

PATVIRTINTA

AB „Problematika“ direktoriaus
2020 m. rugpjūčio 10 d. įsakymu
Nr. 1-0411

AB „PROBLEMATIKA“ VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ SUDARYMO TVARKOS APRAŠAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Akcinės bendrovės „Problematika“ (toliau – Bendrovė, AB „Problematika“) valdomo nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarkos aprašas (toliau – Tvarka) parengta vadovaujantis Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 665) ir reglamentuoja AB „Problematika“ nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos organizavimo, vykdymo Bendrovėje principus ir jų įgyvendinimo sąlygas bei tvarką.

2. Tvarkos tikslas yra užtikrinti Bendrovės sudaromų nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos sandorių skaidrumą, viešumą, racionalų ir efektyvų Bendrovės nekilnojamojo turto valdymą, optimizuoti Bendrovės poreikius atitinkantį turto kiekį ir užtikrinti ekonominę grąžą iš valdomo turto.

3. Tvarkoje vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos arba vartojamos Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei Vyriausybės nutarime Nr. 665.

4. Tvarkoje vartojamos sąvokos:

4.1. **Nekilnojamasis turtas** – pastatai, patalpos ar jų dalys – suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme;

4.2. **Balansinė turto vertė** – Bendrovės balanse numatyta turto vertė;

4.3. **Elektroninis aukcionas** – turto pirkimo-pardavimo būdas, kai viešasis aukcionas organizuojamas ir vykdomas informacinių technologijų priemonėmis specialioje interneto svetainėje;

4.4. **Komisija** – Bendrovės direktoriaus įsakymu sudaryta nekilnojamojo turto pardavimo/nuomos komisija, sudaryta iš ne mažiau kaip 3 (trijų) Bendrovės darbuotojų, iš kurių vienas narys skiriamas Komisijos pirmininku;

4.5. **Mažos vertės turtas** – nekilnojamas Bendrovės parduodamas turtas, kurio vidutinė rinkos vertė, nustatyta valstybės įmonės Registrų centro (toliau – Registrų centras) masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur.

4.6. **Nuomotinas turtas** – Bendrovės turimas nekilnojamas turtas, kurio Bendrovė nenaudoja savo veikloje savo poreikiams ir kurį Bendrovė siekia išnuomoti.

4.7. **Paraiška** – Tvarkoje numatytu būdu potencialaus nuomininko pateiktas dokumentas ar dokumentų rinkinys, sudarantis informaciją, kurią pateikti Bendrovė prašė ir/ar kuri Bendrovei yra reikalinga tam, kad Bendrovė galėtų įvertinti potencialaus nuomininko siūlomas nekilnojamojo turto nuomos sąlygas.

4.8. **Pasiūlymas** – Tvarkoje numatytu būdu potencialaus pirkėjo pateiktas dokumentas ar dokumentų rinkinys, sudarantis informaciją, kurią pateikti Bendrovė prašė ir/ar kuri Bendrovei yra reikalinga tam, kad Bendrovė galėtų įvertinti potencialaus pirkėjo siūlomas turto pirkimo sąlygas.

4.9. **Potencialus nuomininkas** – fizinis ar juridinis asmuo, pageidaujantis išsinuomoti Bendrovės turtą ir pateikęs Bendrovei paraišką.

4.10. **Potencialus pirkėjas** – fizinis ar juridinis asmuo, pageidaujantis nupirkti Bendrovės turtą ir pateikęs Bendrovei pasiūlymą Tvarkoje nustatyta tvarka.

5. Tvarka taikoma visiems Bendrovės nuosavybės teise valdomo nekilnojamo turto pardavimo, nuomos sandoriams, sudaromiems nuo Tvarkos įsigaliojimo dienos.

6. Bendrovė šioje Tvarkoje nustato nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto nuomos viešas procedūras, kurios sudaro sąlygas Bendrovės nekilnojamąjį turtą išnuomoti didžiausią nuomos kainą pasiūliusiam asmeniui.

7. Tvarka taikoma tiesiogiai, atsakingi Bendrovės valdymo organai ir įgalioti darbuotojai, veikdami savo kompetencijos ribose, vadovaujasi Tvarkos nuostatomis, sudarydami nekilnojamojo turto sandorius ir/ar tvirtindami atitinkamus Bendrovės vidaus dokumentus.

8. Bendrovė turi teisę bet kuriuo metu ir dėl bet kokių priežasčių nutraukti visas nekilnojamojo turto pardavimo ar nuomos procedūras iki sutarties pasirašymo, apie tai informuodama potencialius nuomininkus/pirkėjus.

II. NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PRINCIPAI

9. Bendrovė vadovaujasi šiais nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principais:

9.1. *Racionalumo* – Bendrovei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas.

9.2. *Efektyvumo* – Bendrovė periodiškai analizuoja nekilnojamojo turto poreikį, identifikuoja nenaudojamą nekilnojamąjį turtą ir priima Tvarkoje nurodytus sprendimus dėl veiklai nenaudojamo nekilnojamojo turto panaudojimo – pardavimo, nuomos ar kt.

9.3. *Skaidrumo* – nustato, patvirtina ir viešina nekilnojamojo turto sandorių sudarymo procedūras.

9.4. *Viešumo* – informacija apie Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimą arba nuomą yra skelbiama viešai, o esant kitos sandorio šalies sutikimui, užtikrinant fizinių asmenų duomenų bei įmonės interesų apsaugą – siekiama, kad informacija apie sudarytus sandorius būtų vieša.

9.5. *Teisėtumo* – sandoriai dėl Bendrovės nekilnojamojo turto perleidimo ar nuomos sudaromi laikantis aiškių patvirtintų procedūrų ir sandorių sudarymui taikomų teisės aktų reikalavimų. Visi Bendrovės sudaromi nekilnojamojo turto sandoriai yra apskaitomi Bendrovės viduje.

