

PATVIRTINTA  
AB „Lietuvos geležinkeliai“  
Generalinio direktoriaus  
2021 m. \_\_\_\_\_ d.  
įsakymu Nr. \_\_\_\_\_

## **NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMO TAISYKLĖS**

## **Turinys**

1. Įvadas.....	3
1.1. Taisyklių tikslas.....	3
1.2. Taisyklių taikymo sritis.....	3
1.3. Taisyklių taikymo apribojimai.....	3
1.4. Sąvokos.....	3
2. Bendroji dalis.....	4
3. Nekilnojamojo turto pardavimo organizavimas.....	4
4. Nekilnojamojo turto pradinės kainos nustatymas.....	5
5. Nekilnojamojo turto pardavimas viešo elektroninio aukciono būdu.....	6
6. Nekilnojamojo turto pardavimas viešo konkurso būdu.....	6
7. Nekilnojamojo turto pardavimas neskelbiamų derybų būdu.....	8
8. Baigiamosios nuostatos.....	10
8.1. Šių taisyklių savininkas yra TVPC Komercijos skyriaus vadovas.....	10
8.2. Šių taisyklių peržiūrėjimą ir atnaujinimą inicijuoja ir koordinuoja TVPC Komercijos skyriaus vadovas. Taisyklės peržiūrimos ne rečiau kaip vieną kartą per metus.....	10
8.3. Šios taisyklės tvirtinamos ir keičiamos LTG generalinio direktoriaus įsakymu.....	10
8.4. Šios taisyklės, taip pat jos pakeitimai įsigalioja nuo jos patvirtinimo.....	10
8.5. Šios taisyklės taikomos tiek, kiek neprieštaruja Lietuvos Respublikos įstatymams ir / ar kitiems galiojantiems teisės aktams.....	10

## 1. Įvadas

### 1.1. Taisyklių tikslas

1.1.1. Šios Nekilnojamojo turto pardavimo taisyklės (toliau – Taisyklės) reglamentuoja AB „Lietuvos geležinkeliai“ (toliau – LTG) ir LTG įmonių grupės įmonei (toliau – Veiklos vienetas), nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo procedūras ir suinteresuotų asmenų, siekiančių įsigyti parduodamą nekilnojamąjį turtą, teises ir pareigas.

### 1.2. Taisyklių taikymo sritis

1.2.1. Taisyklės taikomos LTG ir LTG veiklos vienetais, norintiems parduoti nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.

### 1.3. Taisyklių taikymo apribojimai

1.3.1. Taisyklės netaikomos valstybės patikėjimo teise valdomo turto savininkui – AB „Lietuvos geležinkelių infrastruktūra“.

### 1.4. Sąvokos

<b>Sąvoka</b>	<b>Apibrėžimas</b>
<b>Balansinė turto vertė</b>	LTG, Veiklos vieneto balanse nurodyta turto vertė
<b>Dalyvis</b>	Fizinis arba juridinis asmuo, teikiantis LTG pasiūlymą dėl LTG arba Veiklos vieneto parduodamo turto arba dalyvaujantis pardavimo procedūrose.
<b>Derybos</b>	Pardavimo proceso etapas kai šiose taisyklėse nustatytais atvejais su pasirinktu dalyviu deramasi dėl parduodamo nekilnojamojo turto kainos ir kitų pardavimo sąlygų.
<b>Elektroninis aukcionas</b>	Turto pirkimo–pardavimo būdas, kai viešas aukcionas organizuojamas ir vykdomas informacinių technologijų priemonėmis specialioje interneto svetainėje.
<b>Iniciatorius</b>	TVPC Komercijos skyrius
<b>Komisija</b>	LTG generalinio direktoriaus įsakymu sudaryta Nekilnojamojo turto optimizavimo siūlymų vertinimo, pardavimo, pirkimo/nuomos komisija
<b>Konkursas</b>	Nekilnojamojo turto pardavimo būdas, kaip pasiūlymus pirkti parduodamą nekilnojamąjį turtą gali teikti visi suinteresuoti subjektai.
<b>LTG generalinis direktorius</b>	AB „Lietuvos geležinkeliai“ generalinis direktorius.
<b>Nekilnojamas turtas</b>	LTG, Veiklos vieneto nuosavybės teise priklausančios patalpos, pastatas, kiti statiniai ar jų grupės, žemės sklypai, taip pat atskiros patalpų ir (ar) statinių, žemės sklypų dalys
<b>Nepriklausomas turto vertintojas</b>	Turto vertintojas, kuris pagal darbo sutartį dirba turto arba verslo vertinimo įmonėje arba kuris yra individualios įmonės – (turto arba verslo vertinimo) savininkas ar ūkinės bendrijos – turto arba verslo vertinimo įmonės tikrasis narys ir šios įmonės vardu vertina turtą arba verslą Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais ar pagal įmonės sutartis su užsakovais, arba kuris, veikdamas pagal individualios veiklos pažymą, pagal sutartis su užsakovais arba Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais vertina turtą arba verslą. Turto vertintojas turi turėti galiojantį turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą.
<b>Pardavimo procedūros pradžia</b>	Viešo paskelbimo apie turto pardavimą diena.
<b>Pardavimo dokumentai</b>	Viešai paskelbtas dokumentų, kuriuose yra visa informacija apie parduodamą nekilnojamąjį turtą ir jo pardavimo sąlygas, rinkinys.
<b>Pardavimo sąlygos</b>	Esminės nekilnojamojo turto pardavimo sąlygos kurias Komisija nustato prieš paskelbdama konkursą ar derybas.
<b>Pasiūlymas</b>	Dokumentas, kuriuo fizinis ar juridinis asmuo pareiškia pageidavimą dalyvauti nekilnojamojo turto pardavimo procedūrose.

