

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2017 M. GRUODŽIO 13 D.
NUTARIMO NR. 1036 „DĖL ŽEMĖS, ESAMŲ PASTATŲ AR KITŲ NEKILNOJAMŲJŲ
DAIKTŲ ĮSIGIJIMO ARBA NUOMOS AR TEISIŲ Į ŠIUOS DAIKTUS ĮSIGIJIMO
TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“
PAKEITIMO

2021 m.

Nr.

Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Pakeisti Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašą, patvirtintą 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“:

1.1. Pakeisti 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

„1. Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reguliuoja žemės **sklypų** ar žemės **sklypo** dalių (toliau – žemės sklypas), esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų (toliau – nekilnojamieji daiktai) pirkimą arba nuomą ar teisių į šiuos daiktus įsigijimą (toliau – pirkimas) ir sutarčių sudarymą.“

1.2. Pakeisti 2 punktą ir jį išdėstyti taip:

„2. Perkančioji organizacija gali pirkti tik tuos nekilnojamuosius daiktus, kurie būtini jos steigimo dokumentuose **ir (ar) teisės aktuose** nustatyta veiklai vykdyti.“

1.3. Pakeisti 4.1 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„4.1. Kandidatas – ~~turto~~ **nekilnojamojo daikto** savininkas ar jo įgaliotas asmuo, siekiantis būti pakviestas dalyvauti derybose dėl ~~turto~~ **nekilnojamojo daikto** pardavimo arba nuomos ar kitų teisių į ~~turtą~~ **nekilnojamąjį daiktą** suteikimo ar dalyvaujantis jose.“

1.4. Pakeisti 4.8 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„4.8. Kitos Apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos **Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, Lietuvos Respublikos visuomenės informavimo įstatyme, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme.**“

1.5. Pakeisti 13 punktą ir jį išdėstyti taip:

„13. Kai Pirkimo komisija sudaroma dėl žemės sklypo pirkimo valstybės nuosavybėn, bent vienas Pirkimo komisijos narys skiriamas iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), **išskyrus atvejus, kai žemės sklypas perkamas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyto valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tikslais.** Kai Pirkimo komisija sudaroma dėl valstybės nuosavybėn perkamo žemės sklypo, reikalingo Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdų struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti (toliau – žemės sklypas, reikalingas Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms priemonėms įgyvendinti), po vieną Pirkimo komisijos narį skiriama ir iš Nacionalinės žemės tarnybos, ir iš valstybės įmonės Valstybės žemės fondo (toliau – Valstybės žemės fondas).“

1.6. Pakeisti 25.3 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„25.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų ~~Aprašo 63 punkte nustatytas sąlygas~~ **pirkimo dokumentuose nurodytus reikalavimus**;“.

1.7. Pakeisti 30 punktą ir jį išdėstyti taip:

„30. Neskelbiamų derybų atveju perkančioji organizacija jos pasirinktam (-iems) kandidatui (-ams) ~~tiesiogiai raštu~~ vienu metu išsiunčia kvietimą dalyvauti neskelbiamose derybose ir kitus pirkimo dokumentus.“

1.8. Papildyti 30¹ punktu:

„30¹. Šio Aprašo 30 punkte nustatytas reikalavimas netaikomas tais atvejais, kai, vadovaujantis Aprašo 10.3 papunktyje nustatyta neskelbiamų derybų sąlyga, nuosavybėn įsigijami socialiniam būstui skirti nekilnojamieji daiktai. Tokiu atveju perkančioji organizacija apie neskelbiamų derybų vykdymą ir dalyvavimo jose sąlygas, įskaitant informaciją, kad per visą skelbiamos informacijos galiojimo laikotarpį suinteresuotas kandidatas perkančiosios organizacijos nurodytu būdu gali pareikšti pageidavimą dalyvauti neskelbiamose derybose, skelbia savo interneto svetainėje. Perkančioji organizacija kvietimus dalyvauti neskelbiamose derybose siunčia visiems pageidavimą pareiškusiems kandidatams. Taip pat kandidatai dalyvauti neskelbiamose derybose gali būti kviečiami pagal nekilnojamojo turto savininko ar jo įgalioto asmens visuomenės informavimo priemonėse skelbiamą informaciją apie nekilnojamojo turto pardavimą.“

1.9. Pakeisti 31 punktą ir jį išdėstyti taip:

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

31.1. perkančiosios organizacijos sprendimas dėl nekilnojamųjų daiktų pirkimo ir informacija apie nekilnojamąjį daiktą: pavadinimas, paskirtis, pageidaujama buvimo vieta (jeigu perkamas žemės sklypas, gali būti nurodomi kadastro duomenys: adresas, plotas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas), **techniniai ir ekonominiai duomenys**. Taip pat gali būti nurodyta, kad perkančioji organizacija gali įsigyti ir kitokios pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar naudojimo būdo, negu skelbime nurodyti kaip pageidaujami, žemės sklypą, jeigu pagal teisės aktus žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ar naudojimo būdas gali būti keičiami į perkančiosios organizacijos nurodytus kaip pageidaujamus;

