

Administracinių patalpų nuomos
pirkimo skelbiamų derybų būdu
sąlygų aprašo
2 priedas

TECHNINĖ SPECIFIKACIJA

Greitosios medicinos pagalbos tarnyba, kuri vadinama Perkančiąja organizacija arba Nuomininku, ketina išsinuomoti administracinės paskirties patalpas, atitinkančias techninės specifikacijos reikalavimus.

I. BENDRIEJI REIKALAVIMAI

1. Bendras pageidaujamų išsinuomoti administracinių patalpų (toliau – Patalpos) plotas (įskaitant bendrojo naudojimo patalpas) turi būti ne mažesnis kaip 40 kv. m ir ne didesnis kaip 100 kv. m.

2. Patalpų vieta – siūlomos išsinuomoti Patalpos turi būti Kėdainių mieste, mažiausiu atstumu nuo VšĮ Kėdainių ligoninės, esančios Budrio g. 5, LT-57164 Kėdainiuose iki siūlomų nuomoti patalpų su patogiu privažiavimu bei operatyviu išvažiavimu į kvietimus. 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 Kėdainių ligoninės, esančios Budrio g. 5, LT-57164 Kėdainiuose. Patalpų nuomos terminas – iki 2027 m. gruodžio 31 d., su galimybe Šalių rašytiniu susitarimu pratęsti Patalpų nuomos terminą tokiomis pačiomis sąlygomis 1 (vieniems) kalendoriniams metams. Apie savo pa-geidavimą pratęsti Patalpų nuomos terminą ir atitinkamai šią Sutartį Nuomininkas privalo informuoti raštu Nuomotoją prieš 1 (vieną) mėnesį iki Patalpų nuomos termino pabaigos. Nuomotojas arba Nuomininkas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį, raštu įspėjęs apie tai kitą Šalį prieš 1 (vieną) mėnesį iki numatomo Sutarties nutraukimo, tačiau toks įspėjimas galimas tik nuo 2026 m. rugsėjo 1 d.

3. 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 2025 m.

liepos 31 d. Nuomos mokestis pradedamas skaičiuoti nuo 2025 m. rugpjūčio 1 d.

4. 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 teisminio ginčo objektas).

5. Visos patalpos turi būti viename pastate, pirmame arba antrame aukšte su langais, ne mažiau kaip vienas kambarys, virtuvėlės zona, vandens įvadas, pagalbinės patalpos (sanitarinis mazgas, dušo patalpa), įrengtos, tvarkingos, atitinkančios visus higieninius reikalavimus (šildymas, apšvietimas, triukšmas ir kt.).

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

7. Nuomotojas turi suteikti Nuomininkui keturias nemokamas automobilio stovėjimo vietas aikštelėje prie nuomojamo pastato specialiosios paskirties GMP automobiliams ne didesniu kaip 50 m atstumu nuo siūlomų išsinuomoti administracinių Patalpų. Prie šių automobilio stovėjimo vietų turi būti atvesti keturi elektros maitinimo šaltiniai su uždariais elektros skydais, užtikrinančiais medicininės aparatūros krovimą specialiosios paskirties automobiliams visą parą. Atstumas matuojamas nuo 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 automobilio stovėjimo vietas patekti ir jomis naudotis visą parą visomis savaitės dienomis. Parkavimo vietos turės būti pažymėtos Nuomininko inicialais, kad būtų aišku, jog ši vieta rezervuota Nuomininkui.

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

9. Sudaryti sąlygas operatyviam išvykimui iš teritorijos specialiosios paskirties automobiliui.

II. REIKALAVIMAI NUOMOJAMOMS PATALPOMS

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

11. 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.

12. Patalpos turi atitikti 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.

13. Patalpos negali būti rūsyje, palėpėje arba antresolėje.

14. Visi nuomojamose Patalpose kambariai ir bendrojo naudojimo Patalpos turi būti rakinami.

III. REIKALAVIMAI PASLAUGOMS

15. 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.

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

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

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

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

16.4. 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.

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

16.6. Pastato draudimą.

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

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

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

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

16.11. Lauko inžinerinių tinklų ir įrenginių priežiūrą ir remontą.

16.12. Lauko apšvietimo priežiūrą ir remontą.

16.13. Lietaus nuotekų šalinimą.

16.14. Einamąjį ir kapitalinį remontą.

16.15. Dezinfekcijos, deratizacijos ir dezinfekcijos paslaugas.

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

18. 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.

19. 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.

20. 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 ELEKTROS TINKLAMS

21. Reikalavimai vidaus elektros tinklui:

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

21.2. Turi turėti virš įtampių ribotuvus (apsauga nuo žaibo iškrovos ar pan.).

21.3. Visos elektros tiekimo rozetės turi būti su žeminiu.

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

21.5. Visi ryšių kabeliai turi būti paslėpti, pritvirtinti ir apsaugoti nuo mechaninio poveikio.

V. KITOS SĄLYGOS

22. 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.

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

22.2. Perkančioji organizacija turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti Patalpų nuomos pirkimo, jeigu neturės pakankamo, nuo jos 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.

22.3. 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.

23. Nuomotojas nuomojamose patalpose turi leisti Nuomininkui netrukdomai įsirengti saugaus valstybinio interneto (KVTC) ryšį ir TV anteną su įvadu ant stogo arba pastato sienos.