

PATVIRTINTA
Macikų socialinės globos namų
direktorius
2025 m. spalio 9 d.
įsakymu Nr. V-101/2025(1.11 E)

BUTO NUOMOS ĮSIGIJIMO IŠ FIZINIŲ IR (AR) JURIDINIŲ ASMENŲ SĄLYGŲ IR VERTINIMO KRITERIJŲ APRAŠAS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Perkančioji organizacija – Macikų socialinės globos namai (toliau – Perkančioji organizacija) numato išsinuomoti įrengtą bei tenkinantį Perkančiosios organizacijos poreikius 1 (vieną) 3 kambarių arba 2 kambarių su holu gyvenamąjį butą. Butas reikalingas globos namų veiklai vykdyti (apsaugoto būsto paslaugos teikimui).

Pirkimas bus 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). Pirkimą organizuoja Perkančiosios organizacijos sudaryta Būstų nuomos įsigijimo iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų komisija (toliau – Komisija). Informacija apie Pirkimą skelbiama Macikų socialinės globos namų interneto svetainėje <https://macikugn.lrv.lt/>, ir rajoniniame periodiniame spaudos leidinyje. Komisija neturi teisės pirkimo dokumentų (sąlygų) paskelbti anksčiau, negu paskelbiama apie pirkimą.

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

3. Komisija skelbiamų derybų būdu perka 1 buto (3 kambarių arba 2 kambarių su holu nuo 55 kv. m. iki 65 kv. m. naudingo¹ ploto) nuomos paslaugas Šilutės mieste **5 metų laikotarpiui** su galimybe terminą pratęsti.

4. Pirkimas vykdomas:

4.1. skelbiamų derybų būdu;

4.2. Jei per nurodytą paraiškų skelbiamoms deryboms pateikimo terminą nebus gautas nė vienas pasiūlymas, ar kandidatas (kandidatai), ar jo įgaliotas (jam atstovaujantis) asmuo atsisakys pasirašyti gyvenamųjų patalpų terminuotą nuomos sutartį ir nebus kito kandidato, kuris atitiktų pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus, ar visų kandidatų pateikti siūlomų nuomoti nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitiks pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, skelbiamų derybų būdu pirkimo procedūros bus baigtos, o Perkančioji organizacija butų nuomos paslaugų pirkimą Šilutės mieste vykdys neskelbiamų derybų būdu, iki bus nupirktos 1 buto (3 kambarių arba 2 kambarių su holu) nuomos paslaugos.

5. Pirkimo objektas į pirkimo dalis neskirstomas.

6. Reikalavimai butui:

6.1. butas 3 kambarių arba 2 kambarių su holu (vienas kambarys arba holas gali būti sujungtas su virtuve);

6.2. butas turi būti tik 1 – 3 pastato aukštuose;

6.3. pirkimo objektas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrė ir registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras) turi būti įregistruotas kaip gyvenamosios (butų) paskirties patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas

¹ pastato naudingas plotas – visų šiltomis atitvaromis atitveriamų ar atitvertų patalpų plotų suma, m². Į naudingą plotą neįskaitomas uždarytų laiptinių, atvirų ar pusiau atvirų laiptinių laiptatakių ir tarpinių aikštelių, liftų šachtų, nešildomų rūsių (pusrūsių), šiltomis atitvaromis neatitveriamų ar neatitvertų palėpės patalpų plotas.

6.4. atstumas nuo Patalpų (gyvenamojo buto) iki artimiausios parduotuvės, viešojo transporto stotelės ar stoties turi būti iki 2 kilometrų;

6.5. buto statybos baigtumas, paraiškų teikimo dieną įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, turi būti ne mažesnis nei 80 proc. Jei paraiškų teikimo dieną buto statybos baigtumas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, yra mažesnis kaip 100 proc., paraiškos teikėjas įsipareigoja įregistruoti butą 100 proc. statybos baigtumu per 3 mėnesius nuo pasiūlymų eilės sudarymo dienos arba per 3 mėnesius nuo derybų protokolo pasirašymo dienos;

6.6. butas paraiškų teikimo dieną ir buto nuomos sutarties pasirašymo metu privalo atitikti visas šias sąlygas:

6.6.1. butas neareštuotas, nėra perleistas tretiesiems asmenims, nėra jokių galiojančių sutarčių ar susitarimų dėl buto nuomos teisės suvaržymo ar kitaip nėra suvaržytos buto valdymo, naudojimo ar disponavimo teisės. Jei butas įkeistas, iki buto nuomos sutarties pasirašymo teikėjas privalo pateikti kreditoriaus rašytinį sutikimą, kad butas gali būti nuomojamas;

6.6.2. buto naudingasis plotas ne mažesnis nei 55 kv. m. ir ne didesnis nei 65 kv. m. Gali būti siūlomi nuomai ir tokie butai, kurių plotas ne daugiau kaip 15 proc. yra didesnis ar mažesnis nei nurodytas nuomojamo buto plotas pirkimo sąlygose;

6.7. butas nuomojamas su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais buto priklausiniais (rūšiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra, išskyrus automobilių stovėjimų vietas;

6.8. butas paraiškų teikimo dieną arba ne vėliau kaip po 3 mėnesių nuo pasiūlymų eilės sudarymo dienos, kai pirkimas vykdomas skelbiamų derybų būdu, arba ne vėliau kaip po 3 mėnesių nuo derybų protokolo pasirašymo dienos vykdant neskelbiamas derybas turi būti visiškai įrengtas ir tinkamas gyventi, tai yra:

6.8.1. bute įrengta visa apdaila (galutinai įrengtos ir apdailinėtis medžiagomis padengtos vidinės pertvaros, lubos, grindys, sienos, taip pat įrengti, išvedžioti ir veikiantys visi komunaliniai patogumai (vandentiekis, buitinės nuotekos, šildymas, karštas vanduo);

6.8.2. buto sienų, lubų ir grindų būklė gera; durys ir langai sandarūs, tvarkingi;

6.8.3. bute įrengti tvarkingi ir veikiantys santechnikos prietaisai ir vamzdynas;

6.8.4. bute įrengta tvarkinga ir veikianti elektros instaliacija;

6.8.5. bute (butui) įrengti individualios apskaitos šalto ir karšto vandens, elektros (jeigu yra, dujų) apskaitos prietaisai;

6.8.6. butas neturi defektų ir (ar) trūkumų, kurie trukdytų butą naudoti pagal paskirtį;

6.8.7. butas gali būti nuomojamas: su baldais ir buitine technika; be baldų ar be buitinės technikos;

6.8.8. jei butas nuomojamas be baldų, virtuvėje turi būti elektrinė viryklė ir kriauklė;

7. Netinkami butai:

7.1. su bendrojo naudojimo patalpomis (virtuve, tualetu, dušine), išskyrus bendrą koridoriaus, laiptinės dalį, kuri neįskaičiuota į buto naudingąjį plotą;

7.2. butai su pereinamais kambariais, išskyrus:

7.2.1. trijų kambarių bute vienas kambarys gali būti pereinamas;

7.2.2. dviejų kambarių su holu bute holas gali būti pereinamas.

