



AKCINĖS BENDROVĖS „SMILTYNĖS PERKĖLA“ GENERALINIS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL AB „SMILTYNĖS PERKĖLA“ VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ SUDARYMO TVARKOS PATVIRTINIMO

2020 m. sausio 3 d. Nr. 1V-3
Klaipėda

Vadovaudamasis Valstybės turinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“,

1. T v i r t i n u AB „Smiltynės perkėla“ valdomo nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarką (toliau – Tvarka) (pridedama).
2. S k i r i u atsakingą už įsakymo vykdymo kontrolę teisininkę Rasą Tolušytę.
3. P a v e d u teisininkei Rasą Tolušytei pasirašytinai supažindinti su Tvarka finansų direktorių Tomą Masį, pardavimų ir klientų aptarnavimo direktorę Ingą Valutienę, viešųjų pirkimų skyriaus vadovę Tomą Kulikauskaitę.
4. P a v e d u IT direktorei Galinai Kirejevai paskelbti šią Tvarką Bendrovės interneto svetainėje.
5. Įsakymas įsigalioja nuo jo pasirašymo dienos.

Generalinis direktorius

Mindaugas Čiakas

AB „Smiltynės perkėla“
Nemuno g. 8, LT-91191 Klaipėda

w. keltas.lt
el. p. info@keltas.lt

tel. (8 46) 36 70 03
faks. (8 46) 38 18 42

AB „Swedbank“ b. k. 73000
A. s. Nr. LT957300010002324794
AB „Danske bankas“ b. k. 74000
A. s. Nr. LT157400010465923810

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre,
Įmonės kodas 140285526
PVM kodas LT402855219

PATVIRTINTA
AB „Smiltynės perkėla“
generalinio direktoriaus
2020 m. sausio 3 d.
įsakymu Nr. 1V-3

AKCINĖS BENDROVĖS „SMILTYNĖS PERKĖLA“ VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ SUDARYMO TVARKA

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Akcinės bendrovės „Smiltynės perkėla“ (toliau – ir Bendrovė, AB „Smiltynės perkėla“) valdomo nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarka (toliau – Tvarka) parengta atsižvelgiant į Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos finansų ministerijos parengtas Rekomendacines valstybės valdomų įmonių nekilnojamojo turto valdymo gaires ir reglamentuoja AB „Smiltynės perkėla“ nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos organizavimo, vykdymo Bendrovėje principus ir jų įgyvendinimo sąlygas bei tvarką.

2. Tvarkos tikslas:

- 2.1. užtikrinti Bendrovės sudaromų nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos sandorių skaidrumą, viešumą;
- 2.2. užtikrinti racionalų ir efektyvų Bendrovės nekilnojamojo turto valdymą;
- 2.3. optimizuoti Bendrovės poreikius atitinkantį turto kiekį;
- 2.4. 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, Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 665. Nekilnojamasis turtas – pastatai, patalpos ar jų dalys – suprantamas taip, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.

Kitos Tvarkoje vartojamos sąvokos:

- 3.1. **Balansinė turto vertė** – Bendrovės balanse numatyta turto vertė;
- 3.2. **Elektroninis aukcionas** – turto pirkimo–pardavimo būdas, kai viešasis aukcionas organizuojamas ir vykdomas informacinių technologijų priemonėmis specialioje interneto svetainėje;
- 3.3. **Komisija** – Bendrovės generalinio direktoriaus įsakymu sudaryta nekilnojamojo turto pardavimo/nuomos komisija, sudaryta iš ne mažiau kaip 3 (trijų) Bendrovės darbuotojų, iš kurių vienas narys skiriamas Komisijos pirmininku;

3.4. **Mažos vertės turtas** – nekilnojamasis Bendrovės parduodamas turtas, kurio vidutinė rinkos vertė, nustatyta valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur.

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

3.6. **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.

3.7. **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.

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

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

4. Tvarka taikytina visiems Bendrovės nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto pardavimo, nuomos sandoriams, sudaromiems nuo Tvarkos įsigaliojimo dienos. Tvarka nereglamentuoja nekilnojamojo turto nuomos, pirkimo iš trečiųjų asmenų Bendrovės vardu tvarkos, Bendrovei priklausančių laivų pardavimo ir nuomos tvarkos.

5. Bendrovė šioje Tvarkoje nustato nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto pardavimo ar kitokio perdavimo kitų asmenų nuosavybės procedūras – numato, kad valstybės valdomos bendrovės nekilnojamasis turtas parduodamas taikant viešo pardavimo procedūras, kurios sudaro sąlygas nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis sudaryti su didžiausią kainą pasiūliusiu viešos pardavimo procedūros dalyviu.

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.

