

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIAUS
UAB „KAUNO CENTRO BŪSTAS“ PRIEŽIŪROS PASLAUGŲ IR ATNAUJINIMO
DARBŲ PIRKIMŲ TAISYKLĖS**

**I. SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Kauno centro būstas“ (toliau – Administratorius) priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų taisyklės (toliau – Pirkimų taisyklės) nustato Administratoriaus, veikiančio pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, patvirtintus LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), organizuojamų ir vykdomų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų (toliau – priežiūros paslaugos) ir atnaujinimo darbų (toliau – darbu) pirkimų taisyklės, kai Administratorius nėra perkančioji organizacija, kaip ji apibrėžta LR viešųjų pirkimų įstatyme.

2. Pirkimo taisyklės nėra taikomos ir pirkimas nėra vykdomas, kai butų ir kitų patalpų savininkai LR civilinio kodekso 4.85 str. nustatyta tvarka priima sprendimą dėl priežiūros paslaugų/darbų tiekėjo pasirinkimo.

3. Pirkimų taisyklėse vartojamos sąvokos:

3.1. **apklausa** – pirkimo būdas, kai Administratorius apklausia keletą potencialių pasirinktų tiekėjų, bet ne mažiau kaip 3 (tris), dėl priežiūros paslaugų teikimo ir (ar) darbų atlikimo vadovaudamasis šiomis Pirkimų taisyklėmis;

3.2. **darbų pirkimas** – pirkimas, kurio dalykas (objektas) yra atlikti arba kartu suprojektuoti ir atlikti statybos darbus pagal privalomuosius reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintame LR aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ patvirtinimo“;

3.3. **derybos** – pirkimo būdas, kai Administratorius su tiekėjais ir su vienu ar keliais iš jų derasi dėl pirkimo sutarties sąlygų ir galutinės kainos;

3.4. **elektroninės priemonės** – elektroninė įranga, naudojama duomenims, perduodamiems ir gaunamiems laidinėmis, radijo, optinėmis ar kitomis elektromagnetinėmis priemonėmis, apdoroti (įskaitant skaitmeninę kompresiją) ir saugoti;

3.5. **konkursas** – pirkimo būdas, kai pirkimo skelbimas dėl priežiūros paslaugų teikimo ir (ar) darbų atlikimo pagal administratoriaus nustatytas pirkimo sąlygas yra publikuojamas Administratoriaus interneto svetainėje ir kiekvienas suinteresuotas tiekėjas gali pateikti pasiūlymą. Administratorius pirkimo sąlygas savo nuožiūra gali publikuoti ir nacionaliniame šalies dienraštyje arba regioninėje spaudoje;

3.6. **pasiūlymas** – tiekėjo raštu pateikti dokumentai, kuriuose siūloma teikti priežiūros paslaugas ar atlikti darbus pagal Administratoriaus nustatytas pirkimo sąlygas, arba viešai (internete, reklaminėje medžiagoje ar kitaip) tiekėjų pateikiama informacija apie pirkimo objektą. Pateikimas raštu reiškia bet kokią informacijos išraišką žodžiais arba skaičiais, kurią galima perskaityti, atgaminti ir perduoti; toks pateikimas gali apimti elektroninėmis priemonėmis perduotą ir saugomą informaciją;

3.7. **paslaugų pirkimas** – pirkimas, kurio dalykas (objektas) yra paslaugos, taip pat pirkimas, kurio dalykas (objektas) yra prekės ir paslaugos, jeigu paslaugų vertė didesnė už prekių kainą, ar pirkimas, kurio dalykas (objektas) yra paslaugos ir darbai, jeigu šie darbai tik papildoma paslauga;

3.8. **paraiška** – dokumentų visuma, kuria tiekėjas raštu pareiškia pageidavimą dalyvauti pirkimo procedūrose;

3.9. **pirkimas** – Administratoriaus atliekamas ir Pirkimų taisyklių reglamentuojamas paslaugų, darbų arba tipinių paslaugų/darbų pirkimas. Jei administratorius administruoja kelis namus, tų pačių paslaugų, prekių ar darbų pirkimus jis gali jungti į vieną pirkimą;

3.10. **pirkimo dokumentai** – Administratoriaus skelbiami ar pateikiami tiekėjams dokumentai, apibūdinantys perkamą objektą (priežiūros paslaugas ar darbus) ir pirkimo sąlygas (skelbimas, techninė specifikacija, aprašomieji dokumentai, kiti dokumentai ir dokumentų paaiškinimai (patikslinimai));

