |
|  | Su keltuvu, pritaikytu žmonėms su negalia, iki buto įėjimo durų | 0 arba 5 |  |
| **II.2** | **Aukštas (T2)** | 0–4 |  |
|  | Pirmasis aukštas | 4 |  |
|  | Antrasis aukštas, kai daugiabutyje yra liftas | 3 |  |
|  | Nuo trečiojo iki priešpaskutinio aukšto, kai daugiabutyje yra liftas | 1 |  |
| **II.3.** | **Langai (T3)** | 0–6 |  |
|  | be stiklo paketų | 0 |  |
|  | su stiklo paketais | 6 |  |
|  | Kai buto langai be stiklo paketų (nepakeisti), tačiau įstiklintas balkonas – 0 iki 1 balo.  Kai dalis buto langų (mažiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – 2 balai.  Kai 50 proc. buto langų pakeisti su stiklo paketais – 3 balai.  Kai dalis buto langų (daugiau kaip 50 proc.) pakeisti su stiklo paketais – nuo 4 iki 5 balų.  Kai visi buto langai pakeisti su stiklo paketais – 6 balai. |  |  |
| **II.4.** | **Remonto būklė (T4)** | **0–5** |  |
|  | Virtuvės | 0–5 |  |
|  | Vonios ir tualeto | 0–5 |  |
|  | Kambarių ir koridoriaus | 0–4 |  |
| **II.5.** | **Vietovė** (arčiau autobusų stotelės) **(T5)** | **0–10** |  |
|  | Atstumas iki autobuso stotelės iki 500 m | 10 |  |
|  | Atstumas iki autobuso stotelės didesnis kaip 500 m | 0 |  |
| **IV.** | **Energinio naudingumo klasė (E):** | Maksimalus balas – 10 |  |
|  | A++ | 10 balų |  |
|  | A+ | 9 balai |  |
|  | A | 8 balai |  |
|  | B | 7 balai |  |
|  | C | 6 balai |  |
|  | D | 5 balai |  |
|  | E | 4 balai |  |
|  | F | 3 balai |  |
|  | G | 2 balai |  |

57.Ekonominio naudingumo nustatymas:

57.1. ekonominis naudingumas (S) apskaičiuojamas sudedant pasiūlymo kainos C ir kitų kriterijų (T) ir (E) balus:



57.2. pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) 1 kv. m kainos (Cmin) ir vertinamo pasiūlymo (suderėto) 1 kv. m kainos (Cp) santykį dauginant iš vertinimui skirto kainos maksimalaus balo (X=50):

;

57.3. kriterijų (Ti) balai priskiriami tiesiogiai;

57.4. kriterijų (T) balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (Ti) balus:

;

57.5. kriterijų (E) balai priskiriami tiesiogiai;

57.6. maksimalus balų skaičius – 100.

58. Kiekvienos pirkimo dalies pasiūlymai vertinami atskirai.

59. Komisija, įvertinusi pateiktus siūlomo parduoti gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto dokumentus, atsižvelgusi į derybų rezultatus, sprendimą dėl gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo priima, vadovaudamasi Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo ekonominiu ir socialiniu pagrindimu.

**VII SKYRIUS**

**PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS**

60. 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 eilės sąrašą kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

61. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Pirkimo komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, pateikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo dėl nekilnojamojo daikto pirkimo savivaldybės nuosavybėn projektą. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

62. Prieš pasirašydamas pirkimo–pardavimo sutartį, gyvenamųjų patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

62.1. asmens dokumentą (pasą ar asmens tapatybės kortelę), juridinio asmens registracijos pažymėjimą ir įstatus (juridiniai asmenys);

62.2. gyvenamųjų patalpų teisinės registracijos dokumentus bei kadastro duomenų bylą;

62.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

62.4. notaro arba įmonės vadovo patvirtintą įgaliojimą, jeigu gyvenamojo namo su žemės sklypu/buto pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo ne buto savininkas;

62.5. Gyvenamojo namo/buto energinio naudingumo sertifikatą.

63. Pageidaujama pirkimo sutarties sudarymo data iki 2020 m. birželio 30 d.

64. Gyvenamojo namo su žemės sklypu ir buto pirkimo kainos nėra konfidencialios ir gali būti skelbiamos.

65. Pirkimo–pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai ji pasirašyta abiejų sandorio šalių, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

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

67. Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka savivaldybė.

68. Pinigai už nupirktas gyvenamąsias patalpas pervedami į nurodytą sąskaitą per 30 dienų nuo pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo.

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