PATVIRTINTA
Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-26 įsakymu Nr. A-153, sudarytos Šiaulių miesto savivaldybės butų pirkimo komisijos sprendimu (2026 m. gegužės 25 d. posėdžio protokolas Nr. VAK- 142)

Bendrai finansuoja Europos Sąjunga

BUTŲ PIRKIMAS PAGAL PROJEKTĄ „SOCIALINIO BŪSTO FONDO PLĖTRA ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖJE“
PIRKIMAS NR. IX
SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU
SĄLYGOS

I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Perkančioji organizacija – Šiaulių miesto savivaldybės administracija (toliau – Perkančioji organizacija), kodas 188771865, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. (8 41) 50 94 90, el. paštas info@siauliai.lt.

2. Perkančioji organizacija, skelbiamų derybų būdu, perka 3 socialinius būstus: 3 vnt. vieno kambario butus I aukšte, su patogumais, daugiabučiame ne bendrabučio tipo name Šiaulių miesto teritorijoje, paskirtis: gyvenamoji. Vieno kambario būsto I aukšte naudingas plotas ne mažiau kaip 28 kv. m. ir ne daugiau kaip 43 kv. m. naudingojo ploto.

3. Perkančiosios organizacijos sprendimas dėl nekilnojamo daikto pirkimo priimtas vadovaujantis 2024 m. vasario 1 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-23 „Dėl pritarimo įgyvendinti projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Šiaulių miesto savivaldybėje“.

4. Projekto tikslas – padidinti Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto prieinamumą asmenims su negalia ir gausioms šeimoms.

5. Perkančiosios organizacijos funkcijos, kurioms numatoma naudoti nekilnojamąjį turtą – nekilnojamuoju turtu (socialiniu būstu) numatoma aprūpinti asmenis su negalia ar gausias šeimas, turinčius teisę į socialinio būsto nuomą ir įrašytus į asmenų ar šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti pagal sąrašą.

6. Pirkimo būdas - pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, vadovaujantis Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas“, prieš tai apie pirkimą paskelbus savaitraštyje Šiaulių kraštas, savivaldybės internetiniame puslapyje.

7. Lėšų šaltinis ir jų pervedimo tvarka:

7.1. Lėšų šaltinis – pirkimas vykdomas įgyvendinant Projektą, finansuojamą Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšomis ir savivaldybės biudžeto lėšomis.

7.2. Lėšos už nupirktą butą bus pervedamos į pardavėjo nurodytą sąskaitą per 10 d. d. nuo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo.

II SKYRIUS
PIRKIMO OBJEKTAS IR REIKALAVIMAI

8. Atliekant šį Pirkimą bus perkami 3 vnt. gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektai – **3 vnt. vieno kambario butai (I aukšte)**. Būstai perkami Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje. Socialiniai būstai perkami dalimis. Pasiūlymus kandidatas gali teikti vienai arba kelioms pirkimo dalims. **Pirkimas skaidomas į 3 (tris) dalis**:

8.1. Kandidatai yra prašomi pateikti atskirus pasiūlymus šioms pirkimo dalims:

8.1.1. I dalis - vieno kambario butas su visais patogumais pirmame aukšte, daugiabučiuose ne bendrabučio tipo namuose Šiaulių miesto teritorijoje;

8.1.2. II dalis - vieno kambario butas su visais patogumais, pirmame aukšte, daugiabučiuose ne bendrabučio tipo namuose Šiaulių miesto teritorijoje;

8.1.3. III dalis - vieno kambario butas su visais patogumais pirmame aukšte, daugiabučiuose ne bendrabučio tipo namuose Šiaulių miesto teritorijoje.

9. Reikalavimai nekilnojamajam turtui:

9.1. būstas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras) turi būti įregistruotas kaip gyvenamosios (butų) paskirties patalpa, suformuotas kaip atskiras nekilnojamasis daiktas;

9.2. Vieno kambario būsto I aukšte naudingas plotas ne mažiau kaip 28 kv. m. ir ne daugiau kaip 43 kv. m. naudingojo ploto;

9.3. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų perka būstus su jiems priklausančiais inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais;

9.4. būstas turi būti neperleistas, neareštuotas, teisme dėl būsto neturi būti ginčų, 10 darbo dienų iki būsto pirkimo - pardavimo sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys, iškeldinti ir išdeklaruoti visi jame gyvenantys ir negyvenantys asmenys;