3.11. **pirkimo sutartis** – Administratoriaus ir vieno ar daugiau tiekėjų sudaryta sutartis, kurios dalykas (objektas) yra priežiūros paslaugos ar darbai. Pirkimo sutarčių sudarymas, vykdymas suprantamas taip, kaip tai apibrėžia LR civilinis kodeksas;

3.12. **pirkimo pradžia** – apklausos atveju Administratoriaus kreipimasis į tiekėją (-us) prašant pateikti pasiūlymą (priedas Nr. 4) arba viešai (internete, reklaminėje medžiagoje ar kitaip) tiekėjo pateiktos informacijos apie pirkimo objektą pateikimas, arba konkurso atveju – pirkimo skelbimo paskelbimas Administratoriaus interneto svetainėje arba (ir) Administratoriaus pasirinktame spaudos leidinyje.

3.13. **pirkimo skelbimas** – Administratoriaus skelbimas Administratoriaus interneto svetainėje arba (ir) nacionaliniame šalies dienraštyje ar regioninėje spaudoje apie organizuojamą priežiūros paslaugų ar darbų pirkimo konkursą;

3.14. **tiekėjas (paslaugų teikėjas, rangovas)** – ūkio subjektas arba tokių subjektų grupė (toliau – tiekėjas), galintis pasiūlyti ar siūlantis priežiūros paslaugas ar darbus;

3.15. **tipinės paslaugos/darbai** – tai dažniausi daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros paslaugos/darbai, kurių bendrą kainą galima nustatyti pagal vieneto (kvadratinio metro (siūlių remontas, bendrojo naudojimo patalpų langų valymas ir pan.), standartinių išmatavimų bendro naudojimo objektų (pašto dėžutės, langai, durys ir pan.)) įkainį.

II. SKYRIUS

PIRKIMO TIKSLAS IR PAGRINDINIAI PRINCIPAI

4. Pirkimo tikslas – vadovaujantis Pirkimų taisyklių nustatytais reikalavimais, sudaryti pirkimo sutartį, leidžiančią įsigyti Administratoriui priežiūros paslaugas ar darbus, racionaliai ir skaidriai naudojant butų ir kitų patalpų savininkų lėšas.

5. Administratorius užtikrina, kad atliekant pirkimo procedūras, nustatant laimėtoją ir vykdant pirkimo sutarties reikalavimus būtų laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo, skaidrumo principų.

III. SKYRIUS

NUMATOMO PIRKIMO VERTĖS NUSTATYMAS

6. Numatoma preliminarai paslaugų pirkimo vertė nustatoma atsižvelgiant į numatomų sudaryti to paties tipo paslaugų pirkimo sutarčių numatomą vertę be pridėtinės vertės mokesčio vienam Administratoriaus administruojamam namui. Vertė nustatoma pirkimo pradžioje ir gali kisti tiekėjams pateikus konkrečius pasiūlymus.

7. Darbų pirkimo vertė nustatoma atsižvelgiant į perkamų darbų pirkimo sutarčių vertę vienam Administratoriaus administruojamam namui, įskaitant ir numatomo projekto parengimo (tuo atveju, kai kartu perkamas darbų atlikimas ir projekto parengimas), ir kitų darbų pirkimo sutarčiai atlikti būtinų prekių ir paslaugų numatomas vertes.

IV. SKYRIUS

PIRKIMŲ ORGANIZAVIMAS

8. Pirkimas gali būti vykdomas apklausos arba konkurso būdu. Konkurso organizavimas paslaugų pirkimui yra privalomas, kai numatomo paslaugų pirkimo vertė be pridėtinės vertės mokesčio yra lygi ar didesnė nei 3000 Eur vienam administratoriaus administruojamam namui, jei paslaugos tęstinės, nurodyta kaina laikoma vieno mėnesio paslaugų kaina. Konkurso organizavimas darbų pirkimui yra privalomas, kai numatomų darbų pirkimo vertė be pridėtinės vertės mokesčio yra lygi ar didesnė nei 3000 Eur vienam administratoriaus administruojamam namui. Dėl

susidariusių ypatingų aplinkybių (avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbų būtinumo, stichinių nelaimių ar kitokių nenugalimos jėgos poveikio padarinių šalinimui ir kt.) kai pirkimo neįmanoma įvykdyti konkurso būdu, Administratorius turi teisę tiekėją atrinkti apklausos būdu. Visais atvejais Administratorius gali pasirinkti vykdyti pirkimą konkurso būdu.