9. Tvarka, įtvirtinanti Bendrovės sudaromų nekilnojamųjų turto sandorių pagrindinius principus ir sudarymo tvarką, yra viešai skelbiama ir visiems suinteresuotiems asmenims prieinama Bendrovės interneto svetainėje www.keltas.lt, Bendrovės darbuotojai su nurodyta tvarka gali susipažinti Bendrovės dokumentų valdymo sistemoje.

II SKYRIUS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO PRINCIPAI

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

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

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

10.3. *Skaidrumo* – nustato, patvirtina ir viešina nekilnojamojo turto sandorių sudarymo procedūras. Nekilnojamojo turto perleidimo ir nuomos procedūros sudaro sąlygas nekilnojamojo turto perleidimo ir nuomos sutartis sudaryti su didžiausią kainą pasiūliusiu viešos procedūros dalyviu. Bendrovė, įtvirtindama skaidrumo principo laikymąsi, užtikrina, kad būtų laikomasi draudimo dėl nekilnojamojo turto perleidimo ar nuomos Bendrovės darbuotojams, valdymo organų nariams ir kitiems susijusiems asmenims, įtvirtina nešališką sprendimų dėl nekilnojamojo turto perleidimo ar nuomos priėmimo tvarką. Bendrovės darbuotojai, sprendžiantys nekilnojamojo turto pardavimo ar nuomos klausimus, privalo laikytis viešųjų ir privačiųjų interesų derinimo principų.

10.4. *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. Siekiama kuo didesnės informacijos apie parduodamą ar išnuojamą nekilnojamojo turto sklaidos. Bendrovė savo interneto svetainėje www.keltas.lt teikia teisingą ir išsamią informaciją apie Bendrovės sudaromus nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos sandorius.

10.5. *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.

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

10.6.1. parduodant ar nuojant Bendrovės nekilnojamojo turto turi būti siekiama parduoti ar nuoti jį rinkos sąlygomis, sudarant galimybes turto įsigyti, išsinuoti kuo daugiau asmenų ir užtikrinant sąžiningą konkurenciją;

10.6.2. parduodant ar nuojant turto 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 arba perdavimo sutarčių.

10.7. *Reputacijos valdymo* – sudarant sandorius dėl Bendrovės nekilnojamojo turto perdavimo nuosavybės ar nuomos teisėmis vertinama turto įsigyjančios ar išsinuojančios šalies reputacija ir finansinės galimybės šį turto įsigyti ar išsinuoti.

III SKYRIUS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

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

- 11.1. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo sandoriai;
- 11.2. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto nuoma tretiesiems asmenims;
- 11.3. Nekilnojamojo turto nuoma iš trečiųjų asmenų Bendrovės vardu;

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

12. Bendrovė kartą per kalendorinius metus analizuoja nekilnojamojo turto Bendrovės veiklai užtikrinti poreikį, nustato Bendrovės veiklai nenaudojamą (nereikalingą) nekilnojamąjį turtą 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 užtikrinti, kad toks turtas duotų didžiausią grąžą akcininkui.

13. 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 arba nuomos teisėmis priima Bendrovės valdyba Bendrovės įstatų nustatyta tvarka, Bendrovės įstatų 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 vykdančias 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.

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

15. Bendrovė nekilnojamąjį turtą 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 įstatymo 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 valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur (tokiu atveju nekilnojamąjį turtą Bendrovė turi teisę parduoti ar kitais būdais perduoti už kainą, ne mažesnę kaip valstybės įmonės 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 turtą už mokestį, 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.

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

IV SKYRIUS

1 SKIRSNIS. NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS PROCESO ORGANIZAVIMAS

17. Bendrovės generalinis direktorius, nustatęs poreikį išnuomoti Bendrovei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą arba 12 Tvarkos punkte nurodyta tvarka paaiškėjęs, jog Bendrovė turi nekilnojamojo turto, kurį gali išnuomoti, teikia nurodymą Komisijai, nurodytai Tvarkos 3.3. punkte, organizuoti nekilnojamojo turto nuomos procesą.

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

19. Nustatant nuomos kainą vadovaujasi atitikties rinkos sąlygoms principu ir siekiama didžiausios ekonominės naudos Bendrovei.

20. Nuomotino turto skelbimai yra skelbiami Bendrovės interneto puslapyje www.keltas.lt ir papildomai gali būti skelbiama visuomenės informavimo priemonėje (spausdoje 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.