9.5. parduodamame būste neturi gyventi asmenys, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir pasikeitus savininkui;

9.6. pirkimo - pardavimo sutarties sudarymo dieną turi būti sumokėti visi mokesčiai už elektros energiją, dujas, šaltą ir karštą vandenį, šiluminę energiją, komunalines paslaugas (bendro naudojimo elektros energiją ir patalpų valymą, teritorijos valymą ir kitus būstui priskirtus mokesčius);

9.7. būstas turi būti mūriniame ar blokiniame name, vientisas ir nedalomas, neturintis bendro naudojimo patalpų su kitais būstais (virtuvės, tualeto, vonios/dušo, sandėliuko);

9.8. būsto plotas ir kiti duomenys, nurodyti būsto kadastro duomenų byloje, gali neatitikti faktinių būsto duomenų (išskyrus tuos pakeitimus, kurie susiję su laikančiosiomis konstrukcijomis ir faktiniu kambarių skaičiumi, t. y. perkamo buto kambarių skaičius turi sutapti su faktiniu buto kambarių skaičiumi);

9.9. Būstai gali būti perkami ir tuo atveju, kai jie yra atnaujintuose (modernizuotuose) namuose ar įsigyti už kredito įstaigų suteiktus kreditus. Tuo atveju, kai perkamam būstui yra taikomi kredito įstaigos reikalavimo užtikrinimo instrumentai, pardavėjas privalo užtikrinti, kad likusi neišmokėta kredito dalis būtų visiškai padengta iš pirkimo kainos ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo, įskaitant atvejus, kai dalis pirkimo kainos pervedama tiesiogiai kredito įstaigai, o likusi dalis – pardavėjui. Jeigu modernizacijos išlaidos nėra visiškai apmokėtos iki turto perleidimo dienos, likusi neišmokėta įsipareigojimų dalis pereina pirkėjui.

9.10. Būsto energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė nei C. Pirmumas teikiamas kuo aukštesnės energinio naudingumo klasės butams (ne žemesnės nei C). Jeigu būstas yra pastate, kuris įregistruotas Nekilnojamo turto registre iki 2020 m. gruodžio 31 d., jis turi turėti A ar aukštesnės klasės energinio naudingumo sertifikatą; nesant galimybių įsigyti pirmiau nurodyto energinio naudingumo klasę turinčio būsto, bus įsigyjamas būstas, kurio energinio naudingumo klasė ne

žemesnė nei C. Jeigu įsigyjamas būstas bus pastate, kuris įregistruotas Nekilnojamojo turto registre po 2021 m. sausio 1 d., būsto energinio naudingumo klasė turi būti A++ ir jis turės atitikti Reglamento (ES) 2021/2139 1 straipsnio I priedo 7.1 papunktyje nustatytus kriterijus, kurie yra aktualūs pastato įsigijimo metu. Būstai gali būti įsigyjami ir atnaujinamuose (modernizuojamuose) daugiabučiuose namuose, kurių energinio naudingumo klasė žemesnė nei C, jei juose iki Regioninės pažangos priemonės Nr. 09-003-02-02-11 (RE) „Sumažinti pažeidžiamų visuomenės grupių gerovės teritorinius skirtumus“ lėšomis finansuojamų projektų įgyvendinimo pabaigos bus baigti atnaujinimo (modernizavimo) darbai ir bus pasiekta ne žemesnė kaip C energinio naudingumo klasė;

9.11. būstas turi būti su visais centralizuotais, veikiančiais komunaliniais patogumais (vandentiekiu (šaltas ir karštas vanduo), kanalizacija, šildymu, elektros instaliacija);

9.12. būste ar būstui turi būti įrengti ir veikti individualios apskaitos šalto ir karšto vandens, elektros, jei dujos atvestos - dujų apskaitos prietaisai;

9.13. reikalavimai būstui:

9.13.1. įrengti ir veikiantys santechnikos, patalpų šildymo prietaisai, vamzdynas;

9.13.2. veikianti elektros instaliacija;

9.13.3. sienose negali būti angų ar plyšių, atsiveriančių į pastato išorę ar į gretimai esančias patalpas ar butus. Grindyse – angų ar pramušimų į žemiau esančias patalpas ar butus;