9. Kai numatomo pirkimo vertė be pridėtinės vertės mokesčio yra mažesnė nei 3000 Eur, pirkimas gali būti vykdomas ir apklausos, ir konkurso būdu. Jei apklausos metu gauti pasiūlymai viršija 3000 Eur sumą (Pirkimo taisyklių 7 p.), administratorius papildomai organizuoja konkursą. Apklausos metu gauti pasiūlymai laikomi tinkamais ir galiojančiais, tačiau Administratorius turi teisę prašyti tiekėjų patikslinti/papildyti pateiktus pasiūlymus, kad tiekėjas atitiktų konkurso sąlygas.

10. Administratorius privalo informuoti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus apie organizuotų pirkimų rezultatus, juos skelbiant Administratoriaus interneto svetainėje.

11. Tiekėjų pasiūlymams vertinti Administratorius skiria pirkimų organizatorių, kuris Pirkimų taisyklių nustatyta tvarka organizuoja ir atlieka pirkimus apklausos būdu, kai tokiems pirkimams atlikti nesudaroma pirkimo komisija, ir (arba) sudaro pirkimo komisiją, skiria pirkimo komisijos pirmininką, nustato užduotis. Komisija sudaroma iš ne mažiau kaip trijų narių. Pagal Nuostatų 16 punktą komisijų darbe stebėtojo teisėmis, pasirašęs nešališkumo deklaraciją ir konfidencialumo pasižadėjimą (Priedas Nr. 5), gali dalyvauti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktas atstovas (jei yra išsirinktas). Pirkimo komisiją privaloma sudaryti, kai perkama konkurso būdu. Komisijos veiklos forma yra posėdžiai.

12. Administratorius gali nustatyti šiuos tiekėjų pasiūlymų vertinimo kriterijus:

12.1. mažiausios kainos – kai laimėjusiu pripažįstamas pasiūlymas, kuriame nurodyta mažiausia kaina ar derybų metu pasiūlyta mažiausia kaina;

12.2. ekonominio naudingumo – kai laimėjusiu pripažįstamas pasiūlymas, surinkęs daugiausia balų pagal pirkimo dokumentuose nustatytus pasiūlymų vertinimo kriterijus, susijusius su pirkimo objektu, – paprastai kokybės, kainos, techninių privalumų, estetinių ir funkcinių charakteristikų, aplinkosaugos charakteristikų, eksploataavimo išlaidų, veiksmingumo, garantinio aptarnavimo ir techninės pagalbos, pristatymo datos, pristatymo laiko arba užbaigimo laiko, mokėjimų atidėjimų laiko ir jų išdėstymo ir kiti kriterijai.

13. Atsižvelgdamas į pirkimo būdą ir sudėtingumą, Administratorius organizuodamas apklausą privalo nustatyti protingą pasiūlymų pateikimo terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 3 darbo dienos. Perkant konkurso būdu, pasiūlymų pateikimo terminas negali būti trumpesnis negu 7 dienų nuo pirkimo paskelbimo.

14. Nepriklausomai nuo pasirinkto pirkimo būdo Administratorius, užtikrindamas Pirkimų taisyklių 3–4 punktuose nustatytų principų laikymąsi, turi teisę derėtis su tiekėjais dėl techninių, ekonominių, teisinių ir kitokių pasiūlymo sąlygų siekdamas ekonomiškiausio rezultato. Derybos gali būti vykdomos su visais tiekėjais, pateikusiais Administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus atitikusius pirminius pasiūlymus. Derybų metu tiekėjai neturi būti diskriminuojami jiems pateikiant skirtingą informaciją arba kaip nors kitaip ribojant atskirų tiekėjų galimybes pagerinti savo pasiūlymus. Derybų rezultatai įforminami protokolu.

15. Pirkimų organizatorius arba pirkimo komisija turi parengti ir užpildyti – apklausos atveju – tiekėjų apklausos pažymą (Priedas Nr. 1), konkurso atveju – konkurso gautų pasiūlymų vertinimo protokolą (Priedas Nr. 2) ir kitus vertinimo dokumentus. Perkant konkurso būdu, konkurso vertinimo protokolą ir (arba) kitus vertinimo dokumentus privalo užpildyti ir pasirašyti pirkimų komisija.

V. SKYRIUS

PIRKIMŲ VYKDYMAS APKLAUSOS BŪDU

16. Apklausa gali būti atliekama raštu arba žodžiu, arba pasinaudojant viešai tiekėjų pateikta informacija (internete, reklaminėje medžiagoje ir kita viešai prieinama informacija) apie siūlomas priežiūros paslaugas, darbus. Tame pačiame pirkime dalyvaujantys tiekėjai turi būti apklausiami ta pačia forma.