31.2. perkančiosios organizacijos funkcijos (veikla), kurioms numatoma naudoti nekilnojamąjį daiktą;

31.3. informacija, kaip turi būti apskaičiuota ir išreikšta pasiūlymuose nurodoma kaina, taip pat kokie papildomi mokesčiai, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme, turi būti įskaityti į kainą;

31.4. informacija apie tai, kad kandidatas privalo nurodyti jo pasiūlyme esančią konfidencialią informaciją. Pasiūlyme nurodyta nekilnojamojo daikto kaina negali būti konfidenciali;

31.5. informacija, kad kandidatas pasiūlyme turi nurodyti siūlomų pirkti nekilnojamųjų daiktų apžiūrėjimo sąlygas (pavyzdžiui, laiką, per kurį galima apžiūrėti nekilnojamuosius daiktus, ir galimybes dirbti perkančiosios organizacijos ekspertams ir nekilnojamųjų daiktų vertintojams), jeigu tai yra būtina;

31.6. kai perkamas nekilnojamasis daiktas, išskyrus žemės sklypą, – informacija, kad kandidatas turi nurodyti, ar nekilnojamasis daiktas parduodamas kartu su jam priskirtu žemės sklypu. Tais atvejais, kai kandidatas neparduoda nekilnojamajam daiktui priskirto žemės sklypo, jis privalo nurodyti nekilnojamajam daiktui priskirto žemės sklypo naudojimo sąlygas;

31.7. data, nuo kurios įsigytais nekilnojamaisiais daiktais norima pradėti naudotis;

31.8. pageidautina pirkimo sutarties sudarymo data;

31.9. kai pirkimo objektas skaidomas į dalis – dėl kelių pirkimo objekto dalių (vienos, dviejų ar daugiau) tas pats kandidatas gali pateikti pasiūlymą;

31.10. kalba (kalbos), kuria (kuriomis) kandidatų pasiūlymai turi būti parengti;

31.11. pasiūlymų vertinimo kriterijai ir jų lyginamasis svoris arba taikomų kriterijų svarbos eiliškumas mažėjimo tvarka tais atvejais, kai dėl pirkimo objekto ypatybių neįmanoma nustatyti kriterijų lyginamojo svorio;

31.12. informacija, koku būdu kandidatai gali teikti pasiūlymus ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus;

31.13. kai nekilnojamas daiktas įsigijamas nuosavybėn – informacija, kad laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų;

31.14. pirkimo sutarties šalis, apmokanti pirkimo sutarties sudarymo išlaidas;

31.1415. preliminarį pirkimo procedūrų eiga ir kita svarbi informacija.“

1.10. Pakeisti 32.2 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„32.2. įgaliojimą, suteikiantį teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų pardavimo, nuomojimo, pateikti pasiūlymą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo ~~turto~~ **daikto** savininkas;“.

1.11. Pakeisti 47 punktą ir jį išdėstyti taip:

„47. Perkančioji organizacija, atsižvelgdama į derybų rezultatus, sudaro pasiūlymų eilę ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus. Jeigu nekilnojamas daiktas įsigijamas nuosavybėn, kandidatas, kurio pasiūlymas pirmas eilėje, taip pat informuojamas apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka (**įsigyjant nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, kandidatas informuojamas, jei toks vertinimas atliekamas**), kai nekilnojamieji daiktai įsigijami užsienio valstybėse – apie jo pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą pagal tos užsienio valstybės teisės aktų reikalavimus, ir pareigą sumokėti 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų turto vertinimo išlaidų, jeigu jis nepagrįstai atsisakytų sudaryti pirkimo sutartį.“

1.12. Pakeisti 48 punktą ir jį išdėstyti taip:

„48. Perkančioji organizacija, įsigydama nuosavybėn nekilnojamųjų daiktų, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, kai nekilnojamieji daiktai įsigijami užsienio valstybėse – pagal tos užsienio valstybės teisės aktų reikalavimus. **Įsigyjant nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus, nekilnojamojo daikto individualus vertinimas atliekamas tik tais atvejais, kai socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai perkančiajai organizacijai kyla pagrįstų abejonių, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.**“

1.13. Pakeisti 49 punktą ir jį išdėstyti taip:

„49. Nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą pagal šio Aprašo 48 punktą. **Tais atvejais, kai perkančioji organizacija įsigyja nuosavybėn socialiniam būstui skirtus nekilnojamuosius daiktus ir individualus turto vertinimas neatliekamas, socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.**“

