

PATVIRTINTA:
„ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB
rektorius 2021 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr.
01-07-32 sudarytos Pirkimo komisijos 2021 m.
balandžio 20 d. protokolu Nr. 1

PATALPŲ NUOMOS SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. „ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB (toliau – **Perkančioji organizacija** arba **Nuomininkas**) numato išsinuomoti įrengtas bei tenkinančias Perkančiosios organizacijos poreikius (švietimo veikla) patalpas.
2. Perkančioji organizacija, vadovaudamasi Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu 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“ (toliau – **Tvarkos aprašas**), kviečia fizinius ir juridinius asmenis, turinčius kompetenciją, kvalifikaciją, pajėgumus ir patyrimą (toliau – **Tiekėjas (-ai)** arba **Kandidatas**), dalyvauti patalpų nuomos pirkime skelbiamų derybų būdu „Patalpų nuomos pirkimas“ (toliau – **Pirkimas**).
3. Pirkimo dokumentuose nereguliuotiems klausimams tiesiogiai taikomos Tvarkos aprašo nuostatos. Jeigu Pirkimo dokumentuose nenustatyta kitaip, Pirkimo dokumentuose vartojamos sąvokos atitinka Tvarkos aprašo apibrėžtas sąvokas.
4. Perkančiosios organizacijos rektorius 2021 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 01-07-32 sudaryta Pirkimo komisija (toliau – **Komisija**) sprendimus priima Tvarkos aprašo 14 punkte nustatyta tvarka.
5. Skelbimas apie Pirkimą yra skelbiamas Perkančiosios organizacijos internetinėje svetainėje www.ism.lt ir visuomenės informavimo priemonėje www.bns.lt. Internetinėje svetainėje www.ism.lt kandidatai taip pat galės susipažinti su pirkimo dokumentų paaiškinimais (patikslinimais), jeigu tokių būtų, kita su Pirkimu susijusia informacija. Kandidatai, ketinantys dalyvauti Pirkime bei pateikę apie tai informaciją Perkančiajai organizacijai, bus informuojami jų nurodytu el. pašto adresu.
6. Išankstinis skelbimas apie pirkimą nebuvo skelbtas.
7. Pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų bei konfidencialumo ir nešališkumo reikalavimų.
8. Pateikdamas pasiūlymą, Tiekėjas sutinka su visais Pirkimo dokumentuose ir jų prieduose nustatytais reikalavimais. Tiekėjas privalo atidžiai perskaityti visus Pirkimo dokumentų reikalavimus, jų priedus ir laikytis juose nustatytų reikalavimų.
9. Išlaidos, susijusios su dalyvavimu Pirkime ir skelbiamose derybose, Tiekėjams nekompensuojamos.
10. Informaciją Tiekėjams teikia: Komisijos posėdžių sekretorė Urtė Šiupšinskaitė, tel. +370 616 37279, el. p. urtsiu@ism.lt.

II. PIRKIMO OBJEKTAS IR PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

11. Perkančioji organizacija siekia išsinuomoti patalpas, pritaikytas Perkančiosios organizacijos vykdomai švietimo veiklai (toliau – **Patalpos**) bei patalpas studentų bendrabučiui, jei tiekėjas tokias patalpas gali pasiūlyti.
12. Pirkimas nėra skaidomas į dalis.
13. Reikalavimai Patalpoms nustatyti Pirkimo dokumentų 2 priede „Techninė specifikacija“ (toliau – **TS**).
14. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu. Pasiūlymas turi būti pateiktas visam Pirkimo objekto apimčiai, neskaidant jos smulkiau.
15. Pirkimo tikslas – sudaryti Patalpų nuomos sutartį (toliau – **Nuomos sutartis**). Pageidautina nuomos sutarties sudarymo data – ne vėliau kaip 2021-08-31. Nuomos termino pradžia 2022-08-01. Patalpos turi būti atlaisvintos ir suteikta galimybė įsikraustyti ne vėliau kaip 2022-08-01.

16. Patalpų nuomos terminas – 15 metų nuo nuomos termino pradžios (su galimybe Perkančiajai organizacijai vienašališkai nutraukti Nuomos sutartį, jei bus priimtas sprendimas perkelti vykdomą veiklą į kitą miestą ir/arba nuspręsta padidinti asmenų, Perkančiosios organizacijos veikloje dalyvaujančių ir besinaudojančių Patalpomis skaičių, o jį padidinus Perkančiosios organizacijos veikla Patalpose fiziškai taps nebeįmanoma).
17. Sutartis gali būti pratęsta tokiomis pačiomis sąlygomis dar iki 5 (penkerių) metų.

