**BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA**

Biudžetinė įstaiga, Vytauto g. 38, 41143 Biržai, tel. +370 672 63 713, el. p. savivaldybe@birzai.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188642660

PATVIRTINTA
Gyvenamųjų patalpų pirkimo
komisijos 2025 m. spalio 14 d.
protokolu Nr. E21-1

# GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS

## I SKYRIUS
## BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Perkančioji organizacija – Biržų rajono savivaldybės administracija (kodas 188642660, adresas: Vytauto g. 38, Biržai, tel. +370 672 63 713, toliau – Perkančioji organizacija) skelbiamų derybų būdu vykdo gyvenamųjų patalpų, skirtų apsaugoto būsto plėtrai, pirkimą. Pirkimas vykdomas įgyvendinant iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamą projektą Nr. 25- 408-P-0001 „Apgyvendinimo paslaugų infrastruktūros asmenims su intelekto ir / ar psichikos negalia plėtra Biržų r. savivaldybėje“.

2. Pirkimas vykdomas vadovaujantis 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“ (toliau – Aprašas), Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. A-576 „Dėl gyvenamųjų patalpų pirkimo“.

3. Gyvenamųjų patalpų pirkimą skelbiamų derybų būdu organizuoja Savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. A-576 „Dėl gyvenamųjų patalpų pirkimo“ patvirtinta gyvenamųjų patalpų pirkimo komisija (toliau – Pirkimo komisija). Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo, proporcingumo principų ir konfidencialumo bei nešališkumo reikalavimų. Priimant sprendimus dėl konkurso sąlygų, vadovaujamasi racionalumo principu.

4. Perkančioji organizacija nėra pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM) mokėtoja.

5. Visos pirkimo sąlygos nustatytos pirkimo dokumentuose (toliau – Pirkimo dokumentai), kuriuos sudaro:

5.1. skelbimas apie gyvenamųjų patalpų pirkimą;

5.2. gyvenamųjų patalpų pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygos (toliau – Pirkimo sąlygos);

5.3. kvietimas dalyvauti derybose;

5.4. kiti dokumentai ir dokumentų paaiškinimai (patikslinimai).

6. Apie pirkimą skelbiama Savivaldybės interneto svetainėje https://www.birzai.lt/, Savivaldybės socialinio tinklo Facebook paskyroje https://www.facebook.com/birzai.lt/, vietinėje spaudoje.

7. Perkančiosios organizacijos kontaktinis asmuo yra Strateginio planavimo ir turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Aldona Jurkštaitė, tel. +370 618 02 568, el. paštas aldona.jurkstaite@birzai.lt. Su pirkimu susijusi informacija teikiama adresu: 319 kab., Vytauto g. 38, LT-41143 Biržai, tel. +370 618 02 568. Už tiesioginių ryšių su Kandidatais palaikymą atsakingas Savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir turto valdymo skyrius.

8. Su pirkimu susijusius gaunamus dokumentus (pasiūlymus dalyvauti derybose, parduodamo turto dokumentus) registruoja Savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir turto valdymo skyrius dokumentų valdymo sistemoje „Avilys“. Ant voko dedama jų gavimo žyma, užrašoma gavimo data, laikas ir registravimo numeris.

9. Pirkimo dokumentuose vartojamos pagrindinės sąvokos apibrėžtos Apraše.

## II SKYRIUS
## REIKALAVIMAI PERKAMOMS GYVENAMOSIOMS PATALPOMS

10. Pirkimo objektai – penki dviejų kambarių butai (toliau – gyvenamosios patalpos) Biržų mieste, kurių bendras naudingas plotas ne mažesnis kaip 44 kv. m ir ne didesnis kaip 56 kv. m, iš jų trys butai I-II namo aukšte.

