

PATVIRTINTA

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos
direktoriaus 2025-05-15 įsakymu Nr. A-491, sudarytos
Šiaulių miesto savivaldybės apsaugotų būstų pirkimo
komisijos sprendimu (2026 m. spalio 1 d. posėdžio
protokolas Nr. VAK- 259)



**Bendrai finansuoja
Europos Sąjunga**

**APSAUGOTŲ BŪSTŲ PIRKIMAS PAGAL PROJEKTĄ „BENDRUOMENINIŲ
APGYVENDINIMO BEI UŽIMTUMO PASLAUGŲ ASMENIMS SU PROTO IR
PSICHIKOS NEGALIA PLĖTRA ŠIAULIŲ MIESTE, II ETAPAS“
PIRKIMAS NR. IV
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 2 vnt. 3 kambarių apsaugotų būstų su patogumais, daugiabučiame ne bendrabučio tipo name Šiaulių miesto teritorijoje, paskirtis: gyvenamoji. Trijų kambarių būsto naudingas plotas ne mažiau kaip 47 kv. m. naudingojo ploto ir ne daugiau kaip 70 kv. m. naudingojo ploto (**Būsto naudingasis plotas** – gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų grindų plotas (virtuvės, sanitariniai mazgai, koridoriai, įstatytos spintos, šildomos lodžijos ir kitos šildomos pagalbinės patalpos), neįskaitant balkonų, terasų, nešildomų rūsių ir kitų nešildomų patalpų, kaip nustatyta STR 2.02.01:2004).

3. Perkančiosios organizacijos sprendimas dėl nekilnojamo daikto pirkimo priimtas vadovaujantis 2024 m. kovo 7 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-45 „Dėl pritarimo įgyvendinti projektą „Bendruomeninių apgyvendinimo bei užimtumo paslaugų asmenims su proto ir psichikos negalia plėtra Šiaulių mieste, II etapas“. 2025 m. gegužės 15 d. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-491 „Dėl apsaugotų būstų pirkimo pagal projektą „Bendruomeninių apgyvendinimo bei užimtumo paslaugų asmenims su proto ir (ar) psichikos negalia plėtra Šiaulių mieste, II etapas“ pirkimo komisijos sudarymo“ sudaryta apsaugotų būstų pirkimo komisija (toliau – Komisija).

4. Projekto tikslas – padidinti socialinių paslaugų ir infrastruktūros prieinamumą Šiaulių miesto savivaldybėje.

5. Perkančiosios organizacijos funkcijos, kurioms numatoma naudoti nekilnojamąjį turtą – nekilnojamuoju turtu (apsaugotu būstu) numatoma aprūpinti asmenis turinčius intelekto ir (ar) psichikos negalią.

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 įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas“, prieš tai apie pirkimą paskelbus savaitraštyje Šiaulių kraštas, Perkančiosios organizacijos internetiniame puslapyje.

7. Lėšų šaltinis ir jų pervedimo tvarka:

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

7.2. Lėšos už nupirktą būstą bus pervedamos į pardavėjo nurodytą sąskaitą per 10 kalendorinių dienų nuo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo.

II SKYRIUS PIRKIMO OBJEKTAS IR REIKALAVIMAI

8. Atliekant šį pirkimą bus perkami 2 vnt. 3 kambarių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektai – 1 vnt. trijų kambarių (I aukšte), 1 vnt. trijų kambarių (aukštas neribojamas) būstai (toliau – Pirkimas). Būstai perkami Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje. Apsaugoti būstai perkami dalimis. Pasiūlymus kandidatas gali teikti vienai arba kelioms Pirkimo dalims. **Pirkimas skaidomas į 2 (dvi) dalis:**

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

8.1.1. I dalis - trijų kambarių būstas su visais patogumais pirmame aukšte, daugiabučiuose ne bendrabučio tipo namuose Šiaulių miesto teritorijoje;

8.1.2. II dalis - trijų kambarių būstas su visais patogumais, pastato aukštas neribojamas, 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 nekilnojamas daiktas;

9.2. trijų kambarių būsto naudingas plotas ne mažiau kaip 47 kv. m. ir ne daugiau kaip 70 kv. m. naudingojo ploto. Būste turi būti bent 2 atskiri (nepereinami) kambariai;

9.3. Perkančioji organizacija iš fizinių ar juridinių asmenų perka būstus su jiems priklausančiais inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais, jei tokius priklausinius būstas turi;

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, išskeldinti 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, būsto pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo metu būste taip pat neturi būti registruotų juridinių asmenų;

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 blokiname name, vientisas ir nedalomas: neturintis bendro naudojimo patalpų su kitais būstais (virtuvės, tualetu, 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, tačiau pirkėjas neperima jokių pardavėjo paskolos ar kitų finansinių prievolių. 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;

