

NAMO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

I SKYRIUS.

BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Tauragės šeimos gerovės centras (toliau – gerovės centras) Bendruomeninių vaikų globos namų (toliau – BVGN) steigimui, naudojant Europos Sąjungos fondų bendrai finansuojamo projekto Nr. 08.1.1-CPVA-R-427-01-0003 “Bendruomeninių vaikų globos namų ir vaikų dienos centrų plėtra Tauragės rajono savivaldybėje“ lėšas, skelbiamų derybų būdu perka namą Tauragės mieste 50.1.4 ir 50.1.5:

50.1.5 zona : Beržės rajonas apribotas mišku, šiaurinė miesto riba, J. Basanavičiaus g., T. Ivanausko g. lyginiais Nr. 94A-156, nelyginiais Nr. 139-211, Pušyno g. lyginiais numeriais, Dariaus ir Girėno g. lyginiais Nr. 76-180, nelyginiais Nr. 73A-150. Šemetiškių rajono dalis, apribota Bernotiškės g. nelyginiais numeriais, J. Tumo Vaižganto g. dalis nelyginiais numeriais nuo Nr. 125 iki galo, Naujoji gatvė bei pietinė miesto riba.

50.1.4 zona : likusi miesto dalis, kuri nepatenka į Beržės ir Šemetiškių rajono dalį, Jovarų rajoną ir Pramonės rajoną. Tai dalis senamiesčio, Šemetiškių rajono dalis, Aerodromo rajonas, Žalgirių mikrorajonas.

2. Pirkimą organizuoja ir vykdo Tauragės šeimos gerovės centro direktoriaus 2020 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. 33-V „Dėl namo pirkimo komisijos sudarymo, jos darbo reglamento ir namo pirkimo sąlygų patvirtinimo“ sudaryta Namų pirkimo komisija (toliau – Komisija).

3. Pirkime gali dalyvauti fiziniai ir juridiniai asmenys.

4. Pirkimai vykdomi vadovaujantis 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“.

5. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu.

6. Namų pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo, proporcingumo principų ir konfidencialumo bei nešališkumo reikalavimų.

7. Kandidatai privalo susipažinti su namų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygomis.

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

9. Perkančioji organizacija – Tauragės šeimos gerovės centras (kodas 190457163),
D. Poškos g. 26, Tauragė, tel. (8 609) 19 665.

II SKYRIUS.

PIRKIMO OBJEKTAI IR REIKALAVIMAI PERKAMIEMS BŪSTAMS

10. Pirkimo objektas – gyvenamosios paskirties namas su gyvenamosios paskirties žemės sklypu, esantis Tauragės mieste.

11. Pirkimas detalizacija:

Gyvenamosios paskirties namas su gyvenamosios paskirties žemės sklypu, ne didesnis kaip 190 kv.m. su nedidesniu kaip 12 a. sklypu pirkimas Tauragės mieste. Informacija apie būstą: 1 aukšto mūrinis arba blokelių, pastatytas nuo 2009 m. namas, ne mažiau 4 kambarių (kambarys negali būti mažesnis kaip 12 kv.m.).

12. Reikalavimai perkamam namui, kuriuos turi atitikti parduodami būstai:

12.1. vieno aukšto namas turi būti geros techninės būklės (neperkami namai kurių nusidėvėjimas didesnis kaip 60 proc. ir namai, kurie nėra prijungti prie miesto vandens ir nuotekų sistemų, jis turi atitikti teisės aktų nustatytus sanitarinius bei normatyvinius statybos techninių dokumentų reikalavimus, keliamus gyvenamosioms patalpoms, būstas turi būti su komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija, centrinis ar vietinis šildymas), įrengti elektros energijos ir vandens apskaitos prietaisai.

12.2. jei perkamas vieno aukšto namas turi priklausinių, teikiant pasiūlymą, jame turi būti išskirtos gyvenamo namo ir priklausinių kainos. Namų kadastro byla turi atitikti esamą patalpų padėtį.

12.3. namas negali būti perleistas tretiesiems asmenims, įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės. Neturi būti įsiskolinimų už komunalines paslaugas. Namui negali būti uždėtas turto areštas. Pirkimus laimėjęs kandidatas iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo pateikia dokumentus, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių namui įsigyti (įsigyti už kreditavimo įstaigų kreditus ir turi būti baigti išsimokėti).

12.4. pasiūlyta kaina turi būti priimtina pirkėjui.

13. Perkami gyvenamosios paskirties pastatai (namai), namai turi būti įvertinti ir sertifikuoti pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas ir Statybos techninio reglamento STR 2.01.09:2012 reikalavimus. Pagal galimybes perkant namą siekiama įsigyti aukštesnės energinio naudingumo klasės namą. Pardavėjas turi pateikti namo energinio naudingumo sertifikatą. Pirmumas teikiamas kuo aukštesnės energinio naudingumo klasės namams.