11. Pirkimas skaidomas į 5 atskiras dalis ir tas pats asmuo, siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl gyvenamųjų patalpų pardavimo (toliau – Kandidatas), gali teikti pasiūlymus į I-III arba IV-V dalis:

11.1. I pirkimo dalis – dviejų kambarių butas I-II namo aukšte;

11.2. II pirkimo dalis – dviejų kambarių butas I-II namo aukšte;

11.3. III pirkimo dalis – dviejų kambarių butas I-II namo aukšte;

11.4. IV pirkimo dalis – dviejų kambarių butas;

11.5. V pirkimo dalis – dviejų kambarių butas.

12. Kiekvienoje pirkimo dalyje sudaroma po vieną gyvenamųjų patalpų pirkimo sutartį.

13. Perkančioji organizacija, siekdama įsigyti Pirkimo sąlygose nurodytą gyvenamųjų patalpų skaičių su tomis pačiomis charakteristikomis, laikys, kad Kandidato pasiūlytas butas, atitinkantis tas pačias charakteristikas ir pateiktas su vienu pasiūlymu, yra pasiūlytas visoms tų pačių charakteristikų dalims. Jei Kandidatas paskelbiamas laimėtoju vienoje iš pirkimo dalių, kitose dalyse pasiūlymas dėl to paties buto pardavimo nebevertinamas.

**14. Reikalavimai perkamoms gyvenamosioms patalpoms:**

14.1. gyvenamosios patalpos turi būti inventorizuotos ir teisiškai įregistruotos, gyvenamųjų patalpų kadastro duomenų byla turi atitikti esamą padėtį;

14.2. gyvenamosios patalpos turi būti su įrengta inžinerine įranga komunalinėms paslaugoms (vandentiekiu, nuotekų kanalizacijos įvadu, centrinio šildymo sistema, karšto vandens tiekimu);

14.3. gyvenamųjų patalpų fizinio nusidėvėjimo procentas turi būti ne didesnis kaip 60 procentų;

14.4. gyvenamosios patalpos turi būti geros techninės būklės, tvarkingos, atitikti teisės aktais nustatytus sanitarinius ir techninius reikalavimus gyvenamosioms patalpoms:

14.5. santechnikos įranga (vamzdynas, vonia arba dušas, klozetas, plautuvė, praustuvas, vandens maišytuvai) turi būti tinkami naudoti, veikiantys;

14.6. elektros instaliacija turi būti veikianti, kištukiniai ir apšvietimo įrenginių lizdai, jungikliai turi būti pritvirtinti, neturi būti neizoliuotų laidų;

14.7. sienos, lubos ir grindys turi būti tvarkingos, neturi būti pelėsio židinių;

14.8. durys, langai turi būti sandarūs, techniškai tvarkingi, su privaloma furnitūra;

14.9. gyvenamosiose patalpose turi būti įrengti apskaitos prietaisai.

**15. Reikalavimų neatitinkančios gyvenamosios patalpos:**

15.1. su pereinamais kambariais;

15.2. su bendrojo naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušo patalpa); virtuvė negali būti bendroje erdvėje su gyvenamuoju kambariu;

15.3. apšildomos kieto kuro krosnimis, katilais, elektra ar dujomis;

15.4. įrengtos pusrūsiuose, palėpėse, užstatytuose praėjimuose;

15.5. esančios mediniuose ar karkasiniuose namuose.

16. Siūlomos pirkti gyvenamosios patalpos negali būti įkeistos, areštuotos ar kitaip apsunkintas jų pardavimas. Pirkimo sutarties sudarymo dieną turi būti nustatyta tvarka sumokėti visi

mokesčiai už komunalines paslaugas, nutrauktos nuomos sutartys, iškeldinti bei išdeklaruoti visi asmenys.

17. Įvykdžius pirkimo procedūras, gyvenamosios patalpos ir jų priklausiniai turi būti perduodami geros techninės būklės, tvarkingi, švarūs, palaisvinti, be jokių apsunkinimų disponuoti ir valdyti.

## III SKYRIUS
## PASIŪLYMŲ PATEIKIMO TVARKA

18. Pasiūlymai dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateikti iki **2025 m. spalio 29 d. 17 val. 00 min. Pasiūlymai pateikiami paštu, per pasiuntinį ar tiesiogiai atvykus šiuo adresu: 319 kab., Vytauto g. 38, Biržai. Pasiūlymai priimami darbo laiku (pirmadieniais – ketvirtadieniais nuo 8.00 val. iki 17.00 val.; penktadieniais – iki 15.45; pietų pertrauka nuo 12.00 val. iki 12.45 val.).**

19. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Jeigu Kandidato pasiūlymas ir parduodamų gyvenamųjų patalpų dokumentai gauti pasibaigus Perkančiosios organizacijos skelbime nustatytam terminui, šie dokumentai grąžinami juos pateikusiam Kandidatui.

