

Suvestinė redakcija nuo 2004-02-29 iki 2006-06-28

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2003, Nr. [64-2899](#), i. k. 1031100NUTA00000841

Nauja redakcija nuo 2004-02-29:

Nr. [211](#), 2004-02-25, Žin. 2004, Nr. 32-1016 (2004-02-28), i. k. 1041100NUTA00000211

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

N U T A R I M A S

DĖL ŽEMĖS, ESAMŲ PASTATŲ AR KITŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PIRKIMŲ ARBA NUOMOS AR TEISIŲ Į ŠIUOS DAIKTUS ĮSIGIJIMŲ TVARKA

2003 m. birželio 25 d. Nr. 841

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo (Žin., 1996, Nr. [84-2000](#); 2002, Nr. [118-5296](#); 2003, Nr. [123-5579](#)) 9 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Patvirtinti Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarką (pridedama)

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

SUSISIEKIMO MINISTRAS,
PAVADUOJANTIS APLINKOS MINISTRĄ

ZIGMANTAS BALČYTIS

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2003 m. birželio 25 d. nutarimu Nr. 841

(Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2004 m. vasario 25 d. nutarimo Nr. 211

redakcija)

ŽEMĖS, ESAMŲ PASTATŲ AR KITŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PIRKIMŲ ARBA NUOMOS AR TEISIŲ Į ŠIUOS DAIKTUS ĮSIGIJIMŲ TVARKA**I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarka (toliau vadinama – ši Tvarka) reglamentuoja žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų (toliau vadinama – pirkimas) organizavimą.

2. Perkančioji organizacija, prieš priimdama sprendimą dėl pirkimo, parengia sprendimo ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą. Pirkimo sprendimo ekonominiame ir (ar) socialiniame pagrindime turi būti išnagrinėtos kelios alternatyvos tikslui pasiekti ir nurodyta vertinimo kriterijų svarba (įvertinant kriterijus pinigais ar procentais arba nustatant kriterijų eilę pagal svarbą) sprendimui įgyvendinti. Sprendimo ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą ir kriterijus, kuriais turi vadovautis Pirkimo komisija, tvirtina perkančiosios organizacijos vadovas. Perkančioji organizacija gali pirkti tik tą žemę, esamus pastatus (statinius) ar kitus nekilnojamuosius daiktus, kurie būtini jos įstatuose (nuostatuose) nustatytai veiklai vykdyti.

3. Šioje Tvarkoje vartojamos sąvokos:

Kandidatas – turto savininkas ar jo įgaliotas asmuo, siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl turto pardavimo arba nuomos ar kitų teisių į turtą suteikimo.

Neskelbiamos derybos – pirkimo būdas, kai perkančioji organizacija su vienu ar keliais pakviestais derėtis kandidatais derasi dėl pirkimo sąlygų.

Skelbiamos derybos – pirkimo būdas, kai paraiškas dalyvauti derybose gali pateikti visi kandidatai, o perkančioji organizacija su visais ar atrinktais kandidatais derasi dėl pirkimo sąlygų.

Paraiška – dokumentas, kuriuo kandidatas pareiškia pageidavimą dalyvauti pirkimo procedūroje.

Parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai – kandidato raštu pateikti dokumentai, kuriuose pateikiamos siūlomų parduoti, išnuomoti nekilnojamųjų daiktų ar nekilnojamųjų daiktų, į kuriuos siūloma suteikti teises, techniniai ir ekonominiai duomenys, taip pat kandidato siūlomų nekilnojamųjų daiktų pardavimo, nuomos ar teisių į šiuos daiktus suteikimo sąlygos.

Pirkimo dokumentai – perkančiosios organizacijos skelbiami ar pateikiami kandidatams dokumentai, apibūdinantys nekilnojamuosius daiktus ir pirkimo sąlygas: skelbimas, kvietimas, techniniai, ekonominiai duomenys, kiti dokumentai ir dokumentų paaiškinimai (patikslinimai).

Pirkimo sutartis – nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo, nuomos ar kitų teisių į šiuos daiktus įsigijimo (suteikimo) sutartis, sudaryta tarp perkančiosios organizacijos ir nekilnojamųjų daiktų savininko ar jo įgalioto asmens.

Techniniai, ekonominiai duomenys – perkamų, nuomojamų nekilnojamųjų daiktų ar nekilnojamųjų daiktų, į kuriuos įsigijamos teisės, gamybos pajėgumai, eksploatavimo išlaidos, naudojimo efektyvumas, estetiškos, funkcinės ir aplinkosaugos charakteristikos, kiti duomenys, kurie apibūdina įsigijamus nekilnojamuosius daiktus.

Nekilnojamieji daiktai – žemė, esami pastatai (statiniai) ar kiti pagal prigimtį nekilnojamieji daiktai arba turtinės teisės į šiuos daiktus.

