



VALSTYBĖS ĮMONĖ TURTO BANKAS

Kandidatams
Siunčiama Mercel elektroninės sistemos priemonėmis

2025-12-09

DĖL ATSAKymo Į KANDIDATO KLAUSIMĄ IR PIRKIMO SĄLYGŲ PAAIŠKINIMĄ

Valstybės įmonės Turto banko nuomos pirkimo komisija (toliau – Komisija) informuoja, kad, vykdydama Administracinės paskirties patalpų, skirtų Valstybinei energetikos reguliavimo tarybai, Vilniaus mieste, nuomos pirkimo (toliau – Pirkimas) procedūras, Mercel elektroninės sistemos priemonėmis gavo toliau nurodytus kandidatų klausimus:

1. Kandidato klausimas:

„Pirkimo sąlygos VERT_Vilnius. 6. Kvietimas derėtis ir Derybos.

6.5. Derybų metu nebus deramasi dėl:

6.5.2 Nuomos sutarties sąlygų.

Klausimas: Ar dėl visų nuomos sutarties sąlygų nebus deramasi? “

1. Komisijos atsakymas:

Pirkimo sąlygų 6.5 punkte nurodyta, dėl ko Perkančioji organizacija su kandidatais derybų metu nesiderės, o 6.5.2 punkte detalizuota, kad derybų metu nebus deramasi dėl Nuomos sutarties sąlygų. Kadangi ši nuostata nenumato jokių išimčių, tai reiškia, jog derybų metu nebus deramasi nė dėl vienos Nuomos sutarties projekte nustatytos sąlygos.

2. Kandidato klausimas:

„Bendroji dalis. 1.6. Nuomininko ir (ar) nuomininko kliento įranga.

1.6.3. Nuomotojas savo kaštais <...> Biuro patalpose <...> turi įrengti/suteikti įrangą, integruotos baldus:

6. integruotas drabužių persirengimo spintas, skirtas darbuotojų / interesantų daiktų trumpalaikiam saugojimui (pagal su Nuomininku suderintą poreikį / reikalavimą).

Klausimas: Dokumento „Biuro patalpų įrengimo darbų pasiskirstymas pagal šalis“ punkte Nr. 22 yra nurodyta, kad Nuomotojas neįrengia Integruotų virtuvės ir recepcijos baldų ir įrangos, integruotos rūbų spintos ir spintelės daiktų laikinam saugojimui, tačiau toliau pateiktas atsakymas yra TAIP/NE.

Prašome patikslinti, kieno kaštais – Nuomotojo ar Nuomininko – bus įrengiami integruoti prieš tai minėti baldai. “

2. Komisijos atsakymas:

Vertinant Pirkimo sąlygas sistemiskai (Pirkimo sąlygų 1.2 priedo 1.6.3 papunkčio 6 ir 7 punktus; Pirkimo sąlygų 1.2 priedo 2.4.2.5 papunkčio 1, 2 ir 3 punktus, Pirkimo sąlygų 1.1 priedo *Excel failo* 22 ir 23 eilučių ir Pirkimo sąlygų 2.2 priedo 22 eilutės informaciją) bei atsižvelgiant į tai, kad Nuomininkas, kaip nurodyta Pirkimo sąlygose, turi dalį savo integruotų baldų (virtuvės baldus) bei kitų baldų (rūbų spintos ir kt.), todėl Pirkimo sąlygose yra nurodytos kelios integruotų baldų (virtuvės baldų, rūbų, daiktų pasidėjimo spintų ir kt., toliau – Integruoti baldai) įrengimo galimybės. Tuo atveju:

A. Jeigu patalpose nėra įrengtų Integruotų baldų ir dėl techninių priežasčių Nuomininko turimų Integruotų baldų negalima sumontuoti (pvz., baldai fiziškai netelpa į numatytas patalpas/vietas) siūlomose patalpose, Nuomotojas, atsižvelgdamas į Nuomininko poreikius, Integruotus baldus įrengia savo pajėgumais ir lėšomis. Sprendimas dėl tinkamumo bus priimtas Biuro apžiūros metu.

B. Jeigu patalpose nėra įrengtų Integruotų baldų, tačiau yra galimybė sumontuoti Nuomininko turimus Integruotus baldus (Pirkimo sąlygų 1.1 priedas), Nuomotojas savo pajėgumais ir kaštais šiuos baldus demontuoja

iš esamų Nuomininko patalpų ir sumontuoja siūlomose Biuro patalpose. Sprendimas dėl tinkamumo bus priimtas Biuro apžiūros metu.