<b>Tarpininkas</b>	Juridinis asmuo, su kuriuo LTG yra sudariusi paslaugų teikimo sutartį ir kuris pagal LTG užsakymą vykdo LTG, Veiklos vieneto turto pardavimo procesą ar dalį pardavimo procedūrų (skelbia informaciją apie LTG arba Veiklos vieneto parduodamą turtą, priima potencialių pirkėjų pasiūlymus, perduoda LTG potencialių pirkėjų pateiktus dokumentus ir (ar) informaciją, atlieka visus kitus veiksmus, nustatytus su tarpininku sudarytoje tarpininko paslaugų teikimo sutartyje).
<b>TVPC</b>	LTG Turto valdymo paslaugų centras.
<b>Veiklos vieneto generalinis direktorius</b>	AB „Lietuvos geležinkeliai“ įmonių grupei priklausančios įmonės vadovas.

## 2. Bendroji dalis

2.1. Nekilnojamojo turto pardavimo procedūras, laikydamasis šių taisyklių, organizuoja Iniciatorius, kuris teikia pasiūlymus svarstyti Komisijai. Komisijos sudėtį ir veiklos reglamentą tvirtina LTG generalinis direktorius.

2.2. Komisija, sudaryta ir dirbanti pagal Nekilnojamojo turto optimizavimo pasiūlymų vertinimo, pardavimo, pirkimo ar nuomos komisijos darbo reglamentą, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos (toliau – LR) teisės aktais, Taisyklėmis ir kitais LTG dokumentais, priima sprendimus pagal savo kompetenciją.

2.3. Komisija, išnagrinėjusi visus Iniciatoriaus pateiktus Taisyklių 3.2 punkte nurodytus dokumentus, nustato turto pardavimo būdą, pradinę pardavimo kainą ir esmines pardavimo sąlygas. Jeigu nekilnojamas turtas parduodamas per Tarpininką, Komisijos nurodytos sąlygos yra privalomos Tarpininkui. Sprendimą dėl LTG, Veiklos vieneto parduodamo turto, kurių vertė viršija jų įstatuose numatytą vertę, atitinkamai priima LTG, Veiklos vieneto valdyba arba akcininkas.

2.4. LTG, Veiklos vieneto veiklai nereikalingo ir nenaudojamo nekilnojamojo turto pardavimo procedūras gali inicijuoti Iniciatorius ar Veiklos vienetas, turėdamas LTG generalinio direktoriaus sprendimą, jei tai LTG nuosavybės teise valdomas turtas arba Veiklos vieneto generalinio direktoriaus sprendimą, jei tai veiklos vieneto nuosavybės teise valdomas turtas.

2.5. Jeigu pagal LTG, Veiklos vieneto įstatus reikalingas valdymo organų sprendimas ir/ar pritarimas, turto pardavimo procedūra gali būti pradėta tik gavus atitinkamus sprendimus/pritarimus.

2.6. Atskirais atvejais Komisija, įvertinusi konkrečias aplinkybes, motyvuotu sprendimu turi teisę nustatyti kitas viešas turto pardavimo procedūras, kurios neprieštarauja LR įstatymams, bei kitiems LTG ir Veiklos vienetų vidaus teisės aktams.

2.7. LTG, Veiklos vienetai, gavusiam paskolą su valstybės garantija, taikoma Valstybės skolos įstatymo nuostata, kad LTG, Veiklos vienetas gali parduoti nekilnojamąjį turtą, tik gavęs šios paskolos administratoriaus rašytinį leidimą.

2.8. Komisijos sprendimu nekilnojamąjį turtą parduoti gali būti pavesta tokias paslaugas teikiančiam ūkio subjektui - Tarpininkui, su kuriuo LTG yra sudariusi paslaugų teikimo sutartį.

2.9. LTG ar Veiklos vienetų nekilnojamas turtas negali būti parduodamas LTG ar Veiklos vienetų darbuotojams, valdybų nariams ir su jais susijusiems asmenims.

2.10. LTG ar Veiklos vieneto darbuotojai, dalyvaujantys nekilnojamojo turto pardavimo procedūrose, turi deklaruoti privačius interesus, vengti bet kokio interesų konflikto ir, jei gali kilti interesų konfliktas, nusišalinti nuo dalyvavimo tokiose procedūrose.