III. TIEKĖJŲ KVALIFIKACIJA

18. Perkančioji organizacija pirmiausia įvertins pasiūlymus, po to tikrins, ar nėra ekonomiškai naudingiausių pasiūlymą pateikusių dalyvio pašalinimo pagrindų, ar šio dalyvio kvalifikacija atitinka nustatytus reikalavimus.
19. Tiekėjas kartu su pasiūlymu privalo pateikti dokumentus, įrodančius, jog per paskutinius 5 (penkerius) metus arba per laiką nuo tiekėjo įregistravimo dienos (jei tiekėjas veiklą vykdė mažiau nei 5 metus) yra įgyvendinęs / įvykdęs panašios apimties nekilnojamojo turto vystymo projektą kaip šio Pirkimo objektas, t. y. yra išnuomojęs ne mažesnes kaip 5000 kv. m dydžio patalpas.

IV. ŪKIO SUBJEKTŲ GRUPĖS DALYVAVIMAS

22. Jei pirkimo procedūrose dalyvauja ūkio subjektų grupė, ji pateikia jungtinės veiklos sutartį arba tinkamai patvirtintą jos kopiją. Jungtinės veiklos sutartyje turi būti nurodyti kiekvienos šios sutarties šalies įsipareigojimai vykdant numatomą su Perkančiąja organizacija sudaryti Nuomos sutartį, šių įsipareigojimų vertės dalis, įeinanti į bendrą Nuomos sutarties vertę. Jungtinės veiklos sutartis turi numatyti solidarią visų šios sutarties šalių atsakomybę už prievolių Perkančiajai organizacijai nevykdymą. Taip pat jungtinės veiklos sutartyje turi būti numatyta, kuris asmuo atstovauja ūkio subjektų grupei (su kuo Perkančioji organizacija turėtų bendrauti pasiūlymo vertinimo metu kylančiais klausimais ir teikti su pasiūlymo įvertinimu susijusią informaciją).
23. Perkančioji organizacija nereikalauja, kad ūkio subjektų grupės pateiktą pasiūlymą pripažinus geriausiu ir Perkančiajai organizacijai pasiūlius sudaryti Nuomos sutartį, ši ūkio subjektų grupė įgautų tam tikrą teisinę formą.

V. PASIŪLYMŲ RENGIMAS, PATEIKIMAS, KEITIMAS

24. Tiekėjas pateikia pasiūlymą raštu, pasirašytą (Tiekėjo atstovas turi teisę pasirašyti pasiūlymą bei kitus teikiamus dokumentus kvalifikuotu ir galiojančiu elektroniniu parašu) Tiekėjo ar jo įgalioto asmens (jei dokumentai pateikia elektronine forma, jie turi būti pasirašyti galiojančiu kvalifikuotu elektroniniu parašu). Tiekėjas pasiūlymą pateikia pagal Pirkimo dokumentų 1 priede pateiktą formą. Pasiūlymą sudaro Tiekėjo raštu pateiktų dokumentų visuma:
 - 24.1. nuosavybę arba teisę išnuomoti patvirtinančių dokumentų kopijos, patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka;
 - 24.2. kadastro duomenų bylos kopija;
 - 24.3. ne senesnis nei 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų iki pasiūlymo pateikimo dienos išduotas Nekilnojamojo turto registro išrašas;
 - 24.4. bendraturčių (jei tokių yra) sprendimo (sutikimo) išnuomoti patalpas kopija;
 - 24.5. techniniai, ekonominiai ir kiti duomenys (pagal reikalavimus Patalpoms, nurodytus TS), užpildyti Pirkimo dokumentuose nurodytoje pasiūlymo formoje (Pirkimo dokumentų 2 priedas);
 - 24.6. pastato vizualizacija ar nuotrauka;
 - 24.7. siūlomų erdvių išplanavimas, kuriame nurodytas kiekvienos patalpos dydis kv. m apvalinant iki dviejų skaičių po kablelio;
 - 24.8. techniniai statybos, rekonstrukcijos ar įrengimo planai: Elektrotechninius (elektros instaliacijos, vidaus ir lauko (jei įrengtas) apšvietimo), vidaus ir lauko vandentiekio, vidaus ir lauko dujotiekio (jei įrengtas), silpnų srovių (atskirai: telekomunikacijų, interneto, apsaugos signalizacijos, perspėjimo apie gaisrą signalizacijos, įėjimo į patalpas kortelių-elektroninių raktų sistemos, pastato ir patalpų vaizdo stebėjimo sistemos), šildymo sistemos, kondicionavimo sistemos, vėdinimo sistemos.