14. Kandidatai pirkimo dokumentus privalo pateikti pilnai pirkimo sudėčiai.

15. Namų pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, dujas, vietinę rinkliavą ir kiti.

III SKYRIUS.

PARAIŠKŲ IR DOKUMENTŲ PATEIKIMO TVARKA

16. Komisija apie namų pirkimą skelbiamų derybų būdu paskelbia gerovės centro internetinėje svetainėje <http://www.saltinelio.lt/> (skelbimą, namų pirkimo sąlygas ir paraiškos formą), rajoninėje spaudoje (skelbimą). Pirkimo procedūra prasideda kai paskelbiamas skelbimas apie namų pirkimą.

17. Kandidatas per skelbime nurodytą laiką turi pateikti Komisijai paraišką, parduodamo namų dokumentus. Pasibaigus nustatytam terminui pateiktos paraiškos nebus nagrinėjamos, dokumentai gražinami juos pateikusiam kandidatui.

18. Paraiškų pateikimo tvarka:

18.1. kandidatas užpildo nustatytos formos paraišką (1 priedas). Į paraiškoje nurodytą kainą turi būti įskaičiuoti visi mokesčiai (jei kandidatas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymą juos privalo mokėti), taip pat nurodo konfidencialią informaciją, tačiau nurodyta namų kaina negali būti konfidenciali;

18.2. pateikiamos parduodamo nekilnojamojo turto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, kadastro duomenų bylos ir parduodamo namų energinio naudingumo sertifikato kopijos.

18.3. paraiška su parduodamo namų dokumentų kopijomis pateikiama užklijuotame voke su užrašu „Namų pirkimas“, nurodant kandidato rekvizitus (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.).

18.4. kandidatas paraišką dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

18.5. paraiška ir kiti dokumentai turi būti sunumeruoti, paskutiniame lape turi būti nurodytas pateikiamų dokumentų lapų skaičius ir tai patvirtinta kandidato arba jo įgalioto asmens parašu. Jei pasirašo savininko įgaliotas asmuo, turi būti pridėtas įstatymo nustatytos formos įgaliojimas.

19. Paraiška turi galioti 90 dienų, jei paraiškoje nenurodyta jos galiojimo laikas, laikoma, kad ji galioja tiek, kiek nurodyta pirkimo dokumentuose.

20. Paraiška pateikiama paštu, per kurjerį ar tiesiogiai atvykus į Tauragės šeimos gerovės centro administraciją pas projektų vadovę, D. Poškos g. 26 Tauragėje, informacija teikiama tel. (8 446) 61 575. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai arba jei vokas su pasiūlymu yra neužklijuotas ar kitaip mechaniškai pažeistas gražinami registruotu laišku.

IV SKYRIUS.

PARAIŠKŲ NAGRINĖJIMAS

21. Vokai su paraiškomis atplėšiami Komisijos posėdyje, Tauragės šeimos gerovės centro administracijoje, D. Poškos g. 26, Tauragėje.

22. Komisija kandidatų pateiktus parduodamo namo dokumentus įvertina, neatitinkančius pirkimo sąlygų atmeta, atitinkančius pirkimo sąlygas namą apžiūri (apie tai informavusi pardavėją), pildo techninės būklės vertinimo formą (priedas Nr. 2). Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, komisija turi teisę nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų prašyti kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti. Kandidatai patikslintus dokumentus Komisijai pateikia ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo pranešimo išsiuntimo kandidatams dienos. Kandidatams iki nustatyto termino nepateikus papildomų dokumentų arba pateikus patikslintus dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentams, jų paraiškos atmetamos. Jeigu nei vieno kandidato pateikti parduodamų namų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, arba negaunama nė vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

23. Komisija nustato derybų datą, laiką, vietą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų, arba pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato parduodamo nekilnojamojo turto dokumentai atmetami. Jeigu dalyvis nustatytu laiku neatvyksta derėtis ir nepateikia galutinio pasiūlymo, laikoma, kad paraiškoje pasiūlyta kaina yra galutinė.

24. Komisija derybas protokoluoja. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

25. Pasibaigus deryboms, nustačius kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą, pagal jį sudaroma pirkimui eilė (nurodyta šių sąlygų 11 punkte). Namų pirkimo eilė išdėstoma balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams Komisija išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus ir informaciją, kad laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

26. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

27. Atlikus perkamo namo vertinimą ir nustačius, kad kandidato pasiūlyta kaina yra didesnė nei pirkėjui priimtina kaina, komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

28. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina yra didesnė nei pirkėjui priimtina kaina, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

29. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

30. Komisija sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato pateikia Gerovės centro direktoriui. Centro direktorius teikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti namą savivaldybės nuosavybės projektą. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

V SKYRIUS.