4. Sąvoka „perkančioji organizacija“ ir kitos šioje Tvarkoje vartojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą (Žin., 1996, Nr. [84-2000](#); 2002, Nr. [118-5296](#)).

5. Perkančioji organizacija, kuri atitinka Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 55 straipsnio 1 dalies 2 punktą, žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimus arba nuomą ar teisių į šiuos daiktus įsigijimus organizuoja pagal šios organizacijos patvirtintą tvarką.

6. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimus arba nuomą ar teisių į šiuos daiktus įsigijimus užsienio valstybėse perkančioji organizacija vykdo vadovaudamasi šios Tvarkos nuostatomis, išskyrus tas šios Tvarkos nuostatas, kurioms užsienio valstybėse galioja kita procedūrų ar dokumentų parengimo tvarka. Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių oficialiai registracijai taikoma tos valstybės, kurioje yra nekilnojamieji daiktai, valstybės teisė.

7. Kai užsienio valstybėje esantis žemės sklypas perkamas valstybės nuosavybėn Lietuvos Respublikos diplomatinė atstovybė, atstovybė prie tarptautinių organizacijų ir konsulinių įstaigų reikmėms, Lietuvos Respublikai atstovauja užsienio reikalų ministras ar jo įgaliotas asmuo.

II. NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PIRKIMO BŪDAI

8. Perkančioji organizacija žemę, esamus pastatus ar kitus nekilnojamuosius daiktus pirkti arba nuomotis ar teises į šiuos daiktus įsigyti gali šiais būdais:

8.1. skelbiamų derybų būdu;

8.2. neskelbiamų derybų būdu.

9. Pirkimas skelbiamų derybų būdu atliekamas esant vienai iš šių sąlygų:

9.1. jeigu nežinoma (nebūtina konkrečiai žinoma) įsigyjamų nekilnojamųjų daiktų buvimo vieta;

9.2. jeigu būsimų kandidatų skaičius nežinomas arba jų yra daugiau nei trys;

9.3. jeigu įsigyjami nekilnojamieji daiktai nėra tame pačiame arba gretimame statinyje ar sklype šalia perkančiosios organizacijos valdomų nekilnojamųjų daiktų.

10. Pirkimas neskelbiamų derybų būdu atliekamas esant vienai iš šių sąlygų:

10.1. jeigu nekilnojamieji daiktai perkami, nuomojami ar įsigyjamose teisės į šiuos daiktus tam tikroje konkrečioje vietoje ir nėra kitų pirkimo alternatyvų arba jeigu įsigyjami nekilnojamieji daiktai pasirenkami iš kelių ne daugiau kaip trijų konkrečių vietų;

10.2. jeigu įsigyjami nekilnojamieji daiktai yra tame pačiame arba gretimame statinyje ar sklype šalia perkančiosios organizacijos nekilnojamųjų daiktų;

10.3. jeigu nekilnojamieji daiktai perkami, nuomojami ar įsigyjamose teisės į šiuos daiktus Lietuvos Respublikos diplomatinė atstovybė, atstovybė prie tarptautinių organizacijų ir konsulinių įstaigų reikmėms.

III. PIRKIMO KOMISIJA

11. Perkančiosios organizacijos sprendimu pirkimui organizuoti ir atlikti sudaroma Pirkimo komisija. Pirkimo komisija sudaroma ne mažiau kaip iš 5 asmenų. Pirkimo komisija dirba pagal perkančiosios organizacijos patvirtintą darbo reglamentą ir veikia tol, kol įvykdo visas jai nustatytas užduotis arba kol priimamas sprendimas nutraukti pirkimą. Perkančioji organizacija, tvirtindama Pirkimo komisijos darbo reglamentą, nustato jai užduotis ir suteikia įgaliojimus.

12. Kai žemės sklypas perkamas savivaldybės nuosavybėn, Pirkimo komisija sudaroma savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

13. Pirkimo komisijos nariais (išskyrus jos pirmininką ir sekretorių, kurie skiriami iš perkančiosios organizacijos darbuotojų) gali būti skiriami įvairių institucijų atstovai. Perkančioji organizacija skiria iš Pirkimo komisijos narių pirmininką ir sekretorių. Skiriant Pirkimo komisijos narius, turi būti atsižvelgta į jų profesinį pasirėngimą. Komisijos pirmininko, jos narių negali sieti pavaldumo ir giminystės ryšiai. Kai Pirkimo komisija sudaroma dėl žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn, Pirkimo komisijos nariu skiriamas apskrities, kurios teritorijoje numatoma įsigyti žemės sklypą, viršininko administracijos atstovas. Pirkimo komisiją sudaranti perkančioji organizacija turi teisę kviesti ekspertus.