9.13.4. Būstas perkamas su baldais arba be jų;

9.13.5. būstas neturi turėti paslėptų trūkumų, kurie trukdytų būstą naudoti pagal paskirtį;

10. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų neperka būstų kurie:

10.1. yra ginčo objektai teisme, areštuoti, perduoti ar kitaip perleisti kitiems asmenims, yra galiojančių sutarčių ar susitarimų dėl būsto nuomos suvaržymo ar kitaip yra suvaržytos būsto valdymo, naudojimo ar disponavimo teisės, būstui gresia konfiskavimo, paėmimo visuomenės poreikiams ar bet kokios kitos procedūros, dėl kurių būstas ar teisės į jį būtų kitaip suvaržytos;

10.2. su bendro naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušu ar vonia), taip pat esančių bendrabučio tipo pastatuose, kurie Nekilnojamojo turto registre yra užregistruoti kaip bendrabučiai ar bendrabučiai su prekybos, maitinimo ir paslaugų patalpomis, ir (ar) jų pagrindinė naudojimo paskirtis nustatyta kaip gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms);

10.3. įrengti pusrūsiuose, palėpėse, vietose, ar kurių baigtumas nėra 100 proc.;

10.4. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, yra fiziškai nusidėvėję daugiau kaip 60 proc.;

10.5. šildomi krosnimis, židiniais, pastatomais elektriniais prietaisais (elektriniais ar tepaliniais radiatoriais, elektriniais šildytuvais, kondicionieriais);

10.6. yra mediniuose ar karkasiniuose namuose;

10.7. būsto energinio naudingumo klasė žemesnė nei C, išskyrus atvejį nurodytą 9.10 p.

III SKYRIUS
PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

11. Pirkimo procedūrų metu bus vertinami tik tie pasiūlymai, kurie bus parengti vadovaujantis šio punkto reikalavimais, pagal pridedamą formą (1 priedas).

11.1. Pasiūlymo turinys:

11.1.1. Pasiūlymą teikiančio asmens vardas ir pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas;

11.1.2. Siūlomo pirkti būsto apibūdinimas pagal šiuose dokumentuose pateiktus reikalavimus ir pageidavimus:

- Siūlomo pirkti būsto adresas, energinio naudingumo klasė;
- Būsto plotas (naudingas plotas);
- Kambarių skaičius;

- Namo statybos metai;
- Kuriame namo aukšte yra būstas;
- Patvirtinti, kad parduodamas būstas atitinka pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus;
- Būstas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu (nurodyti ar yra priskirtas žemės sklypas ir ar jis parduodamas kartu su būstu);
- Perkamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (laikas, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamo būsto apžiūrėjimo vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas);
- Pradinė siūlomo pirkti būsto kaina nurodoma eurais (nurodant skaičių ir žodžiais). Pasiūlymui taikoma fiksuotos kainos kainodara. Į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi galimi mokesčiai kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme;
- Įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Komisijos prašymo sudaryti galimybę apžiūrėti Komisijai siūlomą pirkti būstą;
- Įsipareigojimas neperleisti prievolės mokėti paskolą ir įsipareigoti, per 10 darbo dienų po sutarties pasirašymo sumokėti likusią neišmokėtą dalį (įskaitant atvejus, kai dalis pirkimo kainos pervedama tiesiogiai kredito įstaigai, o likusi dalis – pardavėjui);
- Sutikimas leisti fotografuoti/filmuoti siūlomą pirkti būstą ir aprašyti jo būklę;
- Pasiūlyme esanti konfidenciali informacija. Pasiūlyme nurodyta nekilnojamojo daikto pardavimo kaina negali būti konfidenciali. Perkančioji organizacija, Komisijos nariai ar ekspertai ir kiti asmenys negali tretiesiems asmenims atskleisti gautos informacijos, kurią kandidatas nurodė kaip konfidencialią. Jei kandidatas nenurodė konfidencialios informacijos, laikoma, kad tokios informacijos kandidato pasiūlyme nėra.

