

**BŪSTŲ NUOMOS ĮSIGIJIMO IŠ FIZINIŲ AR JURIDINIŲ ASMENŲ SKELBIAMŲ  
DERYBŲ BŪDU  
SĄLYGOS IR VERTINIMO KRITERIJAI**

**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. (+370 41) 50 94 90, faks. (+370 41) 52 41 15; el. paštas [info@siauliai.lt](mailto:info@siauliai.lt).

2. Perkančioji organizacija vykdo ne trumpesniam kaip 5 metų laikotarpiui būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų pirkimą (toliau – Pirkimas). Išsinuomoti būstai bus įrašomi į viešai skelbiamus Šiaulių miesto savivaldybės būsto fondo ir Šiaulių miesto savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašus ir bus subnuomojami asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą. Būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų Pirkimas finansuojamas iš valstybės biudžeto ir Šiaulių miesto savivaldybės biudžeto lėšų.

3. Pirkimas skelbiamų derybų būdu bus vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalimi, Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (su visais aktualia pakeitimais) (toliau – Aprašas), Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 14 d. sprendimu Nr. T-413 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės būstų nuomos iš fizinių ar juridinių asmenų ir jų subnuomos asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į socialinio būsto nuomą, tvarkos aprašo patvirtinimo“.

4. Pirkimo procedūras, vadovaudamasi Aprašu ir šiomis būstų nuomos įsigijimo iš fizinių ar juridinių asmenų skelbiamų derybų būdu sąlygomis ir vertinimo kriterijais (toliau – Sąlygos) pagal suteiktus įgaliojimus, organizuoja ir vykdo Būstų nuomos įsigijimo iš fizinių ar juridinių asmenų komisija (toliau – Komisija), sudaryta Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 16 d. įsakymu Nr. A-864 „Dėl būstų nuomos įsigijimo iš fizinių ar juridinių asmenų skelbiamų derybų būdu komisijos sudarymo, komisijos reglamento ir ekonominio socialinio pagrindimo tvirtinimo“.

5. Informacija apie Pirkimą skelbiama Šiaulių miesto savivaldybės internetiniame puslapyje, dienraštyje „Šiaulių kraštas“ ir socialinio tinklo „Facebook“ Šiaulių miesto savivaldybės paskyroje.

6. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų.

7. Atliekant šį Pirkimą bus perkama būsto nuoma į 2 vnt. gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektus – 1 vnt. vieno ir 1 vnt. dviejų kambarių butus. Būsto nuoma perkama Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje. Pirkimas skaidomas į 2 (dvi) dalis:

7.1. I Pirkimo dalis: Pirkimo objektas – vieno kambario būsto nuoma (nuo 28 iki 40 kv. m. naudingo ploto) Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje – 1 vnt.;

7.2. II Pirkimo dalis: Pirkimo objektas – dviejų kambarių būsto nuoma (nuo 39 kv. m. iki 57 kv. m. naudingo ploto) Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje – 1 vnt.

8. Reikalavimai nekilnojajam turtui:

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

8.2. būstas turi būti neperleistas, neareštuotas, be įsiskolinimų, iki būsto nuomos sutarties pasirašymo dienos turi būti nutrauktos nuomos sutartys, išskeldinti ir išdeklaruoti visi jame gyvenantys ir negyvenantys asmenys;

8.3. būsto nuomos 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 kt.;

8.4. būstas turi būti vientisas ir nedalomas, neturintis bendro naudojimo patalpų su kitais būstais (pvz. virtuvės, vonios/dušo, sandėliuko);

8.5. 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. nuomojamo būsto kambarių skaičius turi sutapti su faktiniu būsto kambarių skaičiumi);

8.6. būstas turi būti visiškai įrengtas ir pritaikytas gyvenamajai paskirčiai (geros techninės būklės, tvarkingas, švarus ir atlaisvintas);

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

8.8. būste ar būstui turi būti įrengti ir veikti individualios apskaitos šalto ir karšto vandens, elektros, dujų apskaitos prietaisai;

