

Administracinių patalpų nuomos
pirkimo skelbiamų derybų būdu sąlygų
aprašo
2 priedas

TECHNINĖ SPECIFIKACIJA

VšĮ Kauno miesto greitosios medicinos pagalbos stotis, kuri vadinama Perkančiąja organizacija arba Nuomininku, ketina išsinuomoti administracinės paskirties patalpas, atitinkančias techninės specifikacijos reikalavimus.

I. BENDRIEJI REIKALAVIMAI

1. Bendras pageidaujamo išsinuomoti administracinių patalpų (toliau – Patalpos) plotas (įskaitant bendrojo naudojimo patalpas) turi būti ne mažesnis kaip 240 kv. m ir ne didesnis kaip 300 kv. m.

2. Patalpų vieta - siūlomos išsinuomoti Patalpos turi būti Kauno mieste. Patalpos turi būti nutolusios nuo VšĮ Kauno miesto greitosios medicinos pagalbos stoties, adresu Pramonės pr. 33, Kaunas, ne daugiau kaip 5000 m spinduliu. Matavimas atliekamas vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją nuo pastato, kuriame siūlomos nuomoti Patalpos artimiausio kampo (jeigu nėra galimybės pažymėti pastato kampo, atstumas skaičiuojamas nuo žymeklio, nurodančio Patalpų adreso tašką) iki VšĮ Kauno miesto greitosios medicinos pagalbos stoties artimiausio pastato kampo.

3. Patalpų nuomos terminas – 12 (dvylika) mėnesių nuo Patalpų priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos su galimybe Šalių rašytiniu susitarimu pratęsti Patalpų nuomos terminą tokiomis pačiomis sąlygomis ne ilgiau kaip 36 (trisdešimt šešių) mėnesių laikotarpiui nuo sutarties įsigaliojimo dienos.

4. Administracinės patalpos administracinių patalpų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dieną turi būti pritaikytos Perkančiosios organizacijos poreikiams pagal Techninėje specifikacijoje nurodytus reikalavimus bei teisės aktų nustatyta tvarka pripažintos tinkamomis naudoti. Nuomotojas patalpas Nuomininkui turi perduoti ne vėliau kaip 2023 m. rugpjūčio 28 d. Nuomos mokestis pradamas skaičiuoti nuo 2023 m. rugsėjo 1 d.

5. Pastatui (Patalpoms) neturi būti taikoma jokių apribojimų, susijusių su Patalpų naudojimu, kurie galėtų turėti neigiamos įtakos Nuomininko teisei į patalpų nuomą (turtas neturi būti areštuotas, neturi būti teismo ginčo objektas).

6. Visos patalpos turi būti viename pastate, viename aukšte, su pagalbinėmis patalpomis (virtuvėlė, poilsio zona, sanitarinis mazgas).

7. Nuomojamos Patalpos turi būti atskirtos nuo kitų pastato Patalpų taip, kad nebūtų galimybės į Patalpas nekontroliuojamai patekti iš kitų (ne Nuomininko nuomojamų) pastato Patalpų. Esant poreikiui ir šalių sutartu laiku, į jas gali patekti ir Nuomotojo oficialūs atstovai, administruojantys Patalpas.

8. Bent vienas įėjimas ir tolimesnis patekimas į Patalpas turi būti pritaikytas neįgaliesiems.

9. Nuomotojas turi suteikti Nuomininkui ne mažiau 5 nemokamų automobilių stovėjimo vietas aikštelėje prie nuomojamo pastato, jo vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato ne didesniu kaip iki 100 m atstumu nuo siūlomų išsinuomoti administracinių Patalpų. Atstumas matuojamas nuo labiausiai nutolusios automobilių statymo aikštelės vietos iki artimiausios siūlomų išsinuomoti Patalpų pastato dalies naudojantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją. Turi būti galimybė į automobilių stovėjimo vietas patekti ir jomis naudotis visą parą visomis savaitės dienomis. Visos parkavimo vietos turi būti sunumeruotos ir pažymėtos Nuomininko inicialais, kad būtų aišku, jog šios vietos rezervuotos Nuomininkui.

10. Nuo siūlomų išsinuomoti Patalpų ne didesniu kaip 300 m atstumu turi būti autobuso / troleibuso stotelė. Atstumas skaičiuojamas naudojantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją nuo pastato, kuriame siūlomos nuomoti Patalpos, artimiausio kampo iki artimiausios autobuso / troleibuso stotelės.

11. Nuo siūlomų išsinuomoti Patalpų ne didesniu kaip 300 m atstumu turi būti visuomeninio maitinimo įstaiga. Atstumas skaičiuojamas nuo pastato dalies, esančios arčiausiai konkrečios visuomeninio maitinimo įstaigos, vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją.

12. Pastate, kuriame siūlomos išsinuomoti Patalpos, turi būti neribojamas patekimas į Patalpas Nuomininko darbuotojams bet kuriuo paros metu.