11.2. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie dokumentai:

11.2.1. būsto, kurį siūloma parduoti, nuosavybę įrodančio dokumento kopija kartu su įrodymu, kad nėra 9.4. punkte nurodytų aplinkybių (valstybės įmonės Registrų centro pažymėjimo arba Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija, pasirašyta Registrų centro atsakingo darbuotojo arba būsto savininko), išduota ne anksčiau kaip prieš 60 kalendorinių dienų iki pasiūlymo pateikimo datos;

11.2.2. kadastro duomenų bylos kopija;

11.2.3. Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui suteikiančio teisę, pasirašyti pasiūlymą, derėtis dėl būsto pardavimo, jei būsto savininkui atstovauja kitas asmuo. Įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro (originalas). Juridinio asmens duodamą įgaliojimą pasirašo jo vadovas ir ant įgaliojimo dedamas to juridinio asmens antspaudas, jeigu jis antspaudą privalo turėti;

11.2.4. Jei būstas bendrosios nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, turi būti, bendraturčio (-ių) sutikimas parduoti nekilnojamąjį turtą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka;

11.2.5. Kreditoriaus sutikimas dalyvauti buto pardavimo procese ir jį parduoti už kainą ne mažesnę nei rinkos kaina (jeigu toks sutikimas būtinas);

11.2.6. Jei būstas yra atnaujintame (modernizuotame/modernizuojamame) name, pateikiama pažyma apie savininko įsipareigojimus ir įsiskolinimus, susijusius su namo projekto įgyvendinimu, kreditu ir palūkanomis ir/ar kitus su mokėjimu susijusius dokumentus.

11.2.7. Buto (namo), kuriame siūlomas pirkti butas, energinio naudingumo sertifikato kopija arba duomenys apie pastato energinio naudingumo klasę turi būti pateikti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše ar kitame lygiaverčiame dokumente. Jeigu butas yra modernizuojamame pastate, pateikiami kiti dokumentai, patvirtinantys modernizuoto namo energinio naudingumo klasę.

11.2.8. Jeigu įsigyjamas būstas yra pastate, kuris įregistruotas Nekilnojamojo turto registre po 2021 m. sausio 1 d., jis turi atitikti Reglamento (ES) 2021/2139 1 straipsnio I priedo

7.1 papunktyje nustatytus kriterijus, kurie yra aktualūs pastato įsigijimo metu, t. y. energinio naudingumo sertifikato A++ kopija ir /ar šiluminio vientisumo patikrinimo bandymų dokumentas ir/ar pastato gyvavimo ciklo visuotinio atšilimo potencialo dokumentas.

11.3. Pasiūlymas dalyvauti derybose ir visa reikalinga dokumentacija pateikiama lietuvių kalba.

11.4. Pasiūlymas privalo būti pasirašytas būsto savininko (-ų) ar jo įgalioto asmens.

11.5. Ant užklijuoto voko turi būti užrašyta:

Pasiūlymas skelbiamoms deryboms dėl būsto *(įrašyti dalies Nr.)* dalies pirkimo
Šiaulių miesto Savivaldybės administracija
Vasario 16-osios g. 62
LT-76295, Šiauliai

11.5.1. Pasiūlymą teikiančio asmens vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, elektroninis paštas, įmonės pavadinimas, kodas įmonių registre, adresas, telefono numeris.

12. Pasiūlymus gali teikti fiziniai ir juridiniai asmenys vienai ar kelioms pirkimo dalims, t. y. tiek dalių, kiek pirkimo sąlygas atitinkančių būstų siūlo parduoti kandidatas. Dėl kiekvienos pirkimo dalies yra numatoma sudaryti atskirą pirkimo sutartį.

13. Perkančioji organizacija, siekdama patenkinti poreikį įsigyti Pirkimo dokumentuose nurodytų tokių pat charakteristikų būstų skaičių, laikys, kad kandidato pasiūlytas būstas, kuris atitinka tas pačias charakteristikas dėl kelių pirkimo objekto dalių, pateiktas visoms šioms dalims. Jeigu kandidatas atitinkamoje pirkimo dalyje paskelbiamas nugalėtoju, analogiškose kitose pirkimo dalyse pasiūlymas dėl to pačio būsto negali būti pripažintas nugalėtoju, tokiu atveju nugalėtoju skelbiamas pasiūlymas esantis antroje pasiūlymų eilės vietoje. Jeigu kandidatas tas pačias charakteristikas atitinkantį tą patį būstą pateikia kelioms Pirkimo objekto dalims ir šiose dalyse nėra konkurencijos, perkančioji organizacija vertins tik vieną pasiūlymą, kuris pateiktas pirmiau.

14. Papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos galima prašyti likus ne mažiau kaip 6 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, perkančioji organizacija ją pateikia visiems kandidatams ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

15. Pasiūlymas dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktas iki **2026 m. birželio 22 d. 11:00 val.** Vėliau pateiktas pasiūlymas nebus nagrinėjamas, o neatplėštas vokas grąžinamas jį atsiuntusiam kandidatui registruotu laišku.

16. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymas nebuvo gautas ar gautas pavėluotai.

17. Pasiūlymus kandidatai pateikia tiesiogiai patys, per kurjerį arba atsiunčia paštu registruotu laišku. Pasiūlymas priimamas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos priimamajame prie 4 langelio, adresu Vasario 16-osios g. 62, Šiauliuose.

18. Kandidatui, pateikusiam pasiūlymą, Perkančioji organizacija išduoda/išsiunčia registruotu paštu registracijos pažymėjimą apie pasiūlymo gavimą. Registracijos pažymėjime užrašoma voko gavimo data, laikas ir eilės numeris. Ant voko, kuriame pateiktas pasiūlymas ir priedai užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

IV. PASIŪLYMŲ VERTINIMAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBŲ VYKDYMAS

19. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje **2026 m. birželio 22 d. 11:15 val.,** Šiaulių miesto savivaldybėje, Vasario 16-osios g. 62, 241 kabinete (2 aukštas). Posėdis, kuriame atplėšiami vokai, uždaras.

20. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir pateiktus parduodamų būstų dokumentus, patikrina, ar dokumentai atitinka pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus, kaip nurodyta Tvarkos aprašo 38 punkte. Komisija apžiūri siūlomus parduoti būstus, kurių apžiūros akto forma pateikiama 4 priede ir įvertina siūlomų būstų atitikimą pirkimo sąlygų reikalavimams.

21. Komisija, esant būtinybei, kreipiasi į kandidatus dėl pateiktų būstų dokumentų patikslinimo, papildymo arba paaiškinimų teikimo. Kandidatai privalo pateikti reikiamus dokumentus ar paaiškinimus iki derybų pradžios. Jeigu kandidatas nepateikia papildomų arba patikslintų dokumentų laiku arba pateikti dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, tokio kandidato pasiūlymas yra atmetamas. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos privalo pateikti motyvuotą atsakymą kandidatui dėl pasiūlymo atmetimo, nurodant neatitikimo priežastis.

22. Būstų vertinimo kriterijai: siūlomo pirkti būsto mažiausia 1 kv. m. kaina, energinio naudingumo klasė (vertinama 20 balų sistema) ir jo funkcinės savybės. Už funkcines savybes, įvardintas lentelėje balai (vertinama 10 balų sistema) skiriami tik po būstų pirkimo pagal projektą „Socialinio būsto fondo plėtra Šiaulių miesto savivaldybėje“ komisijos (toliau – Pirkimo komisija) išvažiuojamojo posėdžio, kai bus apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų pirkimo sąlygas. Už ekonominio naudingumo funkcines savybes balai skiriami tik po Pirkimo komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kai bus apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų pirkimo sąlygas. Komisijos nariai skirs balus ir bus išvedamas P1 ir P2 balų vidurkis.

Pasiūlymai, po Komisijos išvažiuojamojo posėdžio bus vertinami lyginant jų ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal formulę, kiekvienai pirkimo daliai atskirai:

