

PATVIRTINTA

Gyvenamųjų namų bendruomeniniams vaikų globos namams įkurti pirkimo komisijos
2020 m. rugpjūčio 11 d. protokolu
Nr. 3

GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDRUOMENINIAMS VAIKŲ GLOBOS NAMAMS ĮKURTI PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGŲ APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Viešoji įstaiga „Vaikų ir paauglių socialinis centras“ (toliau – Centras), įgyvendindamas priemonės Nr. 08.1.1-CPVA-V-427 „Institucinės globos pertvarka: investicijos į infrastruktūrą“ projektą „Bendruomeninių vaikų globos namų tinklo plėtra Vilniaus rajone vykdant VšĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“ pertvarką“ planuoja įkurti bendruomeninius vaikų globos namus (toliau – BVGN) ir skelbiamų derybų būdu perka 2 gyvenamuosius namus su priklausiniais (arba be priklausinių) ir žemės sklypais Nemenčinės mieste, Vilniaus rajonas (toliau – gyvenamieji namai). BVGN steigimas finansuojamas Europos Sąjungos lėšomis.

2. Gyvenamieji namai perkami vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais (toliau – tvarkos aprašas), ir kitais teisės aktais.

3. Pirkimas vykdomas vadovaujantis tvarkos aprašu bei šiuo sąlygų aprašu.

4. Pirkimą organizuoja ir vykdo Centro direktoriaus įsakymu sudaryta gyvenamųjų namų bendruomeniniams vaikų globos namams įkurti 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 ir Centro internetiniame puslapyje www.vpscentras.lt, bei Vilniaus rajono savivaldybės internetiniame puslapyje www.vrsa.lt.

II SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

9. Pirkimo objektą sudaro dvi dalys:

9.1. Pirma pirkimo objekto dalis – gyvenamasis namas su priklausiniais (arba be priklausinių) ir žemės sklypu, esantis Nemenčinės mieste, Vilniaus rajonas;

9.2. Antra pirkimo objekto dalis – gyvenamasis namas su priklausiniais (arba be priklausinių) ir žemės sklypu, esantis Nemenčinės mieste, Vilniaus rajonas.

10. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu. Pirkimo tikslas – sudaryti dvi atskiras gyvenamųjų namų pirkimo - pardavimo sutartis

11. Kandidatai pasiūlymus gali pateikti vienai arba abiem pirkimo objekto dalims.

12. Neperkami gyvenamieji namai, kurie Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 60 procentų, išskyrus atvejus, kai Kandidatas siūlo iki pirkimo sutarties sudarymo rekonstruoti/atnaujinti namą, kaip numatyta perkamų namų techniniuose reikalavimuose.

13. Teikdami pasiūlymus kandidatai privalo pasiūlyme atskirai nurodyti įregistruotų namo priklausinių pradines kainas.

14. Reikalavimai, kuriuos turi atitikti parduodamas gyvenamasis namas yra nurodyti šio aprašo 4 priede:

15. Gyvenamojo namo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę

energiją, dujas ir kt.

16. Siūlomas gyvenamasis namas negali būti ginčo objektas teisme, įkeistas, areštuotas, su įsipareigojimais kredito įstaigai, taip pat namas nėra perleistas tretiesiems asmenims, neišnuomotas, neatiduotas panaudai ir pan. ir nėra jokių galiojančių sutarčių ar susitarimų dėl namo perleidimo, nuomos, panaudos ar pan. ar kitaip nėra suvaržytos namo valdymo, naudojimo ar disponavimo teisės. Jei namas įkeistas, ne vėliau kaip pasiūlymo teikimo dieną pasiūlymo teikėjas privalo pateikti kreditoriaus rašytinį sutikimą parduoti namą ir įsipareigojimą išregistruoti namo įkeitimą ne vėliau kaip per 10 (dešimt) darbo dienų nuo atsiskaitymo už namą dienos. Kandidatas, kuris laimėjo derybas, nuo Komisijos priimto galutinio sprendimo iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo datos turi pateikti Centrai dokumentus, pagrindžiančius, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių pasiūlytam gyvenamajam namui įsigyti ir numatytoms veikloms jame vykdyti. Gyvenamajame name neturi būti registruotų kitų asmenų, taip pat jis neturi būti kitų asmenų deklaruojamas kaip gyvenamoji vieta.

17. Įvykdžius pirkimo procedūras, gyvenamasis namas ir jo priklausiniai (sandėliukai, ūkiniai pastatai, malkinės) turi būti perduodami geros techninės būklės, tvarkingi, švarūs, palaisvinti, be jokių apsunkinimų disponuoti ir valdyti.