9.6. *Atitikties rinkos sąlygoms* – siekiama, kad Bendrovės nekilnojamasis turtas būtų parduodamas ar kitais būdais perduodamas kitų asmenų nuosavybėn arba išnuomojamas rinkos kaina, naudojant racionalius ir pagrįstus turto rinkos vertės nustatymo metodus, taikant turto vertės nustatymo gerąsias praktikas:

9.6.1. Parduodant ar nuomojant Bendrovės nekilnojamąjį turtą turi būti siekiama parduoti ar nuomoti jį rinkos sąlygomis, sudarant galimybes turtą įsigyti, išsinuomoti kuo daugiau asmenų ir užtikrinant sąžiningą konkurenciją;

9.6.2. Parduodant ar nuomojant turtą turi būti skaidriai nustatoma šio turto vertė, taikant aiškius ir pagrįstus turto vertės nustatymo metodus ir gerąsias praktikas, įskaitant ir nepriklausomo turto vertinimo procedūras (kai tai ekonomiškai tikslinga).

Pardavimo atveju turto vertė nustatoma vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka. Bendrovė nesudaro jos valdomo nekilnojamojo turto neatlygintino naudojimo ar perdavimo sutarčių.

9.7. *Reputacijos valdymo* – sudarant sandorius dėl Bendrovės nekilnojamojo turto perdavimo nuosavybės ar nuomos teisėmis vertinama turta įgyjančios ar išsinuomojančios šalies reputacija ir finansinės galimybės šį turta įsigyti ar išsinuomoti.

III. NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

10. Bendrovės nekilnojamojo turto valdymo veiklose gali būti sudaromi šie sandoriai:

10.1. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo sandoriai;

10.2. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto nuoma tretiesiems asmenims;

10.3. Kiti sandoriai, leistini pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus ir šios Tvarkos nuostatas.

11. Bendrovė, kartą per kalendorinius metus analizuoja nekilnojamojo turto Bendrovės veiklai užtikrinti poreikį, nustato Bendrovės veiklai nenaudojamą (nereikalingą) nekilnojamąjį turta ir priima sprendimus dėl Bendrovės veiklai nenaudojamo (nereikalingo) nekilnojamojo turto panaudojimo – atsisako tokio nekilnojamojo turto, taip pat nekilnojamojo turto, kurio panaudojimo paskirtis nėra susijusi su Bendrovės įstatuose ar kituose dokumentuose nurodytomis veiklos sritimis, tikslais ar funkcijomis. Kol nepriimti sprendimai dėl Bendrovės veiklai nenaudojamo nekilnojamojo turto panaudojimo, Bendrovė imasi veiksmų, kad toks turtas duotų didžiausią grąžą akcininkui.

12. Bendrovė užtikrina, kad pagal pardavimo ar nuomos sandorius Bendrovės nekilnojamasis turtas nebūtų perleidžiamas ar išnuomojamas Bendrovės darbuotojams, Bendrovės valdymo organų nariams ar su jais susijusiems asmenims, sprendimus dėl nekilnojamojo turto perleidimo nuosavybės ar su jais susijusiems asmenims, sprendimus dėl nekilnojamojo turto perleidimo nuosavybės arba nuomos teisėmis priima Bendrovės valdyba Bendrovės įstatų nustatyta tvarka, Bendrovės įstatytų nustatytais atvejais Bendrovės valdybos sprendimui dėl turto nuomos ar perleidimo turi pritarti Visuotinis akcininkų susirinkimas. Priimant šiuos sprendimus dalyvaujantys asmenys arba tokio perleidimo ar nuomos procedūras vykdytys asmenys įsipareigoja deklaruoti privačius interesus, vengia bet kokio interesų konflikto ir, jei gali kilti interesų konfliktas, privalo nusišalinti nuo tokių sprendimų priėmimo ar procedūrų vykdymo.

13. Bendrovė skelbia nuasmenintus nekilnojamojo turto pardavimo arba nuomos sandorius viešai Bendrovės interneto svetainėje www.problematika.lt, užtikrindama Bendrovės komercinės paslapties apsaugą.

14. Bendrovė nekilnojamąjį turta parduoda ar kitais būdais perduoda kitų asmenų nuosavybėn už kainą, ne mažesnę kaip parduodamo ar kitais būdais perduodamo nekilnojamojo turto rinkos vertė, nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka (kainos mažinimo, užtikrinant skaidrumo principo įgyvendinimą, kriterijai gali būti nustatomi tik viešai skelbiamuose Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo tvarkos aprašuose), išskyrus, kai parduodamo ar kitais būdais perduodamo nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur (tokiu atveju nekilnojamąjį turta Bendrovė turi teisę parduoti ar kitais būdais perduoti už kainą, ne mažesnę kaip Registrų centro masinio vertinimo būdu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė; kainos mažinimo, užtikrinant skaidrumo principo įgyvendinimą, kriterijai gali būti nustatomi tik viešai skelbiamuose Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo tvarkos aprašuose), arba išnuomotų nekilnojamąjį turta už mokesťį, kuris atitinka rinkos sąlygas. Tuo atveju, jei nekilnojamojo turto rinkos vertė nustatoma kaip rinkos verčių intervalas, nekilnojamasis turtas šio punkto nustatyta tvarka ir sąlygomis gali būti

parduotas ar kitais būdais perduotas kitų asmenų nuosavybėn už kainą, kuri yra ne mažesnė kaip žemiausias iš nustatytų nekilnojamojo turto rinkos verčių intervalo dydis.

15. Bendrovė neturi teisės sudaryti nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto neatlygintino naudojimo arba neatlygintino perleidimo nuosavybės teise sutarčių.

