

SAVIVALDYBĖS SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Švenčionių rajono savivaldybė (toliau – Savivaldybė) skelbiamų derybų būdu perka 1 (vieną) 2 (dviejų) kambario butą, ne bendrabučio tipo, su patogumais Strūnos kaime, Strūnaičio seniūnijoje (toliau – būstas).
2. Būsto pirkimo vykdymo pagrindas: Švenčionių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimas Nr. T-107 „Dėl savivaldybės socialinio būsto fondo plėtros“.
3. Įsigytas būstas bus naudojamas socialinio būsto nuomos veiklai vykdyti.
4. Įsigytu būstu norima pradėti naudotis per 14 dienų nuo pirkimo sutarties pasirašymo.
5. Būstas turi atitikti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytus reikalavimus, keliamus gyvenamosioms patalpoms (Lietuvos Respublikos statybos įstatymas).
6. Būstas turi būti geros bendros ir techninės būklės: švarus, atitikti statybos bei specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimus.
7. Būste turi būti įrengti teikiamų vandens, dujų ir elektros energijos apskaitos prietaisai. Visi šie prietaisai turi būti tvarkingi.
8. Būsto nusidėvėjimas turi būti ne didesnis kaip 60 procentų.
9. Būstas turi būti su centriniu (iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų) arba autonominiu šildymu, su įrengtu ir įregistruotu komunaliniu vandentiekiu ir komunaliniu nuotekų šalinimu.
10. Įsigijamas būstas negali būti areštuotas ir (ar) įkeistas, ar perleistas fiziniams ar juridiniams asmenims, neturi būti tiekėjams įsiskolinimų už šildymą, vandenį, elektros energiją, dujas, komunalines paslaugas, iki pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys, išskeldinti ir išdeklaruoti visi įsigyjamame būste gyvenantys asmenys.
11. Būstas turi būti inventorizuotas ir teisiškai įregistruotas.
12. Kandidatas paraišką dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia valstybine (lietuvių) kalba.
13. Paraiškas gali pateikti fiziniai ir juridiniai asmenys.
14. Jei kandidatas nori siūlyti parduoti daugiau kaip vieną būstą, kiekvienam siūlomam būstui jis turi užpildyti ir pateikti atskirą paraišką.
15. Pirkimo procedūros prasideda, kai Savivaldybės socialinio būsto pirkimo komisija (toliau – Pirkimo komisija) paskelbia skelbimą apie būsto pirkimą. Šis skelbimas ir būsto pirkimo dokumentai paskelbiami Švenčionių rajono savivaldybės interneto svetainėje: www.svencionys.lt ir Švenčionių rajono laikraštyje „Žeimenos krantai“.
16. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:
 - 16.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo;
 - 16.2. sudaroma pirkimo sutartis;
 - 16.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus;
 - 16.4. visų kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
 - 16.5. per nustatytą terminą nebuvo gauta nė viena paraiška (pasiūlymas).

17. Pirkimo komisija neturi teisės pirkimo dokumentų (šių pirkimo sąlygų ir jos priedų) pateikti anksčiau, negu paskelbiama apie būsto pirkimą.

II SKYRIUS

PARAIŠKŲ RENGIMO IR PATEIKIMO TVARKA

18. Kandidatai pirkimo dokumentus (šias pirkimo sąlygas ir jos priedus) gali gauti Savivaldybėje, Vilniaus g. 19, Švenčionyse, bei savivaldybės interneto svetainėje: www.svencionys.lt. Informacija teikiama tel. +37038766377.

19. Paraiškų pateikimo tvarka:

19.1. kandidatas paraišką su dokumentais Pirkimo komisijai pateikia užklijuotame voke su užrašu „Savivaldybės socialinio būsto pirkimo komisijai, Vilniaus g. 19, LT-18116 Švenčionys. Paraiška dalyvauti buto pardavimo-pirkimo derybose.“ Ant voko nurodomi kandidato rekvizitai (fizinio asmens vardas, pavardė arba juridinio asmens pavadinimas, adresas ir telefono numeris). Voke kandidatas turi pateikti šiuos dokumentus:

19.1.1. užpildytą paraišką pagal nustatytą formą (1 priedas);

19.1.2. užpildytą siūlomo pirkti būsto techninės būklės aprašymą pagal nustatytą formą (2 priedas);

19.1.3. būsto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijas;

19.1.4. kadastro duomenų bylos kopiją;

19.1.5. paslaugų tiekėjų išduotas pažymas apie atsiskaitymus už vandenį, energiją (elektros, dujų, šilumos), komunalines paslaugas;

19.1.6. teismo sprendimą dėl leidimo parduoti būstą (jei pardavėjo šeimoje yra nepilnamečių vaikų);

19.1.7. įgaliojimą (patvirtintą notarine tvarka), suteikiantį teisę asmeniui derėtis dėl būsto pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamo būsto dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti būstu, kai šis asmuo nėra būsto savininkas;

19.1.8. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti būstą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka.