III SKYRIUS PASIŪLYMŲ RENGIMAS, PATEIKIMAS, KEITIMAS

18. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti iki **2020 m. rugsėjo 8 d. 11.00 val.** Vėliau pateikti pasiūlymai nebus nagrinėjami.

19. Kandidatas pasiūlymus dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

20. Pasiūlymus gali pateikti fiziniai ar juridiniai asmenys.

21. Kandidatas, pageidaujantis parduoti gyvenamąjį namą 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:

21.1. siūlomo parduoti gyvenamojo namo:

21.1.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos (pateikiamame iki 1992 m. pastatyto būsto nuosavybę patvirtinamame dokumente – nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, turi būti nurodytas būsto fizinio nusidėvėjimo procentas);

21.1.2. kadastro duomenų bylos kopija;

21.1.3. energetinio naudingumo sertifikato kopija;

21.1.4. įgaliojimą patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl gyvenamojo namo pardavimo;

21.1.5. bendraturčių ar atitinkamų institucijų sprendimas (sutikimas ir/ar leidimas) parduoti gyvenamąjį namą Lietuvos Respublikos civiliniam kodekse nustatyta tvarka;

21.1.6. sutikimas dėl duomenų iš VĮ Registrų centro gavimo (sąlygų aprašo 2 priedas);

21.1.7. Parduodamo namo techninės būklės aprašymas (sąlygų aprašo 5 priedas).

21.2. pasiūlymas su parduodamo gyvenamojo namo dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su atitinkamu užrašu: „Gyvenamojo namo pirkimui“, nurodomi kandidato rekvizitai (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; įmonės pavadinimas, adresas ir telefono Nr.). Vokus su pasiūlymais ir priedais galima atsiųsti paštu ar perduoti tiesiogiai adresu Švenčionių g. 18a, Nemenčinės m., Vilniaus raj.

22. 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 ir turi antspaudą).

23. Į pasiūlyme nurodytą kainą turi būti įtraukti ir visi numatomi atlikti pakeitimai, renovacijos, pritaikymo žmonėms su negalia ir kt. išlaidos, o taip pat visi kiti mokesčiai (Pvz. GPM, PVM ir kt.), jei tokie yra taikomi pardavėjui.

24. Kandidatas pasiūlyme turi nurodyti kokia informacija yra konfidenciali. Pasiūlymo kaina negali būti laikoma konfidencialia. Jei pasiūlyme nebus nurodyta, kuri informacijos dalis yra konfidenciali, bus laikoma, kad visas pasiūlymas ir jame esanti informacija nėra konfidenciali.

25. Pageidautina ne vėlesnė pirkimo sutarties sudarymo ir pradėjimo naudotis namais data – 2020-12-01.

26. Pasiūlymas turi galioti 90 (devyniasdešimt) dienų. Jeigu pasiūlyme nenurodytas jo

galiojimo laikas, laikoma, kad jis galioja tiek, kiek numatyta pirkimo dokumentuose. Jei Kandidatas teikia pasiūlymą kuriuo numato, kad pasiūlytas namas/namai bus rekonstruojamas/renovuojamas/pritaikomas iki pirkimo sutarties sudarymo, pasiūlymas turi galioti iki tokio namo rekonstravimo/renovavimo/pritaikymo pabaigos. Pasiūlymų galiojimo laikotarpiui nepasibaigus, Centras gali prašyti, kad kandidatai pratęstų pasiūlymų galiojimą iki konkretaus nurodyto laiko, ir praneša apie tai visiems kandidatams. Jei kandidatas iki Centro nustatytos datos neatsako į pateiktą prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimą, laikoma, kad jis atmetė prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimo terminą. Bet koku atveju pasiūlymo galiojimo termino pratęsimas nesuteikia teisės kandidatui pakeisti pasiūlymo turinio.

27. Centras neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai gražinami juos pateikusiems kandidatams.

28. Kandidatas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Centras jį gauna raštu iki pasiūlymo pateikimo termino pabaigos. Kandidatas papildomas su pirkimo dokumentais susijusios informacijos gali prašyti likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos. Administracija šią informaciją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

IV SKYRIUS PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS

29. Kandidatai sąlygų aprašą (pirkimo sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su namų pirkimu) gali gauti Centre, Švenčionių g. 18a, Nemenčinės m., Vilniaus raj. Taip pat minėti dokumentai, kandidatui pageidaujant, kandidatui gali būti pateikti ir kandidato nurodytomis el. ryšio priemonėmis.

