

Kandidatams
Siunčiama Mercel elektroninės sistemos priemonėmis

2025-12-10

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 kandidato klausimus:

1. Kandidato klausimas:

„Prašome paaiškinti, ar jeigu pirkime dalyvauja tiek nuomotojai, kurie nekilnojamojo turto nuomai yra pasirinkę taikyti PVM, tiek nuomotojai, kurie PVM netaiko, skaičiuojant pasiūlymų ekonominio naudingumo balus, jų pasiūlytos kainos bus lyginamos tarpusavyje, t. y. esant vienodai nuomos kainai be PVM, nuomotojo, kuris yra pasirinkęs nuomai taikyti PVM, pasiūlymo kaina su PVM (t. y. pridedant 21 proc.), bus lyginama su nepasirinkusio taikyti PVM pasiūlymo kaina, kuri bus be PVM ir 21 proc. mažesnė? Jeigu taip, prašome paaiškinti kodėl.“

1. Komisijos atsakymas:

Pirkimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintu Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu (toliau – Aprašas), kuris pagal Aprašo 1 punkto nuostatas „<...> reguliuoja žemės sklypų ar žemės sklypų dalių (toliau – žemės sklypas), esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų (toliau – nekilnojamieji daiktai) *pirkimą* arba nuomą ar teisių į šiuos daiktus *įsigijimą* (toliau – *pirkimas*) ir sutarčių sudarymą. Šio Pirkimo būdas – **skelbiamos derybos**, pagal Aprašo 4.6 punktą „<...> kai pasiūlymus gali pateikti visi suinteresuoti kandidatai, o *perkančioji organizacija* su kandidatais, kurių pasiūlymai, parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai ir juose pateikti duomenys atitinka pirkimo dokumentų reikalavimus, derasi dėl kainos ir pirkimo sąlygų.“

Atsižvelgiant į tai, kad pagal Aprašą vykdomoms pirkimo procedūroms yra taikomi tie patys principai, kaip ir pagal LR Viešųjų pirkimų įstatymą vykdomi pirkimai, Perkančioji organizacija vertindama pasiūlymus pagal įstatymo/teisės analogiją vadovausis Viešųjų pirkimų tarnybos išaiškinimu: „*Kaip vertinti pasiūlymus, kai tiekėjų statusas pagal PVM mokėjimą yra nevienodas?*“¹ „**Pagrindinė taisyklė, kurią reikia taikyti – pirkimo vykdytojas turi atsižvelgti į tai, kokia bus galutinė lėšų suma išleista viešajam pirkimui, įskaitant ir dėl sutarties sudarymo su viešojo pirkimo laimėtoju jo paties įgyjamas mokesčines prievoles (ar teises). Kai pirkime dalyvauja tiekėjai, kurie turi skirtingą statusą - PVM mokėtojai ir ne PVM mokėtojai - pirkimo vykdytojas pasiūlymus vertina, kaip minėta, atsižvelgdamas į galutinę lėšų sumą, kurią jis išleis.“**

Atsižvelgiant į išdėstytą, Komisija informuoja, kad vertinant kandidatų Pirkimui pateiktus pasiūlymus, bus vertinama **Galutinė nuomos kaina – tai bendrai Nuomininko Nuomotojui mokama Galutinė nuomos kaina už Patalpų nuomą (1) ir Galutinė nuomos kaina už Automobilių stovėjimo vieta (2).**

(1) Galutinė nuomos kaina / įkainis už Patalpų nuomą – tai nuomos kaina / įkainis, kurią Nuomininkas mokės Nuomotojui už Nekilnojamųjų daiktų nuomą pagal Nuomotojo pateiktą sąskaitą, priklausomai nuo to, ar Nuomotojas yra/nėra PVM mokėtojas, ir ar Nuomotojas vadovaujantis Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 31 str. 2 d. ir 3 d., yra pasirinkęs už nekilnojamojo pagal prigimtį daikto nuomą, kuri pagal LR Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą neapmokestinama, neskaiciuoti arba skaičiuoti PVM.

¹ <https://klausk.vpt.lt/hc/lt/articles/115005730785-Kaip-vertinti-pasi%C5%ABlymus-kai-tiek%C4%97j%C5%B3-statusas-pagal-PVM-mok%C4%97jim%C4%85-yra-nevienodas>

(2) *Galutinė nuomos kaina / įkainis už Automobilių stovėjimo vietas* – tai nuomos kaina / įkainis, į kurią yra įskaičiuotas PVM.