19.2. paraiškoje nurodoma pasiūlymo kaina pateikiama eurai. Apskaičiuojant pasiūlymo kainą, turi būti atsižvelgta į visus šių pirkimo sąlygų, įskaitant pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą, reikalavimus. Į pasiūlymo kainą turi būti įskaityti visi mokesčiai (paveldimo turto mokestis) ir visos kandidato išlaidos, apimančios viską, ko reikia visiškam ir tinkamam pasirengimui sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį ir jos sudarymui.

19.3. paraišką pasirašo būsto savininkas arba jo įgaliotas asmuo. Jei pasirašo įgaliotas asmuo, pridedamas notaro patvirtintas įgaliojimas.

20. Paraiškos kartu su parduodamo būsto dokumentais tiesiogiai pateikiamos Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Mokesčių ir turto skyriui, Vilniaus g. 19, Švenčionyse, nuo 2025 m. gegužės 16 d. iki 2025 m. gegužės 26 d. 16 val. 45 min.

21. Jeigu kandidato paraiška ir parduodamo būsto dokumentai gaunami pasibaigus skelbime apie būsto pirkimą nustatytam terminui, nurodytam šių pirkimo sąlygų 20 punkte, šie dokumentai grąžinami juos pateikusiam kandidatui.

III SKYRIUS

PARAIŠKŲ NAGRINĖJIMO TVARKA

22. Vokai su paraiškomis atplėšiami Pirkimo komisijos posėdyje, kuris vyks 2025 m. gegužės 27 d. 10 val. 00 min. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos, Vilniaus g. 19, Švenčionyse, mažojoje salėje (II aukštas).

23. Pirkimo komisija, gavusi kandidato paraišką dalyvauti derybose ir parduodamo būsto dokumentus, patikrina, ar gauti dokumentai atitinka pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus.

24. Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų (šių pirkimo sąlygų ir jos priedų) reikalavimams arba šių duomenų trūksta, Pirkimo komisija turi teisę prašyti kandidatų šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaikškinti.

25. Pirkimo komisija, išnagrinėjusi kandidatų paraiškas ir parduodamo būsto dokumentus, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės paraiškų pateikimo dienos atmeta kandidatų pateiktas paraiškas, jeigu jos neatitinka pirkimo dokumentuose (skelbime, šiose pirkimo sąlygose ir jos prieduose) nustatytų reikalavimų, ir pateikia kandidatams motyvuotus atsakymus, kodėl jo paraiška ir parduodamo būsto dokumentai atmetami.

26. Pirkimo komisija visiems kandidatams, kurių paraiškos neatmestos, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paraiškos ir būsto dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos. Dėl kitų sąlygų nebus deramasi.

27. Pirkimo komisija parduodamus būstus apžiūri vietoje ir nustato, ar jie atitinka pirkimo dokumentuose (šiose pirkimo sąlygose ir jos prieduose) nustatytus reikalavimus.

28. Jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaikškinus duomenis paaikškėja, kad kandidato paraiška neatitinka šių pirkimo dokumentų (šių pirkimo sąlygų ir jos priedų) nustatytų reikalavimų, Pirkimo komisija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato paraišką ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl paraiškos atmetimo.

29. Kvietime derėtis nurodoma ši informacija:

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

29.2. derybų objektas;

29.3. jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų (šių pirkimo sąlygų) reikalavimams arba šių dokumentų trūksta, kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

29.4. derybų kalba – valstybinė (lietuvių);

29.5. kita svarbi informacija.

30. Derybų metu Pirkimo komisija turi:

30.1. visiems kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;

30.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

30.3. be kandidato sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.

31. Pakviestas derėtis kandidatas su savimi turi turėti siūlomo pirkti būsto nuosavybę patvirtinančio dokumento originalą.

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

33. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos, ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

34. Pirkimo komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Komisija išdėsto pasiūlymus įvertinimo balų mažėjimo tvarka. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto būsto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka (jei toks vertinimas bus atliekamas) ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

35. Pirkimo komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja (jei toks vertinimas atliekamas) šio kandidato pasiūlyto būsto individualų vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Pasiūlyto būsto individualus vertinimas atliekamas tik tuo atveju, kai būsto įsigijimo nuosavybėn kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą būsto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai

Pirkimo komisijai kyla pagrįstų abejonų, kad siūlomo įsigyti būsto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta būsto vidutinė rinkos vertė. Jeigu nusprendžiama atlikti pasiūlyto būsto individualų vertinimą, kandidato pasiūlyto būsto individualaus vertinimo paslaugų išlaidas dengia Savivaldybė.

36. Būsto įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Tais atvejais, kai individualus turto vertinimas neatliekamas, pasiūlyto būsto įsigijimo nuosavybės kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytos būsto vidutinės rinkos vertės, viešai skelbiamos turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

37. Šių pirkimo sąlygų 36 punkte nurodytas reikalavimas netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia būsto įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.

38. Atlikus šių pirkimo sąlygų 35 punkte nustatytą būsto individualų vertinimą ar pasiūlyto būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta būsto vidutine rinkos verte, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, Pirkimo komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos būsto kainos.