C. Jeigu patalpose yra Integruoti baldai ir jie atitinka Nuomininko poreikius, Nuomininkas naudosis Nuomotojo Integruotais baldais ir įranga. Sprendimas dėl tinkamumo taip pat bus priimtas Biuro apžiūros metu.

Pažymime, kad, kaip nustatyta Pirkimo sąlygų 3.17 punkte, įvykus susipažinimo su pateiktais kandidatų pasiūlymais procedūrai, su kandidatais kurių Pirminiai pasiūlymai nebus atmesti vadovaujantis Pirkimo sąlygų 3.18 punkto nuostatomis, dar iki derybų etapo bus vykdoma kandidatų siūlomų nuomoti patalpų apžiūra. Apie priimtą vieną iš trijų aukščiau nurodytų sprendimų Komisija informuos kandidatą, kuris, teikdamas galutinį pasiūlymą Pirkimui, galės įsivertinti atitinkamus kaštus, kurie gali būti reikalingi aukščiau nurodytos prievolės įvykdymui.

Komisija atkreipia kandidatų dėmesį į tai, kad Nuomininko kliento turimų baldų sąrašas, pateiktas Pirkimo sąlygų 1.1 priedo Excel faile.

3. Kandidato klausimas:

„Priedas Nr. 1.1:

1. Reikalavimas – susitikimų erdvė. Posėdžių salė (didelis, skirtas 70+ žmonių). Kandidatas panašaus dydžio ir talpinančios tokį kiekį žmonių salę gali pasiūlyti kitame Kandidato pastato aukšte – pirmame, kuriame jau suformuota panašaus dydžio ir paskirties susitikimo erdvė. Prašome patikslinti ar:

a. minima posėdžių salė turi būti (jeigu nėra) siūlomose administracinėse patalpose ar PO tiktų ir kitame aukšte, bet ne siūlomose nuomotis biuro patalpose, esanti susitikimų erdvė?

b. Tinkant minimo dydžio patalpai kitame (ne siūlomame išsinuomoti) aukšte, ar būtų suteikiamas mažesnis ekonominio naudingumo balas?“

3. Komisijos atsakymas:

Pirkimų sąlygų 1 priedo 3.3 punkte nurodyta: „*Biuras gali būti išsidėstęs viename arba per kelis vieno Pastato arba gretimų Pastatų, kai šie gretimi Pastatai, turi tiesioginius patekimus vienas į kitą per koridorius/laiptines/galerijas, gretimuose arba negretimuose aukštuose. Tuo atveju, kai siūlomas Biuras išsidėstęs per kelis Pastato aukštus, kiekviename aukšte Patalpų plotas turi būti nuo 20 iki 100 proc. nuomotino ploto. Viename aukšte esančios Biuro patalpos turi būti išsidėsčiusios nuosekliai.*“

Atsakymas į a. klausimą: Biuro patalpos, kurių sudėtinė dalis yra ir Posėdžių salė (skirta 70+ žmonių), gali būti išdėstytos per kelis gretimus arba negretimus pastato aukštus, svarbu, kad būtų įgyvendintos visos, aukščiau nurodyto Pirkimų sąlygų punkto, nuostatos.

Taip pat pažymime, kad Pirkimo sąlygų 1.1 priedo Excel faile 1–26 eilutėse (15 eilutėje nurodyta Posėdžių salė, skirta 70+ žmonių) išvardintos visos Biurui reikalingos patalpos pagal jų paskirtį, kuriomis **turės teisę naudotis tik Nuomininko klientas**. Atsižvelgiant į tai, jeigu kandidato siūloma posėdžių salė yra skirta kelių naudotojų naudojimui, toks kandidato pasiūlymas bus atmestas.

Atsakymas į b. klausimą: Ekonominio naudingumo balai ir jų skyrimo tvarka nurodyti Pirkimo sąlygų 3 priede. Vienas iš pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų, susijusių su Biuro patalpų išplanavimu, yra „Patalpų išsidėstymas per pastato aukštus (T₃)“. Šio kriterijaus (T₃) aprašyme nustatyta, kokie balai yra skiriami, atsižvelgiant į siūlomų Biuro patalpų išsidėstymą pastate.

4. Kandidato klausimas:

„Pirkimo sąlygos:

1. Punktas 1.22 – ar numatomos skirti vietos gali būti skirtinguose aukštuose (Kandidato parkavimo vietos suplanuotos to paties pastato per kelis aukštus)? Pirkimo sąlygų reikalavimai būtų įvykdyti.