9.10. būsto energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė nei G. Pirmumas teikiamas kuo aukštesnės energinio naudingumo klasės būstams;

9.11. būstas turi būti su visais veikiančiais inžineriniais tinklais ir patogumais: centralizuotu arba vietiniu vandentiekio (šaltu ir karštu vandeniu), kanalizacija, elektros instaliacija bei veikiančia šildymo sistema (centralizuota, dujine, elektrine, šilumos siurblio ar kt.), išskyrus krosninį šildymą malkomis / kietuoju kuru;

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. Jei būstas perkamas su baldais, jų vertė turi būti įskaičiuota į būsto pirkimo kainą. Atskirai baldai neperkami;

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

10. Perkančioji organizacija 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. neturi būti įrengta pusrūsiose, nešildomose palėpėse, nebaigtose statyti patalpose ar kitose pagalbinėse patalpose, kurios nėra įtrauktos į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazėje nurodytą būsto naudingą plotą ir kurių statybos baigtumas nėra 100 proc.;

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

- 10.5. šildomi krosnimis, židiniiais, 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 G;
- 10.8. neatitinka bent vienos iš 9 punkte nurodytų reikalavimų ir Sąlygų.

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:

11.1.2.1. siūlomo pirkti būsto adresas, energinio naudingumo klasė;

11.1.2.2. būsto plotas (naudingas plotas);

11.1.2.3. kambarių skaičius;

11.1.2.4. namo statybos metai;

11.1.2.5. kuriame namo aukšte yra būstas;

11.1.2.6. patvirtinti, kad parduodamas būstas atitinka Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus;

11.1.2.7. kandidatas privalo nurodyti, ar parduodamas būstas kartu su jam priskirtu žemės sklypu, ar be jo. Jei būstas parduodamas be jam priskirto žemės sklypo, kandidatas privalo nurodyti žemės sklypo naudojimo sąlygas;

11.1.2.8. perkamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (dienos laikas, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamo būsto apžiūrėjimo vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas);

11.1.2.9. pradinė siūlomo pirkti būsto kaina nurodoma eurais, pateikiant: bendrą siūlomą kainą už visą būstą (įskaitant visus galimus mokesčius pagal Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymą), bei atskirai – kainą už 1 kvadratinio metro bendro ploto;

11.1.2.10. įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Komisijos prašymo sudaryti galimybę apžiūrėti Komisijai siūlomą pirkti būstą;

11.1.2.11. įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo Komisijos informacijos gavimo apie derybų rezultatus sudaryti galimybę apžiūrėti Turto vertintojui siūlomą parduoti būstą;

11.1.2.12. sutikimas leisti fotografuoti/filmuoti siūlomą pirkti būstą ir aprašyti jo būklę;

11.1.2.13. įsipareigojimas neperleisti prievolės mokėti paskolą ar atnaujinimo (modernizavimo) išlaidas ir per 10 d. d. po sutarties pasirašymo sumokėti likusią neišmokėtą dalį, įskaitant atvejį, kai dalis Pirkimo kainos notarinės sutarties pagrindu pervedama tiesiogiai kredito įstaigai, o likusi Pirkimo kainos dalis – pardavėjui;

11.1.2.14. 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. ir 10.4. punktuose 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, suteikiantį teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo, nuomojimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo daikto savininkas. 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 būsto bendrosios nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, pardavimui būtinas visų bendraturčių sutikimas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka;

11.2.5. jei būstas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu, pardavėjas privalo pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad: Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnio 1 ir 2 dalyse bei kituose galiojančiuose teisės aktuose nustatyta pirmumo teisę pirkti privačios žemės sklypą turintys asmenys atsisakė šios teisės arba jos nepasinaudojo;

11.2.6. kreditoriaus sutikimas dalyvauti būsto pardavimo procese (jeigu būstas įkeistas ar kitaip suvaržytas kreditoriaus naudai);

11.2.7. jei būstas yra atnaujintame (modernizuotame) name, pateikiama pažyma apie savininko įsipareigojimus ir įsiskolinimus, susijusius su namo projekto įgyvendinimu, kreditu ir palūkanomis;

11.2.8. būsto (namo), kuriame siūlomas pirkti būstas, energinio naudingumo sertifikato kopija, arba pastato energinio naudingumo klasė turi būti nurodyta Nekilnojamojo turto Registrų duomenų bazės išrašė.

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 apsaugotų būstų (*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. 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 nevertinamas.