II. REIKALAVIMAI NUOMOJAMOMS PATALPOMS

13. Nuomojamos Patalpos turi būti naujai įrengtos arba naujai suremontuotos ir atitinkančios Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas higienos normas administracinėms darbo patalpoms.

14. Patalpos turi būti tvarkingos t. y. patalpose turi būti sandarios durys ir langai, veikiantys mechanizmai, švarios sienos, neturi būti jokių įskilimų, patalpose negali būti šiukšlių.

15. Nuomojamose Patalpose turi būti įrengti teisės aktų reikalavimus atitinkantys mechanizmai ir sistemos, kurie turi apimti visas darbo vietas:

15.1. Patalpų šildymas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“.

15.2. Patalpų apšvietimas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

15.3. Patalpų triukšmo lygis turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

15.4. Patalpų šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas turi būti įrengti vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“.

15.5. Patalpos turi atitikti gaisrinės saugos reikalavimus, jose turi būti įrengta apsauginė signalizacija ir gaisrinė signalizacija, atitinkanti Bendrųjų gaisrinės saugos taisyklių, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64, reikalavimus.

16. Patalpos, kuriose bus įrengtos darbo vietos, negali būti rūsyje, palėpėje arba antresolėje.

17. Visi nuomojamose Patalpose esantys darbo kabinetai ir bendrojo naudojimo Patalpos turi būti rakinami.

III. REIKALAVIMAI PASLAUGOMS

18. Jeigu pastate yra kitų Patalpų, kurios neįeina į bendrą nuomojamų Patalpų plotą, šių Patalpų priežiūrą ir administravimą užtikrina Nuomotojas. Nuomininkas už šių Patalpų priežiūrą ir administravimą nemoka jokių mokesčių.

19. Visą sutarties vykdymo laikotarpį Nuomotojas turės visiškai užtikrinti šių paslaugų teikimą (įskaitant eksploatacines medžiagas), Nuomininkas už šias paslaugas (medžiagas) atskirai nemoka:

19.1. Visų pastato ir nuomojamų administracinių Patalpų inžinerinių tinklų, įrenginių bei sistemų priežiūrą ir remontą.

19.2. Nuomojamų Patalpų langų, durų ir kitų pastato dalių priežiūrą ir remontą.

19.3. Pastato ir teritorijos apsaugos sistemų priežiūros ir remonto paslaugas (apsaugos signalizacijos ir priešgaisrinės signalizacijos sistemų priežiūrą ir remontą (evakuacinės įgarsinimo sistemos priežiūrą, jei tokia yra).

19.4. Pastato Patalpose esančių vėdinimo, kondicionavimo, šildymo, karšto ir šalto vandens ir nuotekų, priešgaisrinės sistemos, įeigos kontrolės sistemų tinklų (priklausančių ir nepriklausančių silpnų srovių sistemoms) ir įrenginių eksploataciją (priežiūrą), techninį aptarnavimą ir remontą.

19.5. Bendrų su kitais Nuomininkais (*jei yra*) naudojamų Patalpų ir teritorijos valymą ir priežiūrą.

19.6. Šiukšlių išvežimą.

19.7. Pastato draudimą.

19.8. Liftų ir kėlimo įrenginių priežiūrą ir remontą (*jei yra*).

19.9. Elektros energijos, šalto, karšto vandens, patalpų šildymo apskaitos prietaisų įrengimą, remontą, periodinį patikrinimą.

19.10. Sąskaitų už komunalines paslaugas (elektros energiją, vandenį, patalpų šildymą) ir eksploataavimo paslaugas teikimą.

19.11. Pastato patalpose esančių elektros, kompiuterinių–telefoninių tinklų ir galinių įrenginių (pvz., santechniniai prietaisai, rozetės, jungikliai, šviestuvai, lemputės ir pan.) keitimą, eksploataciją (priežiūrą), techninį aptarnavimą ir einamąjį remontą.

19.12. Lauko inžinerinių tinklų ir įrenginių priežiūrą ir remontą.

19.13. Lauko apšvietimo priežiūrą ir remontą.

19.14. Lietaus nuotekų šalinimą.

19.15. Einamąjį ir kapitalinį remontą.

19.16. Dezinfekcijos, deratizacijos ir dezinsekcijos paslaugas.

20. Nuomotojas visą sutarties galiojimo laikotarpį savo lėšomis moka su pastatu susijusios žemės ir kitus mokesčius.

21. Nuomos laikotarpiu Nuomotojas savo lėšomis turi užtikrinti Nuomotojo pastate (įskaitant Nuomininkui perduotas nuomoti Patalpas) ir pastato (Patalpų) teritorijoje Nuomotojo sumontuotos įrangos ir sistemų priežiūrą, gedimų šalinimą, aptarnavimą. Gedimai turi būti pašalinti ne ilgiau kaip per 5 darbo dienas, o avarijos atvejais nedelsiant. Įrangos ir sistemų priežiūra ir aptarnavimas turi būti vykdomas vadovaujantis teisės aktų reikalavimais ir gamintojo rekomendacijomis. Sugedusi įranga turi būti keičiama į tokių pat arba geresnių parametrų.