IV. NEKLINOJAMOJO TURTO NUOMOS PROCESO ORGANIZAVIMAS

16. Bendrovės direktorius, nustatęs poreikį išnuomoti Bendrovei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą arba Tvarkos 11 punkte nurodyta tvarka paaiškėjęs, jog Bendrovė turi nekilnojamojo turto, kurį gali išnuomoti, teikia nurodymą Komisijai, nurodytai Tvarkos 4.4 punkte, organizuoti nekilnojamojo turto nuomos procesą.

17. Maksimalus kiekvieno nuomotino objekto nuomos laikotarpis (nuomos terminas), įskaitant nuomos sutarties pratęsimus, negali viršyti 10 (dešimt) metų. Konkretus nuomos terminas nuomotinam turtui kiekvienu atveju nustatomas atsižvelgiant į Bendrovės poreikį tam nekilnojamam turtui, turto paklausą ir kitas susijusias aplinkybes. Skelbime apie nuomotiną turtą, įvertinus konkretaus atvejo aplinkybes, gali būti nurodomas minimalus nuomos terminas.

18. Nustatant nuomos kainą, vadovaujamas atitiktis rinkos sąlygoms principu ir siekiama didžiausios ekonominės naudos Bendrovei.

19. Nuomotino turto skelbimai yra skelbiami Bendrovės interneto puslapyje www.problematika.lt ir papildomai gali būti skelbiama visuomenės informavimo priemonėse (spaudoje ar specializuotame interneto portale) (kai nuomotino turto (nuomojamos dalies) balansinė vertė viršija 150 000 Eur sumą, bent vienoje visuomenės informavimo priemonėje skelbiama privalomai). Taip pat informacija, kad turtas išnuomojamas, pakabinama nuomojamo turto objekto languose iš vidinės pusės.

20. Apie kiekvieną nuomotiną nekilnojamojo turto objektą turi būti nurodoma:

20.1. nuomotojo pavadinimas;

20.2. nuomojamo nekilnojamojo turto plotas;

20.3. nuomojamo nekilnojamojo turto adresas ir trumpas aprašymas;

20.4. nuomojamo nekilnojamojo turto naudojimo paskirtis (specialios turto charakteristikos);

20.5. pradinė nuomos kaina su pridėtinės vertės mokesčiu ir be jo;

20.6. atsiskaitymo būdas ir terminai;

20.7. nuomos terminas;

20.8. pagrindinės nuomos sutarties sąlygos/sutarties projektas (nuoroda, kur skelbiama);

20.9. nuorodos dėl paraiškos nuomoti nekilnojamąjį turtą pateikimo tvarkos, paraiškos forma;

20.10. paraiškos teikimo būdas ir sąlygos;

20.11. informacijos teikimo telefonas ir kiti Bendrovės kontaktiniai duomenys;

20.12. pranešimo apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus pateikimo būdas elektroniniu paštu: info@problematika.lt;

20.13. informacija, kad Bendrovė bet kuriuo metu turi teisę nutraukti nuomos procesą.

21. Bendrovės nekilnojamasis turtas negali būti išnuomojamas, jeigu nebuvo skelbimo apie šio turto išnuomojimą pagal šios Tvarkos nuostatas ir (ar) nėra suėjęs paraiškų pateikimo terminas, išskyrus šioje Tvarkoje nustatytas išimtis.

1 SKIRSNIS. PARAIŠKŲ PATEIKIMO IR VERTINIMO TVARKA

22. Asmenys, siekiantys išsinuomoti Bendrovės nekilnojamąjį turtą, paraiškas gali teikti laikotarpiu, nurodytu konkretaus nuomojamo objekto skelbime.