8.9. būstas turi atitikti statybos, higienos, priešgaisrinės saugos normų reikalavimus:

8.9.1. įrengti ir veikiantys santechnikos, patalpų šildymo prietaisai, vamzdynas: vamzdynas, vonia ar dušo kabina, unitazas, praustuvai, plautuvė virtuvėje, vandens maišytuvai turi būti nesurūdiję, nesuskilę, nepraleidžiantys vandens;

8.9.2. tinkamai veikianti elektros instaliacija: jungikliai, kištukiniai lizdai turi būti pritvirtinti, nesuskilę, veikiantys, apšvietimo įrenginių lizdai tvarkingi, neturi būti neizoliuotų laidų;

8.9.3. įrengta visa apdaila (galutinai įrengtos ir apdailinėmis medžiagomis padengtos vidinės pertvaros, lubos, grindys, sienos), sienos, lubos ir grindys turi būti be pelėsio;

8.9.4. tinkamai veikianti, geros techninės būklės dujinė ar elektrinė viryklė su orkaite;

8.9.5. sienų, lubų ir grindų būklė gera, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi, varstomi, su privaloma furnitūra; durys turi užsidaryti ir atsідaryti, rankenos laikytis stabiliai, jei yra stiklas – turi būti nesuskilęs, neišdužęs;

8.9.6. būstas nuomojamas be baldų (išskyrus integruotus), tačiau virtuvėje turi būti viryklė ir plautuvė;

8.9.7. būste turi būti veikiantis dūmų detektorius;

8.9.8. būstas turi būti apdraustas civilinės atsakomybės, būsto ir turto draudimu;

8.9.9. būstas neturi defektų ir (ar) trūkumų, kurie trukdytų būstą naudoti pagal paskirtį;

9. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomoja būstus su jiems priklausančiais inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais.

10. Savivaldybė iš fizinių ar juridinių asmenų nesinuomoja 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, į kurias yra apribotos galimybės patekti, yra neįrengti ar kurių 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. neatitinka bent vieno iš 8 punkte nurodytų reikalavimų ir Sąlygų.

11. Būstų vieno kvadratinio metro naudingojo ploto nuomos kaina:

11.1. nuomojant būstą iš fizinio asmens:

$VFNMD = BV / NP \times GP / 100 \times GPMk$ , kur:

VFNMD – valstybės biudžeto lėšomis finansuojamas metinis vieno kv. m būsto nuomos mokesčio dydis, eurai už kv. m;

BV – būsto vertė, kurią nustato nepriklausomas nekilnojamojo turto vertintojas, eurai;

NP – naudingasis būsto plotas, kv. m;

GP – grynasis metinis pelningumas – 5 proc.;

GPMk – gyventojų pajamų mokesčio koeficientas – 1,15;

11.2. nuomojant būstą iš juridinio asmens:

$VFNMD = BV / NP \times GP / 100 \times PVMk + TM$ , kur:

VFNMD – valstybės biudžeto lėšomis finansuojamas metinis vieno kv. m būsto nuomos mokesčio dydis, eurai už kv. m;

BV – būsto vertė, kurią nustato nepriklausomas nekilnojamojo turto vertintojas, eurai;

NP – naudingasis būsto plotas, kv. m;

GP – grynasis metinis pelningumas – 5 proc.;

PVMk – pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM) koeficientas – 1,21, jei juridinis asmuo yra PVM mokėtojas;

TM – turto mokesčio, nustatyto pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą ir apskaičiuoto taikant savivaldybės tarybos patvirtintą turto mokesčio tarifą, dalis, tenkanti vienam kv. m nuomojamo naudingojo būsto ploto, eurai;

## **II SKYRIUS**

### **PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA**

12. Pirkimo procedūrų metu bus vertinami tik tie pasiūlymai, kurie bus parengti vadovaujantis šio punkto reikalavimais, pagal pridedamą formą (2 priedas).

