

TECHNINĖ SPECIFIKACIJA

Nuomininkas – savivaldybės įmonė „Susisiekimo paslaugos“

Nuomotojas – turto savininkas ar jo įgaliotas asmuo, teikiantis pasiūlymą dėl biuro patalpų nuomos.

I. Bendrieji reikalavimai

1. Pagrindiniai reikalavimai nuomojamoms patalpoms:
 - 1.1. Įgyvendinimo laikas – nuomotojas, teikdamas pasiūlymą, turi užtikrinti, kad bus sudaryta galimybė administracines patalpas nuomininkui išsinuomoti ir įsikelti į jas ne vėliau kaip per 6 mėn. nuo sutarties pasirašymo dienos. Per 6 mėn. laikotarpį turės būti atlikti visi patalpų pritaikymo pagal nuomininko poreikius remonto darbai, jeigu dėl tokių bus sutarta, arba jie vykdomi tokiu būdu, kad netrukdytų persikėlimui (t. y. smulkūs patalpų pritaikymo darbai).
 - 1.2. Patalpų paskirtis – administracinės/biuro patalpos. Pastatas, specialiai suprojektuotas ir pastatytas arba perprojektuotas ir pritaikytas kaip biurų pastatas (statusas) su visa tinkama infrastruktūra ir kurio paskirtis administracinė.
 - 1.3. Patalpų vieta – Vilniaus mieste.
 - 1.4. Biuro pastato baigtumas - 100 proc. iki pasiūlymo pateikimo dienos. Pastatas, kuris turi unikalų numerį, suprojektuotas ir pridotas Valstybinei statybos inspekcijai, pripažintas tinkamu naudoti ir eksploatuoti.
 - 1.5. Nuomos trukmė – 10 metų laikotarpiui, numatant galimybę įspėjus prieš 12 mėn. nuomos sutartį nutraukti po 7 metų.
 - 1.6. Biuro patalpų ir pastato klasė – ne žemesnė kaip B+.
 - 1.7. Pastato energinio efektyvumo klasė – ne žemesnis kaip B. Nuomotojas kartu su pasiūlymu turi pateikti ir pastato energinio naudingumo sertifikatą, išduotą Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta tvarka.
 - 1.8. Pastatui suprojektuota ir suteikta ne žemesnė kaip II elektros energijos tiekimo patikimumo kategorija užtikrinant elektros energijos tiekimą iš dviejų elektros energijos šaltinių atskiromis elektros linijomis.
 - 1.9. Reikalingas patalpų plotas – siūlomos išnuomoti biuro patalpos (įskaitant bendro naudojimo patalpas) turi būti nuo 1520 iki 1720 kv. m.
 - 1.10. Darbo vietų skaičius – ne mažiau 110 stacionarių kompiuterinių (biuro kėdė, darbo stalas, kompiuterinio tinklo ir el. lizdas) darbo vietų.
 - 1.11. Reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius – 16 įmonės automobiliams išskirtų stovėjimo vietų antžeminėje ar požeminėje aikštelėje nuomojamame pastate, šalia pastato ar jo vidiniame kieme. 5 vietos turi būti pritaikytos 2,8 m aukščio mikroautobusams parkuoti su 5 x 1 kW galingumo 230V kintamos įtampos elektros įkrovimo lizdais mikroautobusų įrangai

krauti. Nuomininkas turi turėti galimybę į automobilių stovėjimo aikštelę patekti ir ja naudotis visą parą visomis savaitės dienomis.

1.12. Vietos dviračių laikymui – ne mažiau 10 vietų. Pastatas, kuriame yra patalpos turi turėti dviračių saugykla arba dviračiams numatytas stovėjimo vietas pastate ar šalia pastato.

1.13. Siūlomos išnuomoti patalpos privalo būti viename pastate, su tiesioginiu patekimu į patalpas ar per bendro naudojimo patalpas (koridorių, laiptais, liftą ir pan.), atribotos nuo kitų naudotojų ir skirtos naudoti tik nuomininkui. Išsidėsčiusios ne daugiau kaip per 2 (du) tos pačios pastato dalies aukštus, turinčius patogų susisiekimą pastato vidumi tarp patalpų. Šios techninės specifikacijos 11 punkte nurodytos patalpos turi būti siūlomos pirmame pastato aukšte. **Jeigu patalpos siūlomos per 2 aukštus, viename aukšte siūlomas patalpų plotas negali būti mažesnis nei 30 proc. viso siūlomo ploto.** Patekimas į pastatą ir patalpas turi būti pritaikytas judėjimo negalią turintiems žmonėms.