30. Apie pirkimą paskelbiama vietiniame laikraštyje „Vilniaus krašto savaitraštis“, Centro internetiniame puslapyje www.vpscentras.lt, bei Vilniaus rajono savivaldybės internetiniame puslapyje www.vrsa.lt.

V SKYRIUS KANDIDATŲ ATRANKA DERYBOMS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBOS, PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

31. Vokai su pasiūlymais atplėšiami komisijos posėdyje. Pasiūlymai vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant pasiūlymus pateikusiems kandidatams ar jų atstovams.

32. Komisija nagrinėja:

32.1. ar pasiūlymas atitinka sąlygų apraše nustatytus reikalavimus;

32.2. ar su pasiūlymu pateikti visi sąlygų aprašo 21.1 punkte nurodyti dokumentai;

32.3. ar siūlomas pirkti namas atitinka sąlygų aprašo reikalavimus.

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

34. Komisija atmeta kandidato pasiūlymą, jeigu:

34.1. kandidatas kartu su pasiūlymu nepateikė reikalaujamų dokumentų ar informacijos ir komisijai paprašius, jų nepatikslino;

34.2. pasiūlymas (taip pat siūlomas pirkti gyvenamasis namas) neatitinka sąlygų apraše nustatytų reikalavimų;

34.3. kandidatas pateikė melagingą informaciją;

34.4. kandidato pasiūlyta galutinė (po derybų) kaina yra nepriimtina Centrai, t.y. galutinė siūlomo pirkti namo kaina yra daugiau kaip 10 procentų viršijanti rinkos vertę, nustatytą atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta

tvarka, išskyrus atvejus, kai pirkimo komisija pagrindžia namo įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina aplinkybes arba kaina yra didesnė, nei teisės aktų nustatyta ir skirta Centrai įsigijimui pinigų suma ir Centras nenumato arba negali skirti papildomo finansavimo namų įsigijimui.

34.5. kandidatas per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos nesudarys sąlygų apžiūrėti namą;

34.6. perkamo namo nusidėvėjimas didesnis kaip 60 proc.;

34.7. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikia ne lietuvių kalba;

34.8. neužpildytos pasiūlymo (1 priedas) ar siūlomo parduoti gyvenamojo namo techninės būklės aprašymo formos (5 priedas);

34.9. nepateiktos namo nuosavybę patvirtinančių dokumentų ir kadastrinių matavimų bylos kopijos;

34.10. pasiūlymas ir priedai nesunumeruoti, nesusiūti ir paskutiniojo lapo antroje pusėje nepasirašyti ar nepatvirtinti namo savininko arba jo įgalioto asmens, o juridinio asmens ir antspaudu. Jei pasirašė savininko įgaliotas asmuo, nepridėjo notaro patvirtinto įgaliojimo arba įstatymo nustatytos formos įgaliojimo.

34.11. kandidatas iki Centro nustatytos datos neatsako į pateiktą prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimą.

35. po pasiūlymų, atitinkančių nustatytus Pirkimo dokumentuose reikalavimus, išnagrinėjimo, Komisija per 5 darbo dienas apžiūri siūlomus pirkti namus ir nustato, ar pasiūlymuose nurodyti siūlomi namai atitinka šiose sąlygose išdėstytus reikalavimus;

36. Komisija, išnagrinėjusi kandidatų pasiūlymus ir parduodamų namų dokumentus, po namų apžiūros, visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų

37. Komisija ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato pasiūlymas atmetamas.

38. Jeigu nė vieno iš kandidatų pateiktų siūlomų pirkti gyvenamųjų namų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo arba pirkimas atliekamas kitais tvarkos apraše numatytais būdais.

39. Siūlomus pirkti gyvenamuosius namus komisija apžiūri ir įvertina siūlomų pirkti gyvenamųjų namų atitikimą sąlygų aprašo reikalavimams. Pildoma techninio vertinimo forma (3 priedas):

39.1. jeigu gyvenamųjų namų techninės būklės duomenys neatitinka sąlygų aprašo nustatytų reikalavimų, arba pasiūlymas bent viename ekonominio naudingumo kriterijuje surenka 0 balų, įvertinant namų techninių reikalavimų (priedas Nr. 4) išimtis, kandidatų dokumentai atmetami, pateikiant kandidatui motyvuotą atsakymą dėl dokumentų atmetimo;

39.2. Ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos komisija atmeta kandidatų pateiktus pasiūlymus, jeigu jie neatitinka sąlygų apraše nustatytų reikalavimų, ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami;

39.3. jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka sąlygų aprašo nustatytų reikalavimų, komisija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

40. Derybų procedūrų metu komisija:

40.1. derasi su kiekvienu kandidatu atskirai;

40.2. nustato derybų su kandidatais eilę;

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

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

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

43. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

44. Komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose

dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus.

45. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų Centro patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

46. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato kiekvienoje pirkimo objekto dalyje, inicijuoja kandidato (kurio pasiūlymas pirmas atitinkamos pirkimo objekto dalies eilėje) pasiūlyto gyvenamojo namo su priklausiniais ir žemės sklypu individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.

47. Gyvenamojo namo įsigijimo kaina negali viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, išskyrus atvejus, kai komisija pagrindžia gyvenamojo namo įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina aplinkybes.

48. Atlikus sąlygų aprašo 47 punkte nustatytą vertinimą, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, komisija gali organizuoti pakartotinas derybas dėl kandidato pasiūlytos gyvenamojo namo kainos.

49. Jeigu, įvykus sąlygų aprašo 48 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka sąlygų aprašo 47 punkte nurodyto reikalavimo, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą.

50. Tais atvejais, kai taikant sąlygų aprašo 47–49 punktų nuostatas pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

51. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikomas sąlygų aprašo 50 punktas, nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

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

53. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad komisija nesilaikė sąlygų aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją.

54. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo komisijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos.

55. Pretenzija, pateikta praleidus sąlygų aprašo 54 punkte nustatytą terminą, gražinama ją pateikusiam kandidatui.

56. Jeigu kandidato rašytinė pretenzija gauta iki sprendimo apie derybas laimėjusį kandidatą pranešimo išsiuntimo, komisija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

57. 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.

58. Kandidatas komisijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

59. Komisija priėmusi galutinį sprendimą, dėl derybas laimėjusio kandidato, įformina tai protokolu.

VI SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

60. Komisija sudaro pasiūlymų vertinimo eilę pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Laimėtoju išrenkamas kandidatas, kurio ekonominio naudingumo įvertinimo balas po derybų yra didžiausias ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina yra ne didesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą rinkos vertę ir ne per didelė Centrai. t.y. galutinė siūlomo pirkti namo kaina yra daugiau kaip 10 procentų viršijanti rinkos vertę, nustatytą atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos

Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, išskyrus atvejus, kai pirkimo komisija pagrindžia namo įsigijimo didesne nei 10 procentų rinkos vertės kaina aplinkybes arba kaina yra didesnė, nei teisės aktų nustatyta ir skirta Centrai įsigijimui pinigų suma ir Centras nenumato arba negali skirti papildomo finansavimo namų įsigijimui Jeigu įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir suskaičiavus kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą paaiškės, kad yra daugiau pasiūlymų, surinkusių vienodą balų skaičių, sudarant pasiūlymų eilę pirmiau bus įrašytas tas pasiūlymas, kuris buvo pateiktas anksčiau.

56.1. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

	Vertinimo kriterijai	Ekonominio naudingumo įvertinimas balais
I.	Kaina (C)	maksimalus balas – 70
II.	Techninio įvertinimo kriterijai (T)	maksimalus balas – 30
II.1.	Gyvenamosios patalpos (T1)	1–5
	Pilnai atitinka minimalius reikalavimus dėl gyvenamųjų patalpų kiekio ir ploto (min. 4 miegamieji ne mažiau kaip po 12 m ² , virtuvė, bendras kambarys, min. 2 san. mazgai (tualetas, kriauklė, vonia/dušas).	1-5
II.2.	Būsto būklė (T2)	0–15
	Patalpų, vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo bei šilumos tiekimo sistemų būklė (remonto, pritaikymo reikalingumas):	0–15
	virtuvėje	0–3
	vonioje (kitoje prausimuisi skirtoje vietoje) ir tualete	0–3
	kambariuose ir koridoriuje	0–3
	vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistema	0-3
	šilumos tiekimo sistema	0-3
II.3.	Namo įrengimo lygis (T3)	1–5
	Namas pilnai įrengtas (100 proc. baigtumas) ir pritaikytas žmonėms su negalia	5
	Namas pilnai įrengtas (100 proc. baigtumas), tačiau nepritaikytas žmonėms su negalia	3
	Namas numatomas renovuoti	1
III.	Naudingas namo plotas (E):	maksimalus balas – 5
	Naudingas namo plotas nuo 112 iki 130 kv.m.	5
	Naudingas namo plotas nuo 131 iki 150 kv.m.	3
	Naudingas namo plotas nuo 151 kv.m. ir daugiau	1

56.2. Pasiūlymo kaina: į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuotos ir visos pardavėjo būsimos išlaidos (jei tokios bus numatomos) namo pritaikymui žmonėms su negalia ir/ar namo renovacijai/rekonstrukcijai.