14. Pirkimo komisija sprendimus priima posėdyje balsų dauguma (balsus skaičiuojant nuo jos narių skaičiaus). Balsuojama atviru vardiniu balsavimu. Jeigu balsai pasiskirsto po lygiai, lemia Pirkimo komisijos pirmininko balsas. Komisijos sprendimai įforminami protokolu, kurį pasirašo visi posėdyje dalyvavę jos nariai. Protokole nurodomi Pirkimo komisijos priimtų sprendimų motyvai ir kiekvieno posėdyje dalyvavusio jos nario nuomonė.

15. Pirkimo komisija veikia pagal perkančiosios organizacijos jai suteiktus įgaliojimus. Komisija neatsako už nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutarties sudarymą ir jos vykdymą.

16. Pirkimo komisijos nariai gali suteikti tretiesiems asmenims tik tokią informaciją apie pasiūlymus pirkti, nuomoti ar kitas teises įsigyti nekilnojamuosius daiktus, kuri nepažeidžia parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentuose nustatytų kandidatų sąlygų ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Kiekvienas Pirkimo komisijos narys gali dalyvauti jos darbe tik pasirašęs nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą.

17. Pirkimo komisija savo darbe vadovaujasi kandidatų lygiateisiškumo ir nediskriminavimo principu.

IV. SKELBIMAS APIE NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PIRKIMĄ

18. Kai Pirkimo komisijai pavedama atlikti žemės sklypo pirkimo procedūrą, prieš paduodant skelbimą apie nekilnojamųjų daiktų pirkimą (skelbiamoms deryboms arba prieš pradedant neskelbiamas derybas), perkančioji organizacija parengtus pirkimo dokumentus, nurodytus šios Tvarkos V skyriuje, pateikia Pirkimo komisijai ir apskrities viršininkui, jeigu žemės sklypą numatoma įsigyti valstybės nuosavybėn. Kartu turi būti nurodomos konkrečios funkcijos (veikla), kurioms vykdyti reikia žemės sklypo, ir pateikiamos perkančiosios organizacijos steigimo dokumentų kopijos.

19. Apskrities viršininkas privalo išnagrinėti gautus pirkimo dokumentus, ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą bei kitus dokumentus ir per 15 darbo dienų nuo jų gavimo dienos pateikti perkančiajai organizacijai motyvuotą išvadą dėl žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn, atsižvelgdamas į finansavimo šaltinį, skirtą žemės sklypui pirkti, ir į funkcijas (veiklą), kurias (kuria) numatoma vykdyti šiame žemės sklype. Prioritetas taikomas tiems įsigyjamiems žemės sklypams, kuriuos pagal teritorijų planavimo dokumentus numatoma naudoti šioms reikmėms: krašto ir valstybės sienos apsaugai; valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams; valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynamics, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti; svarbioms valstybinės reikšmės statyboms; miestų, miestelių ir kaimų infrastruktūrai plėsti; bendroms gyventojų reikmėms; visuomeninei statybai ir rekreacijai; naudingosioms iškasenoms, išžvalgytoms valstybės lėšomis, eksploatuoti; valstybinių geodezinių, gravimetrinių ir astronominių tinklų punktams įtvirtinti, gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams, bendram (viešajam) naudojimui, įgyvendinti valstybei svarbius ekonominius projektus, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Jeigu apskrities viršininkas pateikia neigiamą išvadą dėl žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn, pirkimo procedūra nutraukiama.

20. Jeigu perkančioji organizacija numato (pageidauja) pirkti žemės sklypą šioms reikmėms: krašto ir valstybės sienos apsaugai; valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams; valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynamics, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti; svarbioms valstybinės reikšmės statyboms; miestų, miestelių ir kaimų infrastruktūrai plėsti; bendroms gyventojų reikmėms ir savivaldybių poreikiams; visuomeninei statybai ir rekreacijai; naudingosioms iškasenoms, išžvalgytoms valstybės lėšomis, eksploatuoti; įgyvendinti valstybei svarbius ekonominius projektus, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė, taip pat žemės sklypams konsoliduoti ir žemės savininkams kompensuoti lygiaverčiu valstybinės žemės plotu, kai žemė paimama visuomenės poreikiams, Pirkimo komisija išnagrinėja skelbimus apie parduodamus privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypus, pateiktus pagal Pirmumo teisės pirkti

parduodamą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypą įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. balandžio 29 d. nutarimu Nr. 538 (Žin., 2003, Nr. [42-1938](#)).

Pirkimo komisija, išnagrinėjusi skelbimus ir nustačiusi, kad parduodamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas reikalingas ir tinkamas šiame punkte nurodytoms reikmėms, kad jis atitinka perkančiosios organizacijos parengtuose pirkimo dokumentuose keliamus reikalavimus, pateikia perkančiajai organizacijai motyvuotą išvadą dėl tikslingumo įsigyti konkretų skelbime nurodytą žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Perkančioji organizacija pirkimo dokumentus ir Pirkimo komisijos išvadas pateikia apskrities viršininkui. Kartu turi būti nurodomos konkrečios funkcijos (veikla), kurioms (kuriai) vykdyti reikia žemės ūkio paskirties žemės sklypo, ir pateikiamos perkančiosios organizacijos steigimo dokumentų kopijos.