PARAIŠKŲ ATMETIMAS

31. Paraiškos atmetamos, jeigu:

31.1. neatitinka šių sąlygų 11-13 punktų reikalavimų;

31.2. nepateikti reikalaujami dokumentai;

31.3. kandidatas pasiūlė per didelę, pirkėjui nepriimtina kainą. Paraiška atmetama, jeigu įvertinus derybų rezultatus, kandidato siūloma per didelė, pirkėjui nepriimtina kaina.

31.4. kandidatas pateikė neteisingus duomenis;

31.5. įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir suskaičiavus kiekvienos pirkimo dalies pasiūlymo ekonominį naudingumą, paaiškėja, kad yra daugiau surinkusių vienodą balų skaičių būstų, negu numatyta pirkime, atmetamas vėliau (pagal paraiškoje nurodytą datą) pateiktas pasiūlymas.

32. Pirkimų procedūros baigiasi, kai:

32.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas;

32.2. sudaroma pirkimo sutartis;

32.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų šias nustatytas sąlygas;

32.4. visų kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

32.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

VI SKYRIUS. VERTINIMO KRITERIJAI

33. Pasiūlytas namas turi atitikti šių sąlygų 11–13 punktų reikalavimus, o pasiūlyta kaina turi būti priimtina pirkėjui (pagrįsta ir palyginta su nekilnojamųjų daiktų rinkos kainų analogais).

34. Namas perkamas Komisijai įvertinus jo ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal vertinimo kriterijus:

34.1. mažiausia 1 kv. m kaina;

34.2. namo techninė būklė (2 priedas);

34.3. didžiausia namo energinio naudingumo klasė.

35. Pasiūlymų (namo) ekonominio naudingumo vertinimas:

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijų svarba (pagal eilę)	Balų skaičius (didžiausias)
1	Mažiausia 1 kv. metro kaina*	50
2	Namo techninė būklė (2 priedas)	40
3.	Namo energinio naudingumo klasė	10, iš jų:
3.1.	energinio naudingumo klasė D ir daugiau	10
3.2.	energinio naudingumo klasė E	5
3.3.	energinio naudingumo klasė F ir mažiau	0
Vertinimo kriterijų suma		100

** Mažiausia pasiūlyta kaina vertinama 50 balų, kiekvienos kitos pasiūlytos kainos vertinimas mažinamas 5 balais, lyginant su prieš tai buvusios (einančios) kainos balu.*

36. Komisija sudaro kiekvienai pirkimo daliai atskiras eiles. Atskirose eilėse pasiūlymai išdėstomi pagal įvertinimą balų mažėjimo tvarka.

37. Galutinį sprendimą komisija dėl laimėjusio kandidato priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus išsiuntimo kandidatams dienos.

VII SKYRIUS. PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

38. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad Komisija nesilaikė Sąlygų nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę raštu, per 5 darbo dienas nuo informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos, pareikšti Komisijai pretenziją.

39. Komisija išnagrinėja pretenzijas ir priima motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu praneša pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą.

VIII SKYRIUS.

PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

40. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti turtą realizuoja šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija inicijuoja kito, pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą ir tęsia su juo pirkimo procedūras.

41. Nupirktam namui bus sudaroma pirkimo-pardavimo sutartis. Pirkimo sutartis negali būti sudaryta su kandidatu, jei šis reikalauja, kad sutarties kaina būtų konfidenciali ir neskelbiama.

42. Prieš pasirašydamas pirkimo – pardavimo sutartį, namo savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi atlaisvinti parduodamą gyvenamąjį būstą ir pateikti šiuos dokumentus:

42.1. asmens dokumentą, įmonės registracijos pažymėjimą ir įstatus (juridiniai asmenys);

42.2. nuosavybės teisę į namą patvirtinančius dokumentus ir kadastro duomenų bylą;

42.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

42.4. kitus notariniam sandoriui sudaryti reikalingus dokumentus (bendraturčių sprendimą parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka ir kitus).

43. Pageidautinas pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas per 90 kalendorinių dienų nuo paraiškos dalyvauti skelbiamose derybose pateikimo.

44. Pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka namo pirkėjas (Šeimos gerovės centras „Šaltinėlis“).

45. Pinigai už nupirktą namą pervedami į pardavėjo nurodytą sąskaitą pasirašius namo pirkimo - pardavimo sutartį su pardavėju ir ją patvirtinus notarui, bet ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo pirkimo sutarties pasirašymo.

46. Pirkimo ir pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai ją pasirašo Savivaldybės įgaliotas asmuo ir laimėtojas, patvirtina notaras ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

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

IX SKYRIUS.

BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

48. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu, jų neišsprendus – teismine tvarka.

*Jei šalia perkamo namo sklypo ribos eina miesto nuotekų ir vandens sistemos, namo pardavėjas gali įsipareigoti prijungti namo nuotekų ir vandens sistemas prie miesto vandens/nuotekų sistemos savo sąskaita. Tokiu atveju paraiška bus vertinama ir nebus atmetama.