7.3. butai su krosniniu šildymu;

7.4. butai įrengti pusrūsiuose, palėpėse, vietose, į kurias yra apribotos galimybės patekti;

7.5. butai, esantys mediniuose ar karkasiniuose namuose;

7.6. butai, kurie neatitinka bent vienos iš 7 punkte nurodytų sąlygų.

8. Gyvenamųjų patalpų vieno kvadratinio metro naudingojo ploto nuomos kaina bet kuriuo atveju neturi būti didesnė kaip 6,50 Eur už 1 kv. m naudingojo ploto per mėnesį.

II SKYRIUS PARAIŠKŲ PATEIKIMO TVARKA

9. Paraiškas kandidatai pateikia tiesiogiai, per kurjerį, arba atsiunčia registruotu laišku šiuo adresu: Vilties g.2, Macikų k., LT99156, Šilutės sen., Šilutės r. sav., ar el. paštu

info@macikaigloba.lt. Paraiškos dalyvauti skelbiamose derybose turi būti pateiktos iki Perkančiosios organizacijos skelbime nurodytos datos. Vėliau skelbiamoms deryboms pateiktos paraiškos nebus nenagrinėjamos.

10. Pirkimus organizuojant neskelbiamų derybų būdu Perkančioji organizacija pasirinktam (-iems) kandidatui (-ams) tiesiogiai el. paštu išsiunčia kvietimą dalyvauti neskelbiamose derybose ir kitus pirkimo dokumentus. Jei el. paštas nėra žinomas, į kandidatą kreipiamasi kitomis informavimo priemonėmis.

11. 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.

12. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių paraiškos nebuvo gautos ar gautos pavėluotai. Pavėluotai gautos paraiškos grąžinamos kandidatams, išskyrus atvejus, kai pasiūlymai pateikiami elektroniniu būdu.

13. Turto savininkas, ar jo įgaliotas asmuo, ar jam atstovaujantis asmuo siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl turto nuomos (toliau – Kandidatas), paraišką dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

14. Kandidatas, siūlydamas kelis butus, kiekvienam iš jų pildo atskirą paraišką ir kitus paraiškos pateikimui reikalingus dokumentus.

15. Pasiūlymą Kandidato vardu gali pateikti jam atstovaujantis asmuo.

16. Dalyvauti skelbiamose ir neskelbiamose derybose ir teikti paraiškas dėl buto nuomos gali tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys.

17. Paraiškų pateikimo tvarka skelbiamų derybų būdu:

17.1. Kandidatas užpildo ir pristato paraišką (1 priedas) voke su užrašu „Skelbiamoms deryboms dėl buto nuomos pirkimo“ ir kartu nurodo savo rekvizitus arba teikia elektroniniu būdu, el. laiško pavadinime nuroydamas „Skelbiamoms deryboms dėl buto nuomos pirkimo“. Kartu su paraiška pateikiami šie dokumentai:

17.1.1. buto, kurį siūloma nuomoti, nuosavybę įrodančio dokumento kopija (valstybės įmonės Registrų centro pažymėjimo arba Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija);

17.1.2. buto kadastro duomenų bylos kopija arba buto plano kopija;

17.1.3. įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų nuomojimo ir (ar) sudaryti buto nuomos sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra daikto savininkas;

17.1.4. Kandidatas paraiškoje nurodo pradinę siūlomo nuomoti buto kainą 1 kv. m naudingojo ploto mėnesiui, į kurią privalo būti įskaičiuoti visi privalomi mokesčiai, **įskaitant gyventojų pajamų mokestį**². Pradinė bendra buto nuomos kaina siūloma su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais buto priklausiniais (rūšiais, sandėliukais ir pan.), jei tokie yra. Pasiūlyme nurodyta būsto nuomos kaina negali būti konfidenciali;

17.1.5. Kandidatas paraiškoje nurodo pradinę siūlomo nuomoti buto, kurio užbaigtumas paraiškos pateikimo dieną yra mažesnis nei 80 proc., kainą, į kurią privalo būti įskaičiuoti visi privalomi mokesčiai, **įskaitant gyventojų pajamų mokestį**. Taip pat į pradinę buto nuomos kainą turi būti įskaitomi visi statybos, remonto darbai, reikalingi buto visiškam įrengimui įvykdyti (buto 100 proc. baigtumu) ir tinkamumui gyventi;

17.1.6. Pageidautina, kad paraiškoje būtų nurodytos siūlomo nuomoti buto apžiūros sąlygos (laikas, kada galima apžiūrėti butą, ir Kandidato ar jo atstovo, į kurį galima kreiptis dėl nuomojamo buto apžiūrėjimo, kontaktai).

17.1.7. kandidato sutikimas leisti fotografuoti siūlomą nuomoti būstą ir aprašyti jo būklę (2 priedas).

² 15 proc. gyventojų pajamų mokestį nuo išmokamos nuomos pajamų sumos išskaičiuoja ir Valstybinei mokesčių inspekcijai sumoka pati perkančioji organizacija.

18. Neskelbiamų derybų atveju Perkančioji organizacija informaciją apie neskelbiamų derybų vykdymą skelbia Perkančiosios organizacijos interneto svetainėje ir kandidatai dalyvauti neskelbiamose derybose kviečiami pagal jų pareikštą pageidavimą ar viešai internete ir (arba) leidiniuose skelbiamą informaciją.

19. Kandidatas, norintis dalyvauti neskelbiamose derybose, pateikia užpildytą paraišką (1 priedas) ir šio aprašo 17.1.1–17.1.7 papunkčiuose nurodytus dokumentus.

III SKYRIUS PARAIŠKŲ NAGRINĖJIMO TVARKA

20. Vokai su pasiūlymais atplėšiami Gyvenamųjų patalpų nuomos pirkimo komisijos posėdyje skelbime apie pirkimą nurodytu laiku. Pasiūlymai vertinami nedalyvaujant juos pateikusiems kandidatams ar jų atstovams. Komisijos posėdis vyks Macikų socialinės globos namų administracijos salėje, Vilties g. 2, Macikų k., Šilutės sen., Šilutės r. sav.

21. Komisija išnagrinėja pateiktą pasiūlymą ir siūlomo nuomoti buto dokumentus ir, esant būtinybei, pakartotinai kreipiasi į kandidatus dėl buto dokumentų tikslinimo bei paaiškinimo teikimo. Kandidatai patikslintus dokumentus Komisijai pateikia ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pranešimo išsiuntimo kandidatams dienos. Kandidatams iki nustatyto termino nepateikus papildomų dokumentų arba pateikus patikslintus dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentams, jų paraiškos atmetamos. Siūlomus nuomoti būstus Komisija apžiūri per 2 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos ir įvertina siūlomų nuomoti būstų atitikimą pirkimo sąlygų reikalavimams, surašius apžiūros aktą (3 priedas).

22. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos atmeta kandidatų pateiktus pasiūlymus skelbiamoms deryboms, jeigu jie neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ir pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.

23. Perkančioji organizacija visiems skelbiamose derybose dalyvavusiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo pasiūlymo ir siūlomų nuomoti nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimo termino pabaigos vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų.