Apskrities viršininkas, išnagrinėjęs pateiktus dokumentus ir atsižvelgdamas į finansavimo šaltinį, skirtą žemės sklypui pirkti, priima sprendimą pirkti valstybės nuosavybės žemės ūkio paskirties žemės sklypą ir Pirmumo teisės pirkti parduodamą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypą įgyvendinimo taisyklių nustatyta tvarka ir terminais žemės sklypo pardavėjui pateikia prašymą, nurodydamas, kurioms iš šiame punkte nurodytų reikmių pagal parengtą ir patvirtintą detalų planą ar kitą teritorijų planavimo dokumentą numatyta panaudoti pageidaujamą pirkti žemės sklypą, arba kad šio žemės sklypo reikia žemės sklypams konsoliduoti ir žemės savininkams kompensuoti lygiaverčiu valstybinės žemės plotu, arba pateikia perkančiajai organizacijai motyvuotą išvadą, kurioje atsisako pasinaudoti pirmumo teise ir pirkti valstybės nuosavybės žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Jeigu apskrities viršininkas pateikia neigiamą išvadą dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybės, pirkimo procedūra nutraukiama.

21. Apie skelbiamas derybas perkančioji organizacija skelbia „Valstybės žinių“ priede „Informaciniai pranešimai“ ir interneto „Valstybės žinių“ tinklalapyje.

22. Skelbime apie nekilnojamųjų daiktų pirkimą turi būti nurodyta:

22.1. pirkimo būdas, nekilnojamųjų daiktų paskirtis, pavadinimas ir pageidaujama nekilnojamųjų daiktų buvimo vieta. Kai norima pirkti, nuomoti žemės sklypą ar įsigyti kitas teises į žemės sklypą, nurodomi žemės sklypo kadastro duomenys: adresas (savivaldybė, miestas, miestelis, kadastro vietovė, kaimas), plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis;

22.2. perkančiosios organizacijos rekvizitai (perkančiosios organizacijos pavadinimas, buveinė, telefono, fakso numeriai, elektroninis paštas), kur kandidatai gali kreiptis norėdami gauti pirkimo dokumentus, pateikti paraiškas ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, jų pateikimo terminas (data, valanda), kalba ar kalbos, kuriomis kandidatų dokumentai turi būti parengti;

22.3. turto techniniai, ekonominiai duomenys (svarbesnieji);

22.4. kokius parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus kandidatai turi pateikti;

22.5. kita, perkančiosios organizacijos nuomone, svarbi informacija.

23. Perkančioji organizacija sudaro galimybes kandidatams laisvai ir nemokamai gauti pirkimo dokumentus, kaip nustatyta šios Tvarkos V skyriuje.

24. Neskelbiamų derybų atveju perkančioji organizacija jos pasirinktam kandidatui tiesiogiai išsiunčia pasiūlymą derėtis ir prašo pateikti paraišką ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus.

25. Kandidatas parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus turi pateikti perkančiosios organizacijos nustatytu terminu, kuris negali būti trumpesnis kaip 40 kalendorinių dienų nuo skelbimo pateikti pasiūlymą derėtis paskelbimo dienos, kai nekilnojamieji daiktai perkami nuosavybės (kai nuosavybės perkamas būstas – ne trumpesnis kaip 12 kalendorinių dienų), ir negali būti trumpesnis kaip 12 kalendorinių dienų nuo skelbimo pateikti pasiūlymą derėtis paskelbimo dienos, kai nekilnojamieji daiktai nuomojami ar įsigijamos teisės į juos.

V. PIRKIMO DOKUMENTAI IR JŲ TEIKIMAS

26. Perkančioji organizacija pirkimo dokumentus turi parengti taip, kad pirkime galėtų dalyvauti kuo daugiau kandidatų. Jeigu pirkimo dokumentuose pateikiami kriterijai, neturintys alternatyvų, jie turi būti pagrįsti. Pirkimo dokumentuose nurodoma:

26.1. informacija apie norimų pirkti, nuomoti nekilnojamųjų daiktų ar šių daiktų, į kuriuos įsigijamos kitos teisės, pageidaujamą buvimo vietą (pageidaujamo žemės sklypo kadastro duomenys: buveinė (savivaldybė, miestas, miestelis, kadastro vietovė, kaimas), plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ar pobūdis);