56.3. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$$S = C + T + E;$$

56.3.2. pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos (C_{min}) ir vertinamo pasiūlymo (suderėto) kainos (C_p) santykį dauginant iš vertinimui skirtos kainos maksimalaus balo (X=60):

$$C \square \frac{C_{\min}}{C_p} \times X;$$

56.3.3. kriterijų (Ti) balai priskiriami tiesiogiai;

56.3.4. kriterijų (T) balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i) balus:

$$T = T1+T2+T3;$$

56.3.5. kriterijų (E) balai priskiriami tiesiogiai;

56.3.6. maksimalus balų skaičius – 100;

56.4. Pasiūlymas, bet kuriame vertinimo kriterijuje surinkęs 0 balų, yra atmetamas.

56.5. Komisija, įvertinusi pateiktus siūlomų parduoti gyvenamųjų namų dokumentus, atsižvelgusi į derybų rezultatus, priima sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato vadovaudamasi šiame apraše nurodytais kriterijais.

VII SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

57. Centro direktorius, atsižvelgdamas į komisijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, per 3 darbo dienas nuo komisijos sprendimo įsigaliojimo, derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

58. Pirkimo sutartis bus sudaroma ne anksčiau, nei kandidatas įvykdys visus įsipareigojimus (jei tokie buvo numatyti pasiūlyme ir/ar derybų metu), susijusius su namo renovacija/pritaikymu žmonėms su negalia.

59. Prieš pasirašydamas pirkimo – pardavimo sutartį, gyvenamojo namo savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi pateikti šiuos dokumentus:

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

59.2. gyvenamojo namo su priklausiniais ir žemės sklypu teisinės registracijos dokumentus bei kadastro duomenų bylą (bylas);

59.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

59.4. notaro arba įmonės vadovo patvirtintą įgaliojimą, jeigu gyvenamojo namo pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo ne namo savininkas;

59.5. gyvenamojo namo energetinio naudingumo sertifikatą;

59.6. dokumentus, įrodančius, kad gyvenamajame name nėra asmenų, deklaravusių gyvenamąją vietą;

59.7. jei situoktiniai, parduodantys būstą, turi vaikų – teismo leidimą;

59.8. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti gyvenamąjį namą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka;

59.9. dokumentus, patvirtinančius įvykdytus įsipareigojimus, susijusius su namo renovacija/pritaikymu žmonėms su negalia.

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

61. Notaro biuro išlaidas susijusias su pirkimo – pardavimo sutarties sudarymu apmoka pirkėjas su pardavėju lygiomis dalimis (Centras pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidų dalį apmoka pavedimu per 30 dienų, notaro biurui pateikus sąskaitą – faktūrą).

62. Pinigai už nupirktą gyvenamąjį namą pervedami į nurodytą sąskaitą ne vėliau kaip per **30 dienų** nuo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo.

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

Gyvenamųjų namų bendruomeniniams
vaikų globos namams įkurti pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašo
1 priedas

(Pasiūlymo forma)

.....
(Siūlytojo rekvizitai – vardas, pavardė, asmens kodas arba juridinio asmens pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefonas, e.paštas)

.....
(banko pavadinimas, kodas ir sąskaita banke)

.....
VšĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“
gyvenamojo namo bendruomeniniams vaikų
globos namams įkurti pirkimo komisijai

**PARAIŠKA
DALYVAUTI GYVENAMŪJŲ NAMŲ BENDRUOMENINIAMS VAIKŲ GLOBOS NAMAMS
STEIGTI PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU
DERYBOSE**

(data)

Siūlau pirkti man priklausanti/-čius _____

(adresas, nurodyti parduodamą objektą)

Trumpa charakteristika:

1. Statybos metai _____
2. Bendras naudingas plotas _____
3. Gyvenamasis plotas _____
4. Kambarių skaičius ir kambarių plotai _____
(įrašyti kiekvieno kambario plotus)
5. Vonios ir tualetų patalpų skaičius _____
(įrašyti skaičių, plotus)
6. Virtuvė _____
(įrašyti plotą)
7. Prieškambaris _____
(įrašyti plotą)
8. Rūsysis/patalpa, tinkamas sandėliuoti vaisius ir daržoves _____
(įrašyti, kur yra įrengtas rūšis/patalpa tinkama sandėliuoti vaisius ir daržoves, nurodyti plotą, kitą informaciją)
9. Gyvenamajame name sumontuota santechnikos įranga (vamzdynai, vonios (dušai), klozetai, praustuvai, plautuvė virtuvėje, vandens maišytuvai) _____
(nurodyti)
10. Statinio tipas _____
(mūrinis, medinis, monolitinis, blokinis, kombinuotas ar kt.)
11. Gyvenamojo namo fizinio nusidėvėjimo procentas _____
(nurodyti)
12. Vandens tiekimas/nuotekų šalinimas _____
(nurodyti)
13. Šildymas _____
(nurodyti rūšį ir įrengimo lygį)
14. Gyvenamajam namui suteikta leistinoji naudoti elektros galia _____
15. Įrengti elektros apskaitos prietaisai _____
16. Ūkinis pastatas _____
(įrašyti užstatytą plotą, kitas charakteristikas)

17. Namui priklausantis parduodamas žemės sklypas: _____
(įrašyti plotą)
18. Statinių teisiniai suvaržymai _____
(įkeistas, areštuotas, suvaržymų nėra)
18. Įsiskolinimai _____
(nurodyti)
19. Pastatų apžiūrėjimo galimybė _____
(nurodyti)
20. Įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamų pastatų apžiūrėjimo, vardas, pavardė, adresas, telefono numeris _____

21. Kada įsigytu pastatu bus galima pradėti naudotis

22. Parduodamo gyvenamojo namo su žemės sklypu pradinė kaina
Eur

(įrašyti skaičiais ir žodžiais. Į pasiūlymo kainą turi būti įtraukti ir visi numatomi atlikti pakeitimai, renovacijos, pritaikymo žmonėms su negalia ir kt. išlaidos)

23. Parduodamų priklausinių pradinės kainos:

- 1) _____ Eur.
- 2) _____ Eur.
- 3) _____ Eur.
- 4) _____ Eur.
- 5) _____ Eur.

24. Terminas, kada įsigytais nekilnojamaisiais daiktais faktiškai bus galima pradėti naudotis

25. Jei nėra išpildomos pirkimo dokumentuose nurodytos techninės charakteristikos ar kiti reikalavimai, nurodyti ir pagrįsti galimybes renovuoti namą ir/ar pritaikyti žmonėms su negalia:

26. Kitos siūlomos pirkimo sąlygos _____

PRIDEDAMA:

1. Siūlomo parduoti nekilnojamojo daikto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka;
2. Kadastro duomenų bylos kopija;
3. Įgalinimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo.
4. Kiti dokumentai (projektai, statybos leidimai ir pan.) įrodantys esamą arba būsimą būsto atitikimą reikalavimams.
5. Sutikimas dėl duomenų iš VĮ Registrų centro gavimo (sąlygų 2 priedas) lapas.

Duomenys pateikti teisingi:

.....
(kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui) (parašas)

.....
(vardas, pavardė)

Gyvenamųjų namų bendruomeniniams vaikų
globos namams įkurti pirkimo skelbiamų
derybų būdu sąlygų aprašo
2 priedas

(vardas ir pavardė)

(deklaruotos gyvenamosios vietos adresas)

(parduodamo būsto adresas, registro Nr.)

(telefono numeris)

VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“

SUTIKIMAS

(data)

Sutinku, kad VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“ gautų duomenis iš VĮ Registrų centro apie šiame sutikime nurodytą parduodamą būstą.

(parašas)

(vardas, pavardė)

Gyvenamųjų namų bendruomeniniams
vaikų globos namams įkurti pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašo
3 priedas

**(Techninio vertinimo
forma)
TECHNINIS
VERTINIMAS**

Gyvenamojo namo, priklausančio.....
(vardas, pavardė arba juridinio asmens pavadinimas)
esančio
(adresas)
kambarių skaičius....., priklausiniai.....
apskaitos prietaisai.....,
kitos pastabos.....