1 lentelė

Vertinimo kriterijai	**Lyginamasis svoris/balai**	**Kriterijaus vertinimas**
Kaina (C)	60 balų	$C = \frac{Cmin}{Cp} \times X$, kur *Cmin* – mažiausia pasiūlyta kaina už 1 kv. m naudingo ploto; *Cp* – vertinamo pasiūlymo kaina už 1 kv. m naudingo ploto; *X* – lyginamasis svoris ekonominio naudingumo vertinime lygus 60.
Būsto santechnikos įrenginių būklė (P1)	1–10 balų	Vamzdynas ir santechnikos prietaisai (vonia ar dušo kabina, unitazas, praustuvas, plautuvė virtuvėje, vandens maišytuvai) laikomi be nusidėvėjimo žymių, jei nėra matomų korozijos, įtrūkimų, pratekėjimų, deformacijų ar kitų funkcionalumą ribojančių defektų. **10 balų** skiriama, jei visi įrenginiai yra techniškai tvarkingi, be jokių defektų, veikia nepriekaištingai ir yra naujos arba beveik naujos būklės; **9 balai** skiriami, jei yra nežymių nusidėvėjimo požymių, kurie neturi įtakos funkcionalumui ir nėra būtini skubūs remonto darbai. **8 balai** – didžioji dalis įrenginių be nusidėvėjimo žymių (pvz., ≥ 70%), likusi dalis veikia pagal paskirtį be didesnių trūkumų.

		7 balai – mažesnė dalis įrenginių be nusidėvėjimo žymių (pvz., ≥ 50% ir < 70%), likusi dalis veikia tinkamai. **6 balai** - naudoti įrenginiai, veikia pagal paskirtį, nesulūžę, nesuskilę, be kalkių nuosėdų, nedideli nusidėvėjimo požymiai, be funkcionalumo trukdžių, estetiškai priimtinos būklės. **5 balai** - veikiantys, tačiau yra matomi vidutinio lygio nusidėvėjimo požymiai (pvz., nedidelės korozijos žymės, paviršiniai įbrėžimai), kurie neturi įtakos funkcionavimui, reikalingas numatomas artimiausiu metu profilaktinis remontas. **4 balai** - veikiantys įrenginiai su vidutiniais nusidėvėjimo požymiais, pastebimi kalkių nuosėdų plotai, smulkūs paviršiaus defektai, kurių šalinimas nereikalauja didelių išlaidų, tačiau funkcionalumas visiškai nenukentėjęs. **3 balai** - veikia pagal paskirtį, tačiau su ryškesniais nusidėvėjimo ženklais (smulkūs įtrūkimai, silpni pratekėjimai, kalkių sluoksniai, kuriuos reikia šalinti), gali būti reikalingi nedideli remontai artimiausiu metu. **2 balai** - veikiantys, bet pastebimai nusidėvėję įrenginiai, kurių būklė riboja patogų naudojimą, gali būti pratekėjimų rizika, reikalingas artimas remonto darbų terminas. **1 balas** - naudoti įrenginiai su rimtais defektais (pvz., dažni pratekėjimai, įtrūkimai, funkcionavimo sutrikimai), reikalaujantys nedelsiant remonto ar keitimo darbų, kurie gali trukdyti įprastam naudojimui
Būsto esamo remonto kokybė (lubų, sienų, grindų, langų ir elektros instaliacijos) būklė (P2)	1–10 balų	**10 balų** - visi apdailos elementai ir elektros instaliacija yra visiškai be nusidėvėjimo požymių, kaip nauji – nėra įbrėžimų, įtrūkimų, dėmių, funkcionalumas pilnai užtikrintas, elektros įrenginiai veikia nepriekaištingai. **9 balai** - apdailos elementai ir elektros instaliacija be nusidėvėjimo požymių, gali būti minimalūs estetinio

		pobūdžio smulkūs defektai (pvz., labai nedideli paviršiaus įbrėžimai), kurie neturi įtakos funkcionalumui. **8 balai** - dalis apdailos ir elektros instaliacijos be nusidėvėjimo požymių, likusi dalis naudojama, su nedideliais nusidėvėjimo ženklais (pvz., smulkios dėmės, nedideli paviršiaus nelygumai), elektros įrenginiai veikia be trikdžių. **7 balai** - dalis apdailos ir elektros instaliacijos be nusidėvėjimo požymių, likusi dalis naudojama, su matomais nusidėvėjimo požymiais, tačiau be funkcionalumo sutrikimų. **6 balai** - apdaila ir elektros instaliacija naudota, pastebimi nusidėvėjimo ženklai (įtrūkimai, dėmės, atplaišos), elektros įrenginiai veikia su nežymiais trikdžiais, reikalauja mažų remonto darbų. **5 balai** - naudota apdaila ir elektros instaliacija, su vidutinio sunkumo nusidėvėjimo ženklais, funkcionalumo trukdžiai gali pasitaikyti, reikalingi remonto darbai. **4 balai** - ryškūs nusidėvėjimo požymiai, dažni elektros trikdžiai, apdaila vietomis pažeista ar prarandanti vientisumą, reikalingas esminis remontas. **3 balai** - apdaila ir elektros instaliacija stipriai nusidėvėjusi, veikia nepatikimai, reikalinga pilna renovacija. **2 balai** - apdaila su didelėmis pažeidimų vietomis, elektros instaliacija neveiksminga ar nesaugi. **1 balas** - apdaila ir elektros instaliacija neatitinka saugos ir funkcionavimo reikalavimų, kelia pavojų naudoti būstą.
Pastato energinio naudingumo klasė (P3)	1–20 balų	A++, A+, A – 20 balų; B – 5 balai; C – 0 balų.
Ekonominis naudingumas (S)	**S=C+P**	