26.2. pirkimo objekto kokybė (statiniui – gyvavimo trukmė), techniniai, ekonominiai duomenys, estetinės ir funkcinės charakteristikos, aplinkosaugos charakteristikos, eksploatavimo išlaidos, naudojimo efektyvumas, prestižas ir kiti duomenys apie nekilnojamuosius daiktus;

26.3. perkančiosios organizacijos sprendimas apie nekilnojamųjų daiktų pirkimą, išnuomojimą ar kitokių teisių įsigijimą, nekilnojamųjų daiktų pirkimo būdas;

26.4. vertinimo kriterijai pagal svarbą (įvertinant kriterijus pinigais ar procentais arba nustatant kriterijų eilę pagal svarbą), vadovaujantis perkančiosios organizacijos vadovo patvirtintais sprendimo ekonominiu ir (ar) socialiniu pagrindu ir kriterijais;

26.5. pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data;

26.6. kita informacija.

27. Pirkimo komisija pirkimo dokumentus kandidatui pateikia šiais būdais:

27.1. dokumentus įteikdama kandidatui pasirašytinai;

27.2. paskelbdama internete ir interneto adresą pateikdama skelbime dėl pasiūlymo derėtis.

28. Pirkimo komisija privalo pirkimo dokumentus pateikti ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo kandidato prašymo pateikti pirkimo dokumentus gavimo dienos.

29. Pirkimo komisija neturi teisės pirkimo dokumentų pateikti anksčiau, negu paskelbiama apie pirkimą. Neskelbiamų derybų atveju pirkimo dokumentai įteikiami pasirašytinai po perkančiosios organizacijos prašymo (pasiūlymo) parduoti, nuomoti ar įsigyti kitų teisių į nekilnojamuosius daiktus visiems kandidatams įteikimo.

VI. PARDUODAMŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ DOKUMENTAI

30. Kandidatas per skelbime nustatytą laiką pateikia Pirkimo komisijai paraišką dalyvauti derybose ir kartu su paraiška:

30.1. pateikia nekilnojamųjų daiktų (daikto), kurie siūlomi parduoti, išnuomoti arba į kuriuos siūloma įsigyti kitas teises:

30.1.1. nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijas, patvirtintas teisės aktų nustatyta tvarka;

30.1.2. kadastrinių matavimų bylos kopiją;

30.1.3. techninius, ekonominius duomenis, o jeigu šis nekilnojamas daiktas yra žemės sklypas, nurodo nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, kitus veiklos apribojimus ir kitus kadastro duomenis, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus veiklos prioritetus, tvarkymo režimą, nustatytus servitutus, kitus daiktinių teisių suvaržymus ir trečiųjų asmenų teises į siūlomą pirkti, nuomoti žemės sklypą ar į žemės sklypą, į kurį siūloma įsigyti kitas teises;

30.2. pateikia įgalinimus patvirtinančius dokumentus, suteikiančius teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo, nuomojimo ar kitokio disponavimo jais;

30.3. nurodo parduodamų nekilnojamųjų daiktų apžiūrėjimo sąlygas (laiką, per kurį galima apžiūrėti nekilnojamuosius daiktus, ir galimybes dirbti perkančiosios organizacijos ekspertams ir nekilnojamųjų daiktų vertintojams, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamų nekilnojamųjų daiktų apžiūrėjimo, pareigas, vardą, pavardę, adresą, telefono numerį);

30.4. nurodo pradinę kainą, pradinį metinį nuomos mokestį ar atlyginimą už kitas teises į nekilnojamuosius daiktus;

30.5. nurodo terminą, kada įsigytais nekilnojamaisiais daiktais faktiškai bus galima pradėti naudotis;

30.6. nurodo kitas kandidato siūlomas pirkimo sąlygas.

31. Jeigu Pirkimo komisija kandidato parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus gauna pasibaigus šios Tvarkos 25 punkte nustatytam terminui, šie dokumentai grąžinami juos pateikusiam kandidatui.

VII. KANDIDATŲ ATRANKA DERYBOMS IR KVIETIMAS DERĖTIS

32. Pirkimo komisija, gavusi kandidato paraišką dalyvauti derybose ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus (ne vėliau kaip per 22 kalendorines dienas, jeigu nekilnojamieji daiktai perkami nuosavybėn; jeigu nekilnojamieji daiktai nuomojami ar įsigyjamos kitos teisės į juos – per 12 kalendorinių dienų), turi informuoti kandidatą apie kvietimą derėtis, nustatyti derybų datą, laiką ir vietą arba pateikti kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai atmetami.

33. Pirkimo komisija kandidatų pateiktus parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentams, atmeta. Kiti kandidatai kviečiami derėtis.

34. Jeigu nė vienas iš kandidatų pateiktų parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentams, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

35. Neskelbiamų derybų atveju kvietimus derėtis perkančioji organizacija išsiunčia raštu visiems pasirinktiems kandidatams.