12.1 Pasiūlymo turinys:

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

12.1.2. Siūlomo nuomoti būsto apibūdinimas pagal šiuose dokumentuose pateiktus reikalavimus ir pageidavimus :

- Siūlomo nuomoti būsto adresas;
- Būsto plotas (naudingas plotas, t. y. be rūšio);
- Kambarių skaičius;
- Namų statybos metai;

- Kuriame namo aukšte yra butas;
- Būstas atitinka 8 punkte nustatytus reikalavimus;
- Nuomojamo būsto apžiūrėjimo sąlygos (laikas, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl nuomojamo būsto apžiūrėjimo vardas, pavardė, adresas, telefono numeris, el. paštas);
- Pradinė siūlomo nuomoti būsto kaina eurais (nurodant skaičių ir žodžiais).
- Įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 d. d. nuo Komisijos prašymo sudaryti galimybę apžiūrėti Komisijai siūlomą nuomoti būstą;
- Įsipareigojimas ne vėliau kaip per 3 d. d. nuo Komisijos prašymo sudaryti galimybę Komisijai apžiūrėti siūlomą nuomoti būstą;
- Sutikimas leisti fotografuoti/filmuoti siūlomą nuomoti būstą ir aprašyti jo būklę.
- Pasiūlyme esanti konfidenciali informacija. Pasiūlyme nurodyta nekilnojamojo daikto nuomos 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.

12.2. Kartu su pasiūlymu pateikiami šie priedai:

12.2.1. būsto, kurį siūloma nuomoti, nuosavybę įrodančio dokumento kopija (valstybės įmonės Registrų centro pažymėjimo arba Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija), išduota ne anksčiau kaip prieš 60 dienų iki pasiūlymo pateikimo datos;

12.2.2. kadastro duomenų bylos, kuri turi atitikti esamo būsto išplanavimą, kopija;

12.2.3. Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl būsto nuomos, 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;

12.2.4. kandidatas pasiūlyme nurodo pradinę siūlomo būsto, nuomos kainą, iš kurios nuomininkas išskaičiuoja gyventojų pajamų mokestį teisės aktuose numatyta tvarka ir tarifais, perveda valstybinei mokesčių inspekcijai ir pateikia nustatytos formos deklaraciją. Pradinė bendra būsto nuomos kaina siūloma su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais būsto priklausiniais (rūšiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra;

12.2.5. Jei būstas bendrosios nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams, turi būti, bendraturčio(-ių) sprendimas (sutikimas) nuomoti nekilnojamąjį turtą;

12.2.6. patvirtinimas, kad už būsto komunalinius mokesčius nėra skolų;

12.2.7. nepriklausomo turto vertintojo nustatyta turto vertės pažyma (vertė turi būti nustatyta ne vėliau nei prieš 6 mėn.);

12.2.8. Kandidatas kartu su pasiūlymu gali pateikti energinio naudingumo sertifikato kopiją, nepateikus energinio naudingumo sertifikato bus skaitoma, kad būstui suteikta žemiausia G klasė;

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

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

12.5. Ant užklijuoto voko turi būti užrašyta:

**Pasiūlymas skelbiamoms deryboms dėl būsto (įrašyti dalies Nr.) dalies nuomos pirkimo**

**Šiaulių miesto Savivaldybės administracija**

**Vasario 16-osios g. 62**

**LT-76295, Šiauliai**

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

13. Dalyvauti skelbiamose derybose ir teikti pasiūlymą gali fiziniai ir juridiniai asmenys.

14. Pasiūlymas dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktas iki **2026 m. birželio 23 d. 11:00 val.** Vėliau pateiktas pasiūlymas nebus nagrinėjamas, o neatplėštas vokas grąžinamas jį atsiuntusiam kandidatui (toliau – Kandidatas) registruotu laišku.

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

16. 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.

17. Kandidatui, pateikusiam pasiūlymą, Perkančioji organizacija išduoda pažymą apie pasiūlymo gavimą. Pažymoje užrašoma voko gavimo data, laikas. Ant voko, kuriame pateiktas pasiūlymas ir priedai užrašoma gavimo data, laikas ir registracijos numeris.

