

REIKALAVIMAI NUOMOJAMOMS NEGYVENAMOSIOMS (ADMINISTRACINĖMS) PATALPOMS

1. Bendrieji ir specialieji reikalavimai negyvenamosioms (administracinėms) patalpoms (toliau – patalpos), kurios tenkintų UAB Komunalinių paslaugų centro (toliau – perkančioji organizacija) poreikius.

2. Patalpos turi atitikti šiuos reikalavimus:

2.1. patalpos Garliavos mieste turi būti ne mažesnės kaip 350 kv. m ir ne didesnės kaip 450 kv. m bendrojo ploto (įskaitant susitikimų kambarius, darbo erdves, sanitarinius mazgus, koridorius bei įėjimus žmonėms su negalia), naujai įrengtos arba naujai suremontuotos, kurios po pastato įrengimo buvo eksploatuotos ne ilgiau kaip 5 metus ir atitinkančios Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas higienos normas administracinėms darbo patalpoms nustatytus reikalavimus.

Patalpos turi būti kompaktiškos, skirtos biuro veiklai: lubos, sienos, grindų danga, durys bei langai turi būti tvarkingi, apdailos medžiagos, jų tvirtumas, techninės, estetinės ir eksploatacinės savybės turi atitikti biuro patalpoms keliamus reikalavimus. Patalpos negali būti cokoliniame aukšte ar palėpėje;

2.2. Patalpos turi atitikti Standartinių statybos specifikacijų vadove nustatytus aplinkosaugos veiksmingumo standartus, numatytus vadovo skiltyje I.1.5 Aplinka;

2.3. patalpų šiluminė aplinka turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Standartinių statybos specifikacijų vadove ir Lietuvos higienos normoje HN 69:2003 Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. V-770 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“ patvirtinimo“ – būtina užtikrinti, kad darbo vietose:

2.3.1. šiltuoju metų periodu būtų: oro temperatūra 23 – 25° C; oro santykinis drėgnumas 40 – 60 procentų; oro judėjimo greitis ne daugiau kaip 0,1 m/s.;

2.3.2. šaltuoju metų periodu būtų: oro temperatūra 22 – 24° C; oro santykinis drėgnumas 40 – 60 procentų; oro judėjimo greitis ne daugiau kaip 0,1 m/s;

2.4. patalpų triukšmo lygis turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Standartinių statybos specifikacijų vadove ir Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;

2.5. patalpų darbo vietų išdėstymas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Standartinių statybos specifikacijų vadove ir Lietuvos higienos normoje HN 32:2004 Darbas su video terminalais. Saugos ir sveikatos reikalavimai - vienai kompiuterizuotai darbo vietai (toliau – KDV) – ne mažiau kaip 8 kv. m ploto jei dirba daugiau nei vienas darbuotojas patalpoje ir ne mažiau nei 10 kv. m ploto jei darbo vieta individuali;

2.6. patalpų šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas turi būti įrengti vadovaujantis Standartinių statybos specifikacijų vadovu ir Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 2005 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. D1-289 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ patvirtinimo“ - kabinetuose oro srautų paskirstymas nuo vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemų turi būti komfortiškas darbuotojams;

2.7. patalpose turi būti įrengta apsauginė ir gaisrinė signalizacijos, kurios turi atitikti Standartinių statybos specifikacijų vadovo ir Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos

direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

2.8. reikalavimai elektros ir kompiuteriniams tinklams turi atitikti Standartinių pastatų specifikacijų vadove numatytus reikalavimus, Europos elektrotechnikos standartizacijos komiteto (CENELEC) standarto EN 50173 (varinių ir optinių kabelių sistemų projektavimas, įdiegimas ir veikimas informacinėse technologijose) reikalavimus ir rekomendacijas, pagal kurias turi būti instaliuotas ne žemesnės kaip 5E kategorijos Ethernet kompiuterių tinklas (IEEE 802.3 duomenų perdavimo protokolas), kiekvienoje KDV įrengtas komutacinių lizdų kompleksas;

2.9. reikalingų patalpų kiekis ir dydis turėtų atitikti Standartinių statybos specifikacijų vadove keliamus reikalavimus ir apimti:

2.9.1. vieną vidutinio dydžio susitikimų kambarį, kuriame turi tilpti 10-20 asmenų (2 kv. m/1 asm.);

2.9.6. dvi poilsio ir maitinimo erdves;

2.9.7. dokumentų saugojimo (archyvų) erdvę;

2.9.8. serverinę su šarvuotomis durimis.

2.11. reikalingų KDV skaičius turėtų būti ne mažiau nei 30 vietų;

2.12. patalpose turi būti įrengtos įėjimo apšvietimo, šildymo ir vėdinimo sistemos, apimančios visas darbo vietas, kaip nurodyta Standartinių statybos specifikacijų vadove;

2.13. patalpų išplanavimą ir visą vidaus įrengimą pagal perkančiosios organizacijos poreikius atlieka nuomotojas vadovaudamasis Standartinių statybos specifikacijų vadove keliamais reikalavimais:

2.13.1. sanitarinių mazgų kiekis ir plotas turi būti paskaičiuoti ir įrengti vadovaujantis Standartinių statybos specifikacijų vadove ir Statybos techniniame reglamente STR 2.09.02:2005 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas nustatytais reikalavimais;

2.14. preliminarus patalpų plano projektas privalo būti teikiamas pasiūlymo teikimo metu.

2.15. patalpoms priklausančioje teritorijoje turi būti įrengta ne mažiau 30 automobilių statymo vietų perkančiosios organizacijos darbuotojams ir lankytojams, kurios turi atitikti Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (toliau – STR 2.06.04:2014), 107 punkte nustatytus reikalavimus. Turi būti užtikrinta galimybė statyti sunkiasvores transporto priemones;

2.16. patalpų nuomos pradžia – įrengtų patalpų perdavimo - priėmimo diena.

2.18. patalpų nuomos trukmė – patalpų nuomos trukmė – 5 metai nuo patalpų nuomos pradžios. Po 5 metų nuomininkas turi teisę pratęsti patalpų nuomą tomis pačiomis sąlygomis, įspėjęs nuomotoją prieš 12 mėnesių iki patalpų nuomos sutarties pabaigos;

2.19. po 5 metų nuomininkas turi teisę nutraukti patalpų nuomos sutartį be jokių kompensacijų, netesybų ar pan. mokėjimo, raštu įspėjusi nuomotoją ne vėliau nei prieš 12 mėnesių iki patalpų nuomos termino pabaigos;

2.20. nuomininkas su nuomotoju atsiskaito už elektros, šildymo, vandens naudojimą pagal įrengtų apskaitos prietaisų rodmenis, o nesant tokių prietaisų – proporcingai nuomojamam patalpų plotui. Nuomotojas turi pateikti nuomininko sunaudotos elektros, šildymo, vandens kiekį ir kainą pagrindžiančius dokumentus. Šis atsiskaitymas už elektrą, šildymą, vandenį nėra priskiriamas patalpų nuomos kainai;

2.25. nuomotojas turi pateikti nuomininkui atskiras PVM sąskaitas faktūras už patalpų nuomą ir už nuomininko sunaudotą elektrą, šildymą, vandenį už praėjusį mėnesį patalpų nuomos sutartyje nustatytais terminais.