1.14. Turi būti suteikta galimybė pakabinti informacinę iškabą (įmonės pavadinimą) ant pastato arba šalia pastato/pastate esančiame informaciniame stende ir prie įėjimo į nuomojamas patalpas.

II. Techniniai reikalavimai patalpoms

2. Reikalavimai patalpų įrengimui.

2.1. Patalpų planavimą ir visą vidaus įrengimą savo lėšomis atlieka nuomotojas. Nuomotojas turi susiderinti su nuomininku patalpų išdėstymo planą, patalpų vidaus projektą su pažymėtomis vidaus sienomis (pertvarkomis) (jeigu reikia) ir komunikacijomis; darbo vietų ir kitų erdvių detalų planą; patalpų įrengimo sąlygas (apdailos medžiagas, spalvą, rūšį) (jeigu reikia). Patalpų išdėstymo/interjero projektą parengti atsižvelgiant į įmonės darbuotojams/pareigybėms (ne mažiau kaip 110 stacionarių kompiuterinių darbo vietų) reikalingą plotą, Eismo valdymo centro, Kontrolės skyriaus ir administracinę veiklą, posėdžių organizavimą, poilsio, persirengimo ir maitinimosi zonų poreikį.

2.2. Patalpos turi būti visiškai įrengtos, įskaitant pertvaras, posėdžių sales, virtuves, poilsio zonas ir kitas patalpas, taip pat paruoštos kompiuterinės darbo vietos (pvz., įrengtos reikalingos elektros ir ryšių jungtys, apšvietimas ir t. t.) posėdžių salėje paruoštos vietos multimedijos pajungimui;

2.3. Darbo vietos turi būti išdėstomos atsižvelgiant į natūralų apšvietimą, higienos normų reikalavimus, taip pat į interneto lizdų ir elektros kištukinių lizdų išdėstymą patalpoje.

2.4. Patalpos turi būti įrengtos su visais biurui skirtais unifikuotais ergonomiškais baldais. Baldai turi būti nauji, tarpusavyje vieningai derantys, pastelinių spalvų, pritaikyti biuro technikai.

2.5. Turi būti įrengtos vietos daugiafunkciniams įrenginiams (spausdintuvų, dokumentų naikinimo įrangai ir pan.) pajungti, kurias turi sudaryti ne mažiau kaip du elektros tinklo kištukiniai lizdai bei ne mažiau kaip viena kompiuterių tinklo kištukinis lizdas.

- 2.6. Sienos dažytos pagal su nuomininku suderintą spalvinę gamą, arba montuojamas su nuomininku suderintas dekoras;
- 2.7. Grindų dangos neslidžios. Medžiagiškumas ir spalvos turi būti suderintos su nuomininku.
- 2.8. Permatomos ir šviesą praleidžiančios sienos bei stiklinės pertvaros ir durys turi būti pažymėtos ryškiai (pvz., matinis stiklas, matiniai intarpai ar kiti spalviniai žymėjimai) gerai matomame lygyje ir turi būti pagamintos iš saugios medžiagos arba apsaugotos nuo smūgių, kad darbuotojai nesusižeistų durims ar vartams dūžtant;
- 2.9. Darbo vietos su stiklinėmis sienomis gali būti dengiamos užuolaidomis. Spalva suderinama projektavimo metu.
- 2.10. Langai turėtų būti uždengiami, kad būtų galima kontroliuoti dienos šviesos, patenkančios į darbo vietą, srautą.
- 2.11. Posėdžių salė turi turėti multimedijos, komunikacijos jungtis (galimybė pritaikyti projektorius), taip pat turi būti įrengta gera garso izoliacija arba sudaryta galimybė pasitarimų kambarius biuro patalpose formuoti tokiose vietose, kad nebūtų trukdoma darbuotojų darbui;
3. Reikalavimai patalpų apsaugai.
- 3.1. Patalpose turi būti užtikrinta nuolatinė apsauga (24/7), turi būti galimybė patekti į patalpas 24/7. Iš bendrojo naudojimo patalpų įėjimo į nuomojamas patalpas durys turi turėti elektroninę spyną, valdomą praėjimo kontrolės kortelėmis ar kt. priemonėmis.
- 3.2. Paslaugos teikėjas užtikrina 24 valandų saugumą (techninį ir/arba fizinį). Paslaugos teikėjas nurodo, kokios rūšies kontrolės sistema yra įdiegta pastate.
- 3.3. Apsaugos signalizacija:
- Turi turėti galimybę siųsti pranešimus apie suveikimus nuomininkui.
 - Nuomininkas turi turėti galimybę pats suteikinti apsaugos signalizacijos kodus ir priskirti sritis savo darbuotojams.
 - Nuomojamose patalpose atskiros apsaugos sistemos sritys turi būti padidinto saugumo patalpose: saugojimo patalpa, ryšio mazgų patalpos.
 - Ant visų nuomojamų patalpų įėjimo/išėjimo durų turi būti magnetiniai kontaktai.
 - Prie visų nuomojamų patalpų įėjimo/išėjimo durų turi būti apsaugos signalizacijos klaviatūra.
 - Sistema turi turėti rezervinį maitinimo šaltinį.
- 3.4. Pastate turi būti užtikrinta priešgaisrinė apsauga, taip pat užtikrinti kiti įstatymuose numatyti pastato saugos reikalavimai.
- 3.5. Vadovaujantis teisės aktais, evakuaciniai planai turi būti iškabinti prie visų išėjimų kiekviename aukšte.
- 3.6. Rankiniai gesintuvai turi būti pakabinti ant sienos tokiame aukštyje, kad juos būtų galima pasiekti; jų vieta tinkamai pažymima ant sienos; taip pat turi būti įrengti avariniai mygtukai.
4. Reikalavimai praėjimo kontrolės sistemai.