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

21.1. nuomotojo pavadinimas;

21.2. nuomojamo nekilnojamojo turto plotas;

21.3. nuomojamo nekilnojamojo turto adresas ir trumpas aprašymas;

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

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

21.6. atsiskaitymo būdas ir terminai;

21.7. nuomos terminas;

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

21.9. nuorodos dėl paraiškos nuomoti Nekilnojamąjį turtą pateikimo tvarkos, paraiškos forma;

21.10. paraiškos teikimo būdas ir sąlygos;

21.11. informacijos teikimo telefonas ir kiti Bendrovės kontaktiniai duomenys;

21.12. pranešimo apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus pateikimo būdas elektroniniu paštu: pranesk@keltas.lt.

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

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

2 SKIRSNIS. PARAIŠKŲ PATEIKIMO IR VERTINIMO TVARKA

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

24. Paraiškos teikiamos vadovaujantis Bendrovės interneto tinklapyje (www.keltas.lt) nurodyta tvarka.

25. Paraiškų svarstymo pradžios terminas negali būti trumpesnis kaip 5 (penkios) darbo dienos po informacijos apie turto nuomą paskelbimo dienos.

26. Pasibaigus paraiškų teikimo laikotarpiui Komisija priima sprendimą dėl turto išnuomojimo.

27. Jeigu pasibaigus paraiškų teikimo laikotarpiui nuomos sutarties už nustatytą kainą sudaryti nepavyksta, konkursas laikomas neįvykusiu.

28. 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.

29. 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.

30. Dėl tikslaus derybų laiko potencialius nuomininkus informuoja Komisija.

31. Nusprendus pradėti derybas su potencialiais nuomininkais, derybas veda Komisija. Derybų rezultatai fiksuojami protokolais.

32. 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.

33. Komisija per 3 (tris) darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos apie turto nuomos rezultatus praneša visiems dalyvavusiems potencialiems nuomininkams.

34. Pateikę turto nuomos paraiškas ir kitus reikalaujamus dokumentus potencialūs nuomininkai nepripažįstami konkurso dalyviais ir (ar) jo laimėtojais, jeigu:

34.1. pateikti ne visi reikalauti dokumentai ar informacija arba jie neatitinka atitinkamiems dokumentams nustatytų reikalavimų (formos), yra nepasirašyti arba neįvykdytos kitos konkurso sąlygos ir nustatyti trūkumai per suteiktą papildomą terminą, ne ilgesnį nei 5 (penkios) darbo dienas, nepašalinami arba negali būti pašalinti;

34.2. pateiktoje paraiškoje (pasiūlyme) nurodyta informacija yra neteisinga, netiksli, neišsami ir šie netikslumai negali būti pripažįstami rašymo apsirikimu ar technine klaida;

34.3. siūlomas nuompinigių dydis yra mažesnis už pradinį nuompinigių dydį, nurodytą skelbime;

34.4. potencialus nuomininkas pateikia daugiau kaip vieną paraišką, neatšaukęs ankstesniosios;

34.5. 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 keliama bankroto byla, potencialus nuomininkas gali būti restruktūrizuojamas, ir kt.;

34.6. Komisijai tampa žinoma ar ji turi pagrįstų įtarimų, kad potencialus nuomininkas atitinka bent vieną iš šių kriterijų:

34.6.1. 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;

34.6.2. 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;

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

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

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

35. 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.

36. Jeigu pripažintas laimėtoju potencialus nuomininkas atsisako pasirašyti arba per ilgiau nei 10 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.

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

3 SKIRSNIS. SUTARTIES SUDARYMAS IR VIEŠINIMAS

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

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. Informacija apie sudarytus nuomos sandorius viešinama Bendrovės internetiniame tinklapyje www.keltas.lt. Skelbime nurodoma apibendrinta informacija apie sudarytą nuomos sutartį (išnuomotas plotas, adresas, vykdoma veikla);

43. Nuomos sutartis registruojama VĮ 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 SKYRIUS

1 SKIRSNIS. NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMO PROCESO ORGANIZAVIMAS

44. Bendrovės generalinis direktorius, nustatęs galimybę ar poreikį parduoti Bendrovei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą arba 12 Tvarkos punkte nurodyta tvarka paaiškėjus, jog Bendrovė turi nekilnojamojo turto, kurį gali parduoti, teikia nurodymą Komisijai organizuoti nekilnojamojo turto pardavimo procesą.

45. Mažos vertės turto (vidutinė rinkos vertė, nustatyta valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur) pardavimas organizuojamas viešo konkurso būdu pagal šios Tvarkos nuostatas. Komisija atskirais atvejais gali priimti sprendimą Mažos vertės turtą parduoti elektroninio aukciono būdu.

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

47. Siekiant nustatyti parduodamo turto kainą, turi būti atliktas parduodamo turto nepriklausomas vertinimas, išskyrus, kai parduodamo ar kitais būdais perduodamo nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu, yra ne didesnė kaip 5 000 Eur (mažos vertės turtas).