### III. PASIŪLYMŲ VERTINIMAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBŲ VYKDYMAS

18. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Komisijos posėdyje 2026 m. birželio 23 d. 11:15 val., Šiaulių miesto savivaldybėje, Vasario 16-osios g. 62, II kabinete (1 aukšt.). Posėdis, kuriame atplėšiami vokai, uždaras.

19. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir siūlomo nuomoti būsto dokumentus ir, esant būtinybei, pakartotinai kreipiasi į Kandidatus dėl būsto dokumentų tikslinimo bei paaiškinimo teikimo. Kandidatai patikslintus dokumentus Komisijai pateikia ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pranešimo išsiuntimo Kandidatams dienos. Kandidatams iki nustatyto termino nepateikus papildomų dokumentų arba pateikus patikslintus dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentams, jų pasiūlymai atmetami.

20. Komisija apžiūri siūlomus nuomoti būstus (apžiūros akto forma pateikiama 3 priede), juos įvertina ir priima išvadas dėl siūlomų būstų atitikties Sąlygų reikalavimams.

21. Pasiūlymai, po Komisijos išvažiuojamojo posėdžio bus vertinami lyginant jų ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal formulę:

$$S_p = C_{\min} / C_p \cdot X + T_f$$

$$T_f = (\sum F_i) \cdot Y_f$$

$$F_i = P_i / P_{\max} \cdot L_i$$

kurioje:

$S_p$  – Pirkimo objekto ekonominio naudingumo įvertinimas;

$C_{\min}$  – mažiausia pasiūlyta nuomos kaina už 1 kv. m naudingo ploto;

$C_p$  – vertinamo pasiūlymo nuomos kaina už 1 kv. m naudingo ploto;

$T_f$  – Pirkimo objekto funkcinių savybių įvertinimas;

$F_i$  – funkcinio parametro įvertinimas;

$X$  – kainos kriterijaus lyginamasis svoris ( $X = 60$ );

$Y_f$  – funkcinių savybių lyginamasis svoris ( $Y_f = 40$ );

$P_i$  – pasiūlyto nuomos Pirkimo objekto  $i$ -tojo funkcinio parametro reikšmė;

$P_{\max}$  – geriausia to paties funkcinio parametro reikšmė visuose pasiūlymuose;

$L_i$  – vertinamo funkcinio parametro lyginamasis svoris

22. Būstų vertinimo kriterijai: siūlomo nuomoti būsto nuomos kaina ir jo funkcinės savybės.

22.1 Už funkcinės savybes, įvardintas 1 lentelėje balai (vertinama 10 balų sistema) skiriami tik po būstų nuomos Pirkimo Komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kuomet bus apžiūrėti visi siūlomi nuomoti būstai, atitinkantys būstų nuomos Pirkimo Sąlygas.

1 lentelė

Būsto, nurodyto Sąlygų 8 punkte, funkcinės savybės ir jų lyginamieji svoriai

Eil. Nr.	Funkcinės savybės (P)	Vertinamo parametro lyginamasis svoris (L)
1.	Santchnikos įrenginių būklė: Labai geros būklės santchnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, nauji santchnikos prietaisai) – nuo 9 iki 10 balų; Geros būklės santtechnikos įrenginiai (pakeistas vamzdynas, santtechnikos prietaisai) – nuo 7 iki 8 balų; Patenkinamos būklės santtechnikos įrenginiai (nepakeistas arba keista tik dalis vamzdyno, seni santtechnikos prietaisai, bet tinkami naudoti pagal jų paskirtį) – nuo 1 iki 6 balų.	0,55
2.	Paprastojo remonto kokybė (lubų, sienų, grindų, langų ir elektros instaliacijos) būklė: Pilnai atliktas paprastasis remontas (atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, pakeisti langai, durys, nauja elektros instaliacija) – nuo 9 iki 10 balų; Iš dalies atliktas paprastasis remontas (iš dalies atliktas lubų, sienų ir grindų remontas, langai, durys ir elektros instaliacija veikia pagal paskirtį) – nuo 7 iki 8 balų; Paprastojo remonto kokybė patenkinama (vidaus apdaila, langai, durys, elektros instaliacija su nusidėvėjimo žymėmis, bet tinkama naudoti pagal paskirtį) – nuo 1 iki 6 balų.	0,45
	<b>Iš viso</b>	<b>1,0</b>

