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 TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO

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. 57-2529) 9 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Patvirtinti Žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimų arba nuomos ar teisių į tokį turtą 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

ŽEMĖS, PASTATŲ AR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO PIRKIMŲ ARBA NUOMOS AR TEISIŲ Į TOKĮ TURTĄ ĮSIGIJIMŲ TVARKA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimų arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų tvarka (toliau vadinama – Tvarka) reglamentuoja žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimų arba nuomos ar teisių į tokį turtą įsigijimų (toliau vadinama – pirkimas) organizavimą.

2. Perkančioji organizacija, prieš priimdama sprendimą dėl pirkimo, parengia sprendimo ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą. Pirkimo sprendimo ekonominiame (socialiniame) pagrindime turi būti išnagrinėtos kelios alternatyvos tikslui pasiekti ir nurodyta kriterijų svarba (įvertinta pinigais arba procentais ar 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, pastatus (statinius) ar kitą nekilnojamąjį turtą, kuris būtinas 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 procedūrose.

Parduodamo turto dokumentai – kandidato raštu pateikti dokumentai, kuriuose pateikiamos siūlomo parduoti, išnuomoti turto ar turto, į kurį siūloma suteikti teises, techninės ir ekonominės charakteristikos, taip pat kandidato siūlomos turto pardavimo, nuomos ar teisių į turtą suteikimo sąlygos.

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

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

Techniniai, ekonominiai duomenys – perkamo, nuomojamo turto ar turto, į kurį įsigyjamos teisės, gamybos pajėgumai, eksploatavimo išlaidos, naudojimo efektyvumas, estetinės, funkcinės ir aplinkosaugos charakteristikos, kiti duomenys, kurie apibūdina perkamą turtą.

Turtas – žemė, pastatai (statiniai) ar kiti pagal prigimtį nekilnojamieji daiktai arba turtinės teisės į tokį turtą.

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, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimus arba nuomą ar teisių į tokį turtą įsigijimus organizuoja šios organizacijos patvirtinta tvarka.

6. Žemės, pastatų ar kito nekilnojamojo turto pirkimus arba nuomą ar teisių į tokį turtą įsigijimus užsienio valstybėse perkančioji organizacija vykdo vadovaudamasi šios Tvarkos

nuostatomis, išskyrus tas Tvarkos nuostatas, kurioms užsienio valstybėse galioja kita procedūrų ar dokumentų parengimo tvarka. Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių oficialiai registracijai taikoma tos valstybės, kurioje yra turtas, valstybės teisė.

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

II. TURTO PIRKIMO BŪDAI

8. Perkančioji organizacija žemę, pastatus ar kitą nekilnojamąjį turtą pirkti arba nuomotis ar teises į tokį turtą 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 konkreti žinoma) perkamo turto buvimo vieta;

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

9.3. jeigu perkamas turtas nėra tame pačiame arba gretimame statinyje ar sklype šalia perkančiosios organizacijos valdomo turto.

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

10.1. jeigu turtas perkamas, nuomojamas ar įsigyjamos teisės į tokį turtą tam tikroje konkrečioje vietoje ir nėra kitų pirkimo alternatyvų arba jeigu perkamas turtas pasirenkamas iš kelių ne daugiau kaip trijų konkrečių vietų;

10.2. jeigu perkamas turtas yra tame pačiame arba gretimame statinyje ar sklype šalia perkančiosios organizacijos valdomo turto;

10.3. jeigu turtas perkamas, nuomojamas ar įsigyjamos teisės į tokį turtą Lietuvos Respublikos diplomatinių atstovybių, atstovybių prie tarptautinių organizacijų bei konsulinių įstaigų reikmėms.

III. PIRKIMO KOMISIJA

11. Perkančiosios organizacijos sprendimu pirkimui organizuoti 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, kuris skiriamas iš perkančiosios organizacijos darbuotojų) gali būti skiriami atstovai iš įvairių institucijų. Perkančioji organizacija skiria iš Pirkimo komisijos narių pirmininką ir sekretorių. Skiriant Pirkimo komisijos narius, turi būti atsižvelgta į jų profesines žinias. 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.