23. Paraiškos teikiamos vadovaujantis Bendrovės interneto tinklapyje (www.problematika.lt) nurodyta tvarka.
24. Paraiškų svarstymo pradžios terminas negali būti trumpesnis kaip 5 (penkios) darbo dienos po informacijos apie turto nuomą paskelbimo dienos.
25. Pasibaigus paraiškų teikimo laikotarpiui Komisija priima sprendimą dėl turto išnuomojimo.
26. Jeigu pasibaigus paraiškų teikimo laikotarpiui nuomos sutarties už nustatytą kainą sudaryti nepavyksta, konkursas laikomas neįvykusių.
27. Jeigu pateikiama tik viena paraiška, atitinkanti skelbime nurodytus reikalavimus, kurioje potencialus nuomininkas pasiūlo nuompinigių ne mažiau už nustatytą pradinį nuompinigių dydį, jis laikomas konkurso laimėtoju.
28. Kai yra gauta daugiau nei viena paraiška, atitinkanti sąlygas dėl nekilnojamojo turto nuomos, siūlant tą patį nuomos mokestį, Komisija priima sprendimą pradėti derybas dėl nuomos sutarties sąlygų ir apie tai paraiškoje nurodytais kontaktais informuoja potencialius nuomininkus, pasiūliusius vienodą didžiausią kainą. Po derybų potencialūs nuomininkai kviečiami pateikti pagerintą atnaujintą pasiūlymą. Sprendimas pradėti derybas su potencialiais nuomininkais, pateikusiais paraiškas, gali būti priimtas ir kitais atvejais.
29. Derybos laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai Komisija praveda derybas su visais derybose dalyvaujančiais potencialiais nuomininkais pagal šios Tvarkos sąlygas, potencialūs nuomininkai pateikia galutinius atnaujintus pasiūlymus dėl esminių turto nuomos sąlygų: kainos, nuomos termino, kt., pateikiamas derybų apibendrinimas ir priimamas sprendimas dėl turto išnuomojimo didžiausią kainą pasiūliusiam potencialiam nuomininkui.
30. Komisija per 3 (tris) darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos apie turto nuomos rezultatus praneša visiems dalyvavusiems potencialiems nuomininkams.
31. Potencialūs nuomininkai nepripažįstami konkurso dalyviais ir (ar) laimėtojais, jeigu:
- 31.1. pateikti ne visi reikalauti dokumentai ar informacija arba jie neatitinka atitinkamiems dokumentas nustatytų reikalavimų (formos), yra nepasirašyti arba neįvykdytos kitos konkurso sąlygos ir nustatyti trūkumai per suteiktą papildomą terminą, ne ilgesnį kaip 5 (penkios) darbo dienos, nepašalinami arba negali būtų pašalinti;
- 31.2. pateiktoje paraiškoje (pasiūlyme) nurodyta informacija yra neteisinga, netiksli, neišsami ir šie netikslumai negali būti pripažįstami rašymo apsirikimu ar technine klaida;
- 31.3. siūlomas nuompinigių dydis yra mažesnis už pradinį nuompinigių dydį, nurodytą skelbime;
- 31.4. potencialus nuomininkas pateikia daugiau kaip vieną paraišką, neatšaukęs ankstesniosios;
- 31.5. potencialus nuomininkas yra likviduojamas, restruktūrizuojamas, reorganizuojamas, jam iškelta bankroto byla arba bankroto procesas vykdomas ne teismo tvarka arba yra aplinkybių, leidžiančių pagrįstai manyti, kad potencialus nuomininkas gali tapti nemokus, jam gali būti keliami bankroto byla, potencialus nuomininkas gali būti restruktūrizuojamas, ir kt.;
- 31.6. Komisijai tampa žinoma ar ji turi pagrįstų įtarimų, kad potencialus nuomininkas atitinka bent vieną iš šių kriterijų:
- 31.6.1. gali būti susijęs su terorizmo finansavimu. Jeigu potencialus nuomininkas yra juridinis asmuo, jis taip pat laikomas susijusiu su terorizmo finansavimu, kai šį kriterijų atitinka bet koks tiesiogiai su šiuo juridiniu asmeniu susijęs asmuo ar juridinio asmens atstovas;
- 31.6.2. yra pakankamai duomenų teigti, kad pinigai, skirti mokėti už nuomojamą turtą arba kitoms prievolėms pagal nuomos sutartį vykdyti, gali būti sukaupti nusikalstamu ar kitu neteisėtu būdu;

31.6.3. sutarties su potencialiu nuomininku sudarymas ir vykdymas prieštarautų Lietuvos Respublikoje įgyvendinamoms tarptautinėms sankcijoms pagal Ekonominių ir kitų tarptautinių sankcijų įgyvendinimo įstatymą;

31.6.4. potencialus nuomininkas duoda arba siūlo (tiesiogiai arba netiesiogiai) bet kuriam Bendrovės darbuotojui ir (ar) su juo susijusiam asmeniui bet kokią materialios ar nematerialios naudos paskatą už bet kurio su nuoma susijusio veiksmo atlikimą arba susilaikymą jį atlikti, arba už palankumo arba nepalankumo parodymą arba susilaikymą juos parodyti;

31.6.5. yra kitų aplinkybių, dėl kurių Bendrovė negali pradėti dalykinių santykių su potencialiu nuomininku, motyvuotu Komisijos ar Bendrovės direktoriaus sprendimu.

32. Nuomos konkurso rezultatai įforminami protokolu, nurodant visus konkurso dalyvius, jų pasiūlytas nuomos kainas, pastabas dėl konkurso vykdymo eigos, konkurso laimėtoją ir jo pasiūlytą nuomos kainą. Protokolą pasirašo Komisijos nariai. Prie protokolo pridedami nuomos skelbimo dokumentai.

33. Jeigu pripažintas laimėtoju potencialus nuomininkas atsisako pasirašyti arba per ilgiau nei 10 (dešimt) darbo dienų terminą nepasirašo nuomos sutarties, konkurso rezultatai anuliuojami, konkursas laikomas neįvykusiu ir apie turto nuomą skelbiama iš naujo. Tokiu atveju Bendrovė turi teisę iš pripažinto laimėtoju potencialaus nuomininko, nesudariusio nuomos sutarties, reikalauti atlyginti visas patirtas nuomos konkurso skelbimo išlaidas, taip pat kitą patirtą žalą, įskaitant nuomos mokesčio skirtumą, turtą išnuomojus kitam nuomininkui už mažesnę kainą.

34. Jeigu nepateikiama nei viena paraiška arba patiekti pasiūlymai neatitinka paskelbtų sąlygų, konkursas laikomas neįvykusiu. Tokiu atveju apie turto nuomą skelbiama iš naujo (nuomos sąlygos gali būti koreguojamos).

2 SKIRSNIS. SUTARTIES SUDARYMAS IR VIEŠINIMAS

35. Turto nuomos sutartį su nuomininku, pateikusių geriausią pasiūlymą pagal šios Tvarkos nuostatas, pasirašo Bendrovės direktorius ar jo įgaliotas asmuo.

36. Su asmeniu, su kuriuo yra priimtas sprendimas sudaryti nuomos sutartį, sudaroma Bendrovės parengta nuomos sutartis, kurios pagrindinės sąlygos, su kuriomis potencialus nuomininkas yra susipažinęs teikdamas paraišką, išlieka tapačios.

37. Sutartyje nurodoma, kad visos išlaidos, susijusios su nuomos sutarties sudarymu ir nuomos sutarties dalyko naudojimu, įskaitant, bet neapsiribojant, turto draudimo, įregistravimo VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre, komunaliniai ir bet kokie kiti mokesčiai, kiek tai yra susiję su nuomos sutarties dalyku, tenka nuomininkui nuo nuomojamų patalpų priėmimo-perdavimo akto pasirašymo dienos.