2. Kandidato klausimas:

„Pagal sąlygų 6.4.2 p. nustatyta, kad Perkančioji organizacija turi teisę vykdyti Derybas dėl Nekilnojamųjų daiktų parengimo perduoti Nuomininkui detalaus darbų plano su grafiku. Ar Pirkimo dokumentuose numatyta nuomos pradžia ir patalpų perdavimas galės būti atitinkamai nukeliama, jeigu ne dėl nuomotojo kaltės nuomos sutartis nebus sudaryta iki 2026-03-03?“

2. Komisijos atsakymas:

Pirkimo sąlygų 2.16 punkte ir 11.8 punkte nustatyta esminė nuomos sutarties sąlyga, kad „**Nuomotojas privalės perduoti Sutarties ir jos prieduose numatytas sąlygas atitinkančius Nekilnojamuosius daiktus ne vėliau kaip 2026 m. birželio 18 d.**“ Ši sąlyga yra esminė ir negali būti keičiama.

Todėl kandidatas, teikdamas pasiūlymą, turi įsivertinti savo pajėgumus, galimybes ir rizikas įrengti patalpas pagal Pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus ir terminus tuo atveju, jeigu nuomos sutartis būtų pasirašyta vėliau nei 2026-03-03.

Be to, Komisija atkreipia dėmesį, kad pagal nuomos sutarties projekto 4.4 punktą „<...> Šalys Perdavimo – priėmimo akte užfiksuoja pastebėtus trūkumus ir (ar) defektus, netrukdančius naudoti Patalpų ir Automobilių stovėjimo vietų pagal paskirtį, kuriuos Nuomotojas privalo nedelsdamas, tačiau ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų po Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo, nebent Šalys raštu sutartų kitokį terminą, <...>“. Tai reiškia, kad **priėmimo–perdavimo akto pasirašymo metu, esant neesminiams trūkumams, patalpos gali būti priimamos**, nustatant Sutarties projekte nurodytą terminą tokiems trūkumams pašalinti.

3. Kandidato klausimas:

„Prašome nurodyti, koks numatomas terminas tarp Pirkimo laimėtojo paskelbimo ir Nuomos sutarties sudarymo?“

3. Komisijos atsakymas:

Vadovaujantis Pirkimo sąlygų 7.3 punktu: „*Perkančioji organizacija, atsižvelgdama į derybų rezultatus (Galutinius pasiūlymus), sudaro Pasiūlyimų eilę ir visiems Derybose dalyvavusiems Kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus*“, o taip pat Pirkimo sąlygų 7.4. punktu: „*Priėmusi galutinį sprendimą dėl Pirkimą Laimėjusio Kandidato Pasiūlymo (sprendimas priimamas Pirkimo komisijos ne anksčiau kaip po 7 (septynių) darbo dienų nuo informacijos apie pasiūlyimų eilę ir derybų rezultatus išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems Kandidatams dienos, <...>), Perkančioji organizacija nedelsdama (ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas) apie tai praneša Kandidatui, kurio Galutinis pasiūlymas buvo pripažintas laimėjusiu, ir kviečia Laimėjusį Kandidatą sudaryti Nuomos sutartį.*“

Analogiškos nuostatos taip pat yra nustatytos ir Aprašo 47, 54 ir 63 punktuose.

4. Kandidato klausimas:

„Prašome paaiškinti, ar bendro naudojimo patalpose (naudojamose bendrai su kitais Pastato naudotojais) gali būti numatomas reikalavimo sudaryti sąlygas naudoti Priedo Nr. 1.1 25 eilutėje nurodytą dušinę įgyvendinimas?“

4. Komisijos atsakymas:

Pirkimo sąlygų 1.1 priedo *Excel faile* 1–26 eilutėse (25 eilutėje nurodyta Dušinė su persirengimo kambariu) išvardintos visos Biurui reikalingos patalpos pagal jų paskirtį, kuriomis turės teisę naudotis **tik Nuomininko klientas**. Atsižvelgiant į tai, **Dušinė su persirengimo kambariu negali būti įrengiama bendrojo naudojimo patalpose, skirtose bendrai naudoti kartu su kitais Pastato naudotojais**, todėl jeigu kandidato siūloma Dušinė su persirengimo kambariu yra skirta kelių naudotojų naudojimui, toks kandidato pasiūlymas bus atmestas.

5. Kandidato klausimas:

„ar visam Biuro plotui esant viename arba bent dviejuose gretimuose aukštuose (gretimuose aukštuose patalpų plotas sudaro ne mažiau nei 70 proc. viso nuomojamo ploto) ir esant izoliuotam (atribotam), išskyrus aukščiau (1) nurodytiems poreikiams tenkinti bendro naudojimo patalpose numatytas dušines, kriterijus „Patalpų išsidėstymas per Pastato aukštus“ būtų vertinamas 8 balais?“

5. 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.“

Biuro patalpos, kurių **sudėtinė dalis yra ir Dušinė su persirengimo kambariu**, gali būti išdėstytos per kelis gretimus arba negretimus pastato aukštus, **svarbu, kad būtų įgyvendintos visos, pirmiau nurodytos ir kituose Pirkimų dokumentuose nustatytos nuostatos.**

Komisija pakartotinai pažymi, kad **Dušinė su persirengimo kambariu negali būti įrengiama bendrojo naudojimo patalpose**, skirtose bendrai naudoti kartu su kitais Pastato naudotojais.