22.2 Už ekonominio naudingumo funkcinės savybes balai skiriami tik po Pirkimo komisijos išvažiuojamojo posėdžio, kai bus apžiūrėti visi siūlomi nuomoti būstai, atitinkantys nuomos pirkimo sąlygas. Už ekonominio naudingumo funkcinės savybes P1 ir P2 surinkus mažiau nei 4 balus, kandidato pasiūlymas bus atmestas, kaip neatitinkantis nuomos pirkimo sąlygose nustatytų reikalavimų, nes nepasiektas ekonominis naudingumas.

22.3. Būstų nuomos Pirkimo Komisija, apskaičiavusi ekonominį naudingumą, sudaro siūlomų nuomoti būstų eilę ir pradeda vykdyti derybas dėl kainos.

23. Komisija visiems Kandidatams, kurių pasiūlymai neatmesti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir nuomojamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl nuomos kainos ir kitų Sąlygų. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

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

23.2. derybų objektas;

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

23.4. derybų kalba - lietuvių;

23.5. kita, būstų nuomos Komisijos nuomone, svarbi informacija.

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

25. Derybų procedūrų metu Perkančioji organizacija turi:

25.1. visiems Kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;

25.2. su kiekvienu Kandidatu derėtis atskirai;

25.3. be Kandidato sutikimo neatskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos.

25.4. turi teisę derybų metu prašyti mažinti nuomos kainą.

26. Derybos protokoluojamos. Derybų protokolą pasirašo būstų nuomos Komisijos pirmininkas, jos nariai ir Kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

27. Būstų nuomos Pirkimo Komisija, priimdama sprendimą dėl laimėjusio Kandidato, remdamasi derybų rezultatais, paskaičiuoja kiekvieno būsto ekonominį naudingumą ir pagal jį mažėjimo tvarka sudaro siūlomų nuomoti būstų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus.

28. Sprendimą dėl derybas laimėjusio Kandidato Perkančioji organizacija priima ne anksčiau kaip po 7 d. d. nuo informacijos apie derybų rezultatus (jei taikoma – nuo patikslintos informacijos apie derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas Kandidatas, arba išnagrinėjusi Kandidatų pretenzijas ir skundus, jeigu tokių buvo gauta.

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

30. Derybos su Kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl būsto nuomos kainos ir (ar) Pirkimo Sąlygų ir kai derybų rezultatai atitinka Pirkimo dokumentus, arba pasibaigusiomis, jeigu nesutariama dėl būsto nuomos kainos.

31. Jeigu nė vieno iš Kandidatų, pateikusių pasiūlymus, siūlomų nuomoti būstų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų Pirkimo dokumentuose, Pirkimo procedūros kartojamos su atnaujintu pasiūlymų teikimo terminu.

#### **IV SKYRIUS PASIŪLYMŲ ATMETIMAS**

32. Pasiūlymai atmetami, jeigu:

32.1. būstas neatitinka normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatytų reikalavimų gyvenamosioms patalpoms;

32.2. būstas yra be patogumų;

32.3. būstui yra uždėtas turto areštas;

32.4. Kandidatas pasiūlymą ir kitus dokumentus pateikė ne lietuvių kalba;

32.5. neužpildytas pasiūlymas (forma pateikiama 2 priede);

32.6. nepridėtas įgaliojimas ar tinkamai patvirtina jo kopija, jei pasirašė būsto savininko įgaliotas asmuo;