22. Nuomininkas su Nuomotoju atsiskaito už elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens naudojimą pagal įrengtų apskaitos prietaisų rodmenis, o nesant tokių prietaisų – proporcingai nuomojamam plotui. Nuomotojas turi pateikti sunaudotą kiekį ir kainą pagrindžiančius dokumentus. Šis atsiskaitymas už elektrą, šildymą, vandenį nėra priskiriamas Patalpų nuomos kainai.

23. Nuomotojas turi pateikti atskiras sąskaitas faktūras už Patalpų nuomą ir už sunaudotą elektrą, šildymą, vandenį, bei kitas gautas paslaugas kiekvieną mėnesį už praeitą mėnesį.

IV. REIKALAVIMAI KOMPIUTERIAMS IR ELEKTROS TINKLAMS

24. Reikalavimai vidaus elektros tinklui:

24.1. Neturi būti impulsinių elektromagnetinių trikdžių, atsirandančių jungiant ir išjungiant galingus elektros maitinimo vartotojus.

24.2. Turi turėti virš įtampių ribotuvus (apsaugas nuo žaibo iškvos ar pan.).

24.3. Neturi būti aukšto dažnumo trikdžių, atsirandančių dėl elektromagnetinių spinduliavimų poveikio.

24.4. Visos elektros tiekimo rozetės turi būti su įžeminimu.

24.5. Visos elektros tiekimo grandys turi būti įrengtos taip, kad nebūtų mazgo ar grandies, kurių sutrikimai ar remonto darbai nutrauktų pagrindinėje komutacinėje spintos patalpoje esančių ir kitų įrenginių, skirtų patalpose esančios įrangos funkcionavimui užtikrinti, elektros maitinimą.

25. Reikalavimai vietiniam kompiuterių tinklui:

25.1. Patalpose turi būti įrengtas ne žemesnės kaip 5E kategorijos Ethernet kompiuterių tinklas (IEEE 802.3 duomenų perdavimo protokolas) pagal Europos elektrotechnikos standartizacijos komiteto (CENELEC) standarto EN 50173 (varinių ir optinių kabelių sistemų projektavimas, įdiegimas ir veikimas informacinėse technologijose) reikalavimus ir rekomendacijas.

25.2. Visi elementai, naudoti kompiuterinio tinklo įrengimui, t. y. kabeliai, kištukai, lizdai ir kt., turi atitikti 5E kategorijos reikalavimus.

25.3. Visi ryšių kabeliai turi būti paslėpti, pritvirtinti ir apsaugoti nuo mechaninio poveikio, o jų galai turi prijungti kompiuterinių rozečių lizduose ir komutacinių ryšių spintose sumontuotų komutacinių panelių lizduose. Rozečių ir komutacinių panelių lizdai privalo būti sužymėti (identifikuoti).

26. Reikalavimai bevielio tinklo (wifi) įrengimui:

Turi būti įrengtos vietos bevielio tinklo stotelėms sumontuoti. Bevielio tinklo stotelių vietos turi būti taip išdėstytos, kad būtų „padengtos“ visos nuomojamos patalpos, naudojant antenas, kurių galingumas 5dB. Kiekvienoje vietoje turi būti po 1 kompiuterinio tinklo ir elektros tinklo rozetę.

V. KITOS SĄLYGOS

27. Sutarties galiojimo metu, esant Nuomininko poreikiui ir kai Nuomotojas turi galimybę papildomai išnuomoti Nuomininkui administracines patalpas, abiejų Šalių rašytiniu susitarimu tomis pačiomis sąlygomis, kurios nustatytos Sutartyje, Šalys gali susitarti dėl papildomo reikiamo administracinių patalpų tame pačiame Nuomotojo pastate nuomos. Poreikis dėl administracinių patalpų padidinimo kiekvienu atveju turi būti pateiktas ir suderintas raštu su Nuomotoju iki papildomų administracinių patalpų nuomos termino pradžios.

27.1. Patalpų didinimo atvejais, administracinių patalpų vieno mėnesio nuomos kaina yra perskaičiuojama, atsižvelgiant į faktiškai užimamą plotą ir Tiekėjo pasiūlyme nurodytą vieną kvadratinio metro kainą.

27.2. Perkančioji organizacija turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti Patalpų nuomos pirkimo, jeigu neturės pakankamo, nuo jo nepriklausančio finansavimo (Nuomininkas yra iš Lietuvos Respublikos biudžeto finansuojama įstaiga), arba Patalpų nuomos pirkti nereikės vykdant įstatymais jam priskirtas funkcijas, arba dėl kitų priežasčių. Šiuo atveju jokios sankcijos Perkančiajai organizacijai netaikomos.

27.3. Jeigu techninėje specifikacijoje apibūdinant objektą nurodytas konkretus pavadinimas ar šaltinis, konkretus procesas ar prekės ženklas, patentas, tipai, konkreti kilmė ar gamyba, standartas, laikoma, kad jie yra tik orientaciniai.