23. Pirkimo komisija nustato derybų su kandidatais eilę ir vykdo derybas su kiekvienu kandidatu atskirai, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

24. Pirkimo komisija, remdamasi derybų rezultatais, paskaičiuoja kiekvieno buto ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka sudariusi siūlomų pirkti butų eilę nustato laimėjusius kandidatus, kurių siūlomų pirkti butų ekonominis naudingumas didžiausias ir išsiunčia kvietimus derėtis. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

24.2. derybų objektas;

24.3. kokia papildoma informacija ar dokumentai turi būti pateikti iki derybų pradžios;

24.4. derybų kalba - lietuvių;

24.5. kita, būstų Pirkimo Komisijos nuomone, svarbi informacija.

25. Jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, Perkančioji organizacija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

26. Derybų procedūrų metu Perkančioji organizacija turi:

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

26.2. su kiekvienu kandidatu derėtis atskirai;

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

26.4. turi teisę derybų metu prašyti mažinti kainą.

27. Komisija, priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, vadovaujasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais, vertina siūlomų pirkti butų dokumentus, ekonominį vertinimą, nepriklausomo turto vertintojo nustatytą buto rinkos vertę arba nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą buto vidutinę rinkos vertę, derybų rezultatus ir visam pirkimui numatytas lėšas. Įvertinusi derybų rezultatus, komisija sudaro kiekvienai pirkimo daliai (t. y. kiekvienam perkamam butui) atskirą eilę, išdėstydama pasiūlymus įvertinimo balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą, jei toks vertinimas atliekamas ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.

28. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

29. Įsigyjant nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje *www.registrucentras.lt*, daugiau kaip 10 procentų arba kai perkančiajai organizacijai kyla pagrįstų abejonių, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

30. Pasibaigus deryboms, komisija galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusių kandidatų priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus ir pasiūlymų eilę (nurodo derybas laimėjusius kandidatus) išsiuntimo kandidatams dienos. 7 darbo dienų terminas netaikomas, jeigu derybose dalyvauja vienas kandidatas.

31. 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.

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

33. Derybų su kandidatu pabaiga įforminama derybų protokolu, kurį pasirašo komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

34. Jei siūlomo pirkti būsto kaina po derybų, atlikus individualų turto vertinimą ar socialinio būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte, daugiau kaip 10 procentų viršija rinkos vertę arba jų vertinimo metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, komisija gali organizuoti pakartotines derybas dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos . Jeigu po pakartotinių derybų kandidato pasiūlyta kaina vis tiek daugiau kaip 10 procentų viršija turto rinkos vertės nustatytą kainą, komisija nesivadovaus Tvarkos aprašo 50 punkto nuostatomis, o inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą. Jeigu pasikeičia pasiūlymų eilė arba derybų rezultatai, komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

35. Kandidato prašymu, jei su pasiūlymu buvo pateiktas dokumento originalas, gali būti grąžinamas (išskyrus pasiūlymą), o jo kopija, patvirtinta įstatymo nustatyta tvarka, lieka prie kandidato kitų pateiktų dokumentų.

36. Jeigu nė vieno iš kandidatų, pateikusių pasiūlymus, siūlomų pirkti būstų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentuose, Pirkimo procedūros baigiamos.

37. 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.