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

2 SKIRSNIS. MAŽOS VERTĖS TURTO PARDAVIMAS

49. Informacija apie parduodamą turtą skelbiama Bendrovės interneto tinklalapyje www.keltas.lt, taip pat bent vienoje visuomenės informavimo priemonėje.

50. Skelbime pateikiama informacija:

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

50.2. kai Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas turtas, savininkė, t. y. dalis nekilnojamojo turto nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui (asmenims) (bendratūrčiui), pateikiama informacija, kad vadovaujantis Civilinio kodekso nuostatomis bendraturtis turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą;

50.3. pasiūlymo pateikimo būdas ir terminas;

50.4. informacijos teikimo telefonas ir kiti Bendrovės kontaktiniai duomenys;

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

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

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

50.8. dokumentai, kuriuos Bendrovei turi pateikti potencialus pirkėjas;

50.9. pranešimo apie galimai pastebėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus pateikimo būdas elektroniniu paštu pranesk@keltas.lt;

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

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

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

53. 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.

54. Pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto įsigijimo vertina Komisija.

55. 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. Nekilnojamasis turtas parduodamas už kainą, ne mažesnę kaip valstybės įmonės Registrų centro masinio vertinimo būdu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

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

57. Komisija apie konkurso rezultatus praneša visiems pasiūlymus pateikusiems asmenims arba el. paštu, registruotu paštu arba per kurjerį.

58. Turto pirkimo–pardavimo sutartį su pirkėju pasirašo Bendrovės generalinis direktorius ar jo įgaliotas asmuo.

59. 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 geriausią pasiūlymą pateikusiam potencialiam pirkėjui, jei kainos skirtumas ne didesnis kaip 10 proc., arba turto pardavimas organizuojamas iš naujo.

60. Jeigu Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas 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 įsipareigojimus pirkėjui ir pirkėjui nebus atlyginamos jokios išlaidos ar nuostoliai.

61. Informacija apie sudarytą sandorį viešinama Bendrovės internetiniame tinklapyje www.keltas.lt. Nurodoma sandorio data, objektas, sandorio suma, sandorio šalis

(jei sandorio šalis – fizinis asmuo, pateikiama nuasmeninta informacija). Informacija skelbiama 1 metus nuo turto pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

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

63. Jeigu apie turto pardavimą paskelbus 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.

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

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

64.1. Bendrovės (pardavėjo) pavadinimą, kodą ir buveinę;

64.2. informaciją apie parduodamą turtą (parduodamo turto pavadinimą; registracijos registre duomenis; turto aprašymą ir atitinkamus kitus duomenis, reikalaujamus pagal elektroninio aukciono sąlygas);

64.3. pradinę turto kainą ir jos minimalų didinimo intervalą;

64.4. dalyvio registravimo mokesčio dydį ir jo sumokėjimo terminą (jei taikomas);

64.5. dalyvio garantinio įnašo dydį ir jo sumokėjimo terminą (jei taikoma);

64.6. dalyvio garantinio įnašo (neįvykus aukcionui, atšaukus aukcioną, nelaimėjusiems dalyviams, kt. atvejais) grąžinimo tvarką ir terminus;

64.7. minimalų privalomą e. aukciono dalyvių skaičių (jeigu taikoma);

64.8. Bendrovės sąskaitos, į kurią turi būti sumokamas garantinis įnašas, e. aukciono dalyvio registravimo mokestis ir atsiskaitoma už parduotą turtą, numeris;

64.9. registravimo į e. aukcioną trukmę arba pradžios ir pabaigos datą;

64.10. elektroninio aukciono pradžios ir pabaigos datą;

64.11. atsiskaitymo už nupirtą turtą sąlygas bei tvarką ir/arba pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ir pasirašymo sąlygas, įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo priemonės, pasekmes neatsiskaičius už aukcione pirtą turtą;

64.12. informacijos teikimo telefoną ir/ar kitus Bendrovės kontaktinius duomenis;

64.13. turto apžiūros vietą, datą, laiką ir sąlygas (jei taikoma);

64.14. informaciją, kad Bendrovė bet kuriuo metu turi teisę nutraukti turto pardavimo procedūrą;

64.15. tuo atveju, kai Bendrovė nėra vienintelė nekilnojamojo turto, kurio dalis yra parduodamas turtas, savininkė, t. y. dalis nekilnojamojo turto nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui (asmenims) (bendraturčiui), – informaciją, kad vadovaujantis Civilinio kodekso nuostatomis bendraturtis turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą turtą: nurodoma, kad Bendrovė praneš bendraturčiui apie parduodamą turtą ir, jeigu bendraturtis išreikš 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