17. Pirkdamas apklausos būdu, Administratorius privalo apklausti tokį tiekėjų skaičių, kad būtų galima palyginti ir įvertinti ne mažiau kaip tris Administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus atitinkančius tiekėjų pasiūlymus, išskyrus Pirkimų taisyklių 18 punkte nustatytus atvejus. Jei Administratorius apklausė daugiau nei tris tiekėjus, bet pasiūlymus pateikė mažiau nei 3 tiekėjai, laikoma, kad konkursas įvyko.

18. Mažiau tiekėjų, negu nurodyta Pirkimų taisyklėse 17 punkte, gali būti apklausiami šiais atvejais:

18.1. paaiškėjus, kad šalyje yra mažiau tiekėjų, kurie gali suteikti priežiūros paslaugas ar atlikti darbus;

18.2. didesnio tiekėjų skaičiaus apklausa reikalautų neproporcingai didelių laiko ir žmogiškųjų išteklių ar lėšų sąnaudų.

VI. SKYRIUS

PIRKIMŲ VYKDYMAS KONKURSO BŪDU

19. Perkant konkurso būdu Administratorius privalo parengti pirkimo skelbimą (Priedas Nr. 3) ir organizuoti jo patalpinimą savo interneto svetainėje arba (ir) išspausdinimą pasirinktame spaudos leidinyje. Administratorius privalo nustatyti ir pirkimo pradžioje savo interneto svetainėje pateikti tiekėjams Pirkimo dokumentus tiksliai ir aiškiai minimalius techninius ir (arba) funkcinius perkamų priežiūros paslaugų ir darbų reikalavimus ir (arba) apibūdinti norimą rezultatą, informuoti apie galimybę apžiūrėti objektą ir patiemis nustatyti tiksliai perkamų darbų ar paslaugų kiekius, pasiūlymo pateikimo terminą, kitas pirkimo sąlygas ir tiekėjų pasiūlymų vertinimo kriterijus, siūlomas pasirašyti pirkimo sutarties esmines sąlygas. Administratorius turi teisę nustatyti minimalius tiekėjų kvalifikacijos, finansinių, ekonominių ir techninių pajėgumų reikalavimus ir parengti išsamius pirkimo dokumentus.

20. Apibūdinant pirkimo objektą, negali būti nurodytas konkretus modelis ar šaltinis, konkretus procesas ar prekės ženklas, konkreti kilmė ar gamyba, dėl kurių tam tikriems tiekėjams būtų sudarytos palankesnės sąlygos arba jie būtų atmesti, išskyrus atvejus, kai neįmanoma tiksliai ir suprantamai apibūdinti pirkimo objekto. Tokiu atveju tiekėjams būtina nurodyti, kad yra priimtini objektai lygiavėčiai savo savybėmis.

21. Konkursas laikomas įvykusi, jei yra gautas bent vienas tiekėjo pasiūlymas, atitinkantis Administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus.

22. Konkursui neįvykus dėl to, kad nebuvo gauta nė vieno Administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus atitinkančio tiekėjo pasiūlymo, Administratorius turi teisę pakartotinį pirkimą vykdyti apklausos būdu Pirkimų taisyklių nustatyta tvarka.

23. Administratorius gali prašyti, kad tiekėjai paaiškintų savo pasiūlymus, tačiau negali prašyti, siūlyti arba leisti pakeisti pasiūlymo, pateikto apklausos ar konkurso metu, ar galutinio pasiūlymo, pateikto derybų metu, esmės, padaryti kitų pakeitimų, dėl kurių pirkimo dokumentų reikalavimų neatitinkantis pasiūlymas taptų atitinkantis pirkimo dokumentų reikalavimus. Administratorius, pasiūlymų vertinimo metu radęs pasiūlyme nurodytos kainos apskaičiavimo klaidų, privalo paprašyti tiekėjų per nurodytą terminą ištaisyti pasiūlyme pastebėtas aritmetines klaidas. Jei tiekėjas per nurodytą terminą neištaiso aritmetinių klaidų ir (ar) nepaaiškina pasiūlymo, jo pasiūlymas atmetamas kaip neatitinkantis pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų. Atliekant derybas, galima derėtis dėl kainos ir kitų pirkimo sąlygų, galutiniai derybų rezultatai užfiksuojami derybų protokoluose ar po derybų pateiktuose galutiniuose pasiūlymuose. Galutiniai derybų rezultatai negali būti keičiami.