20. Gyvenamųjų patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo, siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl gyvenamųjų patalpų pardavimo, sąlygas ir kitus dokumentus, susijusius su gyvenamųjų patalpų pirkimu, gali gauti:

20.1. Savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir turto valdymo skyriuje (319 kab., Vytauto g. 38, LT-41143 Biržai). Pirkimo komisija pirkimo dokumentus privalo pateikti per 3 darbo dienas nuo Kandidato prašymo pateikti pirkimo dokumentus gavimo dienos.

20.2. Savivaldybės interneto svetainėje www.birzai.lt.

21. Jeigu papildomos su pirkimo dokumentais susijusios informacijos prašoma 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.

22. Kandidatas per skelbime nustatytą laiką Pirkimo komisijai lietuvių kalba pateikia:

22.1. nustatytos formos pasiūlymą dalyvauti derybose (1 priedas);

22.2. gyvenamųjų patalpų, kurias siūloma parduoti, nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento kopiją;

22.3. gyvenamųjų patalpų kadastro duomenų bylos kopiją;

22.4. įgaliojimą, suteikiantį teisę asmeniui derėtis dėl gyvenamųjų patalpų pardavimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų gyvenamųjų patalpų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti gyvenamosiomis patalpomis, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas;

22.5. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka (kai yra bendraturčių).

23. Jeigu būtina, Komisija gali pareikalauti ir kitų, nei nurodyta Pirkimo sąlygų 22 punkte, nurodytų dokumentų.

24. **Pasiūlymas su parduodamo buto dokumentų kopijomis pateikiamas užklijuotame voke su atitinkamu užrašu „Apsaugoto būsto pirkimas I-III pirkimo dalims“ arba „Apsaugoto būsto pirkimas IV-V pirkimo dalims“,** nurodomi Kandidato vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris arba įmonės pavadinimas, adresas ir telefono numeris.

25. Apskaičiuojant kainą, turi būti atsižvelgta į papildomus mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, į gyvenamosios paskirties patalpos kainą turi būti įskaityti visi mokesčiai ir visos kitos Kandidato išlaidos.

26. Kandidatas pasiūlymo formoje (1 priedas) privalo nurodyti, ar jo pasiūlyme yra konfidencialios informacijos, ir kuri informacija yra konfidenciali. Pasiūlyme nurodyta nekilnojamojo daikto kaina negali būti konfidenciali.

## IV SKYRIUS
## KANDIDATŲ ATRANKA DERYBOMS IR KVIETIMAS DERĖTIS

27. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Pirkimo komisijos posėdyje **2025 m. spalio 30 d. 10 val. 00 min.** adresu: Biržų rajono savivaldybės administracija, Vytauto g. 38, LT-41143 Biržai. Pasiūlymai vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant pasiūlymus pateikusiems Kandidatams.

28. Pirkimo komisija, gavusi Kandidato pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, patikrina, ar gauti dokumentai atitinka pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus. Kandidatų pateikti pasiūlymai, kurie neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos yra atmetami ir Kandidatui pateikiamas motyvuotas atsakymas dėl atmetimo.

29. Jeigu Kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktį pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, Pirkimo komisija turi teisę, nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų, prašyti Kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti.

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

31. Siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas, kurių pasiūlymai neatmesti, Pirkimo komisijos skirti atstovai apžiūri ir surašo nustatytos formos siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų apžiūros aktus (2 priedas).

32. Jeigu gyvenamosios paskirties patalpų techninės būklės duomenys neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, Kandidato pasiūlymas atmetamas, pateikiant Kandidatui motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

**33. Pirkimo komisija atmeta Kandidato pasiūlymą, jeigu:**

33.1. Kandidatas kartu su pasiūlymu nepateikė reikalaujamų dokumentų ar informacijos, pasiūlymas pateiktas ne lietuvių kalba;

33.2. pasiūlymas (taip pat siūlomos pirkti gyvenamosios patalpas) neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

33.3. pasiūlyta per didelė, Perkančiajai organizacijai nepriimtina siūlomų įsigyti gyvenamųjų patalpų kaina;

33.4. kandidatas pateikė melagingą informaciją;

33.5. pasiūlymas pateiktas po 2025 m. spalio 29 d. 17.00 val.;

33.6. pasiūlymas pateiktas nesilaikant Pirkimo sąlygų 24 punkto reikalavimų;

33.7. gyvenamųjų patalpų savininkas (ar jo įgaliotas asmuo) nesudarė sąlygų apžiūrėti parduodamas gyvenamąsias patalpas.