38. Išnuomotas nekilnojamasis turtas privalo būti naudojamas jį tausojant bei pagal nuomos sutartyje nustatytą turto paskirtį išimtinai paties nuomininko, išskyrus atvejus, kai nuomininkas gauna išankstinį rašytinį Bendrovės sutikimą turtą subnuomoti ar suteikti teisę naudotis turtu tretiesiems asmenims kitais pagrindais.

39. Informacija apie sudarytus nuomos sandorius viešinama Bendrovės interneto puslapyje www.problematika.lt. Skelbime nurodoma apibendrinta informacija apie sudarytą nuomos sutartį (išnuomotas plotas, adresas, vykdoma veikla).

40. Nuomos sutartis įregistruojama Registrų centro Nekilnojamojo turto registre. Pareiga įregistruoti nuomos sutartį numatoma nuomininkui ir yra numatyta kiekvienoje nuomos sutartyje, o nuomininkui nesilaikant nustatytos pareigos, nuomos sutartį įregistruoja Bendrovė nuomininko sąskaita.

V. NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMO PROCESO ORGANIZAVIMAS

41. Bendrovės direktorius, nustatęs galimybę ar poreikį parduoti Bendrovei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą arba Tvarkos 11 punkte nurodyta tvarka paaiškėjęs, jog Bendrovė turi nekilnojamojo turto, kurį gali parduoti, teikia nurodymą Komisijai organizuoti nekilnojamojo turto pardavimo procesą.

42. Mažos vertės turto pardavimas organizuojamas viešo konkurso būdu pagal šios Tvarkos nuostatas. Komisija atskirais atvejais gali priimti sprendimą Mažos vertės turtą parduoti elektroninio aukciono būdu.

43. Kai parduodamo turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra didesnė kaip 5 000 Eur, toks turtas parduodamas viešo elektroninio aukciono būdu pagal šios Tvarkos nuostatas.

44. Siekiant nustatyti parduodamo turto kainą, turi būti atliktas parduodamo turto nepriklausomas vertinimas, išskyrus, kai yra parduodamas ar kitais būdais perduodamas mažos vertės nekilnojamas turtas.

45. Komisija sprendžia dėl nekilnojamojo turto pardavimo būdo, pradinės pardavimo kainos ir esminių pardavimo sąlygų.

1 SKIRSIŠ. MAŽOS VERTĖS TURTO PARDAVIMAS

46. Informacija apie parduodamą turtą skelbiama Bendrovės interneto puslapyje www.problematika.lt, taip pat bent vienoje visuomenės informavimo priemonėje.

47. Skelbime pateikiama informacija:

47.1. parduodamo turto adresas ir trumpas turto aprašymas (pavadinimas, paskirtis, plotas ir pan.);

47.2. kai Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas turtas, savininkė, t. y. dalis nekilnojamojo turto nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui/bendraturčiui, pateikiama informacija, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis, bendraturtis turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą;

47.3. pasiūlymo pateikimo būdas ir terminas;

47.4. informacijos teikimo telefonas ir kiti Bendrovės kontaktiniai duomenys;

47.5. pirkėjui nustatomi kriterijai (reikalavimai), jei tokie nustatomi;

47.6. informacija, kad Bendrovė bet kuriuo metu turi teisę nutraukti turto pardavimo procedūrą;

47.7. potencialaus pirkėjo pareiga pasiūlyme dėl turto įsigijimo nurodyti siūlomą turto įsigijimo kainą;

47.8. dokumentai, kuriuos Bendrovei turi pateikti potencialus pirkėjas;

47.9. pranešimo apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus pateikimo būdas elektroniniu paštu info@problematika.lt;

47.10. skelbime nurodoma turto pardavimo pradinė kaina, atsiskaitymo būdas ir terminai.

48. Bendrovė turi teisę informuoti jai žinomus suinteresuotus potencialius pirkėjus aktyviais veiksmais (pranešdama raštu, žodžiu) apie parduodamo turto skelbimą, siūlydama bendra tvarka teikti pasiūlymą.

49. Potencialūs pirkėjai pasiūlymus dėl mažos vertės turto įsigijimo kartu su visais Bendrovei reikalingais duomenimis/dokumentais, reikalingais pasiūlymui įvertinti, teikia el. paštu problematika@problematika.lt.

50. Pasiūlymų svarstymo pradžios terminas negali būti trumpesnis kaip 5 (penkios) darbo dienos po informacijos apie turto pardavimą paskelbimo dienos. Pasiūlymai peržiūrimi Komisijos posėdžio metu dalyvaujant Komisijos nariams. Pasiūlymus pateikę potencialūs pirkėjai šioje procedūroje nedalyvauja. Jei pardavimas vykdomas elektroninio aukciono būdu, tuomet taikomos elektroninio aukciono taisyklės, nustatytos šioje Tvarkoje.

51. Pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto įsigijimo vertina Komisija.

52. Turtas parduodamas pagal didžiausios kainos principą. Komisija vertina pateiktų pasiūlymų atitikimą skelbime nurodytoms pardavimo sąlygoms, siūlomą įsigijimo kainą ir laimėtojas išrenkamas vadovaujantis didžiausios kainos principu. Nekilnojamas turtas parduodamas už kainą, ne mažesnę kaip Registrų centro masinio vertinimo būdu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

53. Tuo atveju, jei keli pirkėjai pateikia analogiškus kainos atžvilgiu pasiūlymus, Komisija geriausią pasiūlymą renka vadovaudamasi pasiūlymo pateikimo laiko kriterijumi pagal šios Tvarkos sąlygas.