- 24.9. tais atvejais, kai pasiūlymas teikiamas dėl statomų ar rekonstruojamų pastatų, Tiekėjas privalo pateikti visus rekonstrukcijos/statybų dokumentus bei numatomo įrengimo detalių aprašymą (6 priedas).
- 24.10. įgaliojimą patvirtinantys dokumentai, suteikiantys teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamojo turto (patalpų) nuomos;
- 24.11. nurodomos siūlomų nuomotis Patalpų apžiūrėjimo sąlygos (laikas, per kurį galima apžiūrėti Patalpas, taip pat Tiekėjo įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl nuomojamų Patalpų apžiūrėjimo, pareigos, vardas, pavardė, darbinis telefono numeris ir el. pašto adresas);
- 24.12. nurodoma išnuomoti siūlomų Patalpų nuomos kaina eurais. Informacija turi būti pateikta taip, kaip nurodyta Pirkimo dokumentų 1 priede. Apskaičiuojant įkainį/kainą arba sąnaudas, turi būti atsižvelgta į visus Pirkimo dokumentų, įskaitant Nuomos sutarties projektą, reikalavimus. Į pasiūlymo įkainius/kainą arba sąnaudas turi būti įskaityti visi mokesčiai ir visos Tiekėjo išlaidos, apimančios viską, ko reikia visiškam ir tinkamam Nuomos sutarties įvykdymui, išskyrus mokesčius už komunalines paslaugas;
- 24.13. nurodomas terminas, kada faktiškai bus galima pradėti naudotis nuomojamomis Patalpomis;
- 24.14. raštiškas Tiekėjo patvirtinimas, kad išnuomoti siūlomos Patalpos nėra išnuomos, areštuotos, teisme nėra ginčų dėl jų, taip pat nėra kitų trečiųjų asmenų teisių ar pretenzijų į išnuomoti siūlomas Patalpas;
- 24.15. tuo atveju, jeigu siūlomos nuomoti Patalpos yra įkeistos, pateikiamas įkaito turėtojo sutikimas nuomoti konkrečias Patalpas ne trumpesniam laikotarpiui nei numatyta Pirkimo sąlygose;
- 24.16. įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų nuomojimo, pateikti pasiūlymą ir nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir (ar) sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas;
- 24.17. pasiūlyme nurodoma kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl Patalpų apžiūrėjimo, pareigos, vardas, pavardė, telefono numeris ir el. pašto adresas);
- 24.18. kandidato raštiškas patvirtinimas, kad derybų laimėjimo ir Patalpų nuomos sutarties sudarymo atveju jis sutinka, kad Tiekėjo pavadinimas, nuomos sutarties kaina yra nekonfidenciali ir gali būti skelbiama viešai;
- 24.19. nurodomos kitos Tiekėjo siūlomos Pirkimo sąlygos ir apribojimai, kurie gali turėti įtakos Perkančiosios organizacijos veiklos patalpose vykdymui (pvz.: kultūros paveldo apsaugos ribojimai ar pan.).
25. Tiekėjas gali pateikti tik vieną pasiūlymą. Alternatyvius pasiūlymus pateikti draudžiama.
26. Tiekėjo pasiūlymas bei kita korespondencija pateikiama lietuvių kalba. Jeigu pateikiami užsienio kalbomis surašyti dokumentai ar jų kopijos, kartu turi būti pateikti vertimų biuro patvirtinti dokumentų vertimai į lietuvių kalbą.
27. Pateikdamas pasiūlymą, Tiekėjas sutinka su Pirkimo dokumentų sąlygomis ir patvirtina, kad jo pasiūlyme pateikta informacija yra teisinga ir apima viską, ko reikia norint tinkamai įvykdyti Nuomos sutartį.
28. Tiekėjai pasiūlyme turi nurodyti, kokia pasiūlyme pateikta informacija yra konfidenciali, jei tokia yra. Informacija, kurią viešai skelbti įpareigoja Lietuvos Respublikos įstatymai, negali būti Tiekėjo nurodoma kaip konfidenciali, todėl, Tiekėjui nurodžius tokią informaciją kaip konfidencialią, Perkančioji organizacija turi teisę ją skelbti. Konfidencialiais taip pat negali būti laikomi: Tiekėjo pavadinimas, Nuomos sutarties kaina, taip pat kita informacija, kuri teisės aktų nustatyta tvarka turi būti skelbiama arba kitokiu būdu viešai prieinama visuomenei.
29. Pasiūlymas turi galioti iki 2021-08-31. Jeigu pasiūlyme nenurodytas jo galiojimo laikas, laikoma, kad jis galioja tiek, kiek numatyta Pirkimo dokumentuose. Pasiūlymų galiojimo laikotarpiui nepasibaigus, Komisija gali prašyti, kad Tiekėjas pratęstų pasiūlymo galiojimą iki konkrečiai nurodyto laiko, pranešdama apie tai visiems Tiekėjams. Jei Tiekėjas iki Komisijos nustatytos datos neatsako į Komisijos prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimą, laikoma, kad jis atmetė prašymą pratęsti pasiūlymo galiojimo terminą. Bet koku atveju pasiūlymo galiojimo termino pratęsimas nesuteikia teisės Tiekėjui pakeisti pasiūlymo turinio. **Perkančioji organizacija reikalauja Pasiūlymo galiojimo užtikrinimo 100 000 Eur dydžio sumai:**
29.1 siūlomam Pirkimo objektui bet kuriuo iš tiekėjo pasirinktų užtikrinimo būdų: užstatu arba banko garantija, arba draudimo bendrovės laidavimu. Pasiūlymo galiojimo užtikrinimo reikalavimai:

- 29.1.1. užstatas iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos turi būti pervestas į UAB „ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“ (kodas 111963319) sąskaitą LT LT574010049500436891 Luminor Bank AB, banko kodas 40100;
- 29.1.2. banko garantija arba draudimo bendrovės laidavimas pateikiamas elektronine forma atskiru failu, pasirašytas pasiūlymo galiojimo užtikrinimą išdavusio banko ar draudimo bendrovės galiojančiu saugiu kvalifikuotu elektroniniu parašu, atitinkančiu teisės aktų reikalavimus. Pasiūlymo galiojimo užtikrinimą išdavusio banko ar draudimo bendrovės saugų elektroninį parašą perkančioji organizacija turi galėti nekliudomai patikrinti. Jeigu Tiekėjas pateikia draudimo bendrovės išduotą pasiūlymo galiojimą užtikrinantį dokumentą, tai kartu su pasiūlymo laidavimo draudimo raštu Tiekėjas turi pateikti ir pasirašytą draudimo liudijimą (polisą) bei mokestinį pavedimą, kad draudimo įmoka už šį išduotą pasiūlymo laidavimo draudimo raštą yra sumokėta.
- 29.2. Jei pasiūlymas užtikrinamas banko garantija arba draudimo bendrovės laidavimu, Tiekėjas privalo pateikti pasiūlymo galiojimą užtikrinantį dokumentą pagal pasiūlymo galiojimo užtikrinimo formą (**7 priedas**).
- 29.3. Perkančioji organizacija grąžina pasiūlymo galiojimo užtikrinimą esant bent vienai iš šių sąlygų:
- 29.3.1. pasibaigia pasiūlymų užtikrinimo galiojimo laikas;
- 29.3.2. įsigalioja patalpų nuomos sutartis;
- 29.3.3. nutraukiamos Pirkimo procedūros;
- 29.3.4. Tiekėjo pasiūlymas yra galutinai atmetas, t. y. Tiekėjui pranešta apie jo pasiūlymo atmetimą, ir šio pasiūlymo atmetimas dėl pasibaigusio apskundimo termino negali būti ginčijamas.
- 29.4. Tiekėjas netenka pasiūlymo galiojimo užtikrinimo esant bent vienai šių sąlygų:
- 29.4.1. iki perkančiosios organizacijos nurodyto termino pabaigos nepateikia jokios prašomos informacijos dėl pateikto pasiūlymo patikslinimo, papildymo arba paaiškinimo ar kvalifikaciją pagrindžiančių dokumentų;
- 29.4.2. atsisako savo pasiūlymo arba jo dalies, nors pasiūlymo galiojimo terminas dar nepasibaigęs;