## 3. Nekilnojamojo turto pardavimo organizavimas

3.1. Nekilnojamojo turto pardavimą, vadovaudamasi šiomis taisyklėmis, organizuoja ir vykdo Komisija pagal Iniciatoriaus pateiktus dokumentus ir parengtą reikalingą medžiagą.

3.2. Iniciatorius gavęs LTG generalinio direktoriaus arba Veiklos vieneto generalinio direktoriaus sprendimą dėl nekilnojamojo turto pardavimo, rengia visus reikiamus dokumentus ar duomenis apie parduodamą turtą, įskaitant, bet neapsiribojant:

- 3.2.1. parduodamo turto pavadinimą, adresą, unikalius ir inventorinius numerius;
- 3.2.2. dokumentus, patvirtinančius parduodamo turto balansinę vertę;

- 3.2.3. informaciją apie paskolas, susijusias su siūlomu parduoti turtu, ar valstybės garantija, taikomą Valstybės skolos įstatymo nuostatai;
- 3.2.4. TVPC Turto valdymo skyriaus patvirtinimą, kad norimo parduoti turto įteisinimo dokumentai yra parengti;
- 3.2.5. nepriklausomo turto vertintojo parengta turto vertinimo ataskaitą;
- 3.2.6. pardavimo sąlygų projektą.
- 3.3. Nekilnojamojo turto objektai gali būti parduodami toliau nurodytais būdais:
- 3.3.1. **viešo elektroninio aukciono būdu** parduodamas turtas, kurio rinkos vertė viršija 5 000 Eur be PVM. Aukcionas inicijuojamas ir vykdomas vadovaujantis galiojančiu AB „Lietuvos geležinkeliai“ generalinio direktoriaus įsakymu dėl informacinių technologijų priemonėmis organizuojamų viešų aukcionų, kuriuose parduodamas LTG ir Veiklos vieneto įmonių turtas;
- 3.3.2. **viešo konkurso būdu** parduodamas turtas, kurio rinkos vertė neviršija 5 000 Eur be PVM. Komisija atskirais atvejais, siekiant didesnės ekonominės naudos LTG arba Veiklos vienetai, gali priimti motyvuotą sprendimą tokį turtą parduoti viešo elektroninio aukciono būdu;
- 3.3.3. **neskelbiamų derybų būdu** parduodamas turtas:
- 3.3.3.1. kurį pageidauja pirkti LTG arba Veiklos vienetai;
- 3.3.3.2. jeigu apie pardavimą paskelbus viešo elektroninio aukciono ar viešo konkurso būdu bent 2 (du) kartus iš eilės nėra gaunamas nei vienas pasiūlymas arba visi pasiūlymai pripažįstami neatitinkančiais šių taisyklių sąlygų, arba neužsiregistruoja nei vienas viešo elektroninio aukciono ar viešo konkurso dalyvis, arba nei vienas viešo elektroninio aukciono dalyvis nepasiūlo pradinės ar didesnės parduodamo turto kainos turtas gali būti parduodamas neskelbiamų derybų būdu savivaldybės arba valstybės įmonei, įskaitant ir valstybės arba savivaldybės valdomas įmones, ar institucijai. Tokiu atveju, motyvuotą sprendimą priima komisija;
- 3.3.3.3. kai tai nustato kiti teisės aktai.
- 3.4. Nepardavus nekilnojamojo turto per 2 (du) pardavimus, klausimas dėl tokio turto panaudojimo alternatyvų arba dėl naujų turto pardavimo sąlygų nustatymo sprendžiamas Komisijoje.
- 3.5. Apie planuojamą parduoti nekilnojamąjį turtą, kurio pardavimo procedūros dar nepradėtos, informuojamas LTG Apskaitos paslaugų centras.
- 3.6. Apie pasirašytą turto pirkimo–pardavimo sutartį informuojamas LTG Apskaitos paslaugų centras ir LTG TVPC Turto valdymo skyrius.