54. Komisija apie konkurso rezultatus praneša visiems pasiūlymus pateikusiems asmenims el. paštu.

55. Turto pirkimo-pardavimo sutartį su pirkėju pasirašo Bendrovės direktorius arba jo įgaliotas asmuo.

56. Jeigu pirkėjas per sutartą terminą nepasirašo ar atsisako pasirašyti pirkimo-pardavimo sutartį sutartomis/Komisijos patvirtintomis sąlygomis, Komisijos sprendimu turto pirkimo-pardavimo sutartį gali būti siūloma sudaryti antram geriausiam pasiūlymą pateikusiam potencialiam pirkėjui, jei kainos skirtumas ne didesnis kaip 10 proc., arba turto pardavimas organizuojamas iš naujo.

57. Jeigu Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodama turtas, savininkė, ir bendraturtis, kuris turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą, išreiškia norą pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti parduodamą turtą tokiomis pačiomis sąlygomis, pirkimo-pardavimo sutartis su potencialiu pirkėju nesudaroma, o Bendrovė nelaikoma pažeidusia savo įsipareigojimų pirkėjui ir pirkėjui nebus atlyginamos jokios išlaidos ar nuostoliai.

58. Informacija apie sudarytą sandorį viešinama Bendrovės interneto puslapyje www.problematika.lt. Nurodoma sandorio data, objektas, sandorio suma, sandorio šalis (jei sandorio šalis – fizinis asmuo, pateikiama nuasmeninta informacija). Informacija skelbiama 1 (vienus) metus nuo turto pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

59. Jei konkursas neįvyksta, vykdomas pakartotinis konkursas. Turto pradinė pardavimo kaina gali būti mažinama, tik jeigu tai numato Komisijos sprendimas ir tik Komisijos nustatytais sąlygomis pagal šios Tvarkos nuostatas. Turto pardavimo kaina negali būti mažesnė už Registrų centro masinio vertinimo būdu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę.

60. Jeigu apie turto pardavimą paskelbtus bent 2 (du) kartus iš eilės nėra gaunamas nei vienas pasiūlymas arba visi pasiūlymai pripažįstami neatitinkančiais šios tvarkos sąlygų, turtas gali būti parduodamas tiesioginių derybų būdu savivaldybės arba valstybės institucijai ar įmonei.

2 SKIRSNIS. ELEKTRONINIS AUKCIONAS (TURTO, VIRŠIJANČIO MAŽOS VERTĖS RIBA, PARDAVIMAS)

61. Komisija, priėmusi sprendimą organizuoti turto pardavimą elektroninio aukciono būdu ir patvirtinusi reikiamas sąlygas, į elektroninio aukciono atitinkamą paskyrą įveda parduodamo turto duomenis, reikalingus elektroniniam aukcionui paskelbti ir vykdyti, t. y.:

Granito g. 3, LT-02234 Vilnius

- 61.1. Bendrovės (pardavėjo) pavadinimą, kodą ir buveinę;
 - 61.2. informaciją apie parduodamą turtą (parduodamo turto pavadinimą, registracijos registre duomenis, turto aprašymą ir atitinkamus kitus duomenis, reikalaujamus pagal elektroninio aukciono sąlygas);
 - 61.3. pradinę turto kainą ir jos minimalų didinimo intervalą;
 - 61.4. dalyvio registravimo mokesčio dydį ir jo sumokėjimo terminą (jei taikomas);
 - 61.5. dalyvio garantinio įnašo dydį ir jo sumokėjimo terminą (jei taikoma);
 - 61.6. dalyvio garantinio įnašo (neįvykus aukcionui, atšaukus aukcioną, nelaimėjusiems dalyviams, kt. atvejais) grąžinimo tvarką ir terminus;
 - 61.7. minimalų privalomą elektroninio aukciono dalyvių skaičių (jeigu taikoma);
 - 61.8. Bendrovės sąskaitos, į kurią turi būti sumokamas garantinis įnašas, elektroninio aukciono dalyvio registravimo mokestis ir atsiskaitymo už parduodamą turtą, numeris;
 - 61.9. registravimo į elektroninį aukcioną trukmę arba pradžios ir pabaigos datą;
 - 61.10. elektroninio aukciono pradžios ir pabaigos datą;
 - 61.11. atsiskaitymo už nupirktą turtą sąlygas bei tvarką ir/arba pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir pasirašymo sąlygas, įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo priemonės, pasekmes neatsiskaičius už aukcione pirktą turtą;
 - 61.12. informacijos teikimo telefoną ir/ar kitus Bendrovės kontaktinius duomenis;
 - 61.13. turto apžiūros vietą, datą, laiką ir sąlygas (jei taikoma);
 - 61.14. informaciją, kad Bendrovė bet kuriuo metu turi teisę nutraukti turto pardavimo procedūrą;
 - 61.15. tuo atveju, kai Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas turtas, savininkė, t. y. dalis nekilnojamojo turto nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui/bendratūrčiui, - informaciją, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis bendraturtis turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą: nurodoma, kad Bendrovė praneš bendratūrčiui apie parduodamą turtą ir, jeigu bendraturtis išreišk norą pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti parduodamą turtą tokiomis pačiomis sąlygomis, pirkimo-pardavimo sutartis su potencialiu pirkėju nebus sudaroma, o Bendrovė nebus laikoma pažeidusia savo įsipareigojimus pirkėjui ir pirkėjui nebus atlyginamos jokios papildomos išlaidos ar nuostoliai (išskyrus garantinio įnašo grąžinimą);
 - 61.16. kitą pagal elektroninio aukciono taisyklės reikalaujamą ar Komisijos nurodytą informaciją.
62. Komisijai šioje Tvarkoje nustatytais atvejais priėmus naują sprendimą dėl pradinės pardavimo kainos ir sąlygų, atnaujinama elektroninio aukciono informacija.
 63. Bendrovė turi teisę informuoti jai žinomus suinteresuotus potencialius pirkėjus aktyviais veiksmais (pranešdama raštu, žodžiu) apie skelbiamą aukcioną, siūlydama jiems bendra tvarka dalyvauti aukcione.
 64. Potencialūs pirkėjai registruojasi elektroninio aukciono interneto svetainėje, atlieka visus elektroninio aukciono taisyklėse nustatytus veiksmus, teikia reikalaujamus duomenis ir dalyvauja elektroniniame aukcione (teikia pasiūlymus dėl parduodamo turto), vadovaudamiesi elektroninio aukciono taisyklėmis ir tvarka.
 65. Elektroninis aukcionas vykdomas vadovaujantis elektroninio aukciono taisyklėmis, jose nustatytais terminais ir tvarka. Potencialūs pirkėjai susipažįsta su šiomis taisyklėmis ir joje nustatyta tvarka prieš teikdami elektroninį pasiūlymą aukcione.
 66. Elektroniniai pasiūlymai atidaromi vadovaujantis elektroninio aukciono taisyklėmis ir jose nustatyta tvarka.