- 4.1. Visi įėjimai/išėjimai į nuomojamas patalpas turi būti apsaugoti praėjimo kontrolės sistema, prijungta į vidinį tinklą. Turi būti suteikta sistemos administravimo teisė nuomininkui.
- 4.2. Praėjimo kontrolės įeigos taškuose turi būti stebima durų būseną (atidaryta/uždaryta).
- 4.3. Nuomininkui turi būti išduota tiek praėjimo priemonių, kiek numatoma darbuotojų.
5. Reikalavimai šildymui, oro kondicionavimui ir ventiliacijai.
 - 5.1. Pastate užtikrintas šildymas, oro kondicionavimas ir ventiliacija, atskirai kiekvienoje biuro patalpoje. Paslaugos teikėjas turi nurodyti ir apibūdinti vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemų pajėgumus.
 - 5.2. Patalpų šiluminė aplinka turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 69:2003 Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose.
 - 5.3. Patalpų šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas turi būti įrengti, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas — kabinetuose oro srautų paskirstymas nuo vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemų turi būti komfortiškas darbuotojams.
6. Reikalavimai natūraliam ir dirbtiniam apšvietimui.
 - 6.1. Pagal statybos normas ir higienos reikalavimus nustatytas natūralus ir dirbtinis apšvietimas.
 - 6.2. Prie pastato tamsiu paros metu turi būti užtikrintas nepertraukiamas apšvietimas.
 - 6.3. Vadovaujantis galiojančiais statybos techniniais reglamentais ir priešgaisrinės saugos reikalavimais, turi būti įrengiamas avarinis ir evakuacinis apšvietimas.
 - 6.4. Patalpų apšvietimas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 32:2004 Darbas su videoterminalais. Saugos ir sveikatos reikalavimai ir Lietuvos higienos normoje HN 98:2014 Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas.
7. Kiti reikalavimai patalpoms.
 - 7.1. Patalpose turi būti įrengti kompiuterinio ryšio inžineriniai tinklai. Pastate įvestas šviesolaidinis internetas su galimybe pagal savo poreikius pasirinkti atitinkamą ryšio operatorių. Kompiuterių tinklo kabelių kategorija - ne žemesnė kaip Cat5e.
 - 7.2. Ne mažiau 2 kompiuterinių kabelių tarp ryšių mazgų su kategorija ne žemesnė kaip Cat6. (Jei kabelio ilgis didesnis nei 100 m, reikia numatyti optinius kabelius).
 - 7.3. Ryšių patalpose turi būti įrengtos pastatomos ryšių spintos (matmenys ne mažiau kaip P x G 800x800), kuriose sumontuoti darbo vietų kompiuteriniai kabeliai į komutacines paneles.
 - 7.4. Ryšių patalpose turi būti priverstinė ventiliacija
 - 7.5. Nuomojamose patalpose turi būti lokalus kompiuterių tinklas, užtikrinantis ne mažiau kaip 1 Gbps greitaveiką. Turi būti įrengtos kompiuterių tinklo kištukinis lizdas bevielio tinklo prieigos taškams pajungti. Kompiuterinės kištukiniai lizdai turi būti išdėstytos taip, kad bevielis ryšys padengtų visą nuomojamų patalpų plotą.
 - 7.6. Įrengti atskiri nuomojamoms patalpoms šilumos, vandens, elektros apskaitos prietaisai.