- 29.4.3. atsisako sudaryti patalpų nuomos sutartį pagal šiose Pirkimo sąlygose pateiktas esmines patalpų nuomos sutarties sąlygas. Jei iki Perkančiosios organizacijos nurodyto laiko nepasirašo patalpų nuomos sutarties, laikoma, kad Tiekėjas atsisakė sudaryti patalpų nuomos sutartį;
- 29.5. Gavęs Perkančiosios organizacijos pirmą rašytinį reikalavimą, garantiją suteikęs bankas arba laidavimą suteikusi draudimo bendrovė privalo per 5 darbo dienas sumokėti Perkančiajai organizacijai garantijoje arba laidavime nurodytą pinigų sumą, nereikalaudami, kad Perkančioji organizacija savo reikalavimą pagrįstų.
- 29.6. Pasiūlymo galiojimo užtikrinimas turi galioti ne trumpiau nei iki 2021-08-31 dienos. Pateiktoje garantijoje (laidavime) turi būti nurodytas jos galiojimo terminas.
30. Perkančioji organizacija reikalauja pasiūlymus, pasirašytus kvalifikuotu elektroniniu parašu teikti elektroniniu paštu ism@ism.lt. Tuo atveju, jei Tiekėjas neturi galimybės pasirašyti pasiūlymo kvalifikuotu elektroniniu parašu, pasiūlymas gali būti pateiktas asmeniškai, paštu ar per kurjerį adresu: „ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB Aušros Vartų g. 7A, Vilnius, juridinio asmens kodas 111963319.
31. Teikiant pasiūlymą elektroniniu paštu elektroniniame laiške turi būti įrašytas pirkimo pavadinimas ir nuoroda „neatidaryti iki **2021 m. gegužės 4 d. 12 val. 45 min.**“ Pasiūlymas kartu su nekilnojamojo daikto dokumentais turi būti prisegtas el. laiško priede.
32. Jeigu pasiūlymas pateikiamas paštu, per kurjerį arba asmeniškai:
- 32.1. Pasiūlymo lapai turi būti sunumeruoti, susiūti taip, kad nepažeidžiant susiuvimo nebūtų galima į pasiūlymą įdėti naujų lapų, išplėsti lapų arba juos pakeisti, ir paskutinio lapo antroje pusėje patvirtinti dalyvio ar jo įgalioto asmens parašu (pasiūlymas turi būti susiūtas siūlu, kurio galai antroje pasiūlymo pusėje užklijuojami lipduku ir pasirašoma). Paskutinio lapo antroje pusėje nurodomas pasiūlymo bendras lapų skaičius. Pasiūlymas pateikiamas vienu egzemplioriumi.
- 32.2. Pasiūlymas kartu su Patalpų dokumentais dedamas į voką, kuris yra užklijuojamas ir ant jo dedamas dalyvio antspaudas. Ant voko turi būti užrašytas pirkimo pavadinimas su nuoroda „neatplėšti iki **2021 m. gegužės 4 d. 12 val. 45 min.**“, dalyvio pavadinimas ir adresas.