34. Pirkimo komisija, gavusi ir išnagrinėjusi Kandidatų pasiūlymus dalyvauti derybose ir siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų dokumentus, apžiūrėjusi gyvenamąsias patalpas, ne vėliau kaip per kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos nustato derybų datą, laiką ir vietą, derybų objektą bei derybų kalbą ir kviečia Kandidatus, kurių pasiūlymai neatmesti, derėtis.

## V SKYRIUS
## SKELBIAMŲ DERYBŲ VYKDYMAS

35. Derybų metu Pirkimo komisija:

35.1. derasi su kiekvienu Kandidatu atskirai;

35.2. be Kandidato sutikimo negali atskleisti tretiesiems asmenims jokios su jo dalyvavimu derybose susijusios informacijos;

35.3. derybas protokoluoja ir su derybų protokolu pasirašytinai supažindina Kandidatą, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotą atstovą.

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

37. Derybų metu Pirkimo komisija derasi dėl kainos, taip pat dėl techninių ir kitokių sąlygose nustatytų reikalavimų, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato. Derybų metu Kandidatas pasiūlyme nurodytos pradinės pardavimo kainos didinti negali.

38. Pirkimo komisija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, kiekvienoje Pirkimo sąlygų 11 punkte nurodytoje pirkimų dalyje sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus.

39. Kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį. Nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai jo 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 kyla pagrįstų abejonių, kad siūlomo įsigyti turto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

40. Nekilnojamųjų daiktų įsigijimo kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Tais atvejais, kai individualus turto vertinimas neatliekamas, nekilnojamojo daikto įsigijimo nuosavybėn kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

41. Atlikus Pirkimo sąlygų 39 punkte nustatytą vertinimą ar kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, Pirkimo komisija gali pakartotinai derėtis dėl Kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

42. Jeigu įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusiojo Kandidato pasiūlyta kaina neatitinka pirkimo sąlygų 40 punkte nurodyto reikalavimo, Pirkimo komisija, vadovaudamasi Pirkimo sąlygų 39 punktu, atlieka kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto vertinimą.

43. Tais atvejais, kai pasikeičia pasiūlymų eilė ar derybų rezultatai, Pirkimo komisija visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

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

45. Pirkimo komisija 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.

## VI SKYRIUS
## VERTINIMO KRITERIJAI

46. Pirkimo komisija sudaro perkamų gyvenamųjų patalpų pasiūlymų vertinimo eilę pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus kiekvienoje Pirkimo sąlygų 11 punkte nurodytoje pirkimų dalyje. Laimėtoju išrenkamas Kandidatas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus po derybų yra didžiausias ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina ne per didelė perkančiajai organizacijai.

47. Pasiūlymų vertinimo kriterijai:

| | Vertinimo kriterijai | Ekonominio naudingumo įvertinimas balais |
|---|---|---|
| **1.** | **Gyvenamųjų patalpų kaina (C)** | **maksimalus balas - 70** |