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

15. Pirkimo komisija veikia pagal perkančiosios organizacijos jai suteiktus įgaliojimus. Komisija neatsako už turto 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 turtą, kuri nepažeidžia parduodamo turto dokumentuose nustatytų kandidatų sąlygų ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Kiekvienas 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 TURTO PIRKIMĄ

18. Kai Pirkimo komisijai pavedama atlikti žemės sklypo pirkimo procedūrą, prieš paduodant skelbimą apie turto 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, gavęs pirkimo dokumentus, ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą bei kitus dokumentus, privalo išnagrinėti juos 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 (kurią) numatoma vykdyti šiame žemės sklype. Prioritetas taikomas šiems įsigyjamiems žemės sklypams, kuriuos pagal teritorijų planavimo dokumentus numatoma naudoti krašto ir valstybės sienos apsaugai, valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams; valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti; svarbioms valstybinės reikšmės statyboms; miestų, miestelių ir kaimų infrastruktūrai plėsti; bendroms gyventojų reikmėms; visuomeninei statybai ir rekreacijai; naudingosioms iškasenoms, iššvalgytoms 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 krašto ir valstybės sienos apsaugai; valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams; valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynams, 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, iššvalgytoms 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 taisykles, 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 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 nuosavybėn 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 detalųjį planą ar kitą teritorijų planavimo dokumentą numatyta panaudoti pageidaujamą pirkti žemės sklypą, arba kad šio žemės sklypo reikia žemės sklypams konsoliduoti bei žemės savininkams kompensuoti lygiaverčiu valstybinės žemės plotu, arba pateikia perkančiajai organizacijai motyvuotą išvadą, kurioje atsisako pasinaudoti pirmumo teise ir pirkti valstybės nuosavybėn žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Jeigu apskrities viršininkas pateikia neigiamą išvadą dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn, pirkimo procedūra nutraukiama.

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

22. Skelbime apie turto pirkimą turi būti nurodyta:

22.1. pirkimo būdas, turto paskirtis, pavadinimas ir pageidaujama turto 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, adresas, telefono, fakso numeris, elektroninis paštas), kur kandidatams galima kreiptis norint gauti pirkimo dokumentus, pateikti paraiškas ir parduodamo turto dokumentus, jų pateikimo terminas (data, valanda), kalba ar kalbos, kuriomis kandidato dokumentai turi būti parengti;

22.3. turto techniniai, ekonominiai duomenys (svarbesnieji);

22.4. kokius parduodamo turto 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 siūlymą derėtis ir prašo pateikti paraišką ir parduodamo turto dokumentus.

25. Kandidatas parduodamo turto dokumentus turi pateikti perkančiosios organizacijos nustatytu terminu, kuris negali būti trumpesnis kaip 70 kalendorinių dienų nuo skelbimo pateikti pasiūlymą deryboms paskelbimo dienos, kai turtas perkamas nuosavybėn, ir negali būti trumpesnis kaip 12 kalendorinių dienų nuo skelbimo pateikti pasiūlymą deryboms paskelbimo dienos, kai turtas nuomojamas ar įsigyjamos teisės į jį.

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 norimo pirkti, nuomoti turto ar turto, į kurį įsigyjamos kitos teisės, pageidaujamą buvimo vietą (pageidaujamo žemės sklypo kadastro duomenys: adresas (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 turtą;

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

26.4. vertinimo kriterijai pagal jų svarbą (įvertinant kriterijus pinigais ar procentais ar nustatant kriterijų eilę pagal svarbą), vadovaujantis perkančiosios organizacijos vadovo patvirtintais ekonominio ir (ar) socialinio pagrįstumo 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 derybų siūlymo.

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 turtą visiems kandidatams įteikimo.

VI. PARDUODAMO TURTO DOKUMENTAI

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

30.1. pateikia nekilnojamojo turto (daikto), kuris siūlomas parduoti, išnuomoti arba į kurį 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 turtas yra žemės sklypas, nurodo nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, kitus veiklos apribojimus bei kitus kadastro duomenis, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus veiklos prioritetus ir tvarkymo režimą, nustatytus servitutus, kitus daiktinių teisių suvaržymus ir trečiųjų asmenų teises į siūlomą pirkti, nuomoti žemės sklypą ar į žemės sklypą, į kurį siūlomos įsigyti kitos teisės;

30.2. pateikia įgalinimus patvirtinančius dokumentus, suteikiančius teisę asmeniui derėtis dėl turto pardavimo, nuomojimo ar kitokio disponavimo juo;

30.3. nurodo parduodamo turto apžiūrėjimo sąlygas (laiką, per kurį galima apžiūrėti turtą, ir galimybes dirbti perkančiosios organizacijos ekspertams ir turto vertintojams, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamo turto apžiūrėjimo, pareigas, vardą, pavardę, adresą, telefono numerį);

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

30.5. nurodo terminą, kada įsigytu turtu faktiškai bus galima pradėti naudotis;

30.6. nurodo kitas kandidato siūlomas pirkimo sąlygas.