33. **Pasiūlymas turi būti pateiktas iki 2021 m. gegužės 4 d. 12.00 val. Lietuvos Respublikos laiku.** Jeigu Komisija dokumentus gauna pasibaigus nustatytam terminui, jie gražinami pateikusiam Tiekėjui.
34. Susipažinti su Pirkimo dokumentais Tiekėjai turi teisę iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.
35. Tiekėjas iki galutinio pasiūlymų pateikimo termino turi teisę pakeisti, papildyti arba atšaukti savo pasiūlymą. Toks pakeitimas arba pranešimas, kad pasiūlymas atšaukiamas, pripažįstamas galiojančiu, jeigu Perkančioji organizacija jį gauna pateiktą raštu iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.

VI. PIRKIMO DOKUMENTŲ PAAIŠKINIMAS IR PATIKSLINIMAS

36. Tiekėjas šiuose Pirkimo dokumentuose nurodytu kontaktiniu elektroninio pašto adresu gali prašyti, kad Perkančioji organizacija paaiškintų ar pataisytų Pirkimo dokumentus.
37. Perkančioji organizacija atsako elektroniniu paštu atsakydama į iš Tiekėjo gautą elektroninį pašto adresą į kiekvieną Tiekėjo rašytinį prašymą dėl Pirkimo dokumentų, jei prašymas yra pateiktas likus ne mažiau kaip 6 dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.
38. Tiekėjo prašymu, papildomi Pirkimo dokumentai (paaiškinimai ar pataisymai) pateikiami elektroniniu paštu ne vėliau kaip likus 3 dienoms iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos, jei jų paprašyta laiku.
39. Perkančioji organizacija, paaiškindama ar pataisydama Pirkimo dokumentus, privalo užtikrinti Tiekėjų anonimiškumą, t. y. privalo užtikrinti, kad Tiekėjas nesužinotų kitų Tiekėjų, dalyvaujančių pirkimo procedūrose, pavadinimų ir kitų rekvizitų.
40. Nesibaigus pirkimo pasiūlymų pateikimo terminui, Perkančioji organizacija savo iniciatyva gali paaiškinti (pataisyti) Pirkimo dokumentus apie tai informuodama savo internetinėje svetainėje.
41. Tuo atveju, kai pataisoma skelbime apie pirkimą paskelbta informacija (jei taikomas), Perkančioji organizacija privalo paskelbti skelbimo apie pirkimą pataisą ir prireikus pratęsti pasiūlymų pateikimo terminą protingumo kriterijų atitinkančiam terminui, per kurį Tiekėjai, rengdami pasiūlymus, galėtų atsižvelgti į patikslinimus.
42. Perkančioji organizacija neketina rengti susitikimų su Tiekėjais dėl Pirkimo dokumentų paaiškinimų, tačiau turi teisę gyvai apžiūrėti Patalpas.

VII. SUSIPAŽINIMAS SU GAUTAIS PASIŪLYMAIS

43. Su pasiūlymais susipažįstama viename Komisijos posėdyje.
44. Susipažinimas su pasiūlymais vyks 45 min. po šiuose dokumentuose nurodytos pasiūlymų pateikimo termino pabaigos.
45. Tiekėjai negali dalyvauti susipažinimo su pateiktais pasiūlymais procedūroje, Komisijos posėdžiuose, kuriuose atliekamos pasiūlymų nagrinėjimo, vertinimo ir palyginimo procedūros. Komisijos posėdžiuose stebėtojai nedalyvauja.

VIII. TIEKĖJŲ ATRANKA Į DERYBAS, KVIETIMAS DERĖTIS IR DERYBOS

46. Pateiktus pasiūlymus su priedais nagrinėja ir vertina Komisija. Pasiūlymai nagrinėjami ir vertinami konfidencialiai, nedalyvaujant pasiūlymus pateikusių Tiekėjų atstovams.
47. Komisija nagrinėja:
 - 47.1. ar pasiūlymas atitinka Pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus;
 - 47.2. ar siūlomos išnuomoti Patalpos ir siūlomos nuomos sąlygos atitinka TS ir kitus Pirkimo dokumentų reikalavimus bei apskaičiuoja kokybės vertinimo kriterijų (T) reikšmes;
 - 47.3. iškilus klausimų dėl pasiūlymų turinio ir Komisijai paprašius, Tiekėjai per Komisijos nustatytą terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 3 (trys) darbo dienos, privalo pateikti papildomus paaiškinimus ir patikslinimus.
 - 47.4. po posėdžio, kuriame susipažįstama su pasiūlymo dalimi, kurioje nurodytos kainos ar sąnaudos, tikrina ar nebuvo pasiūlytos per didelės, Perkančiajai organizacijai nepriimtinos kainos. Laikoma, kad pasiūlyta kaina yra per didelė ir nepriimtina, jeigu ji viršija Perkančiosios organizacijos pirkimui skirtas lėšas, t. y. 12,00 Eur/kv. m be PVM mėnesiui ir/ar 69 600 Eur mėnesiui be PVM už visą siūlomą nuomotis patalpų plotą. Į šią kainą Tiekėjas privalo įskaičiuoti

Patalpų įrengimo/pritaikymo Perkančiosios organizacijos poreikiams sąnaudas 200 Eur/kv. m be PVM, kurios gali atsirasti Perkančiajai organizacijai tikslinant pagal savo asmeninį poreikį Tiekėjo kartu su pasiūlymu pateiktą patalpų įrengimo aprašymą (6 priedas) (keičiant tam tikrus sprendinius, pasirenkant kitą įrangą, medžiagas ar pan.);