| 2. | **Techninės būklės įvertinimo kriterijai (T)** | **maksimalus balas - 25** |
|---|---|---|
| **2.1.** | **Gyvenamosios patalpos (T1)** | **0-5** |
| 2.1.1. | be balkono | 0 |
| 2.1.2. | su balkonu | 5 |
| **2.2.** | **Langai (T2)** | **0-4** |
| 2.2.1. | be stiklo paketų | 0 |
| 2.2.2. | be stiklo paketų, bet įstiklintas balkonas | 1 |
| 2.2.3. | mažiau kaip 50 proc. langų su stiklo paketais | 2 |
| 2.2.4. | daugiau kaip 50 proc. langų su stiklo paketais | 3 |
| 2.2.5. | visi langai su stiklo paketais | 4 |
| **2.3.** | **Vidaus patalpų būklė (T3)** | **0-16** |
| 2.3.1 | *Virtuvėje:* | |
| 2.3.1.1. | *Lubos:* | |
| 2.3.1.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 |
| 2.3.1.1.2. | nėra defektų | 1 |
| 2.3.1.2 | *Sienos:* | |
| 2.3.1.2.1 | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, tapetai) | 0 |
| 2.3.1.2.2 | nėra defektų | 2 |
| 2.3.1.3. | *Grindys:* | |
| 2.3.1.3.1. | yra defektų (suskilusios, atšokę plytelės, suplyšęs linoleumas, laminate atsiradę plyšiai) | 0 |
| 2.3.1.3.2. | nėra defektų | 1 |
| 2.3.2. | *Vonios ir tualeto patalpoje (-se)* | |
| 2.3.2.1. | *Lubos:* | |
| 2.3.2.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 |
| 2.3.2.1.2. | nėra defektų | 1 |
| 2.3.2.2. | *Sienos:* | |
| 2.3.2.2.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, plytelės) | 0 |
| 2.3.2.2.2. | nėra defektų | 2 |
| 2.3.2.3. | *Grindys:* | |
| 2.3.2.3.1. | yra defektų (suskilusios, atšokę plytelės, suplyšęs linoleumas) | 0 |
| 2.3.2.3.2. | nėra defektų | 1 |
| 2.3.2.4. | *Santechnikos įrenginiai:* | |
| 2.3.2.4.1. | labai geros būklės (pakeistas vamzdynas, nauji santechnikos prietaisai) | 4 |
| 2.3.2.4.2. | patenkinamos būklės (nepakeistas vamzdynas, seni, bet tvarkingi santechnikos prietaisai) | 1 |
| 2.3.3. | *Kambariuose ir koridoriuje* | |
| 2.3.3.1. | *Lubos:* | |

| | | |
|---|---|---|
| 2.3.3.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 |
| 2.3.3.1.2. | nėra defektų | 1 |
| 2.3.3.2. | *Sienos:* | |
| 2.3.3.2.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, tapetai) | 0 |
| 2.3.3.2.2. | nėra defektų | 2 |
| 2.3.3.3. | *Grindys:* | |
| 2.3.3.3.1. | yra defektų (suskilusios, suplyšęs linoleumas, laminate atsiradę plyšiai) | 0 |
| 2.3.3.3.1 | nėra defektų | 1 |
| **3.** | **Energinio naudingumo klasė (E)** | **maksimalus balas - 5** |
| 3.1 | C | 5 |
| 3.2 | D | 4 |
| 3.3 | E | 3 |
| 3.4 | F | 2 |
| 3.5 | G | 1 |

48. Ekonominio naudingumo nustatymas:

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

$S = C + T + E$;

48.2. pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlytos (suderėtos) kainos ($C_{min}$) ir vertinamo pasiūlymo (suderėtos) kainos ($C_p$) santykį dauginant iš vertinimui skirto kainos maksimalaus balo (X=70):

$$C = \frac{C_{\min}}{C_p} \cdot X ;$$

48.3. kriterijų ($T_i$) balai priskiriami tiesiogiai;

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

$$T = \sum_i T_i ;$$

48.5. kriterijų (E) balai priskiriami tiesiogiai;

48.6. maksimalus balų skaičius – 100.

## VII SKYRIUS
## PRETENZIJŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

49. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas Kandidatas, kuris mano, kad Pirkimo komisija nesilaikė Aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai.

50. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo Pirkimo komisijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo Kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie Pirkimo komisijos priimtą sprendimą dienos.

51. Pretenzija, pateikta praleidus Pirkimo sąlygų 50 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam Kandidatui.

52. Jeigu Kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato pranešimo priėmimo, Pirkimo komisija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

53. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami pirkimo dokumentuose nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Pirkimo komisija informuoja Kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

54. Pirkimo komisija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam Kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems Kandidatams apie priimtą sprendimą.