36. Pirkimo komisija kvietimus visiems kandidatams išsiunčia vienu metu. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

- 36.1. adresas, kur vyks derybos, derybų pradžios data ir valanda;
- 36.2. derybų objektas ir tema;
- 36.3. kokius dokumentus (būsimos sutarties priedus) reikia pateikti deryboms;
- 36.4. derybų kalba ar kalbos;
- 36.5. preliminarį derybų procedūrų eigą ir dienotvarkę;
- 36.6. kita, Pirkimo komisijos nuomone, svarbi informacija.

VIII. SKELBIAMŲ IR NESKELBIAMŲ DERYBŲ VYKDYMAS IR VERTINIMO KRITERIJAI

37. Derybų procedūrų metu Pirkimo komisija turi:

- 37.1. derėtis su kiekvienu kandidatu atskirai;
- 37.2. nustatyti derybų su kandidatais eilę;
- 37.3. tretiesiems asmenims neatskleisti jokios iš kandidato gautos informacijos be jo sutikimo, neinformuoti kandidato apie susitarimus su kitais kandidatais.

38. Visiems dalyviams turi būti taikomi vienodi reikalavimai, suteikiamos vienodos galimybės ir pateikiama vienoda informacija.

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

40. Pirkimo komisija turi nustatyti kandidatų pateiktų parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentuose nustatytų techninių, ekonominių duomenų pagrįstumą (palyginti su pirkimo dokumentais, ekspertų išvadomis) ir vykdyti derybas dėl:

- 40.1. techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo dokumentuose nustatytų sąlygų, siekdamą ekonomiškai naudingiausio rezultato;
- 40.2. kainų, kurios turi būti pagrįstos ekonomiškai (palyginti su nekilnojamųjų daiktų rinkos kainų analogais).

41. Pirkimo komisija, priimdama sprendimą dėl laimėjusio kandidato, vertina parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus atsižvelgdama į derybų rezultatus ir remdamasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais. Ji parengia ekonominį (finansinį) pagrindimą, kuriame pagrindžiamas siūlomų įsigyti nekilnojamųjų daiktų naudingumas.

42. Pasibaigus deryboms, Pirkimo komisija gali priimti galutinį sprendimą dėl laimėjusio pasiūlymo ne anksčiau kaip po 10 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus (nurodant derybas laimėjusį kandidatą) išsiuntimo kandidatams dienos.

43. Pirkimo komisija galutinį sprendimą priima išnagrinėjusi kandidatų pretenzijas ir skundus, jeigu tokių buvo gauta.

44. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad perkančioji organizacija nesilaikė šios Tvarkos nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti Pirkimo komisijai pretenziją. Pirkimo komisijai pranešus apie derybų rezultatus, pretenzija turi būti pareikšta raštu per 10 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus gavimo.

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

46. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsiami šioje Tvarkoje nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Pirkimo komisija išsiunčia kandidatams, su kuriais deramasi, pranešimus, nurodyma terminų nukėlimo priežastį.

47. Pirkimo komisija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam kandidatui apie priimtą sprendimą. Išnagrinėjus pretenziją, pirkimo procedūra tęsiama.

48. Kandidatas Pirkimo komisijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų (skundų) gali apskųsti teismui.

49. Derybos su kandidatais laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama su kuriuo nors kandidatu dėl pirkimo sąlygų, kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus ir yra ekonomiškai naudingiausi. Derybų su kandidatu pabaiga įforminama derybų protokolu.

50. Priėmusi galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, Pirkimo komisija nedelsdama (ne vėliau kaip per 3 darbo dienas) praneša derybas laimėjusiam kandidatui derybų rezultatus. Jeigu Pirkimo komisija priima sprendimą dėl laimėjusio pasiūlymo pirkti žemės sklypą valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, ji šį sprendimą kartu su pirkimo ataskaita ir pirkimo-pardavimo dokumentais per 7 darbo dienas pateikia apskrities viršininkui arba savivaldybės administracijos direktoriui, kad būtų sudaryta žemės pirkimo sutartis. Kai derybas laimi kandidatas, parduodantis žemės ūkio paskirties žemės sklypą, jis, gavęs pranešimą apie derybų rezultatus, privalo paskelbti apie žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimą, nurodyti žemės sklypo kainą ir kitas pardavimo sąlygas, suderintas su Pirkimo komisija derybų metu, Pirmumo teisės pirkti parduodamą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypą įgyvendinimo taisyklių nustatyta tvarka. Jeigu nė vienas iš Pirmumo teisės pirkti parduodamą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypą įgyvendinimo taisyklių 4 punkte nurodytų asmenų per mėnesį nepateikia prašymo pirkti žemės sklypą ir jo pirmumo teisę patvirtinančių dokumentų, Pirkimo komisija sprendimą dėl laimėjusio pasiūlymo kartu su pirkimo ataskaita ir pirkimo-pardavimo dokumentais per 7 darbo dienas pateikia apskrities viršininkui arba savivaldybės administracijos direktoriui, kad būtų sudaryta žemės pirkimo sutartis.