V SKYRIUS
PASIŪLYMŲ ATMETIMAS

38. Pasiūlymai atmetami, jeigu:

38.1. būstas neatitinka pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų;

38.2. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė ne lietuvių kalba;

38.3. kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė neužklijuotame voke;

38.4. neužpildytas pasiūlymas (forma pateikiama 1 priede);

38.5. kandidatas ar jo įgaliotas asmuo Komisijos prašymu nesuteikia galimybės apžiūrėti siūlomą parduoti būstą iki derybų pradžios ir atsisako suteikti galimybę (nesuteikia galimybės) turto vertintojui (jei toks vertinimas atliekamas) apžiūrėti siūlomą parduoti būstą per ne ilgesnį nei 3 darbo dienų terminą nuo Komisijos prašymo el. paštu, telefonu, pateikimo dienos;

38.6. Pasiūlymas ir jo priedai (voke pateikti ne visi dokumentai), neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ir per perkančiosios organizacijos nustatytą terminą kandidatas nepatikslino, nepapildė, nepaaiškino savo pasiūlymo.

38.7. Jei kandidatas apie atitiktį nustatytiems reikalavimams yra pateikęs melagingą informaciją, kurią perkančioji organizacija gali įrodyti bet kokiomis teisėtomis priemonėmis.

VI SKYRIUS
PIRKIMO PROCEDŪRŲ PABAIGA

39. Pirkimo procedūros baigiasi, kai:

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

39.2. sudaroma pirkimo sutartis;

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

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

39.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

VII SKYRIUS
PRETENZIJŲ PATEIKIMO TVARKA

40. Kiekvienas kandidatas, kuris mano, kad Perkančioji organizacija nesilaikė Sąlygų nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai, kurioje nurodo konkrečias aplinkybes ir motyvus dėl pažeidimo.

41. 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. Pretenzija, pateikta praleidus nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam kandidatui.

42. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos, Perkančioji organizacija privalo sustabdyti Pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

43. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami Sąlygose nustatyti Pirkimo procedūrų terminai, apie tai Perkančioji organizacija informuoja kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

44. Perkančioji organizacija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat apie priimtą sprendimą ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą. Išnagrinėjus pretenziją, pirkimo procedūra tęsiama.

45. Kandidatas Perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

VIII SKYRIUS
SUTARTIES SUDARYMAS

46. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, laikantis Tvarkos aprašo 54 punkte nustatytų terminų. Kvietimas sudaryti pirkimo sutartį derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčiamas per 3 darbo dienas nuo sprendimo apie derybas laimėjusį kandidatą priėmimo dienos.

47. 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 todėl 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, nekilnojamojo daikto įsigijimo nuosavybėn atveju – vadovaudamasi Tvarkos aprašo 48 punktu, atlieka tokio kandidato nekilnojamojo daikto vertinimą.

48. Jei laimėjęs kandidatas, po derybų, nepagrįstai atsisako sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų, jei vertinamas buvo atliktas.

49. Preliminari sutarties sudarymo data 2026 m. rugsėjo 30 d.

50. data, nuo kurios įsigytais nekilnojamaisiais daiktais norima pradėti naudotis – sutarties sudarymo data.

51. Prieš pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymą bus surašomas gyvenamosios patalpos priėmimo-perdavimo aktas, kuriame pažymima būsto būklė, skaitiklių parodymai ir/ar atlikti darbai, aptarti derybų protokole, pateikiamos pažymos apie atsiskaitymą už komunalines ir kitas paslaugas iki priėmimo-perdavimo akto pasirašymo dienos.

52. Būsto pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas ar jo įgaliotas asmuo.

53. Kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šių dokumentų originalus arba nustatyta tvarka patvirtintas dokumentų kopijas, jei šių dokumentų originalai saugomi kitose institucijose:

53.1. nuosavybės teisę į būstą patvirtinantį dokumentą (originalą);

53.2. kadastro duomenų bylą (originalą);

53.3. dokumentus susijusius apie savininko įsipareigojimus ir įsiskolinimus susijusius su kredito įstaigomis.

53.4. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas.

54. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

55. Pirkimo-pardavimo sutarties sąlygos (projektas) pateiktos Sąlygų 2 priede „Pirkimo-pardavimo sutartis“.

56. Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka Savivaldybės administracija.

57. Kontaktinis asmuo – Rita Montvilienė, Viešųjų investicijų skyriaus vyriausioji specialistė tel. (8-41) 383 422; el. paštas rita.montviliene@siauliai.lt

---