55. Kandidatas perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

## VIII SKYRIUS
## PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS IR PIRKIMO PROCEDŪRŲ PABAIGA

56. Pirkimo komisija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio Kandidato priėmimo dienos išsiunčia derybas laimėjusiam Kandidatui kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

57. Jeigu Kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti turtą įgyvendina šią teisę turintys asmenys ir dėl to Kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija siūlo sudaryti pirkimo sutartį kandidatui, kurio pasiūlymas pagal sudarytą pasiūlymų eilę yra pirmas po kandidato, atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį, ir, vadovaudamasi Pirkimo sąlygų 36 punktu, atlieka tokio kandidato nekilnojamojo turto vertinimą.

58. Pirkimo sutartį pasirašo Perkančiosios organizacijos vadovas ar jo įgaliotas asmuo.

59. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Pirkimo sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių, patvirtinta notaro ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Galiojančios pirkimo sutarties pakeitimai neatliekant naujos pirkimo procedūros negalimi, išskyrus pakeitimus, susijusius su techninio pobūdžio ar rašymo apsirikimų ištaisymu.

60. Pageidaujama pirkimo sutarties data – iki 2025 m. gruodžio 20 d.

61. Pirkimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka perkančioji organizacija.

62. Pirkimo procedūros nutraukiamos (baigiasi), kai:

62.1. sudaroma pirkimo sutartis;

62.2. atsiranda aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas;

62.3. nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

62.4. Kandidatas (Kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų Aprašo 40 punkte nustatytas sąlygas;

62.5. visų Kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;

62.6. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

_____

Gyvenamųjų patalpų pirkimo skelbiamų
derybų būdu sąlygų
1 priedas

**(Pasiūlymo forma)**
**DĖL GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PIRKIMO**
2025 m. _____ d.

| | |
|---|---|
| Kandidato pavadinimas arba vardas, pavardė | |
| Kandidato adresas | |
| Kandidato juridinio asmens kodas arba asmens kodas | |
| Telefono numeris | |
| EI. pašto adresas | |
| Asmuo (vardas, pavardė, telefono numeris), turintis teisę derėtis dėl gyvenamųjų patalpų pirkimo | |
| Kontaktinis asmuo (vardas, pavardė, telefono numeris), į kurį galima kreiptis dėl patalpų apžiūrėjimo | |

| | |
|---|---|
| Parduodamų gyvenamųjų patalpų adresas | |
| Parduodamų gyvenamųjų patalpų kambarių skaičius | |
| Parduodamų gyvenamųjų patalpų bendras naudingas plotas kv. m | |
| Parduodamoms gyvenamosios patalpoms priklauso rūsys (taip/ne) | |
| Parduodamos gyvenamosios patalpos yra su balkonu (taip/ne) | |
| Su gyvenamosiomis patalpomis parduodami priklausiniai (išvardinti) | |
| Žemės sklypas parduodamoms gyvenamosioms patalpoms priskirtas (taip/ne) | |

**Pasiūlyta gyvenamųjų patalpų pradinė pardavimo kaina skaičiais ir žodžiais:** _____

Pardavimo kaina apima visas tiesiogines ir netiesiogines Kandidato išlaidas, mokesčius ir kitas sąnaudas.

Patalpų apžiūrėjimo sąlygos perkančiosios organizacijos atstovams:
1. Patalpas galima apžiūrėti (data ir laikas, per kurį galima apžiūrėti patalpas) _____ _____;
2. Dėl patalpų apžiūrėjimo kreiptis į: (atsakingo asmens vardas, pavardė, telefono numeris ar elektroninio pašto adresas) _____ _____.

Šiame pasiūlyme yra pateikta ir konfidenciali informacija:

| Eil. Nr. | Pateikto dokumento „Konfidencialu“ pavadinimas | Dokumentas yra pateiktas su pasiūlymu (taip/ne) |
|---|---|---|
| | | |

Pildyti tuomet, jei bus pateikta konfidenciali informacija. Kandidatas negali nurodyti, kad konfidenciali yra pasiūlymo kaina arba kad visas pasiūlymas yra konfidencialus.

Kitos sąlygos (informacija) _____ .