#### **4. Nekilnojamojo turto pradinės kainos nustatymas**

- 4.1. Siekiant nustatyti parduodamo turto pradinę pardavimo kainą, turi būti nustatoma parduodamo turto rinkos vertė. Parduodamo turto rinkos vertės nustatymą inicijuoja Iniciatorius, perkant šią paslaugą Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.
- 4.2. Pradinė nekilnojamojo turto pardavimo kaina nustatoma ne mažesnė, nei nepriklausomų turto vertintojų nustatyta rinkos kaina. Jei nekilnojamojo turto rinkos kaina nustatoma mažesnė nei balansinė turto vertė, dėl tokio turto pradinės pardavimo kainos, motyvuotą sprendimą priima Komisija.
- 4.3. Nepriklausomų turto vertintojų nustatyta turto vertė negali būti ankstesnė kaip dvylikos mėnesių, skaičiuojant nuo turto pardavimo procedūros pradžios. Komisijai nusprendus, kad pasikeitė rinkos sąlygos ir nepriklausomų turto vertintojų ataskaita, reikalinga rinkos kainai nustatyti, neobjektyviai atspindi Nekilnojamojo turto rinkos kainą, Iniciatoriui pavedama organizuoti naują nekilnojamojo turto vertinimą, kad būtų nustatyta rinkos kaina.
- 4.4. LTG vadovaudamasi Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 32 str. 3 d. yra pasirinkusi už nekilnojamąjį pagal prigimtį daiktą, kuris PVM neapmokestinamas pagal 32 str. 1 d. ir 2 d., nepriklausomai nuo daikto statybos metų, skaičiuoti PVM šio įstatymo nustatyta tvarka, jeigu daiktas parduodamas subjektui, kuris yra įregistruotas PVM mokėtoju pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytą tvarką., Jeigu daiktas parduodamas subjektui, kuris nėra įregistruotas PVM mokėtoju pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytą tvarką, tokiam pirkėjui PVM neskaičiuojamas.

## **5. Nekilnojamojo turto pardavimas viešo elektroninio aukciono būdu**

5.1. Aukcionas inicijuojamas ir vykdomas vadovaujantis galiojančiu AB „Lietuvos geležinkeliai“ generalinio direktoriaus įsakymu dėl informacinių technologijų priemonėmis organizuojamų viešų aukcionų, kuriuose parduodamas LTG ir Veiklos vieneto turtas.

5.2. Komisija nustato tokias kiekvieno aukciono sąlygas:

5.2.1. pradinę pardavimo kainą, įskaitant pridėtinės vertės mokestį;

5.2.2. pradinio įnašo dydį, kuris turi būti ne mažesnis kaip 5 procentai pradinės turto pardavimo kainos, bet ne didesnis kaip 50 000 eurų be PVM;

5.2.3. atsiskaitymo už nupirtą nekilnojamąjį turtą terminą ir sąlygas;

5.2.4. kitas aukciono sąlygas.

5.3. Aukciono skelbime, priklausomai nuo konkretaus parduodamo turto ir kitų aplinkybių, turi būti nurodyta:

5.3.1. aukciono sąlygos nurodytos šių taisyklių 5.2. punkte;

5.3.2. parduodamo turto pavadinimas, kiekis, trumpa techninė ir kokybės charakteristika, paskirtis, adresas, unikalus numeris;

5.3.3. informacija apie tai, kur galima susipažinti su pardavimo dokumentais;

5.3.4. informacija apie tai, kokius dokumentus ir kitą informaciją turi pateikti dalyviai, norintys dalyvauti turto pardavimo procedūrose;

5.3.5. jeigu dalyviams leidžiama pateikti pasiūlymą pirkti tik dalį siūlomo turto, šios dalies ar dalių, dėl kurių gali būti pateiktas pasiūlymas, aprašymas;

5.3.6. pirkėjui keliami reikalavimai, jei tokie nustatomi;

5.3.7. aukciono taisyklės;

5.3.8. parduodamo turto apžiūros laikas ir sąlygos;

5.3.9. asmenų, atsakingų už objekto pardavimo organizavimą ir apžiūrą, adresas, el. pašto adresas, telefono numeriai;

5.3.10. informacija, kad LTG ar Veiklos vienetas nekompensuoja ir neatsako už dalyvio konkurse patiriamas išlaidas;

5.3.11. kita su aukcionu susijusi informacija, kurią Komisija nusprendžia skelbti;

5.3.12. informacija apie Taisyklėse nustatytais atvejais Komisijos priimtą naują sprendimą dėl pradinės pardavimo kainos ir sąlygų atnaujinimo;

5.3.13. informacija apie tai, kad LTG bet kada iki bus sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, gali nutraukti aukcioną arba atmesti visus aukciono pasiūlymus;

5.3.14. visi kiti Taisyklėse nustatyti ir konkrečiu atveju būtini reikalavimai, susiję su pardavimo procedūromis.

5.4. Iniciatorius pateikia dalyviams, pasirašiusiems įsipareigojimą saugoti konfidencialią informaciją, pardavimo dokumentus kiekvienam atskirai, laikydamasis nustatytos tvarkos, kuri nurodoma aukciono skelbime.

## **6. Nekilnojamojo turto pardavimas viešo konkurso būdu**

6.1. Konkursas rengiamas per Komisijos posėdį. Konkurso rezultatai įforminami protokolu. Konkursas organizuojamas lietuvių kalba.

6.2. Kvietimas dalyvauti turto pardavimo konkurse skelbiamas LTG interneto svetainėje ([www.litrail.lt](http://www.litrail.lt)), taip pat gali būti skelbiamas kitose specializuotose interneto svetainėse, spaudoje. Informaciją apie kvietimą dalyvauti konkurse skelbia Iniciatorius.

6.3. Komisijai nusprendus, kad dalyvauti konkurse gali suinteresuoti kitų valstybių asmenys, kvietimas skelbiamas ir atitinkama užsienio kalba.