7.7. Patalpos turi atitikti Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas higienos normas administracinėms darbo patalpoms. Administracinės patalpos turi būti kompaktiškos, skirtos biuro veiklai: lubos, sienos, grindų danga, durys bei langai, apdailos medžiagos, jų tvirtumas, techninės, estetinės ir eksploatacinės savybės turi atitikti biuro patalpoms keliamus reikalavimus.

7.8. Triukšmo lygis darbo vietoje turi atitikti higienos normas, prireikus patalpoje įrengiant triukšmo lygį mažinančias priemones, pvz., garsą sugeriančias pertvaras, kiliminę dangą arba kilimus, triukšmą sugeriančias kabinamąsias lubas, užuolaidas, kt. sprendimus.

III. Reikalavimai susisiekimui

8. Reikalavimai susisiekimui viešuoju transportu.

8.1. ne didesnis kaip 300 m. atstumas nuo vertinamo biuro pastato iki artimiausios Vilniaus miesto viešojo transporto stotelės (viena kryptimi), kurioje viešojo transporto dažnumas ne mažesnis kaip 10 kartų (atvykimų į stotelę) per valandą piko metu (nuo 7.00 iki 8.00 val.).

8.2. Matavimas atliekamas vadovaujantis <https://www.maps.lt/map/> . 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 viešojo transporto stotelės. Viešojo transporto dažnumo skaičiavimas atliekamas remiantis <https://judu.lt/viesojo-transporto-keleiviams/marsrutu-tvarkarasciai/>.

9. Reikalavimai susisiekimui dviračių takais.

9.1. Ne didesnis kaip 500 metrų atstumas nuo vertinamo biuro pastato iki artimiausios Vilniaus miesto dviračių tako.

9.2. Matavimas atliekamas vadovaujantis pateiktu GIS žemėlapiu 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 artimiausio Vilniaus miesto dviračių tako taško. Skaičiavimas atliekamas remiantis įmonės pateiktu GIS žemėlapiu. <https://sisp.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=682bbcfc9c3c4f5e9ab5ff4b528e73b9>

IV. Reikalavimai patalpų išplanavimui

10. Biuro patalpose turi būti įrengta:

10.1. Posėdžių salė talpinanti 20 žmonių (su stalų, kėdėmis, elektros jungtimis, siena projektoriumi).

10.2. 4 pasitarimų kambariai 6 žmonėms (su stalų, kėdėmis, elektros jungtimis).

10.3. 8 dviviečiai pasitarimų kambariai (su stalų, kėdėmis, elektros jungtimis).

10.4. Devynių darbo vietų kabinetą Klientų aptarnavimo skyriui (su stalais, kėdėmis, 4 darbo vietas turi būti pritaikytos klientų aptarnavimui telefonu.).

10.5. 85 kompiuterizuotų darbo vietų (su stalais, kėdėmis) turi būti įrengtos dalinai atvirose darbo erdvėse skirtose dirbti komandomis po 4-12 darbuotojų. Turi būti įrengtos reikalingos pertvaros ar pasiūlyti kiti sprendimai zonų suformavimui.

10.6. Virtuvė, kurios plotas turi būti pritaikytas, kad joje vienu metu susėstų ne mažiau kaip 25 darbuotojai. Virtuvės erdvėje turi būti įrengtas virtuvės baldų komplektas reikalingos įrangos montavimui (šaldytuvo, mikrobangų krosnelių, kavos aparatų įskaitant plautuvės pajungimui ir tt):

- turi būti įrengta santechnika;
- įrengtas vandens, elektros tiekimas ir nuotekų šalinimas;
- atskirų atliekų rūšiavimo konteinerių (šiukšlinės), skirtų stiklo, popieriaus, plastiko, buitinių atliekų rūšiavimui statymo vieta.

10.7. Įrengti sanitariniai mazgai užtikrinantys kokybinį ir kiekybinį atitikimą galiojančioms higienos normoms.

10.8. Patalpose turi būti įrengta poilsio zona/zonos su minkštais baldais talpinančiais ne mažiau kaip 16 žmonių.

10.9. Patalpose įrengti drabužinės baldai, talpinantys ne mažiau kaip 85 žmonių viršutinius rūbus ir batus.

10.10. 12 -15 kv. m. patalpa - vaikų kambarys trumpalaikiai vaikų priežiūrai.