2. Punktas 1.24 – Kandidatui priklausančioje teritorijoje yra dviejų operatorių įkrovimo stotelės, kurios yra viešos. Bet jos nėra skirtos tik Kandidato poreikiams. Ar PO poreikis – įkrovimo stotelei – turi būti skirtas tik PO poreikiams (automobiliams) prie jiems numatytų ir deleguotų parkavimo vietų?

3. Punktas 11.6. – prašome koreguoti dalį punkto, nurodant, kad esant „minusiniam“ SVKI rodikliui, nuomos mokestis nebus mažinamas, lyginant su praėjusių metų nuomos kaina

4. Punktas 11.10 – prašome patikslinti, ar PO nuomotinų patalpų plotą skaičiuoja pagal kadastrinę (grindų) plotą ar pagal kitas metodikas, pvz. plačiai rinkoje taikoma nuomojamo ploto apskaičiavimo metodika, kuomet į nuomotiną plotą įskaičiuojamos vidinės pertvaros, kolonos ir dalis/ pusė sienos, skiriančios Nuomininko ir kitų nuomininkų bei bendro naudojimo patalpas.“

4. Komisijos atsakymai:

Atsakymas į 1 klausimą: Pagal Pirkimo sąlygų 1.22 punktą: „**Automobilių stovėjimo vietos** – Automobilių stovėjimo vietos – bendrai vadinamos Nuomininko klientui dedikuotos Automobilių stovėjimo vietos (įskaitant Automobilių parkavimo vietas, Automobilių parkavimo vietas su elektromobilių įkrovimo stotele /vieta ir Automobilių parkavimo vietas žmonėms su negalia), kurias Perkančioji organizacija siekia išsinuomotų“ nėra nustatyta reikalavimo, kad Automobilių stovėjimo vietos turi būti išsidėsčiusios nuosekliai ar viename aukšte. Todėl kandidatai gali siūlyti Automobilių stovėjimo vietas, esančias skirtinguose aukštuose.

Atsakymas į 2 klausimą: Pagal Pirkimo sąlygų 1.24 punktą: „**Automobilių parkavimo vieta su elektromobilių įkrovimo stotele / vieta** – Pastato antžeminiame/ požeminiame aukšte arba teritorijoje, greta siūlomų biuro patalpų, kuri nutolusi ne didesniu iki 100 m atstumu, dengta asfaltbetonio / betono / trinkelų danga, įrengta elektromobilių įkrovimo vieta skirta / **dedikuota Nuomininko kliento elektromobiliams įkrauti, bei pažymėta atitinkamu ženklu.**“, ir taip pat pagal Pirkimo sąlygų 1.1 priedo Excel failo 29 eilutę „**Dedikuotos** Automobilių parkavimo vietos su elektromobilių įkrovimo stotele / vieta“, Automobilių parkavimo vieta su elektromobilių įkrovimo stotele / vieta turi būti dedikuota tik Nuomininko klientui, t. y. šia Automobilių parkavimo vieta su elektromobilių įkrovimo stotele / vieta **galės naudotis tik Nuomininko klientas.**

Atsakymas į 3 klausimą: Pirkimo sąlygų 11.6 punktas: „Bet kuri iš šalių turi teisę, pradedant nuo 2028 m. sausio 1 d. vieną kartą per kalendorinius metus inicijuoti Nekilnojamyjų daiktų Nuomos mokesčio perskaičiavimą (**juos padidinant arba sumažinant**), pagal Valstybės duomenų agentūros viešai Oficialiosios statistikos portale Rodiklių duomenų bazėje paskelbto suderinto vartotojų kainų indekso (toliau - SVKI) pokytį per metus (jo pokytį per atitinkamą 12 paskutinių mėnesių, palyginti su atitinkamais ankstesniais 12 mėnesių periodą, gruodžio mėnesio). Vidutinis metinis procentinis pokytis (SVKI), bus ne didesnis kaip 3 proc. (nepriklausomai nuo paskelbto SVKI dydžio)“ grindžiamas valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principais: **visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės.** Vadovaujantis šiais principais tiek Nuomininkas, tiek Nuomotojas turi teisę perskaičiuoti nuomos mokestį pagal viešai skelbiamą suderintą vartotojų kainų indeksą. Atsižvelgiant į tai, **Perkančioji organizacija palieka esamą Pirkimo sąlygų 11.6 punkto redakciją nepakeistą.**