6.4. Komisija nustato šių taisyklių 5.2. punkte nurodytas kiekvieno konkurso sąlygas.

6.5. Kvietimo į konkursą skelbime, priklausomai nuo konkretaus parduodamo turto ir kitų aplinkybių, turi būti nurodyta informacija, išdėstyta šių taisyklių 5.3 punkte.

6.6. Pardavimo dokumentus, priklausomai nuo parduodamo objekto specifikos, sudaro šie dokumentai ir informacija:

6.6.1. pardavimo sąlygos;

6.6.2. informacija apie tai, kokius dokumentus ir kitą informaciją turi pateikti dalyviai, norintys dalyvauti turto pardavimo procedūrose;

- 6.6.3. parduodamo turto pavadinimas, techninė charakteristika, esama būklė, planai, brėžiniai ir projektai, LTG, Veiklos vieneto nuosavybės teisę patvirtinantys dokumentai;
- 6.6.4. pradinė pardavimo kaina, įskaitant pridėtinės vertės mokestį;
- 6.6.5. jeigu dalyviams leidžiama pateikti pasiūlymą pirkti tik dalį siūlomo turto, šios dalies ar dalių, dėl kurių gali būti pateiktas pasiūlymas, aprašymas;
- 6.6.6. pasiūlymo pateikimo galutinis terminas, vieta ir būdas;
- 6.6.7. sąlyga, kad dalyvis savo vardu gali pateikti tik vieną pasiūlymą, o pateikus du ar daugiau pasiūlymų skirtingomis kainomis galiojančiu laikomas tas pasiūlymas, kurio kaina didžiausia;
- 6.6.8. pasiūlymo galiojimo terminas;
- 6.6.9. pradinio įnašo dydis, kuris turi būti ne mažesnis kaip 5 procentai pradinės turto pardavimo kainos, bet ne didesnis kaip 50 000 eurų be PVM, reikalavimas pateikti jo apmokėjimo įrodymą, pradinio įnašo grąžinimo tvarka;
- 6.6.10. vokų su pasiūlymais atplėšimo, gautų pasiūlymų peržiūrėjimo tiksli data ir laikas;
- 6.6.11. vokų atplėšimo, gautų pasiūlymų peržiūros ir pasiūlymų nagrinėjimo taisyklės;
- 6.6.12. atsiskaitymo už parduotą turtą tvarka ir terminai;
- 6.6.13. LTG, Veiklos vieneto darbuotojo (ar kelių), įgalioto teikti informaciją dalyviams ir gauti jų pranešimus, susijusius su pirkimo procedūromis, kontaktiniai duomenys;
- 6.6.14. nuostata, kad LTG bet kada, iki bus sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, gali nutraukti konkursą arba atmesti visus konkurso pasiūlymus;
- 6.6.15. visi kiti Taisyklėse nustatyti ir konkrečiu atveju būtini reikalavimai, susiję su konkurso pasiūlymų rengimu, teikimu ir kitomis pardavimo procedūromis.
- 6.7. Atsiradus aplinkybėms, kurių nebuvo galima numatyti, Komisija gali pakeisti ar papildyti pardavimo sąlygas. Jeigu Komisija pakeičia ar papildo pardavimo sąlygas nesusėjęs galutiniam pasiūlymų pateikimo terminui, šis terminas perkeliamas tokiam laikui, per kurį dalyviai, rengdami savo pasiūlymus, galėtų atsižvelgti į šiuos pakeitimus ar papildymus. Visi pasiūlymus pateikę dalyviai apie tai informuojami raštu.
- 6.8. Galutiniu konkurso pasiūlymo pateikimo terminu laikoma Komisijos nustatyta data ir valanda.
- 6.9. Turi būti pateikiamas rašytinis konkurso pasiūlymas, pasirašytas dalyvio ar jo įgalioto asmens (tokiu atveju turi būti pridedamas įgaliojimas arba patvirtinta kopija), įdėtas į užklijuotą voką, ant kurio būtų užrašyta: LTG pavadinimas, adresas, dalyvio pavadinimas (vardas, pavardė – jei konkurse dalyvauja fizinis asmuo), adresas, telefonas, konkurso pavadinimas, „Neatplėšti iki ...“. Kartu su pasiūlymu pateikiama:
  - 6.9.1. dokumento, kuriuo įrodoma, kad į LTG, Veiklos vieneto nurodytą sąskaitą pervestas pradinis įnašas, banko arba įmonės įgalioto asmens patvirtintas nuorašas;
  - 6.9.2. numeris banko sąskaitos, į kurią bus grąžinamas pradinis įnašas, dalyviui nelaimėjus konkurso;
  - 6.9.3. kiti dokumentai, nurodyti pardavimo sąlygose.
- 6.10. Dalyvio pageidavimu jam pateikiamas patvirtinimas, kad jo pasiūlymas gautas, nurodant gavimo datą ir valandą.
- 6.11. Jeigu pasiūlymas gaunamas pavėluotai, neatplėštas vokas su pasiūlymu grąžinamas jį atsiuntusiam asmeniui.
- 6.12. Vokai su konkurso pasiūlymais atplėšiami ir peržiūrimi pardavimo dokumentuose nurodytoje vietoje, nurodytą dieną ir valandą, kuri turi sutapti su galutiniu pasiūlymų pateikimo terminu.
- 6.13. Konkurso dalyviai nedalyvauja atplėšiant ir peržiūrint vokus.
- 6.14. Per vokų su pasiūlymais atplėšimo ir peržiūros procedūrą Komisija patikrina dalyvio pateiktus dokumentus ir surašo protokolą, kuriame nurodomas pasiūlymą pateikusių dalyvio pavadinimas, adresas, pateiktų dokumentų pavadinimai ir pasiūlyme nurodyta kaina.
- 6.15. Komisija gali priimti sprendimą nutraukti konkursą arba atmesti visus gautus pasiūlymus, kai:
  - 6.15.1. visi pateikti pasiūlymai neatitinka pardavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
  - 6.15.2. atsiranda aplinkybių, kurių negalima buvo numatyti.
- 6.16. Komisijai priėmus sprendimą nutraukti konkursą arba atmesti visus konkurso pasiūlymus, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo dėl jo nutraukimo arba pasiūlymų atmetimo priėmimo visiems pasiūlymus pateikusiems dalyviams išsiunčiami pranešimai apie konkurso