10.11. 12-15 kv. m. pagalbinė patalpa (su sandėlio stelažais).

10.12. 6- kv. m. patalpa ryšių mazgui. Patalpoje negali būti vandens, šildymo sistemos ir per jas negali eiti vandens ir dujų vamzdžiai.

10.13. Patalpose (koridoriuose ar tam skirtose šalia esančiose patalpose) turi būti įrengta 85 elektromagnetinėmis praėjimo priemonėmis rakinamų darbuotojų asmeninių daiktų laikymo spintelės („lockeriai“).

11. Pastato pirmo aukšto patalpose turi būti įrengta:

11.1. Vientisa (neturinti laikančiųjų konstrukcijų, pvz. kolonos) patalpa Eismo valdymo centrui, kuriame būtų galimybė įrengti vaizdo sieną (2,2x8,5 m) ir stacionarias darbo vietas.. Patalpos plotas nuo 156 iki 170 kv. m. ir išmatavimai ne mažesni kaip 12x13x3,7 m.

11.2. Dviejų darbo vietų kabinetas Kontrolės skyriui (su stalais, kėdėmis).

11.3. 16 kompiuterizuotų darbo vietų (su stalais, kėdėmis) turi būti įrengtos dalinai atvirose darbo erdvėse skirtose dirbti komandomis po 4-12 darbuotojų. Turi būti įrengtos reikalingos pertvaros ar pasiūlyti kiti sprendimai zonų suformavimui.

11.4. 1 pasitarimų kambarys 6 žmonėms (su stalu, kėdėmis).

11.5. 4 dviviečiai pasitarimų kambariai (su stalu, kėde).

11.6. Ne mažiau kaip 50 kv. m patalpa skirta kontrolieriams, padalinta į dvi atskiras erdves: viena - pasirengimui (su spintelėmis persirengimui, suolais), kita - 3 kompiuterizuotoms darbo vietoms (su stalais, kėdėmis).

11.7. Įrengti sanitariniai mazgai užtikrinantys kokybinį ir kiekybinį atitikimą galiojančioms higienos normoms.

- 11.8. Patalpa saugoti ir krauti ne mažiau kaip 10 elektrinių paspirtukų vienu metu.
- 11.9. Įrengtos dvi atskiros persirengimo kabinos su dušu. Reikalavimas netaikomas jeigu pastate įrengtos bendros persirengimo kabinos su dušu.
- 11.10. Virtuvė, kurios plotas turi būti pritaikytas, kad joje vienu metu susėstų ne mažiau kaip 16 darbuotojų. Virtuvės erdvėje turi būti įrengtas virtuvės baldų komplektas reikalingos įrangos montavimui (šaldytuvo, mikrobangų krosnelių, kavos aparatų įskaitant plautuvės pajungimui ir t. t.):
- turi būti įrengta santechnika;
 - įrengtas vandens, elektros tiekimas ir nuotekų šalinimas;
 - atskirų atliekų rūšiavimo konteinerių (šiukšlinės), skirtų stiklo, popieriaus, plastiko, buitinių atliekų rūšiavimui statymo vieta.
- 11.11. Patalpose (koridoriuose ar tam skirtose šalia esančiose patalpose) turi būti įrengta 25 elektromagnetinėmis priemonėmis rakinamų darbuotojų asmeninių daiktų laikymo spintelės („lockeriai“).
- 11.12. Patalpose turi būti įrengta poilsio zona/zonos su minkštais baldais talpinančiais ne mažiau kaip 4 žmones.
- 11.13. 8-10 kv. m saugojimo patalpa (su rakinamomis durimis). Patalpos durys turi būti šarvo su mechanine spyňa, papildomai turi būti apsaugoti praėjimo kontrolės sistema.
- 11.14. Patalpose įrengti drabužinės baldai, talpinantys ne mažiau kaip 60 žmonių viršutinius rūbus ir batus.
- 11.15. 12-15 kv. m pagalbinė patalpa (su sandėlio stelažais).
- 11.16. 6 kv. m patalpa ryšių mazgui. Patalpoje negali būti vandens, šildymo sistemos ir per jas negali eiti vandens ir dujų vamzdžiai.

V. Biuro baldų poreikis

12. Baldų kiekiai pateikiami techninės specifikacijos priede Nr. 1
13. Bendro naudojimo erdvėse arba atskirose patalpose įrengiamos rūšiavimo vietos, užtikrinant, stiklo, plastiko, popieriaus ir nerūšiuotų šiukšlių rūšiavimą.