67. Elektroninio aukciono laimėtoju pripažįstamas tas potencialus pirkėjas, kuris pasiūlė didžiausią kainą. Komisija patvirtina elektroninio aukciono rezultatus ir nustato pagrindines pirkimo-pardavimo sutarties sąlygas.

68. Potencialūs pirkėjai, dalyvavę elektroniniame aukcione, apie elektroninio aukciono rezultatus informuojami aukciono taisyklėse nustatyta tvarka.

69. Elektroninio aukciono dalyviams, nepripažintiems laimėtojais, taip pat asmenims, sumokėjusiems dalyvio garantinį įnašą, bet neįregistruotiems aukciono dalyviais, dalyvio garantiniai įnašai (jeigu buvo taikomi) gražinami elektroninio aukciono taisyklėse nustatyta tvarka.

70. Turto pirkimo-pardavimo sutartį su pirkėju pasirašo Bendrovės direktorius ar jo įgaliotas asmuo.

71. Pirkėjui per nustatytą terminą nepasirašius ar atsisakius pasirašyti pirkimo-pardavimo sutartį, elektroninis aukcionas organizuojamas iš naujo. Tokiu atveju pirkėjui nėra gražinamas jo sumokėtas garantinis įnašas, taip pat Bendrovė turi teisę reikalauti pirkėjo atlyginti naujo aukciono organizavimo ir surengimo išlaidas bei sumokėti kainų skirtumą, jeigu naujame aukcione turtas parduotas už mažesnę kainą negu ta, kurios nesumokėjo pirkėjas.

72. Tuo atveju, kai Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas turtas, savininkė, t. y. dalis nekilnojamojo turto nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui/bendratūrčiui, ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis bendraturtis turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą, Bendrovė praneša bendratūrčiui apie parduodamą turtą ir jeigu bendraturtis išreiškia norą pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti parduodamą turtą tokiomis pačiomis sąlygomis, pirkimo-pardavimo sutartis su potencialiu pirkėju nesudaroma, o Bendrovė nelaikoma pažeidusia savo įsipareigojimus pirkėjui ir pirkėjui nebus atlyginamos jokios papildomos išlaidos ar nuostoliai, išskyrus sumokėto garantinio įnašo gražinimą.

73. Informacija apie elektroninį aukcioną viešinama elektroninio aukciono interneto svetainėje pagal elektroninio aukciono taisykles ir tvarką. Papildoma informacija apie sudarytą sandorį gali būti skelbiama Bendrovės tinklalapyje.

74. Jei neįvyksta aukcionas, tuomet vykdomas pakartotinis aukcionas. Turto pradinė pardavimo kaina gali būti mažinama tik jeigu tai numato Komisijos sprendimas ir tik Komisijos nustatytais sąlygomis pagal šios Tvarkos nuostatas. Visais atvejais turto pardavimo kaina negali būti mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą turto vertę.

75. Neįvykus aukcionui, jeigu dėl turto kainos sumažinimo ar pardavimo sąlygų keitimo reikalingas naujas Bendrovės valdybos sprendimas, Komisija kreipiasi į Bendrovės valdybą, o jei reikalingas naujas akcininkų pritarimas valdybos sprendimui, Bendrovės valdyba kreipiasi į Bendrovės akcininkus.

76. Jeigu neįvyksta elektroninis aukcionas ir po to pakartotinis aukcionas, turtas gali būti parduodamas tiesioginių derybų būdu savivaldybės arba valstybės institucija ar įmonei.

3 SKIRSNIS.

BŪTINOSIOS TURTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIES SĄLYGOS

77. Tuo atveju, kai parduodamas nekilnojamas turtas yra Lietuvos Respublikos valstybei nuosavybės teise priklausančiame sklype, nekilnojamojo turto pardavimo sutartyje nurodoma, kad:

77.1. pirkėjas su nekilnojamojo turto įsigijimu perima ir žemės sklypo nuomos teises, t. y. visas teises ir pareigas pagal turimą valstybinės žemės nuomos sutartį;

77.2. pirkėjas turi pareigą ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų nuo sutarties pasirašymo ir notarinio patvirtinimo pranešti Nacionalinei žemės tarnybai (atitinkamam žemėtvarkos skyriui) apie

Granito g. 3, LT-02234 Vilnius

nekilnojamojo turto įsigijimą ir žemės sklypo, ant kurio stovi šis nekilnojamas turtas, nuomos teisių įgijimą bei sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį savo vardu;