32.7. Kandidatas pateikė neteisingus, suklastotus duomenis;

32.8. Kandidatas nesudaro sąlygų Komisijai apžiūrėti būsto;

32.9. būstas neatitinka nuomojamoms patalpoms nustatytų reikalavimų arba Komisija pateikia išvadą, kad jos nėra tinkamos socialinio būsto nuomai ar neatitinka kadastro duomenų byloje nurodytų duomenų;

32.10. jeigu Kandidato siūlomas būstas neatitinka bent vieno iš Sąlygų 8 punkte nustatytų reikalavimų būstams;

32.11. jeigu Kandidato siūlomas būstas atitinka bent vieną šių Sąlygų 10 punkte nustatytą sąlygą, kuri aiškiai nurodo, kad toks būstas netinkamas perkančiajai organizacijai;

32.12. jeigu Kandidatas nepateikia Sąlygų II skyriuje nurodytų dokumentų ir per Perkančiosios organizacijos nustatytą terminą jų nepateikia (nepateikia).

## **V SKYRIUS PIRKIMO PROCEDŪRŲ PABAIGA**

33. Kandidatų pasiūlytų nuomoti būstų Pirkimo procedūros baigiasi esant bent vienai iš šių aplinkybių:

33.1. sudaroma nuomos sutartis;

33.2. kai nesutariama dėl Pirkimo kainos ar kitų Sąlygų;

33.3. kai laimėtojas atsisako pasirašyti nuomos sutartį derybose sutartomis Sąlygomis ir nėra kito Kandidato, kuris atitiktų Sąlygose laimėtoju išrinkti nustatytas Sąlygas;

33.4. kai nėra Kandidatų, kurie atitiktų Sąlygose laimėtoju išrinkti nustatytas Sąlygas;

33.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

## **VI SKYRIUS SUTARTIES SUDARYMAS**

34. Atsižvelgdamas į Komisijos atliktas procedūras, savivaldybės administracijos direktorius priima sprendimus dėl derybas laimėjusių Kandidatų. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo įsigaliojimo dienos derybas laimėjusiam Kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti nuomos sutartį. Nuomos sutarties forma yra pateikta Sąlygų 1 priede.

35. Jeigu Kandidatas, kuriam buvo pasiūlyta sudaryti nuomos sutartį, raštu atsisako ją sudaryti arba iki Perkančiosios organizacijos nurodyto laiko neatvyksta sudaryti nuomos sutarties ir nepateikia motyvuoto paaiškinimo, kodėl neatvyko, arba nepateikia sutarties sudarymui reikalingų dokumentų (pagal Pirkimo dokumentuose nurodytas Sąlygas), arba atsisako sutartį sudaryti derybose sutartomis Sąlygomis, arba atvyksta pasirašyti sutartį, bet jos nepasirašo ir nepateikia svarių motyvų, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti sutartį. Tokiu atveju Komisija siūlo sudaryti nuomos sutartį kitam pagal sudarytą eilę Kandidatui, kurio pasiūlymas pagal derybų rezultatus yra geriausias po atsisakiusiojo sudaryti nuomos sutartį.

36. Iki būsto perdavimo momento būstas privalo atitikti Sąlygų 8 punkte nustatytus reikalavimus.

37. Būsto nuomos sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

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

39. Nuomos sutartis įregistruojama Nekilnojamojo turto registre per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos. Registravimo išlaidas apmoka nuomininkas.

40. Atsiskaitymo už išnuomotą būstą tvarka, būsto draudimo tvarka, kitos svarbios naudojimosi būstu nuomos laikotarpiu Sąlygos detalizuojamos būsto nuomos sutartyje.

## **VII SKYRIUS**

### **PRETENZIJŲ PATEIKIMO TVARKA**

41. 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.

42. 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.

43. 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.

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

45. Perkančioji organizacija 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.

46. Kandidatas Perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskusti teismui.

47. Kontaktinis asmuo – Jolanta Poškienė, Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė tel. (+370 41) 596 289; el. paštas [jolanta.poskiene@siauliai.lt](mailto:jolanta.poskiene@siauliai.lt)