24. Kvietime derėtis turi būti ši informacija:

24.1. jei derybos vyksta gyvai, nurodomas adresas, kur vyks derybos, derybų pradžios data ir valanda; jeigu nuotoliniu būdu, - pateikiama internetinė nuoroda į derybas;

24.2. derybų objektas;

24.3. derybų kalba (kalbos);

24.4. kita svarbi informacija.

25. Jeigu kandidatui iki derybų pradžios patikslinus, papildžius ar paaiškinus duomenis paaiškėja, kad kandidato pasiūlymas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, perkančioji organizacija atšaukia kvietimą derėtis, atmeta kandidato pasiūlymą ir pateikia jam motyvuotą atsakymą dėl pasiūlymo atmetimo.

26. Jeigu nė vieno iš Kandidatų, pateikusių paraiškas skelbiamoms deryboms, siūlomų nuomoti gyvenamųjų patalpų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, pirkimas skelbiamų derybų būdu baigiamas ir Perkančioji organizacija pereina prie pirkimo neskelbiamų derybų būdu.

27. Komisija derasi atsižvelgdama į buto techninius, ekonominius ir kitokius šiame Apraše nustatytus reikalavimus, taip pat dėl kainos, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato. Derybų metu Perkančioji organizacija turi:

27.1. visiems kandidatams taikyti vienodus reikalavimus, suteikti vienodas galimybes ir pateikti vienodą informaciją;

27.2. derėtis su kiekvienu kandidatu atskirai;

27.3. tretiesiems asmenims negali atskleisti jokios su kandidato dalyvavimu derybose susijusios informacijos be jo sutikimo, neinformuoja kandidato apie susitarimus su kitais kandidatais.;

27.4. kai derybos vyksta gyvai, derybos protokoluojamos. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas. Vykstant deryboms nuotoliniu būdu, daromas derybų įrašas.

28. Derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama dėl kainos ir (ar) pirkimo sąlygų, ir kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus.

29. Perkančioji organizacija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems skelbiamose derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus.

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

31. Perkančioji organizacija gali nesiderėti ir sudaryti nuomos sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių Kandidatu, taip pat Kandidato pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.

IV SKYRIUS PARAIŠKŲ ATMETIMAS

32. Paraiškos (pasiūlymai) atmetamos, jeigu:

32.1. gyvenamosios patalpos neatitinka šiame apraše ir normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatytų reikalavimų gyvenamosioms patalpoms;

32.2. Kandidatas paraišką ir kitus dokumentus pateikė ne lietuvių kalba;

32.3. viršija Perkančiosios organizacijos numatytą biudžetą, nurodytą šių Sąlygų 8 punkte;

32.4. kandidatas nepateikė buto nuosavybę patvirtinančių dokumentų ir (ar) kadastro duomenų bylos kopijų;

32.5. Kandidatas pateikė neteisingus, suklastotus duomenis;

32.6. Kandidatas nesudaro sąlygų apžiūrėti buto;

32.7. nepridėtas įgaliojimas ar tinkamai patvirtina jo kopija, jei pasirašė buto savininko įgaliotas asmuo;

32.8. gyvenamosios patalpos neatitinka nuomojamoms patalpoms nustatytų reikalavimų arba Komisija pateikia išvadą, kad jos, neatlikus remonto, nėra tinkamos apsaugoto būsto nuomai ar neatitinka kadastro duomenų byloje nurodytų duomenų;

32.9. jeigu Kandidato siūlomas butas neatitinka bent vieno šio aprašo 6 punkte nustatytų reikalavimų butams;

32.10. jeigu Kandidato siūlomas butas atitinka bent vieną šio aprašo 7 punkte nustatytą sąlygą, kuri aiškiai nurodo, kad toks butas netinkamas Perkančiajai organizacijai;

32.11. jei dėl tam tikrų aplinkybių Komisija priima sprendimą, kad Pirkimas pagal pateiktą pasiūlymą tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo.

V SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

33. Vertinami tik Šilutės mieste pasiūlytų nuomoti butų pasiūlymai.

34. Vykdamas pirkimą skelbiamų derybų būdu pasiūlymų eilę sudaroma tokia tvarka:

34.1. Perkančioji organizacija priimdama sprendimą dėl laimėjusio Kandidato, vertina paraišką, atsižvelgdama į derybų rezultatus ir remdamasi pirkimo dokumentuose nustatytais vertinimo kriterijais.

34.2. Komisija vertina pasiūlymus pagal ekonomiškai naudingiausio pasiūlymo kriterijų.

34.3. Laimėtoju išrenkamas tas kandidatas, kurio ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų balų suma po derybų yra didžiausia ir per derybas pasiūlyta galutinė kaina (įskaitant visus

mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme), ir yra privalomi sumokėti konkrečiam kandidatui (pardavėjui) yra ne per didelė perkančiajai organizacijai.

34.4. Pasiūlymuose nurodyti butai vertinami balais. Balai apskaičiuojami vadovaujantis 3 priede nurodytais vertinimo kriterijais.

Vertinimo kriterijai	Vertinimo kriterijų lyginamasis svoris
Pasiūlyta (suderėta) kaina	70
Techninės būklės vertinimas	30

34.5. Ekonominio naudingumo nustatymas:

Ekonominis naudingumas vertinamas pagal formulę	$S = C + T$
S – ekonominio naudingumo įvertinimas	
C – kandidato pasiūlytos (suderėtos) kainos įvertinimo balas	
C_{\min} – mažiausia pasiūlyta tam tikro dydžio buto 1 kv. m kaina Eur	
C_p – kandidato pasiūlyta tam tikro dydžio buto 1 kv. m kaina Eur	$C = (C_{\min} / C_p) X;$
X – kainos įvertinimo lyginamasis svoris($X=70$)	
T – techninio įvertinimo balų suma	
T_i – buto techninio įvertinimo balų suma	
T_{\max} – didžiausia iš visų dalyvių techninio įvertinimo balų suma ($T_{\max}=100$)	$T = (T_i / T_{\max}) Y;$
Y – techninio įvertinimo lyginamasis svoris($Y=30$)	

VI SKYRIUS PIRKIMO PROCEDŪRŲ NUTRAUKIMAS

35. Kandidatų pasiūlytų nuomoti gyvenamųjų patalpų pirkimo procedūros nutraukiamos esant bent vienai iš šių aplinkybių:

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

35.2. kai nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;

35.3. kai laimėtojas atsisako pasirašyti nuomos sutartį derybose sutartomis sąlygomis ir nėra kito Kandidato, kuris atitiktų šiame apraše laimėtojui išrinkti nustatytas sąlygas;

35.4. kai nėra Kandidatų, kurie atitiktų šiame apraše laimėtojui išrinkti nustatytas sąlygas.

VII SKYRIUS SUTARTIES SUDARYMAS

36. Atsižvelgdama į Komisijos atliktas procedūras, Macikų socialinės globos namų direktorius priima sprendimą dėl derybas laimėjusių Kandidatų. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo įsigaliojimo dienos derybas laimėjusiam Kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti nuomos sutartį. Sutarties sudarymo vieta, data ir laikas pranešamas Kandidatui elektroninio arba telefoninio ryšio priemonėmis. Nuomos sutarties projektas yra pateiktas šio aprašo 4 priede.