77.3. tuo atveju, kai parduodamas nekilnojamas turtas yra žemės sklypas (ar žemės sklypas yra kaip dalis Bendrovės parduodamo turto), pirkėjui nustatoma pareiga savarankiškai papildomai nustatyti bei įvertinti visas su tokio objekto (jo dalies) įsigijimu susijusias galimas teises bei ekonomines rizikas;

77.4. tuo atveju, kai parduodamas nekilnojamas turtas yra statinys, pirkėjas taip pat privalo savarankiškai nustatyti bei įvertinti visas su žemės sklypo, kurį užima parduodamas turtas ir kuris yra būtinas šiam objektui naudoti pagal paskirtį, ar jo dalies įsigijimu susijusias rizikas. Jeigu Bendrovė nėra žemės sklypo, kurį užima parduodamas turtas ir kuris yra būtinas šiam objektui naudoti pagal paskirtį, ar jo dalies įsigijimu susijusias rizikas. Jeigu Bendrovė nėra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas turtas, savininkas, žemės sklypas yra nesuformuotas, nėra sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis ar esant kitai situacijai, pirkėjas privalo savarankiškai išsiaiškinti visus žemės sklypo naudojimo, teisių į žemės sklypą, žemės sklypo suformavimo ir kt. klausimus dėl žemės sklypo ar jo dalies naudojimo įteisinimo su Nacionaline žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ar kitu atitinkamu subjektu bei prisiimti su tuo susijusiais rizikas;

77.5. Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo sutartyse turi būti nustatyta, kad parduodamo turto atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika pereina pirkėjui nuo sutarties pasirašymo ir notarinio patvirtinimo momento, o sutartis kartu laikoma ir nekilnojamojo turto priėmimo-perdavimo aktu;

77.6. Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo sutartyse turi būti nustatyta, kad visa kaina už nekilnojamojo turto pardavimą pirkėjo turi būti sumokėta Bendrovei iki pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos. Išimtis dėl šios nuostatos taikymo konkrečiam sandoriui gali nustatyti Komisija, tokiu atveju, pirkėjui mokant kainą dalimis, sutartyje numatoma, kad nuosavybės teisė pirkėjui nepereina, kol jis visiškai neatsiskaito su Bendrove už parduodamą turtą. Mažos vertės turto perleidimo atveju pardavimo kainos mokėjimo dalimis galimybė netaikoma. Jei pirkėjas per sutartą terminą neatsiskaito su Bendrove, Sutartis nutraukiama, pirkėjui gražinama sumokėta suma atskaičius visus Bendrovės patirtus kaštus;

77.7. visose Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo sutartyse turi būti privalomai nustatyta pirkėjo pareiga savo lėšomis įregistruoti nuosavybės teises į turtą Registrų centro Nekilnojamojo turto registre bei nustatyta, kad jeigu pirkėjas neįvykdo šios pareigos per 10 (dešimt) darbo dienų, jam nustatomas įsipareigojimas atlyginti visus dėl to Bendrovės patirtus nuostolius ir išlaidas, taip pat tokiu atveju laikoma, kad sutartimi (be atskiro sutarimo) pirkėjas įgalioja Bendrovę įregistruoti pirkėjo nuosavybės teises į turtą viešame registre bei sumokėti pirkėjo sąskaita visus su registracija susijusius mokesčius ir mokėjimus;

77.8. visose Bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo sutartyse nustatoma pareiga pirkėjui nuo sutarties pasirašymo ir notarinio patvirtinimo dienos mokėti visus su įsigytu nekilnojamuoju turtu susijusius mokesčius ir mokėjimus, kurie susidaro nuo sutarties pasirašymo bei patvirtinimo dienos, taip pat nustatoma pareiga pirkėjui ne vėliau kaip per 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų savo vardu sudaryti sutartis su komunalinių paslaugų teikėjais. Jeigu pirkėjas neįvykdo šios pareigos per nustatytą terminą, jam nustatomas įsipareigojimas atlyginti visus dėl to Bendrovės patirtus nuostolius ir išlaidas;

77.9. Bendrovė neatsako už jokią žalą ir nuostolius dėl galimų parduodamo turto trūkumų, įskaitant, bet neapsiribojant, galinčių kilti dėl turto tinkamumo naudoti tam tikrai paskirčiai arba turto neatitikimo pirkėjo lūkesčiams ar bet kokios trečiosios šalies pateiktai informacijai apie turtą;

77.10. Bendrovei sutartyse nustatoma teisė vienašališkai neteisimine tvarka nutraukti turto pirkimo-pardavimo sutartį tuo atveju, jei pirkėjas laiku nesumoka sutartyje nurodytos kainos;

77.11. visi ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka teisme.

VI. SKUNDŲ, PAREIŠKIMŲ AR PRAŠYMŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

78. Skundai dėl Bendrovės priimtų sprendimų, susijusių su nekilnojamojo turto pardavimo sandorių sudarymu ar nuomos sandorių sudarymu, paraiškų vertinimu, sandorių nutraukimu, Komisijos narių veiksmų ar neveikimo teikiami Bendrovei el. pašto adresu problematika@problematika.lt. Pranešimas apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus gali būti pateikiamas el. paštu info@problematika.lt

VII. BAGIAMOSIOS NUOSTATOS

79. Tvarka įsigalioja nuo jos patvirtinimo dienos, yra peržiūrima kartą per kalendorinius metus arba pagal poreikį ir gali būti atnaujinama.

80. Tvarka yra viešai skelbiama ir visiems suinteresuotiems asmenims prieinama Bendrovės interneto svetainėje www.problematika.lt. Bendrovės darbuotojai su nurodyta tvarka gali susipažinti Bendrovės dokumentų valdymo sistemoje.