51. Pirkimo komisija, priėmusi galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato arba pirkimo procedūrų nutraukimo, pirkimo ataskaitą, nurodytą šios Tvarkos IX skyriuje, ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus pateikia perkančiajai organizacijai per 7 darbo dienas.

52. Pirkimo procedūros nutraukiamos esant bent vienai iš šių aplinkybių:

52.1. kai atsiranda aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas, o jų iš anksto nebuvo galima numatyti;

52.2. kai nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

52.3. kai kandidatas atsisako pasirašyti sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų šios Tvarkos 57 punkte nustatytas sąlygas;

52.4. kai apskrities viršininkas pateikia neigiamą išvadą dėl žemės sklypo pirkimo nuosavybėn.

53. Neskelbiamos derybos vykdomos pagal šios Tvarkos nuostatas; nevykdomos tik tos nuostatos, kurios būtinos vien skelbiamoms deryboms atlikti.

IX. PIRKIMO ATASKAITA

54. Pirkimo komisija dėl kiekvieno pirkimo privalo parengti pirkimo ataskaitą. Su pirkimo ataskaita perkančiajai organizacijai turi būti pateikti ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai.

55. Pirkimo ataskaitoje nurodoma:

55.1. perkančiosios organizacijos pavadinimas, kodas, buveinė, telefono numeris;

55.2. pirkimo būdas, o jeigu pasirinktos neskelbiamos derybos, – jo pasirinkimo priežastys;

55.3. trumpas pasirinkto pirkimo ir sutartų pirkimo sąlygų aprašymas (objekto techniniai, ekonominiai duomenys, adresas, pirkimo kaina);

55.4. pasiūlymus pateikusių kandidatų rekvizitai;

55.5. kandidatų, kurių parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai atmesti, rekvizitai, šių pardavimo dokumentų atmetimo motyvai (motyvai turi būti pagrįsti pirkimo dokumentų ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentų duomenų (kriterijų) analize);

55.6. pasiūlymų vertinimo ir palyginimo aprašymas, Pirkimo komisijos išvados ir motyvai dėl laimėjusio pasiūlymo, šį pasiūlymą pateikusių kandidato rekvizitai, ekonominio (finansinio) naudingumo pagrindimas, kodėl šis pasiūlymas buvo pasirinktas;

55.7. pirkimo procedūrų nutraukimo priežastys.

56. Pirkimo ataskaita turi būti parengta ir pateikta per šios Tvarkos VIII skyriuje nurodytą terminą.

X. PIRKIMO SUTARTIS

57. Perkančioji organizacija, gavusi iš Pirkimo komisijos pirkimo ataskaitą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, per 10 darbo dienų turi nustatyti pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną, tikslų laiką ir apie tai pranešti derybas laimėjusiam kandidatui. Jeigu kandidatas, kuriam buvo pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, raštu atsisako ją sudaryti arba iki perkančiosios organizacijos nurodyto laiko neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties ir nepateikia motyvuoto pasiteisinimo, kodėl neatvyko, arba atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis, arba atvyksta pasirašyti sutartį, bet jos nepasirašo ir nepateikia svarių motyvų, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju Pirkimo komisija siūlo sudaryti pirkimo sutartį antrajam kandidatui, kurio pasiūlymas pagal derybų rezultatus yra geriausias po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį. Jeigu antrojo kandidato, kurio parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai geriausiai atitinka pirkimo dokumentus, pirkimo kaina yra didesnė kaip 9 procentai už pirmojo kandidato, pirkimas skelbiamas iš naujo.

58. Perkant privačios žemės sklypą valstybės nuosavybėn, apskrities viršininkas, atsižvelgdamas į Pirkimo komisijos sprendimą, per 20 darbo dienų nuo šio sprendimo gavimo priima sprendimą įsigyti valstybės nuosavybėn privačios žemės sklypą ir sudaryti žemės pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis. Jis nustato žemės sklypo pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną, tikslų laiką ir apie tai praneša laimėjusiam kandidatui.

59. Savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Pirkimo komisijos sprendimą, pateikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn ir sudaryti žemės pirkimo sutartį projektą. Savivaldybės taryba sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn priima artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje. Savivaldybės administracijos direktorius per 20 darbo dienų nuo savivaldybės tarybos sprendimo pirkti privačios žemės sklypą priėmimo su laimėjusiu kandidatu suderina ir nustato žemės sklypo pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką.

60. Nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas. Žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybės sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos tarnautojas. Žemės sklypo pirkimo savivaldybės nuosavybės sutartis pasirašoma savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

61. Įsigytas valstybės nuosavybės žemės sklypas perkančiajai organizacijai perduodamas valdyti patikėjimo teise, išnuomojamas ar perduodamas naudoti neatlygintinai Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. [34-620](#)) ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

62. Kai žemės sklypas ar kiti nekilnojamieji daiktai perkami nuosavybės, derybas laimėjęs kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šiuos dokumentus (originalus arba nustatytą tvarka patvirtintas dokumentų kopijas, jeigu šių dokumentų originalai įstatymų nustatyta tvarka saugomi kitose institucijose):

62.1. nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus patvirtinančius dokumentus;

62.2. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)) 4.79 straipsnio nustatyta tvarka ir dokumentus, suteikiančius teisę pasirašyti pardavimo dokumentus;

62.3. kadastrinių matavimų bylą, žemės sklypo planą;

62.4. Valstybinės komisijos nekilnojamųjų daiktų pripažinimo tinkamais naudoti (priėmimo) aktus, statybos paslėptų darbų aktus, bandymų aktus, elektros instaliacijos matavimo protokolus;

62.5. statybos projektavimo ir rangos sutartis (jeigu dar galioja statybos garantija);

62.6. įsiskolinimo už komunalines paslaugas tarp tiekėjų ir pardavėjo suderinimo aktus (protokolus);

62.7. statinio naudojimo (priežiūros) žurnalą;

62.8. statybos projektus ir sąmatas, statinio projekto priežiūros (autorinės priežiūros) žurnalą, teismų sprendimus (jeigu tokių buvo), esamos įrangos eksploatavimo instrukcijas, pasus, garantinius talonus, kitą dokumentaciją ir archyvinę medžiagą, susijusią su įsigytais nekilnojamaisiais daiktais.

63. Kai žemės sklypas ar kiti nekilnojamieji daiktai nuomojami ar įsigyjamoms kitoms teisėms į nekilnojamuosius daiktus, derybas laimėjęs kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šios Tvarkos 62.1 punkte nurodytų dokumentų nustatytą tvarka patvirtintas dokumentų kopijas. Jeigu būtina, priklausomai nuo nekilnojamųjų daiktų paskirties, nekilnojamųjų daiktų nuomos ar įsigyjamų kitų teisių į nekilnojamuosius daiktus termino ar trečiųjų asmenų teisėtų reikalavimų perkančioji organizacija gali pareikalauti ir kitų šios Tvarkos 62 punkte nurodytų dokumentų.

64. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

XI. ĮSIGYTŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ REGISTRAVIMAS IR PIRKIMO DOKUMENTŲ SAUGOJIMAS

65. Pasirašius pirkimo sutartį, nekilnojamųjų daiktų perdavimo ir priėmimo aktą, perkančioji organizacija įsigytus nekilnojamuosius daiktus nedelsdama turi nustatytą tvarka apskaityti ir įregistruoti teises viešajame registre.

66. Jeigu perkamas žemės sklypas, kurio nustatyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ar pobūdis neatitinka perkančiosios organizacijos funkcijų (veiklos), kurioms numatoma naudoti įsigytą žemės sklypą, apskrities viršininkas (jeigu žemės sklypas įsigytas valstybės nuosavybės) ar savivaldybės administracijos direktorius (jeigu žemės sklypas įsigytas savivaldybės nuosavybės), ar perkančioji organizacija (jeigu ji įgijo nuosavybės teisę į tokį žemės sklypą) per vieną mėnesį nuo žemės sklypo pirkimo sutarties pasirašymo privalo pasirūpinti, kad būtų parengtas ir patikslintas teritorijų planavimo dokumento, pagal kurį turi būti pakeista žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ar pobūdis.

67. Pirkimo sutartys, paraiškos, pasiūlymai, pirkimo dokumentai, paraiškų ir pasiūlymų nagrinėjimo ir vertinimo dokumentai, kiti su pirkimu susiję dokumentai saugomi Lietuvos Respublikos archyvų įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2389](#)) nustatyta tvarka.

XII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

68. Perkančiosios organizacijos vadovas ar kiti įgalioti asmenys (Pirkimo komisijos nariai, ekspertai, kiti pirkimą vykdančys asmenys), pažeidę šios Tvarkos nuostatas, atsako Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Priedo pakeitimai:

Nr. [211](#), 2004-02-25, Žin., 2004, Nr. 32-1016 (2004-02-28), i. k. 1041100NUTA00000211

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1451](#), 2003-11-24, Žin., 2003, Nr. 112-5005 (2003-11-28), i. k. 1031100NUTA00001451

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 841 "Dėl Žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimų arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarkos patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [211](#), 2004-02-25, Žin., 2004, Nr. 32-1016 (2004-02-28), i. k. 1041100NUTA00000211

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 841 "Dėl Žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimų arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarkos patvirtinimo" pakeitimo