37. Jeigu Kandidatas, kuriam buvo pasiūlyta sudaryti nuomos sutartį, atsisako ją sudaryti arba iki Perkančiosios organizacijos nurodyto laiko neatvyksta sudaryti nuomos sutarties ir nepateikia motyvuoto paaiškinimo, kodėl neatvyko, arba nepateikia sutarties sudarymui reikalingų dokumentų (pagal pirkimo dokumentuose nurodytas sąlygas), arba atsisako sutartį sudaryti derybose sutartomis sąlygomis, arba atvyksta pasirašyti sutartį, bet jos nepasirašo ir nepateikia svarių motyvų, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti sutartį. Tokiu atveju Pirkimo komisija siūlo sudaryti nuomos sutartį kitam

pagal sudarytą eilę Kandidatui, kurio pasiūlymas pagal derybų rezultatus yra geriausias po atsisakiusiojo sudaryti nuomos sutartį.

38. Iki buto perdavimo nuomai momento butas privalo atitikti šio Aprašo 6 punkte nustatytus reikalavimus. Iki buto perdavimo nuomai momento butas privalo išlikti tokios būklės, kokia buvo užfiksuota Komisijos.

39. Buto nuomos sutartis laikoma sudaryta, kai yra pasirašyta abiejų sandorio šalių ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre, o pasibaigia – kai išregistruojama.

40. Nuomojamo buto nuomos sutarties sudarymo dieną nustatyta tvarka turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas, karštą ir šaltą vandenį, elektros ir šiluminę energiją, dujas, vietinė rinkliava ir kt.

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

42. Atsiskaitymo už išnuomotą butą tvarka, buto draudimo tvarka, kiti svarbūs naudojimosi butu nuomos laikotarpiu aspektai detalizuojami buto nuomos sutartyje.

VIII SKYRIUS PRETENZIJŲ PATEIKIMO TVARKA

43. Kiekvienas Kandidatas, kuris mano, kad Perkančioji organizacija nesilaikė šio aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai.

44. Pretenzija turi būti pareikšta raštu per 5 darbo dienas nuo Perkančiosios organizacijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo Kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie Perkančiosios organizacijos priimtą sprendimą dienos.

45. Jeigu Kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio Kandidato priėmimo dienos, Perkančioji organizacija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.

46. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi šiame apraše nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Perkančioji organizacija informuoja Kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.

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

48. Kandidatas Perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.

Būstų nuomos iš fizinių ir (ar) juridinių
asmenų sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo
1 priedas

(Paraiškos forma)

PARAIŠKA

BUTO REKVIZITAI:

Adresas, bendrasis plotas..... kv. m,
kambarių skaičius, aukštas....., statybos metai,
namo tipas _____ Rūsys _____
(plytinis, monolitinis, stambiaplokštis ir kita)

**PERKANČIOJI ORGANIZACIJA (NUOMININKAS): MACIKŲ SOCIALINĖS GLOBOS
NAMAI**

KANDIDATO (NUOMOTOJO) REKVIZITAI:

.....
(vardas, pavardė, asmens kodas)

.....
ar (įmonės pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefonas, faksas, elektroninis paštas)

.....
(banko pavadinimas, banko kodas ir sąskaitos numeris)

Toliau pasirašęs kandidatas (jei dalyvauja įmonė, parašas tvirtinamas įmonės antspaudu)
yra suinteresuotas dalyvauti derybose ir sudaryti buto nuomos sutartį.

KAINA:

Nuomojamų gyvenamųjų patalpų 1 kv. m naudingojo ploto kaina už 1
mėnesį.....eurų.
(suma skaičiais ir žodžiais)

NUOMOJAMO BUTO APŽIŪRĖJIMO SĄLYGOS (laikas, kada galima apžiūrėti butą,
kontaktinio asmens vardas, pavardė, adresas, telefono numeris).

GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PERDAVIMO TERMINAS (nurodyti terminą, bet ne ilgesnį kaip
vienas mėnuo nuo nuomos sutarties pasirašymo dienos).

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka Pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas.

Patvirtinu, kad pasiūlymas atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus ir sąlygas.

PRIDEDAMA:

1. Būsto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos.....lapų;

2. Kadastro duomenų bylos kopija.....lapų;

3. Notarinis įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui pateikti pasiūlymą ir kitus būsto pirkimo dokumentus, tikslinti pirkimo dokumentus ir derėtis dėl būsto nuomos kainos ir sąlygų, jeigu dokumentus teikia ne pats būsto savininkas.....lapų;
4. Pastato (būsto) energinio naudingumo sertifikato kopija.....lapų;
5. Įgaliojimus patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl būsto nuomos, jei pasiūlymą teikia ne pats savininkas, juridinio asmens valdymo organo sprendimas (jeigu savininkas yra juridinis asmuo).....lapų;

.....
(Kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui)

.....
(parašas)

.....
(vardas, pavardė)

Būstų nuomos iš fizinių ir (ar) juridinių
asmenų sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo
2 priedas

(Sutikimo forma)

SUTIKIMAS

BUTO REKVIZITAI:

Adresas, bendrasis plotas..... kv. m,

kambarių skaičius, aukštas....., statybos metai, namo tipas

**PERKANČIOJI ORGANIZACIJA (NUOMININKAS): MACIKŲ SOCIALINĖS GLOBOS
NAMAI**

KANDIDATO (NUOMOTOJO) REKVIZITAI:

.....
(vardas, pavardė, asmens kodas)

.....
ar (įmonės pavadinimas, kodas)

.....
(adresas, telefonas, faksas, elektroninis paštas)

Sutinku, kad perkančiosios organizacijos atstovai apžiūrėtų man nuosavybės teise priklausantį butą, atliktų fotofiksaciją ar kitaip užfiksuotų jo būklę.

Susipažinau su Būstų nuomos iš fizinių ir juridinių asmenų sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašu, patvirtintu Macikų socialinės globos namų direktoriaus 20.....-.....-..... įsakymu Nr.

.....
(Kandidato pareigos, jei atstovauja juridiniam asmeniui)

.....
(parašas)

.....
(vardas, pavardė)

Būstų nuomos iš fizinių ir (ar) juridinių asmenų sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo 3 priedas

(Buto apžiūros techninės būklės vertinimo forma)

SIŪLOMO NUOMOTI BUTO APŽIŪRRA IR TECHNINĖS BŪKLĖS VERTINIMAS

2025 m. d.