39. Jeigu, įvykus šių pirkimo sąlygų 38 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka šių pirkimo sąlygų 36 punkte nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas šių pirkimo sąlygų 37 punktas, Pirkimo komisija, vadovaudamasi šių pirkimo sąlygų 35 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo būsto vertinimą.

40. Tais atvejais, kai taikant šių pirkimo sąlygų 35-39 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Pirkimo komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

41. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato Pirkimo komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas šių pirkimo sąlygų 40 punktas, nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas. Priėmus sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, kai jose dalyvavo vienas kandidatas, perkančioji organizacija gali inicijuoti preliminariosios sutarties pasirašymą Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

42. Perkančioji organizacija 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.

43. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo perkančiosios organizacijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie perkančiosios organizacijos priimtą sprendimą dienos. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo, perkančioji organizacija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

44. Pretenzija, pateikta praleidus šių pirkimo sąlygų 43 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

45. Pirkimo 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.

IV SKYRIUS PARAIŠKŲ ATMETIMAS

46. Paraiškos atmetamos, jeigu:

46.1. būstas neatitinka normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytų reikalavimų gyvenamosioms patalpoms (atsižvelgiant į Pirkimo komisijos išvadas), neįrengti apskaitos prietaisai;

- 46.2 būstas yra nešvarus, neatitinka specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos ir kt.) reikalavimų;
- 46.3. siūlomas būstas neatitinka perkamo objekto aprašymo;
- 46.4. perkamas būstas yra areštuotas ir (ar) įkeistas, ar perleistas fiziniams ar juridiniams asmenims;
- 46.5. paraiška ir kiti dokumentai pateikti ne valstybine (lietuvių) kalba;
- 46.6. nepilnai užpildyta paraiška pagal nustatytą formą (1 priedas) ir (ar) parduodamo būsto techninės būklės aprašymas pagal nustatytą formą (2 priedas);
- 46.7. kandidatas nepateikė visų būsto nuosavybę patvirtinančių dokumentų ir kadastro duomenų bylos kopijų;
- 46.8. paraiška nepasirašyta būsto savininko arba jo tinkamai įgalioto asmens, arba pasirašyta savininką atstovaujančio asmens ir nepateiktas notaro patvirtintas įgaliojimas;
- 46.9. kandidatas pateikė neteisingus duomenis;
- 46.10. kandidatas pasiūlė per didelę, perkančiajai organizacijai nepriimtina kainą;
- 46.11. nepateikė paslaugų teikėjų pažymų apie atsiskaitymus arba turi įsiskolinimų už vandenį, energiją (elektros, dujų, šilumos), komunalines paslaugas;
- 46.12. siūlomo būsto patalpų išdėstymas nesutampa su buto kadastrinėje byloje nurodytais duomenimis.
- 46.13. kandidato paraiška (pasiūlymas) neatitinka kitų pirkimo dokumentuose (šiose pirkimo sąlygose ir jos prieduose) nustatytų reikalavimų.
47. Jeigu visos kandidatų paraiškos atmetamos, Pirkimo komisija priima sprendimą dėl pirkimo procedūrų nutraukimo.
48. Pirkimo komisija turi teisę nutraukti derybas, jeigu atsirado aplinkybių, kurių nebuvo galima iš anksto numatyti. Kandidatų nuostoliai, patirti dėl paraiškos (pasiūlymo) rengimo ir teikimo, neatlyginami.

V SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

49. Kandidatų pasiūlymus pirkti būstą Pirkimo komisija vertina atsižvelgdama į Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. A-98 patvirtintame Būsto Strūnos kaime, Strūnaičio seniūnijoje pirkimo ekonominiame ir socialiniame pagrindime nustatytus vertinimo kriterijus ir jų lyginamuosius svorius.

VI SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

50. Pirkimo komisija, atlikusi pirkimo procedūras, Savivaldybės administracijos direktoriui pateikia protokolu įformintą sprendimą dėl būsto pirkimo Savivaldybės nuosavybėn. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į pirkimo komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, priima sprendimą (įsakymą) patvirtinti derybas laimėjusį kandidatą ir pirkti būstą savivaldybės nuosavybėn.

51. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti ar išsinuomoti nekilnojamąjį daiktą įgyvendina šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija siūlo sudaryti pirkimo sutartį kandidatui, kurio pasiūlymas pagal sudarytą pasiūlymų eilę yra pirmas po kandidato, atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį, ir, vadovaudamasi šių pirkimo sąlygų 35 punktu, atlieka tokio kandidato parduodamo būsto vertinimą.

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

53. Savivaldybės administracijos direktorius ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybų laimėjusio kandidato priėmimo dienos išsiunčia derybų laimėjusiam kandidatui kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

54. Pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data – per 1 mėnesį nuo sprendimo priėmimo.

55. Pirkimo sutartis su derybų laimėjusiu kandidatu pasirašoma Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

56. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

57. Notarines būsto pirkimo sutarties sudarymo išlaidas dengia Savivaldybė.

58. Pinigai už nupirtą būstą pervedami į nurodytą sąskaitą per 15 kalendorinių dienų po pirkimo sutarties ir būsto perdavimo-priėmimo akto pasirašymo.

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