Kartu su paraiška pateikiami šie dokumentai:

| **Eil. Nr.** | **Pateiktų dokumentų pavadinimas** | **Dokumento puslapių skaičius** |
|---|---|---|
| 1. | Nuosavybę patvirtinančio dokumento (Nekilnojamojo turto registro duomenų centro bazės išrašo) kopija | |
| 2. | Kadastro duomenų bylos kopija | |
| 3. | Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl patalpų pardavimo, pateikti pasiūlymą ir nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti patalpomis, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas | |
| 4. | Kiti dokumentai | |

Pasiūlymas galioja iki _____.

**Pasirašydamas šį pasiūlymą, tvirtintu, kad:**

- ☐ sutinku, kad Biržų rajono savivaldybės administracija sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu, įstatymų nustatyta tvarka tvarkytų ir tikrintų mano (šeimos narių) asmens duomenis ir informaciją iš valstybės registrų ir kitų informacinių sistemų;
- ☐ sutinku su Biržų rajono savivaldybės administracijos gyvenamųjų patalpų pirkimo dokumentuose bei vėlesniuose jų paaiškinimuose/atsakymuose nustatytomis sąlygomis ir procedūromis;
- ☐ esu informuotas, jog jei nepagrįstai atsisakysiu sudaryti pirkimo ir pardavimo sutartį turėsiu pareigą sumokėti 50 procentų Perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų;
- ☐ pasiūlymo dokumentuose pateikti duomenys ir informacija yra teisinga ir apima viską, ko reikia tinkamam sutarties įvykdymui;
- ☐ siūlomos pirkti patalpos nėra areštuotos, išnuomotos ar siūlomos išnuomoti ir visiškai atitinka galiojančiuose statybos techniniuose reglamentuose, Lietuvos higienos normose bei elektros įrenginių įrengimo bendrosiose taisyklėse išdėstytus reikalavimus;
- ☐ esu tinkamai informuotas, kad mano pateiktų asmens duomenų valdytojas yra Biržų rajono savivaldybės administracija (juridinio asmens kodas 188642660, adresas: Vytauto g. 38, 41143 Biržai, tel. +370 672 63 713, el. p. savivaldybe@birzai.lt). Asmens duomenys tvarkomi gyvenamųjų patalpų, skirtų apsaugoto būsto plėtrai, įsigijimo tikslu. Duomenų tvarkymo teisinis pagrindas – Bendrojo duomenų apsaugos reglamento 2016/679 6 straipsnio 1 dalies b punktas (tvarkyti duomenis būtina siekiant įvykdyti sutartį, kurios šalis yra duomenų subjektas, arba siekiant imtis veiksmų duomenų subjekto prašymu prieš sudarant sutartį). Pateikti duomenys Savivaldybės administracijoje bus saugomi teisės aktų, reglamentuojančių duomenų saugojimo terminus, nustatyta tvarka, (t. y. 10 metų) ir gali būti teikiami tretiesiems asmenims, jeigu tai yra būtina siekiamam tikslui įgyvendinti ar

kai asmens duomenis esant teisėtam pagrindui pagal užklausimą įpareigoja teikti teisės aktai (pavyzdžiui, teisinėms institucijoms ar kitoms institucijoms).

□ esu tinkamai informuotas, kad turiu teisę susipažinti su savo asmens duomenimis, juos ištaisyti, apriboti jų tvarkymą, taip pat nesutikti su duomenų tvarkymu, pasikonsultuoti su Biržų rajono savivaldybės administracijos Duomenų apsaugos pareigūnu el. p. dap@birzai.lt. Daugiau informacijos apie asmens duomenų tvarkymą galiu rasti www.birzai.lt. Turiu teisę pateikti skundą Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai (L. Sapiegos g. 17, Vilnius, el. p. ada@ada.lt), jeigu savivaldybės administracija mano asmens duomenis tvarko neteisėtai arba neįgyvendina mano teisių.

Kandidatas arba jo įgaliotas asmuo:

| _____ | _____ |
|---|---|
| (parašas) | (vardas pavardė) |

Gyvenamųjų patalpų pirkimo
skelbiamų derybų būdu sąlygų
2 priedas

**(Siūlomų pirkti gyvenamųjų patalpų apžiūros akto forma)**

**SIŪLOMŲ PIRKTI GYVENAMŲJŲ PATALPŲ APŽIŪROS AKTAS**

2025 m. _____ d.