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.

6. Kandidato klausimas:

„Pirkimo sąlygų 3.4.10 p. numatyta, kad „Funkciniame plane privaloma aiškiai pažymėti Nuomininko kliento atsivežamus biuro baldus ir orgtechniką, nurodant jų matmenis pagal perkančiosios organizacijos pateiktą sąrašą, Sąlygų Priede Nr. 1.3.“, tačiau prie sąlygų Priedas Nr. 1.3 nepridėtas, o baldų išmatavimai pateikti Priede 1.1. Prašome pateikite priedą arba patikslinkite Pirkimo sąlygų 3.4.10 p.“

6. Komisijos atsakymas:

Dėl įvykusios techninės klaidos **Komisija patikslina Pirkimo sąlygų 3.4.10 punkto redakciją:**

Esama redakcija:

„3.4.10. Patalpų funkcinio išplanavimo projektą, techninį projektą ir / ar darbo projektą ir / ar techninį darbo projekto dokumentą, pagal kurį bus vertinama Kandidato Pasiūlymo atitiktis Pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinimo kriterijams ir metodikai, Techniniams, ekonominiams duomenimis bei kokybiniais reikalavimams. Funkciniame plane privaloma aiškiai pažymėti Nuomininko kliento atsivežamus biuro baldus ir orgtechniką, nurodant jų matmenis pagal perkančiosios organizacijos pateiktą sąrašą, Sąlygų Priede Nr. 1.3. Plane turi būti užtikrinta, kad šie baldai ir orgtechnika tilps į numatytas patalpas, atsižvelgiant į ergonomikos, funkcionalumo ir saugaus judėjimo reikalavimus.“

Patikslinta redakcija:

„3.4.10. Patalpų funkcinio išplanavimo projektą, techninį projektą ir / ar darbo projektą ir / ar techninį darbo projekto dokumentą, pagal kurį bus vertinama Kandidato Pasiūlymo atitiktis Pasiūlymų ekonominio naudingumo vertinimo kriterijams ir metodikai, Techniniams, ekonominiams duomenimis bei kokybiniais reikalavimams. Funkciniame plane privaloma aiškiai pažymėti Nuomininko kliento atsivežamus biuro baldus ir orgtechniką, nurodant jų matmenis pagal perkančiosios organizacijos pateiktą sąrašą, Sąlygų Priede Nr. 1.1. Plane turi būti užtikrinta, kad šie baldai ir orgtechnika tilps į numatytas patalpas, atsižvelgiant į ergonomikos, funkcionalumo ir saugaus judėjimo reikalavimus.“

7. Kandidato klausimas:

„Pirkimo sąlygų 6.5 ir 6.5.2 p. nustatyta, kad Derybų metu nebus deramasi dėl Nuomos sutarties sąlygų. Prašome patvirtinti, kad minėtas draudimas derėtis taikomas Pirkimo sąlygų 11 dalyje išvardintų Esminių nuomos sutarties sąlygų atžvilgiu ir pridėtos Nuomos sutarties projekto nuostatos, nesusijusios su Esminėmis nuomos sutarties sąlygomis, galės būti pildomos.“

7. Komisijos atsakymas:

Komisija atkreipia dėmesį, kad Pirkimo sąlygų 11 skyriuje nurodytos **esminės nuomos sutarties sąlygos yra tapačios nuomos sutarties projekte nurodytoms sąlygoms.**

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.**

8. Kandidato klausimas:

„Prašome patikslinti Pirkimo sąlygų priede 1.1 reikalavimus:

1. Eilutės 1-5 neaiškus stalo matmuo ir sąstatas. Stalas nestandartinio aprašymo su 4 matmenimis. Prašome pateikti pavyzdį (esant galimybei su priestaliais ir komodomis).

2. Eilutė 6 - neįprastas stalo matmuo - 1 vnt. darbo vieta. Ar tai pagilintas (dvigubo gylio stalas su lankytoju priešais?) Prašome pateikti pavyzdį.