24. Administratorius pasiūlymą turi atmesti, jeigu:

24.1. paraišką arba pasiūlymą pateikęs tiekėjas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų minimalių kvalifikacijos reikalavimų arba pateikęs prašymą Administratoriaus motyvuotu prašymu nepatikslingo pateiktų netikslių ar neišsamų duomenų apie savo kvalifikaciją;

24.2. pasiūlymas neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų kitų pirkimo dokumentuose nurodytų reikalavimų arba pateikęs prašymą Administratoriaus motyvuotu prašymu nepatikslingo pateiktų netikslių ar neišsamų duomenų;

24.3. visi dalyviai, kurių pasiūlymai neatmesti dėl kitų priežasčių, pasiūlė per dideles kainas. Ar kaina laikoma per didele, sprendžia Administratorius.

25. Laimėjusiu pripažįstamas ekonomiškai naudingiausias tiekėjo galutinis pasiūlymas arba tas galutinis pasiūlymas, kuriame nurodyta mažiausia kaina atsižvelgiant į pirkimo dokumentuose ar skelbime pirkimo pradžioje nurodytą pasiūlymų vertinimo kriterijų.

26. Administratorius bet kuriuo metu iki pirkimo sutarties sudarymo turi teisę nutraukti pirkimo procedūras, jeigu atsirado aplinkybių, kurių nebuvo galima numatyti.

27. Priėmęs sprendimą nutraukti pirkimo procedūras, Administratorius ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo privalo apie šį sprendimą pranešti visiems pasiūlymus pateikusiems tiekėjams, o jeigu pirkimo procedūros nutraukiamos iki galutinio pasiūlymo pateikimo termino apie tokį savo sprendimą paskelbti savo interneto svetainėje.

28. Administratorius nedelsdamas (ne vėliau kaip per 5 darbo dienas) tiekėjus raštu informuoja apie priimtą sprendimą sudaryti pirkimo sutartį, laimėjusio pasiūlymo kainą. Administratorius ta pačia tvarka turi informuoti apie priežastis, dėl kurių buvo priimtas sprendimas nesudaryti pirkimo sutarties.

V. SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIS

29. Pirkimo sutartis sudaroma (pasirašoma) su apklausos būdu atrinktu tiekėju, konkurse su laimėjusį pasiūlymą pateikusiu tiekėju arba, kai kreipiamasi tik į vieną tiekėją, su vienintelį pasiūlymą pateikusiu tiekėju, kurio galutinis pasiūlymas atitinka Administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus. Sudarant pirkimo sutartį negali būti keičiama laimėjusio tiekėjo pasiūlymo kaina (jei buvo vykdytos derybos Pirkimo taisyklių derybų protokole užfiksuota galutinė derybų kaina) ir pirkimo dokumentuose bei galutiniame pasiūlyme nustatytos pirkimo sąlygos. Sudarant sutartį gali būti reikalaujama, kad tiekėjas pateiktų sutarties įvykdymo garantiją ar užtikrintų prievolių įvykdymą kitais LR civiliniame kodekse numatytais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais.

30. Pirkimo sutartis, kurios vertė mažesnė nei 300 Eur, gali būti sudaroma žodžiu.

31. Jeigu tiekėjas, kuriam pasiūlyta sudaryti (pasirašyti) pirkimo sutartį, atsisako ją sudaryti arba jei tiekėjo pateikta informacija melaginga, arba tiekėjas atsisako sudaryti pirkimo sutartį pirkimo dokumentuose nustatytais sąlygomis, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tada Administratorius siūlo sudaryti pirkimo sutartį tiekėjui, kurio pasiūlymas pagal patvirtintą pasiūlymų eilę yra pirmas po tiekėjo, atsisakiusio sudaryti pirkimo sutartį.

VI. SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

32. Tiekėjas, kuris mano, kad Administratorius nesilaiko šių Pirkimo taisyklių reikalavimų ir tuo pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę per 5 darbo dienas nuo pranešimo apie Administratoriaus priimtą sprendimą dienos pateikti pretenziją. Jei Administratorius per 5 darbo dienas neišnagrinėja jam pateiktos pretenzijos, tiekėjas turi teisę pateikti prašymą ar pareikšti ieškinį teismui per 15 dienų nuo tos dienos, kurią Administratorius turėjo raštu pranešti apie priimtą sprendimą pretenziją pateikusiam tiekėjui ir suinteresuotiems kandidatams.

33. Administratorius privalo saugoti pirkimo sutartis, pirkimo vykdymo ir vertinimo dokumentus teisės aktų nustatyta tvarka.