Eil. Nr.	Techninio vertinimo kriterijų pavadinimas	Vertinimo balai (ribos)	Vertinimas balais	Pastabos
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamosios patalpos (T1)	1–5		
1.1.	Pilnai atitinka minimalius reikalavimus dėl gyvenamųjų patalpų kiekio ir ploto (min. 4 miegamieji ne mažiau kaip po 12 m ² , virtuvė, bendras kambarys, min. 2 san. mazgai (tualetas, kriauklė, vonia/dušas).	1 arba 5		
	Parametras: namas turi mažiau kaip 4 miegamuosius arba ne visų miegamųjų plotas yra daugiau kaip 12m ² , bet yra numatyta pakeisti išplanavimą; ir/arba namas turi mažiau kaip du san. mazgus, bet yra numatyta pakeisti išplanavimą, vertinamas 1 balu. Namas Pilnai atitinka minimalius reikalavimus dėl gyvenamųjų patalpų kiekio ir ploto vertinamas 5 balais.			
2.	Būsto būklė (T2)	0–15		

2.1	Remonto, pritaikymo, pajungimo prie centralizuotų tinklų būklė:	0–15		
2.1.1.	virtuvėje	0–3		
	<p>Parametras: Kai virtuvė apleista, reikalingas visapusiškas remontas, ir pasiūlyme nėra numatytas pardavėjo įsipareigojimas rekonstruoti/renovuoti namą, gyvenamasis namas vertinamas 0 balų.</p> <p>Kai virtuvė suremontuota, atliktas paprastas remontas, tačiau reikalingas kosmetinis remontas, gyvenamasis namas vertinamas 1 balu.</p> <p>Kai virtuvė nepriekaištingai suremontuota gyvenamasis namas vertinamas 3 balais.</p>			
2.1.2.	vonioje ir tualete	0–3		
	<p>Parametras: Kai vonios patalpa apleista, reikalingas visapusiškas remontas, ir pasiūlyme nėra numatytas pardavėjo įsipareigojimas rekonstruoti/renovuoti namą, gyvenamasis namas vertinamas 0 balų.</p> <p>Kai vonios patalpa suremontuota, atliktas paprastas remontas, tačiau galimas kosmetinis remontas (voniai ar dušo kabinai, unitazui, kriauklei) – vertinama 1 balu.</p> <p>Kai vonios ir tualetų patalpos nepriekaištingai suremontuotos, gyvenamasis namas vertinamas 3 balais.</p>			
2.1.3.	kambariuose ir koridoriuje	0–3		

	<p>Parametras: kambariai ir koridoriai apleisti, reikalingas visapusiškas remontas, ir pasiūlyme nėra numatytas pardavėjo įsipareigojimas rekonstruoti/renovuoti namą, gyvenamasis namas vertinamas 0 balu.</p> <p>Kai kambariams ir koridoriui reikalingas kosmetinis remontas, gyvenamasis namas vertinamas 1 balu.</p> <p>Kai kambariai ir koridoriai suremontuoti, atliktas paprastas remontas, tačiau galimas kosmetinis remontas, gyvenamasis namas vertinamas 2 balais.</p> <p>Kai kambariai ir koridoriai nepriekaištingai suremontuoti, gyvenamasis namas vertinamas 3 balais.</p>			
2.1.4.	Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistema	0-3		
	<p>Parametras: blogos būklės vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistema, ir pasiūlyme nėra numatytas pardavėjo įsipareigojimas rekonstruoti/renovuoti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistemas, gyvenamasis namas vertinamas 0 balų.</p> <p>Yra galimybė prisijungti prie centralizuotų sistemų arba yra vietinė sistema – vertinama 1 balu.</p> <p>Gyvenamasis namas pajungtas prie centralizuotų sistemų arba įrengta gerai veikianti vietinė sistema – vertinama 3 balais.</p>			
2.1.5.	Šilumos tiekimo sistema	0-3		

	<p>Parametras: blogos būklės šilumos tiekimo sistema, ir/arba šildymas tik pečiais, gyvenamasis namas vertinamas 0 balų.</p> <p>Yra galimybė prisijungti prie centralizuotų sistemų arba veikia vietinė šildymo sistema – vertinama iki 2 balų.</p> <p>Gyvenamasis namas pajungtas prie centralizuotos šilumos tiekimo sistemos arba įrengta gerai veikianti vietinė sistema – vertinama 3 balais.</p>			
3.	Namo įrengimo lygis (T3)	1–5		
3.1.	Namas pilnai įrengtas (100 proc. baigtumas) ir pritaikytas žmonėms su negalia	5		
3.2.	Namas pilnai įrengtas (100 proc. baigtumas), tačiau nepritaikytas žmonėms su negalia	3		
3.3	Namas numatomas renovuoti	1		
	Balų suma	0–35		

Komisijos pirmininkas (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos sekretorius (-ė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Komisijos nariai

(parašas)

(vardas, pavardė)

Gyvenamųjų namų bendruomeniniams
vaikų globos namams įkurti pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašo
4 priedas