3. Eilutės 7-9 - ar tai vienos darbo vietos stalo matmuo ar bendro sąstato? Prašome pateikti pavyzdį.“

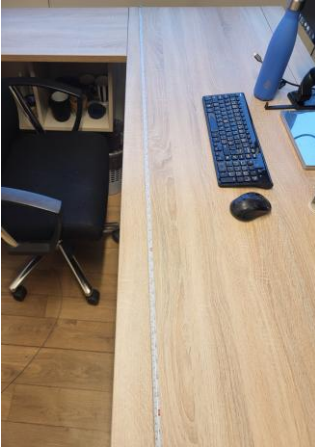
8. Komisijos atsakymas:

Komisija dėl aiškumo pateikia patikslintą informaciją. Papildomai pateikiamos stalų su priestaliais ir be priestalių nuotraukos:

Eil. Nr.	Biuro patalpų sąrašas pagal patalpų pavadinimus	Preliminarus darbų vietų skaičius kabinetuose, vnt.	Preliminarus kabinetų / Patalpų skaičius	Kabineto/patalpos		Preliminarus Biuro plotas, kv. m	Tarybos baldai ir įranga
				Plotas, kv. m	Plotas preliminarus/ minimalus/ maksimalus		
5.	Kabinetas – 1 darbo vieta	1	1	15		15	Stalas 2000x2300x2000xH745, jungiasi priestalis 1000x500xH745, priestalis jungiasi prie komodos 2000x400xH745. Mobili spintelė 420x445xH595; Spinta 1000x400xH1825; Kėdė 710x710xH122/1311; Vienvietis foteliukas 600x590xH770 (2vnt.); Staliukas D800xH755
5 eilutė patikslinta							Bendri stalo matmenys su jungiamuoju priestaliu ir komodos dalimi 2000x2300xH745, Jungiamojo priestalio matmenys 1000x500xH745, priestalis jungiasi prie komodos, Komodos matmenys 2000x400xH745; Mobili spintelė 420x445xH595; Spinta 1000x400xH1825; Kėdė 710x710xH122/1311; Vienvietis foteliukas 600x590xH770 (2vnt.); Staliukas D800xH755
6.	Kabinetas – 1 darbo vieta	13	13	10		130	1 vnt. rašomojo stalo, ne mažiau kaip 1600x2000x745 (jungiasi šoninis priestalis: 1000x400x745) 1 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; Ne mažiau kaip 2–4 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825
6 eilutė patikslinta							1 vnt. rašomojo stalo, ne mažiau kaip 1600x2000x745 įskaitant šoninį priestalį, kurio matmenys 1000x400x745 1 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; Ne mažiau kaip 2–4 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825
7.	Kabinetas – 2 darbo vietos	28	14	15		210	2 vnt. rašomųjų stalų su stalčių bloku, ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 2 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; Ne mažiau kaip 2 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825
7 eilutė patikslinta							2 vnt. rašomųjų stalų su stalčių bloku, vieno stalo matmenys su jungiamuoju priestaliu ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 2 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; Ne mažiau kaip 2 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825
8.	Kabinetas – 3 darbo vietos	48	16	21		336	3 vnt. rašomieji stalai su stalčių bloku, ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 3 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; 3 vnt. lankytojų kėdžių; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825
8 eilutė patikslinta							3 vnt. rašomieji stalai su stalčių bloku, vieno stalo matmenys su jungiamuoju priestaliu ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 3 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; 3 vnt. lankytojų kėdžių; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama), ne mažiau kaip 800x400x1825

9.	Kabinetas – 4 darbo vietos	48	12	26		312	4 vnt. rašomųjų stalų su stalčių bloku, ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 4 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; 4 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama, ne mažiau kaip 800x400x1825
9 eilutė patikslinta							4 vnt. rašomųjų stalų su stalčių bloku, vieno stalo matmenys su jungiamuoju priestaliu ne mažiau kaip 1800x1000x750, (jungiasi šoninis priestalis 1000x400x750); 4 vnt. biuro kėdžių su reguliuojamu aukščiu, atlošu bei porankiais; 4 vnt. lankytojų kėdės; 1 vnt. bylų spintų (atviros arba pusiau uždaros), ne mažiau kaip 800x400x1825; 1 vnt. rūbų spintų (spinta uždara, viendurė, nerakinama, ne mažiau kaip 800x400x1825.

Foto nuotraukos:

5 eilutė nurodytas stalas			
6 eilutė nurodytas stalas			
7-9 eilutėse nurodytas stalas			

Valstybės įmonės Turto banko
Nuomos pirkimo komisija

Valstybės įmonė
Kęstučio g. 45
LT-08124 Vilnius

Tel.: (8-5) 278 0900, 278 0909
Faks (8 5) 275 1155
El. p. info@turtas.lt
<http://www.turtas.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 112021042
PVM mokėtojo kodas LT 120210411