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. spalio 21 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. spalio 21 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 funkcinės savybės, įvardintas lentelėje balai (vertinama 10 balų sistema) skiriami tik po būstų Pirkimo pagal projektą „Bendruomeninių apgyvendinimo bei užimtumo paslaugų asmenims su proto ir psichikos negalia plėtra Šiaulių mieste, II etapas“ komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kai bus apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų Pirkimo sąlygas;

22.1. 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	$C = \frac{C_{min}}{C_p} \times X$ kur C_{min} – mažiausia pasiūlyta kaina už 1 kv. m bendro ploto; C_p – vertinamo pasiūlymo kaina už 1 kv. m bendro 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 maišytuvas) 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. Dalinis nusidėvėjimas, likusi dalis naudota, bet veikianti pagal paskirtį, nesulūžusi, nesuskilusi, be kalkių nuosėdų. 8 balai – didžioji dalis įrenginių be nusidėvėjimo žymių (pvz., $\geq 70\%$), likusi dalis veikia pagal paskirtį be didesnių trūkumų. 7 balai – mažesnė dalis įrenginių be nusidėvėjimo žymių (pvz., $\geq 50\%$ 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 estetiško 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

		dalį 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 – 10 balų; C – 5 balai; D, E, F, G – 0 balų.
Ekonominis naudingumas (S)	S=C+P	

23.1. Už ekonominio naudingumo funkcines savybes balai skiriami tik po Komisijos išvažiavimo posėdžio, kai bus apžiūrėti visi siūlomi pirkti būstai, atitinkantys būstų Pirkimo sąlygas. Komisijos nariai skirs balus ir bus išvedamas P1 ir P2 balų vidurkis.

23.2. Komisija nustato derybų su kandidatais eilę ir vykdo derybas su kiekvienu kandidatu atskirai, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato.

24. Po pasiūlymų pateikimo termino pabaigos komisija vertina gautus pasiūlymus ir neatmeta tų, kurie atitinka reikalavimus. Ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymų pateikimo termino pabaigos visiems neatmestiems kandidatams vienu metu išsiunčiami kvietimai derėtis dėl kainos ir kitų Pirkimo sąlygų. Vykstant deryboms komisija neperžiūri ir neperskaičiuoja ekonominio naudingumo. Po derybų komisija atlieka ekonominio naudingumo vertinimą, remdamasi galutiniais pasiūlymais ir derybų rezultatais, ir pagal jį sudaro laimėtojų eilę. 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 jei taikoma;

24.4. derybų kalba - lietuvių;

24.5. kita, 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 būstų dokumentus, ekonominį vertinimą, nepriklausomo turto vertintojo nustatytą būsto rinkos vertę, derybų rezultatus ir visam Pirkimui numatytas lėšas. Įvertinusi derybų rezultatus, komisija sudaro kiekvienai Pirkimo daliai (t. y. kiekvienam perkamam būstui) atskirą eilę, išdėstydamą pasiūlymus įvertinimo balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą 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 kai derybų rezultatai atitinka Pirkimo dokumentus.

29. Įsigyjant apsaugotam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, individualus vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, prieš priimant sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato. Individualus vertinimas yra privalomas nepriklausomai nuo siūlomos kainos, siekiant užtikrinti nekilnojamojo turto rinkos vertės atitikimą.

30. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas Aprašo 53 punktas, – nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

31. Perkančioji organizacija gali nesiderėti ir sudaryti Pirkimo sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių 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 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 pasiūlymų eilę ir 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 baigiasi.

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 kokiais 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 Tvarkos aprašo 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 pratęsimi 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. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato priima Administracijos direktorius. Jei nekilnojamųjų daiktų pirkimo nuosavybės kaina viršija daugiau kaip 10 procentų rinkos vertę, nustatytą atlikus pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka arba jei nekilnojamųjų daiktų pirkimas nenumatytas Perkančioji organizacijos strateginio planavimo dokumentuose ir (ar) Perkančiosios organizacijos biudžete nėra skirta lėšų šiam turtui įsigyti, Administracijos direktorius sprendimą priima tik gavęs Šiaulių miesto savivaldybės tarybos pritarimą.

47. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo dienos, derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti Pirkimo sutartį.

48. 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 nuosavybės atveju – vadovaudamasi Tvarkos aprašo 48 punktu, atlieka tokio kandidato nekilnojamojo daikto vertinimą.

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

50. Preliminari sutarties sudarymo data 2026 m. gruodžio 31 d.

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

52. Prieš pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymą bus surašomas gyvenamosios patalpos apžiūros aktas, kuriame pažymima būsto būklė, skaitiklių parodymai, pateikiamos pažymos apie atsiskaitymą už komunalines ir kitas paslaugas iki apžiūros akto pasirašymo dienos.

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

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

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

54.2. kadastro duomenų bylą (originalą);

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

54.4. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas.

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

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

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

58. Kontaktinis asmuo – Rita Montvilienė, Viešųjų investicijų skyriaus vyriausioji specialistė tel. (0-41) 383 422; el. paštas rita.montviliene@siauliai.lt