Butas, priklausantis _____,
(buto savininko vardas, pavardė arba įmonės pavadinimas)

esantis _____,
(adresas)

kambarių skaičius _____ ;

buto naudingasis plotas _____ kv. m.;

namo aukštas, kuriame yra butas, _____ ;

namo, kuriame yra siūlomas būstas, statybos metai

energinio naudingumo klasė..... ;

apskaitos prietaisai _____

Kitos pastabos _____

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijai	Vertinimo ribos (balai)	Vertinimo balai	Vertinimas (balais)
1.	Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stoties ar stotelės matuojant spinduliu	0-5		
1.1.	iki 500 m		5	
1.2.	iki 1000 m		2	
1.3.	iki 2000 m		0	
1.4.	daugiau kaip 2000 m	Pasiūlymas atmetamas		
2.	Namo (buto) energetinio naudingumo klasė	0-20		
2.1.	A		20	
2.2.	B		15	
2.3.	C		10	
2.4.	D		5	
2.5.	E		0	
2.6.	F, G		0	
3.	Pastato aukštas, kuriame yra butas	0-10		
3.1.	1 aukštas		10	
3.2.	2 aukštas		5	
3.3.	3 aukštas		0	
3.4.	kiti aukštai	Pasiūlymas atmetamas		
4.	Vonios ir tualetų patalpų būklė	0-10		
4.1	Naujai suremontuota, įranga (klozetas, vonia arba dušas, kriauklė) nauja		10	

4.2	Su nedideliais defektais, įranga (klozetas, vonia arba dušas, kriauklė) tvarkinga, gerai veikianti (remontas nereikalingas)		5	
4.3	Su dideliais defektais (reikalingas remontas), įranga sena, blogai veikianti, nusidėvėjusi	Pasiūlymas atmetamas		
5.	Virtuvės patalpų būklė (lubos, sienos, grindys, įranga)	0–10		
5.1.	Lubos, sienos, grindys naujai suremontuota, įranga (elektrinė viryklė, kriauklė) nauja		10	
5.2.	Lubos, sienos, grindys su nedideliais defektais, įranga (elektrinė viryklė, kriauklė) tvarkinga, gerai veikianti (remontas nereikalingas)		5	
5.3.	Lubos, sienos, grindys su dideliais defektais (reikalingas remontas), įranga (viryklė-dujinė) kriauklė sena, nusidėvėjusi	Pasiūlymas atmetamas		
6.	Gyvenamųjų patalpų ir koridoriaus būklė (sienos, lubos, grindys ir vidinės durys)	0–10		
6.1.	Naujai suremontuota		10	
6.2.	Remontas neatliktas, lubos, sienos, grindys su smulkiais defektais (remontas nereikalingas)		5	
6.3.	Lubos, sienos, grindys su žymiais defektais Reikalingas remontas	Pasiūlymas atmetamas		
7.	Langų būklė	0–5		
7.1.	Visi langai su stiklo paketais		5	
7.2.	Dalis langų su stiklo paketais		2	
7.3.	Be stiklo paketų (nepakeisti)		0	
8.	Buto lauko (išorinių) durų būklė	0–5		
8.1.	Šarvuotos (durų konstrukcija, kurią sudaro keturkampiai metalo vamzdžiai ir 1,5 – 2 mm plieno lakštai) sandarios, tvarkingos		5	
8.2.	Medinės sandarios, tvarkingos		3	
8.3.	Susidėvėjusios, netvarkingos (reikalingas remontas)	Pasiūlymas atmetamas		
9.	Balkonas	0–3		
9.1.	Yra		3	
9.2.	Nėra		0	
10.	Rūsiai	0–3		
10.1.	Yra		3	
10.2.	Nėra		0	
11.	Elektros instaliacija, prietaisai (elektros laidai, kištukiniai lizdai, šviestuvai ir kt.)	0–3		
11.1.	Be defektų, visi jungikliai ir lizdai tvarkingi		3	
11.2.	Su nedideliais defektais (remontas nereikalingas)		1	
11.3.	Elektros instaliacija susidėvėjusi, su dideliais defektais (reikalingas remontas)	Pasiūlymas atmetamas		
12.	Baldai	0–10		

12.1.	Viso buto patalpose yra geros kokybės tinkami baldai		10	
12.2	Trijuose kambariuose (arba dviejuose kambariuose su holu) yra geros kokybės tinkami baldai		6	
12.3.	Dviejuose kambariuose yra geros kokybės tinkami baldai		4	
12.4.	Viename kambaryje yra geros kokybės tinkami baldai		2	
12.5.	Virtuvėje yra geros kokybės tinkami baldai		4	
12.6.	Kambariai yra be baldų		0	
13.	Buitinė technika (tvarkinga, veikianti)	0-6		
13.1	Šaldytuvas (su šaldiklio sekcija)		2	
13.2	Skalbimo mašina (ne mažiau 5 kg)		2	
13.3	LED Televizorius (įstrižainė ne mažiau 32“)		2	
13.4	Be buitinės technikos		0	
	Iš viso	0-100		

Komisijos nariai:

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(parašas)

(vardas, pavardė)

Siūlomo pirkti buto savininkas ar įgaliotas asmuo:

(parašas)

(vardas, pavardė)

Būstų nuomos iš fizinių ir (ar) juridinių
asmenų sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo
4 priedas

TERMINUOTA GYVENAMŪJŲ PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS

20 m. d. Nr.

Macikai

(vardas, pavardė), asmens kodas (asmens kodas), gyvenantis (gyvenamoji vieta)/(teisinė forma, pavadinimas), pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigtas ir veikiantis juridinis asmuo, juridinio asmens kodas (kodas), kurios registruota buveinė yra (adresas), atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo) (toliau – Nuomotojas)

Macikų socialinės globos namai, juridinio asmens kodas 190796943, kurios registruota buveinė yra Vilties g. 2, Macikų k., Šilutės sen., Šilutės r. sav., atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal Macikų socialinės globos namų nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2010 m. birželio 22 d. įsakymu Nr. A1-266, (toliau – Nuomininkas), ir

toliau kartu vadinami Šalimis, o kiekvienas atskirai – Šalimi, sudaro šią gyvenamųjų patalpų terminuotą nuomos sutartį (toliau – Sutartis).

I. SUTARTIES DALYKAS

1. Sutartimi Nuomotojas už nuomos mokestį įsipareigoja suteikti Nuomininkui Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygomis 5 metus (su galimybe pratęsti) valdyti ir naudoti gyvenamąsias patalpas, kurių duomenys nurodyti Sutarties 2 punkte (toliau – Gyvenamosios patalpos) ir (ar) kitą turtą (jeigu toks suteikiamas), kurio duomenys nurodyti Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte, o Nuomininkas įsipareigoja naudotis Gyvenamosiomis patalpomis pagal paskirtį, nurodytą Sutarties 4 punkte ir mokėti nuomos mokestį bei kitus Sutartyje nurodytus mokėjimus.

2. Gyvenamųjų patalpų duomenys:

2.1. adresas: (savivaldybė, seniūnija, gyvenamoji vietovė ir kodas, gatvė, pastato Nr., korpuso Nr., buto Nr.);

2.2. unikalus Nr. (numeris);

2.3. bendrasis plotas, išreikštas kvadratiniais metrais (plotas skaičiais ir žodžiais);

2.4. naudingasis plotas, už kurį skaičiuojamas nuomos mokestis, išreikštas kvadratiniais metrais (plotas skaičiais ir žodžiais);

2.5. Gyvenamųjų patalpų priklausiniai: (išvardyti ir nurodyti jų skaičių bei paskirtį);

3. Šalys susitaria, kad Sutarties galiojimo laikotarpiu nustačius arba atsiradus neatitikčių tarp Sutartyje ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre nurodyto nuomojamų Gyvenamųjų patalpų bendrojo ploto ir (arba) naudingojo ploto, Šalys laiko teisingais ir vadovaujasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre pateikiamais duomenimis.