Atsakymas į 4 klausimą: Biuro patalpų ploto, už kurį bus mokamas nuomos mokestis, apskaičiavimo tvarka nurodyta Pirkimo sąlygų 11.10 punkte: „Nustatant tikslų Patalpų nuomojamų patalpų plotą, Sutarties projekte nurodyta tvarka <...>“ bei Pirkimo sąlygų 4 priedo „Nuomos sutarties projektas“ 2.13 punkte „Siekdamos aiškumo šios Sutarties prasme ir tikslais, Šalys susitaria ir konstatuoja, kad **tikslus Patalpų plotas** bus nustatytas atlikus galutinius **Patalpų kadastrinius matavimus, skaičiuojant jo horizontalų grindų plotą, jį matuojant nuo sienų ir pertvarų apdailinto (jeigu apdailos nėra – nuo neapdailinto) vidinio paviršiaus, į plotą neįskaičiuojant išorinių sienų, kolonų ir kitų Pastato konstrukcijų bei pertvarų ploto. <...>“.**

5. Kandidato klausimas:

„Techninė specifikacija:

1. „Punktas 3.9 – Kandidatas turi dvi dviračių laikymui ir krovimui numatytas patalpas, kurios skirtos visiems Kandidato nuomininkams. Ar PO darbuotojai gali laikyti dviračius su kitais Kandidato nuomininkų darbuotojais?“

5. Komisijos atsakymas:

Pagal Pirkimo sąlygų 1 priedo 3.9 punktą: „Dviračių saugykla / parkavimo vieta - ne mažiau kaip 5 vietų“ nėra nustatyta, kad dviračių saugykla turi būti atskira patalpa. Todėl kandidatai gali siūlyti dviračių stovėjimo vietas bendroje dviračių saugyklos patalpoje.

6. Kandidato klausimas:

„Pastato, Patalpų ir Automobilių stovėjimo vietų specifikacija:

1. Punktas 2.1.3.3 – garso slopinimo reikalavimai. Prašome patikslinti ar minimalius reikalavimus turi užtikrinti tik stiklinės pertvaros ar ir lygiavertės medžiagos ir/ ar jų kompleksas. T. y. PO siekia akustiką užsitikrinti per permatomas pertvaras.

2. Punktas 2.1.3.4 – reikalavimas ...< Garso izoliacijos užtikrinimui, virš lubų turi būti įrengtas barjeras (gipso kartono siena ar lygiavertė garsą izoliuojanti konstrukcija)>... prašome patikslinti punktą, poreikį. Nes įprastai pertvara būna nuo grindų iki lubų.

3. Medžiagoje ir informacijoje nėra užfiksuota apie PO biuro kasdienės priežiūros paslaugas, periodiškumus ir reikalavimus medžiagoms, higieninėms prekėms. Prašome patikslinti kas – PO ar Kandidatas – organizuos, užsaks ir koordinuos šias paslaugas?

4. Punktas - 5.6.1 – reikalavimas ...< Nuomininkui turi būti sudaryta galimybė naudotis patalpų klimato valdymo sistemomis, prijungtomis prie pastato valdymo sistemos bei matyti Nuomininko apskaitos duomenis>... Kandidato pastato BMS sistema yra bendra visoms pastato patalpoms (t.y. ir kitoms nuomojamoms patalpoms/ biurams), nesusijusiems asmenims (šiuo atveju PO – kaip nuomininkui) nebūtų suteikta teisė (prieiga) jungtis prie bendrų sistemų. Ar PO tikėtų, esant poreikiui gauti aktualią informaciją, pasikreipus į Kandidatą (jau Nuomotoją) gauti informaciją už aktualų laikotarpį ar konkrečiu klausimu?“

6. Komisijos atsakymai:

Atsakymas į 1 klausimą: Pirkimo sąlygų 1.2 priedo 2.1.3.3 papunktyje nurodyti garso izoliacijos rodiklių reikalavimai taikomi tarp besiribojančių patalpų, atsižvelgiant į pertvarų medžiagiškumą, įskaitant ir stiklines pertvaras bei stiklines duris (t. y. medžiagas pralaidžias šviesai) ir lygiavertes medžiagas ir /ar jų kompleksus. Šie reikalavimai bus privalomi šalių sutartiniams išipareigojimams vykdyti.