Biržų rajono savivaldybės administracijos Gyvenamųjų patalpų pirkimo komisija apžiūrėjo siūlomas pirkti gyvenamąsias patalpas_____
(adresas)

Gyvenamųjų patalpų techninis vertinimas:

| | Vertinimo kriterijai | Vertinimo balai (ribos) | Vertinimas balais | Pastabos |
|---|---|---|---|---|
| **2.1.** | **Gyvenamosios patalpos (T1)** | | | |
| 2.1.1. | su balkonu | 5 | | |
| 2.1.2. | be balkono | 0 | | |
| **2.2.** | **Langai (T2)** | **0-4** | | |
| 2.2.1. | be stiklo paketų | 0 | | |
| 2.2.2. | be stiklo paketų, bet įstiklintas balkonas | 1 | | |
| 2.2.3. | mažiau kaip 50 proc. langų su stiklo paketais | 2 | | |
| 2.2.4. | daugiau kaip 50 proc. langų su stiklo paketais | 3 | | |
| 2.2.5. | visi langai su stiklo paketais | 4 | | |
| **2.3.** | **Vidaus patalpų būklė (T3)** | **0-16** | | |
| 2.3.1. | *Virtuvėje:* | | | |
| 2.3.1.1. | *Lubos:* | | | |
| 2.3.1.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 | | |
| 2.3.1.1.2. | nėra defektų | 1 | | |
| 2.3.1.2. | *Sienos:* | | | |
| 2.3.1.2.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, tapetai) | 0 | | |
| 2.3.1.2.2. | nėra defektų | 2 | | |
| 2.3.1.3 | *Grindys:* | | | |
| 2.3.1.3.1. | yra defektų (suskilusios, atšokę plytelės, suplyšęs linoleumas, laminate atsiradę plyšiai) | 0 | | |
| 2.3.1.3.2. | nėra defektų | 1 | | |
| 2.3.2 | *Vonios ir tualeto patalpoje (-se)* | | | Kiekviena patalpa įvertinama atskirai ir paskaičiuojamas balų vidurkis |
| 2.3.2.1. | *Lubos:* | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.3.2.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 | | |
| 2.3.2.1.2. | nėra defektų | 1 | | |
| 2.3.2.2. | *Sienos:* | | | |
| 2.3.2.2.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, plytelės) | 0 | | |
| 2.3.2.2.2. | nėra defektų | 2 | | |
| 2.3.2.3. | *Grindys:* | | | |
| 2.3.2.3.1. | yra defektų (suskilusios, atšokę plytelės, suplyšęs linoleumas) | 0 | | |
| 2.3.2.3.2. | nėra defektų | 1 | | |
| 2.3.3. | *Santechnikos įrenginiai:* | | | |
| 2.3.3.1. | labai geros būklės (pakeistas vamzdynas, nauji santechnikos prietaisai) | 4 | | |
| 2.3.3.2. | patenkinamos būklės (nepakeistas vamzdynas, seni, bet tvarkingi santechnikos prietaisai) | 1 | | |
| 2.3.4. | *Kambariuose ir koridoriuje* | | | Kiekviena patalpa įvertinama atskirai ir paskaičiuojamas balų vidurkis |
| 2.3.4.1. | *Lubos:* | | | |
| 2.3.4.1.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai) | 0 | | |
| 2.3.4.1.2. | nėra defektų | 1 | | |
| 2.3.4.2. | *Sienos:* | | | |
| 2.3.4.2.1. | yra defektų (sutrūkinėję, atšokęs tinkas, dažai, tapetai) | 0 | | |
| 2.3.4.2.2. | nėra defektų | 2 | | |
| 2.3.4.3. | *Grindys:* | | | |
| 2.3.4.3.1. | yra defektų (suskilusios, suplyšęs linoleumas, laminate atsiradę plyšiai) | 0 | | |
| 2.3.4.3.2. | nėra defektų | 1 | | |
| | Balų suma: | 0-25 | | |

Komisijos nariai:

_____ _____
(parašas) (vardas, pavardė)

_____ _____
(parašas) (vardas, pavardė)

_____ _____
(parašas) (vardas, pavardė)

_____ _____
(parašas) (vardas, pavardė)

_____ _____
(parašas) (vardas, pavardė)

_____