4. Šalys susitaria, kad Nuomininkui nuomojamų Gyvenamųjų patalpų paskirtis yra šių patalpų nuoma apsaugotam būstui išsinuomoti.

II. ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

5. Nuomininkas įsipareigoja:

5.1. apdrausti Gyvenamąsias patalpas ir jame esantį turtą (turto atkuriamosios vertės draudimu);

5.2. už Gyvenamųjų patalpų nuomą Sutartyje nustatyta tvarka Nuomotojui mokėti Sutarties 9 punkte nustatyto dydžio nuomos mokesčių (toliau – Nuomos mokesčiai). Mokesčių už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendrojo naudojimo patalpų administravimą, techninę priežiūrą, teritorijos valymą ir kitas) mokėti Sutarties 18 punkte nustatyta tvarka, išskyrus mokesčius už daugiabučio namo atnaujinimą (modernizavimą);

5.3. naudoti Gyvenamąsias patalpas tik pagal paskirtį, numatytą Sutarties 4 punkte, jas prižiūrėti, laikyti tvarkingas ir geros būklės (atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą), laikytis teisės aktuose nustatytų taisyklių, susijusių su Gyvenamųjų patalpų ir (ar) pastato, kuriame yra Gyvenamosios patalpos, eksploatavimu ir priešgaisrinės saugos reikalavimais, nustatytais pastatui ir Gyvenamosioms patalpoms;

5.4. gyvenamosiomis patalpomis naudotis nepažeisdamas kitų pastate, kuriame yra Gyvenamosios patalpos, esančių butų ir bendrojo naudojimo patalpų savininkų ir (ar) naudotojų teisių bei teisėtų interesų;

5.5. be Nuomotojo rašytinio sutikimo neperplanuoti ir nepertvarkyti nuomojamų patalpų ar jų dalies;

5.6. suderinęs su Nuomotoju, savo lėšomis daryti einamąjį Gyvenamųjų patalpų ir (ar) jose esančios įrangos ar baldų (jei baldai perduoti) einamąjį remontą;

5.7. norėdamas pagerinti Gyvenamąsias patalpas, gauti išankstinį rašytinį Nuomotojo leidimą, kuriame turi būti detalčiai aptariama pagerinimo apimtis (nurodoma pagerinimo techninė specifikacija, pagerinimui atlikti reikalingų medžiagų kiekiai, konkrečios kainos ir (ar) jų ribos), pagerinimo atlikimo terminas, pagerinimui panaudotų medžiagų išlaidų atlyginimo sąlygos (išskyrus atvejus, kai Sutartis pasibaigia arba yra nutraukta);

5.8. savo sąskaita likviduoti Gyvenamosiose patalpose, pastate ar jų inžinerinėse sistemose įvykusias avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarijų, gedimų ar sutrikimų pasekmes bei atstatyti Gyvenamųjų patalpų, pastato ir (ar) jų inžinerinių sistemų ar kitos juose esančios įrangos ar įrengimų būklę, jeigu tai įvyko dėl Nuomininko veikimo ar neveikimo, įskaitant tuos atvejus, jeigu tokios avarijos, gedimai ar sutrikimai įvyko dėl to, kad Nuomininkas laiku neatliko ar netinkamai atliko Gyvenamųjų patalpų einamojo remonto ir kitus darbus, nurodytus Sutartyje;

5.9. pasibaigus šiai Sutarčiai, atlaisvinti Gyvenamąsias patalpas ir gražinti jas Nuomotojui nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų. Nuomininkas Gyvenamąsias patalpas privalo gražinti Nuomotojui pagal abiejų Šalių pasirašomą Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktą tvarkingą ir atitinkantį Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte perdavimo Nuomininkui metu nustatytą būklę, įvertinant Šalių patvirtintus pakeitimus ir normalų nusidėvėjimą. Nuomininkas iki Gyvenamųjų patalpų gražinimo savo sąskaita privalo išgabenti savo turtą iš Gyvenamųjų patalpų. Nuomos mokesčiai mokamas iki Gyvenamųjų patalpų perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos įskaitytinai;

5.10. įregistruoti Sutartį Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre, o pasibaigus Sutarties terminui ar Sutartį nutraukus prieš terminą, ją išregistruoti.

6. Nuomininkas neturi teisės subnuomoti Gyvenamąsias patalpas.

7. Nuomotojas įsipareigoja:

7.1. per _____ (_____) darbo dienas nuo Sutarties pasirašymo dienos perduoti Nuomininkui laisvas, tinkamas gyventi, kaip tai numatyta pagal Lietuvos Respublikos civilinį

kodeksą, ir atitinkančias statybos bei specialiųjų normų (gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos) reikalavimus Sutarties 2 punkte nurodytas Gyvenamąsias patalpas. Nuomojamos patalpos perduodamos dalyvaujant abiem šalims ar jų atstovams, kurie sudaro ir pasirašo Gyvenamųjų patalpų perdavimo – priėmimo aktą (priedas). Nustatytu terminu Šalims nepasirašius Gyvenamųjų patalpų perdavimo – priėmimo akto, ši Sutartis laikoma nesudaryta;

7.2. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu mokėti mokesčius už namo kaupiamąsias lėšas, už bendrojo naudojimo patalpų remonto darbus ir už daugiabučio namo atnaujinimą (modernizavimą);

7.3. užtikrinti, kad jeigu bus perleistos Gyvenamųjų patalpų nuosavybės teisės, teisės ir pareigos, kylančios iš Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties, bus perleistos naujam Gyvenamųjų patalpų nuosavybės teisių įgijėjui;

7.4. atlikti būsto kapitalinio remonto ir (arba) rekonstravimo darbus;

7.5. prireikus kapitališkai remontuoti ar rekonstruoti Gyvenamąsias patalpas, kai jų negalima remontuoti ar rekonstruoti neiškėlus gyventojų, kompensuoti Nuomininko patirtas išlaidas, susijusias su laikina kitų gyvenamųjų patalpų nuoma minėtu laikotarpiu.

8. Nuomotojas, gavęs Nuomininko pranešimą apie Sutarties nutraukimą, turi teisę patikrinti Gyvenamųjų patalpų būklę ir surašyti Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktą pagal Sutarties priede nurodytą formą. Apie tikrinimo datą ir laiką Nuomotojas praneša Nuomininkui prieš 5 (penkias) darbo dienas, jeigu Šalys nesusitaria kitaip.

III. MOKĖJIMŲ IR ATSISKAITYMŲ TVARKA

9. Nuomininkas įsipareigoja Sutarties 11 punkte nustatytais terminais ir tvarka mokėti NuomotojuiEur nuomos mokesčių už 1 kv. m naudingojo ploto per vieną mėnesį, kuris sudaro Eur, išskaičiuojant 15 proc. gyventojų pajamų mokesčių (GPM) nuo išmokamos nuomos pajamų sumos, kuris sudaro Eur ir sumokant Valstybinei mokesčių inspekcijai.