nutraukimą arba visų pasiūlymų atmetimą bei gražinami pradiniai įnašai.

6.17. Komisija gali prašyti, kad dalyviai paaiškintų savo pasiūlymus, tačiau ji negali prašyti, siūlyti arba leisti pakeisti konkurso kainos ir kitų esminių pasiūlymo sąlygų.

6.18. Komisija vertina, palygina tik pardavimo dokumentų reikalavimus atitinkančius pasiūlymus ir nustato didžiausią kainą pasiūliusį konkurso dalyvį, laikydamasi Taisyklių ir pardavimo dokumentuose nurodytų procedūrų. Gauti pasiūlymai gali būti vertinami ir lyginami taikant tik pardavimo dokumentuose nurodytus vertinimo kriterijus.

6.19. Konkursą laimėjusiu dalyviu laikomas tas, kuris pasiūlė didžiausią kainą. Jei du ar daugiau konkurso dalyvių pasiūlė vienodą didžiausią kainą, laimėjusiu pripažįstamas anksčiausiai pateiktas konkurso dalyvio pasiūlymas.

6.20. Jei gaunamas bent vienas konkurso sąlygas atitinkantis pasiūlymas, konkursas laikomas įvykusi. Jeigu iki pasiūlymų pateikimo termino negaunama nė vieno pasiūlymo arba visi pasiūlymai atmetami, konkursas laikomas neįvykusi, tokiu atveju Komisija nustato naujas tokio turto pardavimo sąlygas.

6.21. Konkurso dalyviui, kurio pasiūlymas pripažįstamas laimėjusiu, per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo išsiunčiamas pranešimas apie sprendimo priėmimą, taip pat nurodomas sutarties sudarymo terminas ir vieta.

6.22. Jeigu dalyvis, kurio pasiūlymas pripažįstamas laimėjusiu, atsisako sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį ir / arba nesutinka jos pasirašyti konkurso dokumentuose nurodytomis sąlygomis arba jos nepasirašo per nustatytą terminą, Komisija gali siūlyti sudaryti sutartį tam viešo konkurso dalyviui, kurio pasiūlymas pagal nustatytus vertinimo kriterijus yra pirmas po atsisakiusiojo sudaryti sutartį viešo konkurso dalyvio pasiūlymo arba skelbti kitą turto pardavimą arba pardavimo procedūrą sustabdyti ar nutraukti Tokiais atvejais, Dalyviui negražinamas pradinis įnašas, jis privalo atlyginti naujos pardavimo procedūros išlaidas ir sumokėti turto kainų skirtumą, jeigu turtas bus parduotas už mažesnę kainą, nei jo nesumokėta.

6.23. Su Konkursą laimėjusiu dalyviu pasirašius pirkimo–pardavimo sutartį, kiti Konkurso dalyviai (pateikusiai pasiūlymus) turi teisę paprašyti per 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų pateikti jiems informaciją apie pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą. Pranešime pateikiama informacija apie laimėjusiu pripažintą pasiūlymą. Visi nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai yra viešinami LTG interneto svetainėje ([www.litrail.lt](http://www.litrail.lt)).

6.24. Vadovaujantis LR teisės aktais pirkimo–pardavimo sutartis turi būti patvirtinama notaro ir įregistruojama VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Notaro ir turto įregistravimo VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre išlaidas apmoka viešą konkursą laimėjęs dalyvis ir šių išlaidų LTG, Veiklos vienetas nekompensuoja.

6.25. Viešą konkursą laimėjęs dalyvis turi *ne* vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas po turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo savo lėšomis įregistruoti ją VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre. Dalyviui nevykdant ar netinkamai vykdant minėtą įsipareigojimą, LTG turi teisę įregistruoti turto pirkimo–pardavimo sutartį pati. Tokiu atveju dalyvis turi atlyginti LTG registravimo išlaidas ir kitus nuostolius.