- 47.5. apskaičiuoja kiekvieno pasiūlymo kainos ar sąnaudų ir kokybės santykį ir patikrina, ar nėra Pirkimo dokumentuose nustatytų pašalinimo pagrindų, ar galimas laimėtojas atitinka nustatytus kvalifikacijos reikalavimus.
48. Jeigu Kandidatas pateikė netikslius, neišsamius ar klaidingus dokumentus ar duomenis apie atitiktą Pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių dokumentų ar duomenų trūksta, Perkančioji organizacija nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų paprašys Kandidato šiuos dokumentus ar duomenis patikslinti, papildyti arba paaiškinti per jos nustatytą protingą terminą.
49. Perkančioji organizacija gali raštu elektroniniu paštu prašyti, kad Kandidatai paaiškintų savo pasiūlymus, tačiau ji negali prašyti, siūlyti arba leisti pakeisti pateikto pasiūlymo esmės – pakeisti kainą arba padaryti kitų pakeitimų, dėl kurių Pirkimo dokumentų reikalavimų neatitinkantis pasiūlymas taptų atitinkantis Pirkimo dokumentų reikalavimus.
50. Perkančioji organizacija, pasiūlymų vertinimo metu radusi pasiūlyme nurodytos kainos ar sąnaudų apskaičiavimo klaidų, prašys Kandidatų per jos nurodytą terminą ištaisyti pasiūlyme pastebėtas aritmetines klaidas, nekeičiant susipažinimo su pasiūlymais metu užfiksuotos kainos ar sąnaudų. Taisydamas pasiūlyme nurodytas aritmetines klaidas, Kandidatas gali taisyti kainos ar sąnaudų sudedamąsias dalis, tačiau neturi teisės atsisakyti kainos ar sąnaudų sudedamųjų dalių arba papildyti kainą ar sąnaudas naujomis dalimis.
51. Iškilus klausimams dėl pasiūlymų turinio ir pirkimo komisijai paprašius raštu elektroniniu paštu, Tiekėjai privalo pateikti raštu elektroniniu paštu papildomus paaiškinimus nekeisdami pasiūlymo. Jeigu Tiekėjas savo pasiūlyme pateikia reikalaujamų dokumentų tinkamai patvirtintas kopijas, Perkančioji organizacija turi teisę prašyti Tiekėjo, kad jis Komisijai parodytų atitinkamų dokumentų originalus.
52. Perkančioji organizacija gali nevertinti viso Tiekėjo pasiūlymo, jeigu patikrinusi jo dalį nustato, kad pasiūlymas turi būti atmestas.
53. Tiekėjams, kurių pasiūlymai nebuvo atmesti, Komisija ne vėliau kaip per 5 (penkis) darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos el. paštu išsiunčia kvietimą į derybas. Kvietime nurodoma: tiksli data ir laikas, papildomi dokumentai, kuriuos reikia pateikti deryboms.
54. Derybų procedūrų metu Komisija:
 - 54.1. derasi su kiekvienu Tiekėju atskirai;
 - 54.2. nustato derybų su Tiekėjais eilę.
55. Visiems Tiekėjams taikomi vienodi reikalavimai, suteikiamos vienodos galimybės ir pateikiama vienoda informacija.
56. Tretiesiems asmenims ir derybose dalyvaujantiems Tiekėjams negali būti atskleidžiama jokia derybų metu iš Tiekėjo gauta informacija, taip pat informacija apie derybų metu pasiektus susitarimus;
57. Negalima derėtis dėl reikalavimų Tiekėjui, pasiūlymo vertinimo kriterijų ir vertinimo tvarkos.
58. Informacija apie derybų metu gautus pasiūlymus ir pasiektus susitarimus fiksuojama protokole, kuriame atsispindi derybų eiga ir pasiekti susitarimai. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir Kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.
59. Derybų metu Komisija, siekdama Perkančiajai organizacijai ekonomiškai naudingiausio rezultato, derasi dėl kainos, Patalpų pritaikymo Perkančiosios organizacijos poreikiams kaštų (47.4. punktas), techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo dokumentuose nustatytų sąlygų.
60. Pasibaigus deryboms, Komisija gali priimti galutinį sprendimą dėl laimėjusio pasiūlymo ne anksčiau kaip po 7 (septynių) darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus (nurodant derybas laimėjusį Tiekėją) išsiuntimo Tiekėjams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas Tiekėjas.
61. Perkančioji organizacija gali nesiderėti ir sudaryti Nuomos sutartį su pirminį pasiūlymą pateikusių Tiekėju, taip pat Tiekėjo pirminį pasiūlymą vertinti kaip galutinį, kai jis neatvyksta į derybas ir (arba) nepateikia galutinio pasiūlymo.
62. Komisija galutinį sprendimą priima išnagrinėjusi Tiekėjų pretenzijas ir skundus, jeigu tokių buvo gauta.