10. Nuomos mokesčiai skaičiuojamas nuo Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos.

11. Nuomos mokesčių Nuomininkas už pirmąjį mėnesį turi sumokėti ne vėliau kaip iki 20 m.....d. Visi vėlesni mokėjimai mokami kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito mėnesio 20 dienos.

12. Bet kuri Sutarties šalis Sutarties galiojimo metu turi teisę inicijuoti pirmą Sutartyje numatyto Nuomos mokesčio perskaičiavimą (keitimą) ne anksčiau kaip po 1 metų nuo Sutarties sudarymo dienos, jeigu Vartotojų kainų indeksas (00 Vartojimo prekės ir paslaugos), remiantis Valstybės duomenų agentūros (duomenų šaltinis – <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=eb3e825c-f627-4dcc-858d-7c5cf7b46bf9#/>), didėjo daugiau nei 5 punktais arba mažėjo daugiau nei -5 punktais. Nuomos mokesčio perskaičiavimas gali būti vykdomas ne dažniau kaip vieną kartą per metus.

13. Šalys privalo Susitarime nurodyti indekso reikšmę laikotarpio pradžioje ir jos nustatymo datą, indekso reikšmę laikotarpio pabaigoje ir jos nustatymo datą, kainų pokytį (k), naujo perskaičiuoto Nuomos mokesčio 1 kv. m naudingojo ploto kainą per vieną mėnesį (a₁).

14. Perskaičiuotas Nuomos mokesčiai taikomas nuo Susitarime nurodytos datos (nuo konkretaus mėnesio).

15. Naujas mėnesinis 1 kv. m naudingojo ploto nuomos mokesčiai (a₁) apskaičiuojamas pagal formulę:

$$a_1 = a + \left(\frac{k}{100} \times a \right), \text{ kur}$$

a_1 – naujas perskaičiuotas mėnesinis 1 kv. m naudingojo ploto nuomos mokestis (Eur be PVM);

a – mėnesinis 1 kv. m nuomos mokestis (Eur be PVM) (jei jis jau buvo perskaičiuotas, tai po paskutinio perskaičiavimo);

k – pagal vartotojų kainų indeksą apskaičiuotas Vartotojų kainų indekso (00 Vartojimo prekės ir paslaugos) pokytis (padidėjimas arba sumažėjimas) (procentais). „ k “ reikšmė skaičiuojama pagal formulę:

$$k = \frac{Ind_{naujausias}}{Ind_{pradžia}} \times 100 - 100, \text{ (proc.)}, \text{ kur}$$

$Ind_{naujausias}$ – kreipimosi dėl kainos perskaičiavimo išsiuntimo kitai šaliai datą naujausias paskelbtas vartojimo prekių ir paslaugų indeksas.

$Ind_{pradžia}$ – laikotarpio pradžios datos (mėnesio) vartojimo prekių ir paslaugų indeksas. Pirmojo perskaičiavimo atveju laikotarpio pradžia (mėnuo) yra Sutarties sudarymo dienos mėnuo. Antrojo ir vėlesnių perskaičiavimų atveju laikotarpio pradžia (mėnuo) yra paskutinio perskaičiavimo metu naudotos paskelbto atitinkamo indekso reikšmės mėnuo.

16. Skaičiavimams indeksų reikšmės imamos keturių skaitmenų po kablelio tikslumu. Apskaičiuotas pokytis (k) tolimesniems skaičiavimams naudojamas suapvalinus iki vieno skaitmens po kablelio, o apskaičiuotas įkainis „ a “ suapvalinamas iki dviejų skaitmenų po kablelio.

17. Vėlesnis kainų arba įkainių perskaičiavimas negali apimti laikotarpio, už kurį jau buvo atliktas perskaičiavimas.

18. Mokestį už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendrojo naudojimo patalpų administravimą, techninę priežiūrą, teritorijos valymą ir kitas) Nuomininkas turi mokėti tiesiogiai paslaugų teikėjams jų nustatytais terminais ir tvarka.

IV. ATSAKOMYBĖ

19. Jeigu Nuomininkas laiku nesumoka Sutartyje nustatyto Nuomos mokesčio, jis privalo mokėti Nuomotojui 0,02 proc. dydžio delspinigius nuo nesumokėtos sumos už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės, t. y. Nuomos mokesčio sumokėjimo, įvykdymo.

20. Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui visus nuostolius, kuriuos šis patiria dėl Sutartyje numatytų Nuomininko įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Gyvenamosioms patalpoms ar Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte nurodytiems įrenginiams dėl jo kaltės.

21. Nuomininkas privalo atlyginti žalą pastate, kuriame yra Gyvenamosios patalpos, esančių butų ir bendrojo naudojimo patalpų savininkams ir (ar) naudotojams, jeigu ji buvo padaryta dėl Nuomininko kaltės ar aplaidumo.

22. Nuomotojas privalo atlyginti Nuomininkui nuostolius, kuriuos šis patiria dėl Sutartyje numatytų Nuomotojo įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo.

23. Sutarties Šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo įsipareigojimų nevykdymą, jeigu ji įrodo, kad šių įsipareigojimų nebuvo galima įvykdyti dėl nenugalimos jėgos aplinkybių (*force majeure*), kurios Sutarties sudarymo momentu ši Šalis negalėjo numatyti ir kurios ji negalėjo išvengti ar nugalėti.

24. Šalis, negalinti vykdyti savo įsipareigojimų dėl *force majeure* aplinkybių, turi kuo skubiau apie tai pranešti kitai Šaliai. Būtina pranešti ir tada, kai išnyksta pagrindas nevykdyti įsipareigojimų.

25. Pagrindas atleisti nuo atsakomybės atsiranda nuo *force majeure* aplinkybių atsiradimo momento arba, jeigu apie tai nėra pranešta, - nuo pranešimo momento. Laiku nepranešusi kitai Šaliai, įsipareigojimų nevykdanti Šalis tampa atsakinga už nuostolių, kurių priešingu atveju būtų buvę išvengta, atlyginimą.

26. Nustatant *force majeure* aplinkybes, taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatos.

27. Nenugalimos jėgos aplinkybės neatleidžia Šalių nuo jų įsipareigojimo dėti visas pastangas tokioms aplinkybėms pašalinti ir Šalys vėl pradeda vykdyti savo sutartinius įsipareigojimus iš karto, kai nustoja veikti nenugalimos jėgos aplinkybės.

V. NUOMOS TERMINAS

28. Gyvenamosios patalpos išnuomojamos ne trumpesniam nei 5 metų terminui (toliau – Nuomos terminas). Nuomos terminas pradedamas skaičiuoti nuo Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos.

29. Sutarties terminas tomis pačiomis sąlygomis abiejų Šalių rašytiniu susitarimu gali būti pratęstas.

30. Pasibaigus šiai Sutarčiai ir jos neatnaujinus Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka, Nuomininkas privalo Gyvenamąsias patalpas atlaisvinti šios Sutarties 5.9 papunktyje nustatyta tvarka.