6.26. Viešo konkurso laimėtojo sumokėtas pradinis įnašas įskaitomas kaip sumokėta turto pardavimo kainos dalis. Kitiems pasiūlymą pateikusiems dalyviams pradinis įnašas gražinamas per 5 darbo dienas po pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo su viešo konkurso laimėtoju.

6.27. Pradinis įnašas dalyviui negražinamas:

6.27.1. jeigu viešo konkurso laimėtojas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti sutarties ar nesutinka jos pasirašyti viešo konkurso dokumentuose nurodytomis sąlygomis;

6.27.2. jeigu viešo konkurso laimėtojas laiku neatlieka sutartyje nurodytų mokėjimų ir dėl to sutartis nutraukiama joje nustatyta tvarka;

6.27.3. kitais atvejais, kai tai numatyta viešo konkurso dokumentuose.

## **7. Nekilnojamojo turto pardavimas neskelbiamų derybų būdu**

7.1. Neskelbiamos derybos rengiamos per Komisijos posėdį. Derybų rezultatai informinami protokolu. Derybos organizuojamas lietuvių kalba.

7.2. Komisija kiekvienoms neskelbiamos deryboms nustato pardavimo sąlygas kurios išdėstytos šių taisyklių 5.2. punkte.

7.3. Kvietime dalyvauti neskelbiamose derybose, priklausomai nuo konkretaus parduodamo turto ir kitų aplinkybių, turi būti nurodytos sąlygos išdėstytos šių tiesyklių 5.3 punkte.

- 7.4. Neskelbiamose derybose gali dalyvauti tik tie subjektai, kuriems yra išsiųstas rašytinis kvietimas dalyvauti derybose.
- 7.5. Rašytinius kvietimus dalyvauti neskelbiamose derybose siūnčia Iniciatorius.
- 7.6. Atsakingas padalinys pateikia dalyviams, pasirašiusiems įsipareigojimą saugoti konfidencialią informaciją, pardavimo dokumentus kiekvienam atskirai laikydamasis nustatytos tvarkos, kuri nurodoma kvietime.
- 7.7. Pardavimo dokumentus, priklausomai nuo parduodamo objekto specifikos, sudaro šių taisyklių 6.6 punkte minimi dokumentai ir informacija.
- 7.8. Visi kiti Taisyklėse nustatyti ir konkrečiu atveju būtini reikalavimai, susiję su derybų pasiūlymų rengimu, teikimu ir kitomis pardavimo procedūromis.
- 7.9. Atsiradus aplinkybėms, kurių nebuvo galima numatyti, Komisija gali pakeisti ar papildyti pardavimo sąlygas.
- 7.10. Jeigu Komisija pakeičia ar papildo pardavimo dokumentus, nesuėjus galutiniam pasiūlymų pateikimo terminui, šis terminas perkeliamas tokiam laikui, per kurį dalyviai, rengdami savo pasiūlymus, galėtų atsižvelgti į šiuos pakeitimus ar papildymus. Pasiūlymus pateikę dalyviai apie tai informuojami raštu.
- 7.11. Galutiniu neskelbiamų derybų pasiūlymo pateikimo terminu laikoma Komisijos nustatyta data ir valanda.
- 7.12. Turi būti pateikiamas rašytinis neskelbiamų derybų pasiūlymas, pasirašytas dalyvio ar jo įgalioto asmens (tokiu atveju turi būti pridedamas įgaliojimas), įdėtas į užklijuotą voką, ant kurio būtų užrašyta:
- 7.12.1. LTG pavadinimas, adresas, dalyvio pavadinimas (vardas, pavardė – jei derybose dalyvauja fizinis asmuo), adresas, telefonas, derybų pavadinimas, „Neatplėšti iki...“. Kartu su pasiūlymu pateikiama:
- 7.12.1.1. dokumento, kuriuo įrodoma, kad į LTG, Veiklos vieneto nurodytą sąskaitą pervestas pradinis įnašas, banko arba įmonės įgalioto asmens patvirtintas nuorašas;
- 7.12.1.2. numeris banko sąskaitos, į kurią bus grąžinamas pradinis įnašas, dalyviui nepavykus susiderėti;
- 7.12.1.3. kiti dokumentai, nurodyti pardavimo sąlygose.
- 7.13. Dalyvio pageidavimu jam pateikiamas patvirtinimas, kad jo pasiūlymas gautas, nurodant jo gavimo datą ir valandą.
- 7.14. Jeigu pasiūlymas gaunamas pavėluotai, neatplėštas vokas su pasiūlymu grąžinamas jį atsiuntusiam asmeniui.
- 7.15. Vokai su neskelbiamų derybų pasiūlymais atplėšiami ir peržiūrimi pardavimo dokumentuose nurodytoje vietoje, nurodytą dieną ir valandą, kuri turi sutapti su galutiniu pasiūlymų pateikimo terminu.
- 7.16. Neskelbiamų derybų dalyviai nedalyvauja atplėšiant ir peržiūrint vokus.
- 7.17. Per vokų su pasiūlymais atplėšimo ir peržiūros procedūrą Komisija patikrina dalyvio pateiktus dokumentus ir surašo protokolą, kuriame nurodomas pasiūlymą pateikusių dalyvio pavadinimas, adresas, pateiktų dokumentų pavadinimai ir pasiūlyme nurodyta kaina.
- 7.18. Komisija gali priimti sprendimą nutraukti neskelbiamas derybas arba atmesti derybų pasiūlymus, kai:
- 7.18.1. pateikti pasiūlymai neatitinka pardavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
- 7.18.2. atsiranda aplinkybių, kurių negalima buvo numatyti.
- 7.19. Komisijai priėmus sprendimą nutraukti neskelbiamas derybas arba atmesti derybų pasiūlymus, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybų nutraukimo arba pasiūlymų atmetimo priėmimo pasiūlymus pateikusiems dalyviams išsiunčiami pranešimai apie derybų nutraukimą arba derybų pasiūlymų atmetimą bei grąžinami pradiniai įnašai.
- 7.20. Komisija gali prašyti, kad dalyviai paaiškintų savo pasiūlymus.
- 7.21. Pasiūlymų vertinimo kriterijus – didžiausia pasiūlyta / suderinta kaina.
- 7.22. Jeigu iki Komisijos nustatyto galutinio derybų pasiūlymų pateikimo termino negaunamas nė vienas pasiūlymas arba pasiūlymai atmetami, derybos laikomos neįvykusiomis ir derybų procedūra nutraukiama.
- 7.23. Komisijai priėmus sprendimą pritarti neskelbiamų derybų rezultatams, per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dalyviui išsiunčiamas pranešimas apie derybų rezultatą, nurodomas laikas ir vieta, kur reikia atvykti sudaryti sutartį.
- 7.24. Vadovaujantis LR teisės aktais turto pirkimo–pardavimo sutartis turi būti patvirtinama notaro