1.14. Pakeisti 50 punktą ir jį išdėstyti taip:

„50. Aprašo 49 punkte nurodytas reikalavimas, **pagal kurį nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina negali daugiau kaip 10 procentų viršyti rinkos vertės, nustatytos atlikus individualų turto vertinimą, netaikomas, jeigu perkančioji organizacija pagrindžia nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn didesnę nei 10 procentų rinkos vertės kaina tikslingumą.**“

1.15. Pakeisti 51 punktą ir jį išdėstyti taip:

„51. Atlikus Aprašo 48 punkte nustatytą **nekilnojamojo daikto individualų turto** vertinimą **ar socialinio būsto kainos palyginimą su masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutine rinkos verte**, kurio metu buvo nustatyta mažesnė nei kandidato pasiūlyta kaina, perkančioji organizacija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.“

1.16. Pakeisti 52 punktą ir jį išdėstyti taip:

„52. Jeigu, įvykus Aprašo 51 punkte nurodytoms pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina neatitinka Aprašo 49 punkte nurodyto reikalavimo ir nėra taikomas Aprašo 50 punktas, perkančioji organizacija, **vadovaudamasi šio Aprašo 48 punktu, inicijuoja atlieka** kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo ~~turto individualų turto~~ **daikto** vertinimą.“

1.17. Pakeisti 54 punktą ir jį išdėstyti taip:

„54. Sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato priimamas ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus (jei taikomas šio Aprašo 53 punktas, nuo patikslintos informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus) raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas. **Kai nuosavybėn įsigijamas socialiniam būstui skirtas nekilnojamas daiktas, priėmus sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, kai jose dalyvavo vienas kandidatas, perkančioji organizacija gali inicijuoti preliminariosios sutarties pasirašymą Civilinio kodekso nustatyta tvarka.**“

1.18. Pakeisti 63 punktą ir jį išdėstyti taip:

„63. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo dienos, išskyrus Aprašo 65 ir 67 ~~punktus~~ **punktuose nustatytus atvejus**, išsiunčia šiam kandidatui kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.“

1.19. Pakeisti 64 punktą ir jį išdėstyti taip:

„64. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti ~~turtą~~ **nekilnojamąjį daiktą** realizuoja šią teisę turintis asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija, kuri įsigyja nekilnojamąjį daiktą nuosavybėn, inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą.“

1.20. Pakeisti 66 punktą ir jį išdėstyti taip:

„66. Perkant žemės sklypą valstybės nuosavybėn, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas, perkant žemės sklypą, reikalingą Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms priemonėms įgyvendinti, – Valstybės žemės fondo vadovas, o perkant žemės sklypą Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyto valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tikslais, – centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo vadovas, atsižvelgdamas į perkančiosios organizacijos sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, per 20 dienų nuo šio sprendimo gavimo priima sprendimą įsigyti valstybės nuosavybėn privačios žemės sklypą ir sudaryti žemės sklypo pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis. Sprendimą įsigyti valstybės nuosavybėn privačios žemės sklypą ir sudaryti žemės **sklypo** pirkimo sutartį priėmęs subjektas per 3 darbo dienas nuo šio sprendimo priėmimo laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti žemės sklypo pirkimo sutartį.“

1.21. Pakeisti 73 punktą ir jį išdėstyti taip:

„73. Perkančioji organizacija, **Nacionalinė žemės tarnyba ar Valstybės žemės fondas**, ~~pasirašiusi~~ ~~pasirašęs~~ pirkimo sutartį, nekilnojamųjų daiktų perdavimo ir priėmimo aktą, įsigytus nekilnojamuosius daiktus ~~nedelsdama nedelsdamas~~ įtraukia į apskaitą ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas kreipiasi į ~~Nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registrą~~ ~~dėl teisių į juos įregistravimo~~ **valstybės įmonę Registrų centrą dėl nekilnojamųjų daiktų nuosavybės ir (ar) patikėjimo teisės įregistravimo.**“

2. Nustatyti, kad iki šio nutarimo įsigaliojimo pradėtos procedūros, kai perkančioji organizacija yra paskelbusi skelbimą apie pirkimą ar išsiuntusi kvietimą dalyvauti neskelbiamose

derybose dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo, baigiamos pagal iki šio nutarimo įsigaliojimo galiojusią tvarką.

Ministras Pirmininkas

Ekonomikos ir inovacijų ministras

Ekonomikos ir inovacijų ministerijos
Strateginio planavimo ir veiklos organizavimo
departamento Asmenų aptarnavimo
ir dokumentų valdymo skyriaus redaktorė

Rita Ginkaliene

2021-08-21

Ekonomikos ir inovacijų ministrė
2021.08.25
Aušrinė Armonaitė

Ekonomikos ir inovacijų ministerijos
Teisės departamento
direktorė

2021 08 24
Rita Jovaišienė