31. Jeigu Pirkimo komisija kandidato parduodamo turto 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 kandidatų paraiškas dalyvauti derybose ir parduodamo turto dokumentus (ne vėliau kaip per 36 kalendorines dienas, jeigu turtas perkamas nuosavybėn; jeigu turtas nuomojamas ar įsigyjamos kitos teisės į jį – per 12 kalendorinių dienų), turi informuoti kandidatą apie kvietimą derėtis, nustatyti derybų datą, laiką ir vietą arba pateikti kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato parduodamo turto dokumentai atmetami.

33. Pirkimo komisija kandidatų pateiktus parduodamo turto dokumentus, neatitinkančius pirkimo dokumentų, atmeta. Kiti kandidatai kviečiami derėtis.

34. Jeigu nė vienas iš kandidatų pateiktų parduodamo turto dokumentų neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, 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. preliminari derybų procedūrų eiga ir dienotvarkė;

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 parduodamo turto 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, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato;

40.2. kainos, kurios turi būti pagrįstos ekonomiškai (palyginti su nekilnojamojo turto rinkos kainų analogais).

41. Pirkimo komisija, priimdama sprendimą dėl laimėjusio kandidato, vertina parduodamo turto dokumentus atsižvelgdama į derybų rezultatus ir remdamasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais. Ji parengia ekonominį (finansinį) pagrindimą, kuriame pagrindžiamas siūlomo pirkti turto įsigijimo 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, nurodydama 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 apie priimtą sprendimą ne

vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiajam kandidatui. 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 pirkimų 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 pirkimų ataskaita, 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 parduodamo turto 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 parduodamo turto dokumentai.

55. Pirkimo ataskaitoje nurodoma:

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

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

55.3. trumpas pasirinkto pirkimo (perkamo turto) ir sutartų pirkimo sąlygų aprašymas (objekto techniniai, ekonominiai rodikliai, buvimo vieta, pirkimo kaina);

55.4. pasiūlymus pateikusių kandidatų rekvizitai;

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

55.6. pasiūlymų vertinimo ir palyginimo aprašymas, Pirkimo komisijos išvados ir motyvai dėl laimėjusio pasiūlymo, šį pasiūlymą pateikusio kandidato rekvizitai, ekonominio, finansinio naudingumo pagrįstumas, 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 parduodamo turto dokumentus, per 20 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 atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį. Jeigu antrojo kandidato, kurio parduodamo turto 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 įgyti 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 savivaldybės nuosavybėn privačios žemės sklypą priima artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje. Savivaldybės administracijos direktorius per 20 darbo dienų nuo savivaldybės tarybos sprendimo įsigyti privačios žemės sklypą priėmimo su laimėjusiu kandidatu suderina ir nustato žemės sklypo pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką.

60. Turto pirkimo sutartį pasirašo perkančiosios organizacijos vadovas. Žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Žemės sklypo pirkimo savivaldybės nuosavybėn sutartis pasirašoma savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

61. Įgytas valstybės nuosavybėn 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 kitas turtas perkamas nuosavybėn, derybas laimėjęs kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šiuos dokumentus (originalus arba nustatytąja tvarka patvirtintas dokumentų kopijas, jeigu šių dokumentų originalai įstatymų nustatyta tvarka saugomi kitose institucijose):

62.1. nuosavybės teisę į turtą patvirtinančius dokumentus;

62.2. bendraturčių sprendimą (sutikimą) parduoti turtą 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 turto pripažinimo tinkamu 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 tokie buvo), esamos įrangos eksploatavimo instrukcijas, pasus, garantinius talonus, kitą dokumentaciją ir archyvinę medžiagą, susijusią su įsigytu turtu.

63. Kai žemės sklypas ar kitas turtas nuomojamas ar įsigyjamos kitos teisės į turtą, derybas laimėjęs kandidatas prie pirkimo sutarties turi pridėti šios Tvarkos 62.1 punkte nurodytų dokumentų nustatytąja tvarka patvirtintas dokumentų kopijas. Jeigu būtina, priklausomai nuo turto paskirties, turto nuomos ar įsigyjamų kitų teisių į turtą 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. ĮSIGYTO TURTO REGISTRAVIMAS IR PIRKIMO DOKUMENTŲ SAUGOJIMAS

65. Pasirašius pirkimo sutartį, turto perdavimo ir priėmimo aktą, perkančioji organizacija įsigytą turtą nustatytąja tvarka nedelsdama turi 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 nuosavybėn) ar savivaldybės administracijos direktorius (jeigu žemės sklypas įsigytas savivaldybės nuosavybėn), 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 vykdantys asmenys), pažeidę šios Tvarkos nuostatas, atsako įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

_____