ir įregistruojama VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Notaro ir turto įregistravimo VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre išlaidas apmoka viešą konkursą laimėjęs dalyvis ir šių išlaidų LTG / Veiklos vienetas nekompensuoja.

7.25. Neskelbiamas derybas laimėjęs dalyvis įsipareigoja ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas po turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo savo lėšomis įregistruoti VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre turto pirkimo–pardavimo sutartį. Dalyvis, neatlikęs minėtos pareigos, įsipareigoja LTG / Veiklos vienetai mokėti 0,1 (vienos dešimtosios) turto pirkimo–pardavimo sutartyje nurodytos turto pardavimo kainos dydžio delspinigius už kiekvieną pradelstą dieną. Dalyviui nevykdant ar netinkamai vykdant minėtą įsipareigojimą LTG / Veiklos vienetas turi teisę pats įregistruoti turto pirkimo–pardavimo sutartį VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre. Tokiu atveju dalyvis įsipareigoja sumokėti iki 10 (dešimties) proc. turto pirkimo–pardavimo sutartyje nurodytos turto pardavimo kainos dydžio baudą, kuri bus laikoma minimaliais pardavėjo dėl dalyvio įsipareigojimų nevykdymo patirtais nuostoliais.

7.26. Neskelbiamų derybų dalyvio sumokėtas pradinis įnašas įskaitomas kaip sumokėta turto pardavimo kainos dalis.

7.27. Pradinis įnašas dalyviui negražinamas, jeigu:

7.27.1. neskelbiamų derybų dalyvis nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti sutarties ar nesutinka jos pasirašyti derybų dokumentuose nurodytomis sąlygomis;

7.27.2. neskelbiamų derybų dalyvis laiku neatlieka sutartyje nurodytų mokėjimų ir dėl to sutartis nutraukiama joje nustatyta tvarka.

## **8. Baigiamosios nuostatos**

8.1. Šių taisyklių savininkas yra TVPC Komercijos skyriaus vadovas.

8.2. Šių taisyklių peržiūrėjimą ir atnaujinimą inicijuoja ir koordinuoja TVPC Komercijos skyriaus vadovas. Taisyklės peržiūrimos ne rečiau kaip vieną kartą per metus.

8.3. Šios taisyklės tvirtinamos ir keičiamos LTG generalinio direktoriaus įsakymu.

8.4. Šios taisyklės, taip pat jos pakeitimai įsigalioja nuo jos patvirtinimo.

8.5. Šios taisyklės taikomos tiek, kiek neprieštarauja Lietuvos Respublikos įstatymams ir / ar kitiems galiojantiems teisės aktams.

8.6. Šios taisyklės yra skelbiamos LTG intranete, kuri prieinama visiems darbuotojams, ir interneto svetainėje [www.litrail.lt](http://www.litrail.lt), kuri yra prieinama visiems suinteresuotiems asmenims.