Minimalūs reikalavimai parduodamam nekilnojamam turtui

1. Pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji, naudingas plotas ne mažiau 112 kv. m. ir bendras plotas ne daugiau kaip 250 kv. m.;
(*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 būsto plotą neįskaitomas balkonu, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų, garažų ir pan. plotas*);
2. Minimalus patalpų skaičius ir jų plotai:
 - 2.1. Ne mažiau kaip 4 miegamieji kambariai, kurių kiekvieno plotas - ne mažesnis kaip 12 kv. m;
 - 2.2. Ne mažiau kaip du san. mazgai, kuriuose (kiekviename) turi būti tualetas, dušas arba vonia, kriauklė;
 - 2.3. Bendras kambarys (svetainė) ir virtuvė/valgomasis. Bendras kambarys ir virtuvė gali būti sujungti. Bendrojo kambario ir virtuvės plotas turi būti pakankamas, kad tilptų: visa būtina virtuvės įranga (kriauklė/plautuvė, šaldytuvas, viryklė, indauja), valgomojo stalas 8 asmenims ir laisvalaikio zonos baldai 8 asmenims, vienas darbo stalas, jei nėra daugiau papildomų kambarių.
3. elektros energijos tiekėjo suteikta pagal sutartį leistinoji elektros galia yra ne mažiau 5 KW. Tvarkinga namo ir priklausinių elektros instaliacija. Elektros įranga – šakutės lizdai, jungtukai, laidų instaliacija – turi būti tvarkinga; sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, švarios (neturi būti pelėsio);
4. durys, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi su privaloma furnitūra;
5. gyvenamasis namas turi būti fiziškai nusidėvėjęs ne daugiau kaip 60 procentų;
6. gyvenamasis namas su veikiančia centralizuota šilumos sistema arba autonominiu šildymu, prijungtas prie centralizuoto vandens tiekimo tinklo, prijungtas prie centralizuoto kanalizacijos nuotekų sistemos arba su vietiniais nuotekų valymo įrenginiais;
7. įrengti apskaitos prietaisai (šalto, karšto vandens (jei centralizuotas tiekimas), dujų (jei yra įvadas) elektros ir kt.);
8. tvarkinga santechnikos įranga – vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai – turi būti veikiantys.;
9. Namas turi būti pritaikytas žmonėms su negalia: įrengtas įvažiavimo į namą pandusas, jei namas dviejų aukštų – bent vienas miegamasis ir vienas san. mazgas (pritaikytas žmonėms su negalia) turi būti pirmame aukšte.
10. gyvenamasis namas perkamas kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais (rūšiais, ūkiniais pastatais, malkinėmis ir pan.), jei tokie yra. Statinių kadastro byla turi atitikti esamą patalpų padėtį;
11. gyvenamasis namas perkamas tik su jam priklausančiu suformuotu ir teisiškai įregistruotu ne didesniu kaip 20 arų žemės sklypu. Sklypo neužstatyta dalis turi būti ne mažesnė, kaip 48 kv .m.
12. Pasiūlymo pateikimo metu namas gali nepilnai atitikti šiuos reikalavimus: patalpų skaičius ir plotas; pritaikymas žmonėms su negalia. Tačiau bet kokių atveju iki pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo pardavėjas privalės savo sąskaita ir atsakomybe rekonstruoti/renovuoti namą taip, kad iki Perkančiosios organizacijos inicijuojamo individualaus turto vertinimo atlikimo datos namas pilnai atitiktų visus šiame priede nurodytus reikalavimus.

Gyvenamųjų namų
bendruomeniniams vaikų globos
namams įkurti pirkimo skelbiamų
derybų būdu sąlygų aprašo
5 priedas

SIŪLOMO PARDUOTI GYVENAMOJO NAMO TECHNINĖS BŪKLĖS APRAŠYMAS

(gyvenamojo namo adresas) _____

Gyvenamojo namo savininkas (ar jo įgaliotas atstovas): _____

(vardas ir pavardė)

Parduodamo gyvenamojo namo:

sienos _____

lubos _____

grindys _____

durys:

lauko (iš būsto į lauką) _____

vidaus _____ vnt. _____

langai _____

santechnikos įranga :

virtuvėje: _____

vonios patalpose _____

Šildymo sistema _____

Apskaitos prietaisai (kokie ir kur įrengti) _____

Žemės sklypo naudojimo sąlygos _____

PASTABOS _____

Gyvenamojo būsto

savininkas arba jo įgaliotas

atstovas

(parašas)

(vardas, pavardė)