Atsakymas į 2 klausimą: Pagal Pirkimo sąlygų 1.2 priedo 2.1.3.4 papunktį, kandidatas turi teisę savo nuožiūra pasirinkti garso izoliacijai užtikrinti prie lubų tvirtinamus elementus ar konstrukcijas, kurie būtų lygiaverčiai gipso kartono sienai. Pabrėžiame, kad reikalavimo esmė – **užtikrinti nenutrūkstamą garso izoliaciją per visą konstrukcijos aukštį**, kad virš pakabinamų lubų neliktų atvirų ertmių ar neizoliuotų zonų, per kurias galėtų sklirti garsas. Tai reiškia, kad jei pertvara įrengiama tik iki pakabinamų lubų, kandidatas privalo papildomai įrengti tinkamą barjerą virš lubų (pvz., gipso kartono sienelę ar lygiavertę konstrukciją), kad būtų pasiektas reikiamas garso izoliacijos lygis ir išvengta garso prasiskverbimo per erdvę virš pakabinamų lubų ar per perdangą.

Atsakymas į 3 klausimą: pagal Pirkimo sąlygas išskiriamos šios paslaugos:

(i) Pirkimo sąlygų 1 priedo 1.9 punktas: **Komunalinės paslaugos** – *Nekilnojamyjū daiktų suvartota elektros energija, vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (pagal faktinius skaitiklių parodymus) ir šildymo bei komunalinių atliekų išvežimas pagal Nuomininkui skirtam plotui tenkančią dalį;*

(ii) Pirkimo sąlygų 1 priedo 1.10 punktas: **Ekspluatacinės paslaugos** – *Pastato / Nekilnojamyjū daiktų bendro naudojimo patalpoms tiesiogiai teikiamos paslaugos: vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas, elektros energijos tiekimas, dujos / centrinis šildymas, vėdinimas, ryšio paslaugos, Bendro naudojimo objektų, Pastato teritorijos valymas ir priežiūra, Pastato bendrųjų objektų valymas ir priežiūra, fasado valymas, remontas, Pastato administravimo paslaugos, turto mokesčiai (žemės/žemės nuomos/ nekilnojamojo turto), inžinerinių sistemų priežiūra ir remontas, atliekų šalinimas, signalizacija, vaizdo stebėjimas, Nuomotojo turto ir civilinis draudimai, taip pat visos kitos panašaus pobūdžio paslaugos.*

(iii) Pagal Pirkimo sąlygų 1 priedo 7.1 p. **Nuomininko mokesčiai yra: fiksuoto įkainio mokesčiai**, į kuriuos įskaičiuotos **Ekspluatacinės paslaugos**:

1. Biuro nuomos mokestis.
2. Automobilių stovėjimo vietų nuomos mokestis.
- (iv) Faktiniai mokesčiai:
3. Mokesčiai už **Komunalines paslaugas**.

(v) Šalis atsakinga už teikiamų paslaugų organizavimą ir **apmokėjimą nurodyta Pirkimo sąlygų Priede Nr. 4.1**. Šiam priede detalizuota, įskaitant bet neapsiropojant, ir tai, kuri šalis sutarties vykdymo metu bus atsakinga už valymo paslaugų organizavimą ir jų apmokėjimą.

Pagal minėto priedo nuostatas, už Biuro patalpų valymo organizavimą ir apmokėjimą atsakingas Nuomininkas, o už bendro naudojimo patalpų (t. y. patalpų, kuriomis bendrai naudojasi visi Pastato naudotojai) valymo organizavimą ir apmokėjimą – Nuomotojas.

Atsakymas į 4 klausimą: Pirkimo sąlygų 1.2 priedo 5.6.1 papunktyje nurodytas reikalavimas „Nuomininkui turi būti sudaryta galimybė naudotis patalpų klimato valdymo sistemomis, prijungtomis prie pastato valdymo sistemos bei matyti Nuomininko apskaitos duomenis“ reiškia, kad Nuomininko klientui turi būti sudaryta galimybė Biuro patalpose savarankiškai reguliuoti oro vėdinimo, vėsinimo ir šildymo sistemų veikimo intensyvumą pagal poreikį. Taip pat Nuomininkas turi teisę gauti iš Nuomotojo informaciją apie šių sistemų energijos suvartojimą. Pagal Pirkimo sąlygose nurodytus reikalavimus svarbu, „<...> **kad Nuomininkas galėtų stebėti ir fiksuoti energijos suvartojimą pastate per tam tikrą laikotarpį.**“, todėl Nuomotojas turės pateikti Nuomininkui aktualius šios įrangos energijos suvartojimo duomenis už Nuomininko nurodytus laikotarpius. Nuomininkui raštu paprašius arba šalys galės susitarti dėl periodinio tokių duomenų teikimo Nuomininkui.

Valstybės įmonės Turto banko
Nuomos pirkimo komisija