VI. SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR PASIBAIGIMAS

31. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki Sutarties 28 punkte nurodyto termino.

32. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių.

33. Ši Sutartis gali būti nutraukta raštišku Šalių tarpusavio susitarimu.

34. Nuomotojas turi teisę nutraukti Sutartį nesuėjus terminui raštu įspėjęs Nuomininką mažiausiai prieš 6 mėnesius.

35. Nuomininkas turi teisę nutraukti Sutartį nesuėjus terminui raštu įspėjęs Nuomotoją mažiausiai prieš 6 mėnesius.

36. Nuomotojas turi teisę teismine tvarka nutraukti Sutartį nesilaikydamas Sutarties 30 punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu Nuomininkas pažeidė bent vieną iš Sutarties 5.2–5.4 papunkčiuose nustatytų įsipareigojimų. Sutarties 5.2–5.4 papunkčiuose nustatytų įsipareigojimų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties sąlygų pažeidimu;

37. Nuomininkas turi teisę nutraukti Sutartį nesilaikydamas Sutarties 34 punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu:

37.1. Nuomotojas kliudo Nuomininkui naudotis Gyvenamosiomis patalpomis pagal jų paskirtį ir (ar) pagal Sutarties sąlygas;

37.2. perduotos Gyvenamosios patalpos yra su trūkumais, kurie Nuomotojo nebuvo aptarti ir Nuomininkui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų jų neįmanoma naudoti pagal paskirtį ir Sutarties sąlygas.

VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

38. Sutartyje vartojamų sąvokų apibrėžtys atitinka Lietuvos Respublikos teisės aktuose apibrėžtas sąvokas.

39. Šalys gali susitarti ir dėl kitokių Sutarties nuostatų, kurios neprieštarautų imperatyvioms teisės aktų normoms.

40. Ginčai dėl Sutarties, kurie per 14 darbo dienų nuo vienos Šalies pareikšto reikalavimo dėl Sutarties įsipareigojimų vykdymo neišsprendžiami derybų būdu, sprendžiami civilinio proceso tvarka.

41. Visi pranešimai, susiję su Sutartimi, Šalims privalo būti pateikiami raštu šioje Sutartyje nurodytais Šalių adresais:

Nuomotojui:

(vardas ir pavardė / juridinio asmens pavadinimas)
(adresas)
(telefono numeris)
(elektroninio pašto adresas)
(fakso numeris)

Nuomininkui:

(vardas ir pavardė)
(adresas)
(telefono numeris)
(elektroninio pašto adresas)
(fakso numeris)

42. Šalies pranešimas laikomas įteiktu tinkamai:

42.1. įteikiant asmeniškai – įteikimo dieną;

42.2. jei siunčiamas elektroniniu paštu – kitą darbo dieną nuo išsiuntimo;

42.3. jei siunčiamas registruotu paštu – po 3 dienų nuo išsiuntimo momento.

43. Šalys privalo nedelsdamos viena kitą informuoti apie Sutarties 40 punkte rekvizitų pasikeitimą. Neinformavus kitos Šalies apie rekvizitų pasikeitimą, pranešimai laikomi įteikti tinkamai, jei jie išsiųsti Sutartyje Šalies nurodytu adresu.

44. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai yra laikomi sudedamąja ir neatskiriama Sutarties dalimi.

45. Sutartis sudaryta lietuvių kalba 3 egzemplioriais, po vieną kiekvienai Šaliai ir vieną Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro tvarkytojui.

46. Sutarties priedai:

46.1. Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktas, (lapų skaičius);

46.2. (kiti priedai).

47. Abi Šalys perskaitė Sutartį. Šalys supranta jos turinį ir pasekmes ir pasirašė Sutartį kaip dokumentą, atitinkantį jų tikslus ir poreikius.

Nuomotojas:

(parašas)

Nuomininkas:

(parašas)

(vardas ir pavardė / juridinio asmens pavadinimas)

A. V.

Macikų socialinės globos namai, atstovaujami

(Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akto forma)

GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PERDAVIMO–PRIĖMIMO AKTO FORMA

20 m. d. Nr.

Vilnius

Nuomotojas (vardas, pavardė), asmens kodas (asmens kodas), gyvenantis (gyvenamoji vieta)/(teisinė forma, pavadinimas), pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigtas ir veikiantis juridinis asmuo, juridinio asmens kodas (kodas), kurios registruota buveinė yra (adresas), atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo), perduoda, o

Nuomininkas Macikų socialinės globos namai, juridinio asmens kodas 190796943, kurios registruota buveinė yra Vilties g. 2, Macikų k., Šilutės sen., Šilutės r. sav., atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal Macikų socialinės globos namų nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro 2010 m. birželio 22 d. įsakymu Nr. A1-266, priima šias Gyvenamąsias patalpas:

1. Gyvenamųjų patalpų ir priklausinių apibūdinimas: (adresas, unikalus Nr., bendrasis ir naudingasis plotai ir kt. duomenys).

2. Gyvenamųjų patalpų ir pagalbinių patalpų techninės būklės apibūdinimas: (grindų, sienų, lubų, langų, durų, balkonų ir kt. konstrukcijų apibūdinimas).

3. Gyvenamųjų patalpų įrenginių techninės būklės apibūdinimas: (šildymo, geriamojo vandens tiekimo, apšvietimo, santechnikos ir kt. įrenginių apibūdinimas).

4. Gyvenamųjų patalpų komunalinių ir susijusių paslaugų apskaitos prietaisų apibūdinimas: (plombų patikra ir skaitiklių rodmenys būsto perdavimo–priėmimo metu).

Skaitiklių rodmenys:

Paslaugos pavadinimas	Skaitiklio numeris	Rodmenys	Matavimo vienetas
Šaltas vanduo			m ³
Karštas vanduo			m ³
Elektros energija			kWh
Elektros energija (dieninė)			kWh
Elektros energija (naktinė)			kWh
Dujos			m ³

5. Kito Gyvenamosiose patalpose esančio turto apibūdinimas: (pavadinimas, kiekis, būklė būsto perdavimo–priėmimo metu).

6. Gyvenamųjų patalpų, priklausinių, pagalbinių patalpų, jame esančių įrenginių, apskaitos prietaisų ir kito aprašyto turto fotofiksacija (nuotraukų skaičius).

Nuomotojas įsipareigoja sumokėti visus komunalinius mokesčius ir apmokėti už butui suteiktas paslaugas iki šio akto pasirašymo dienos.

Šis aktas yra laikomas sudedamąja ir neatskiriama Gyvenamųjų patalpų terminuotos nuomos sutarties Nr. (numeris), sudarytos (data), dalimi.

Šis aktas surašytas 3 (trimis) egzemplioriais, turinčiais vienodą teisinę galią, po vieną kiekvienai Šaliai ir vieną Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro tvarkytojui.

Perdavė

Nuomotojas (Nuomotojo atstovas)

(Nuomotojo atstovo pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

A.V.

Priėmė

Nuomininkas

(parašas)

(vardas, pavardė)

(Nuomininko atstovo pareigos)