IX. PASIŪLYMŲ ATMETIMO PRIEŽASTYS

63. Komisija atmeta Tiekėjo pasiūlymą, jeigu:
 - 63.1. pasiūlymą pateikęs Tiekėjas turi būti pašalinamas iš pirkimo procedūros pagal Pirkimo dokumentų 3 dalį arba Perkančiosios organizacijos prašymu nepateikė ar nepatiksline pateiktų netikslių ar neišsamų duomenų apie pašalinimo pagrindų nebuvimą;
 - 63.2. pasiūlymą pateikęs Tiekėjas neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų minimalių kvalifikacijos reikalavimų arba Perkančiosios organizacijos prašymu nepateikė ar nepatiksline pateiktų netikslių ar neišsamų duomenų;
 - 63.3. jeigu Kandidatas per Perkančiosios organizacijos nurodytą terminą neištaiso aritmetinių klaidų ir (ar) nepaaiškina pasiūlymo. Šiuo atveju jo pasiūlymas atmetamas kaip neatitinkantis Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
 - 63.4. jei Tiekėjas pateikia daugiau kaip vieną pasiūlymą arba ūkio subjektų grupės narys dalyvauja teikiant kelis pasiūlymus;
 - 63.5. Tiekėjas pateikė netikslius, neišsamius Pirkimo dokumentuose nuodytus kartu su pasiūlymu teikiamus dokumentus: Tiekėjo įgaliojimą asmeniui pateikti pasiūlymą, jungtinės veiklos sutartį, pasiūlymo galiojimo užtikrinimą patvirtinantį dokumentą (jei reikalaujamas) ar jų nepateikė ir Perkančiosios organizacijos prašymu jų nepateikė per Perkančiosios organizacijos nurodytą terminą;
 - 63.6. Tiekėjas pateikė melagingą informaciją.
64. Apie pasiūlymo atmetimą ir tokio atmetimo priežastis Tiekėjas informuojamas raštu elektroniniu paštu.
65. Komisija ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos atmeta Tiekėjų pateiktus pasiūlymus, jeigu jie neatitinka Pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, ir pateikia Tiekėjui motyvuotą atsakymą, kodėl jo pateikti dokumentai atmetami.

X. VERTINIMO KRITERIJAI IR PASIŪLYMŲ PALYGINIMAS

66. Perkančioji organizacija ekonomiškai naudingiausią pasiūlymą išrenka pagal kainos ar sąnaudų ir kokybės santykį, taikant pasiūlymo vertinimo kriterijus ir tvarką nurodytą Pirkimo dokumentų 5 priede „Kokybės kriterijai ir jų vertinimas“.
67. Jeigu pasiūlymuose kainos nurodytos užsienio valiuta, jos bus perskaičiuojamos eurais pagal Europos Centrinio Banko skelbiamą orientacinę euro ir užsienio valiutų santykį, o tais atvejais, kai orientacinio euro ir užsienio valiutų santykio Europos Centrinis Bankas neskelbia, – pagal Lietuvos banko nustatomą ir skelbiamą orientacinę euro ir užsienio valiutų santykį paskutinę pasiūlymų pateikimo termino dieną.

Pasiūlymų eilė ir laimėtojo nustatymas

68. Pasiūlymai eilėje surašomi ekonominio naudingumo mažėjimo tvarka. Jeigu kelių pateiktų pasiūlymų ekonominis naudingumas yra vienodas, nustatant pasiūlymų eilę pirmesnis į šią eilę įrašomas Tiekėjas, kurio pasiūlymas pateiktas anksčiausiai.
69. Laimėjusiu pasiūlymu pripažįstamas pasiūlymas esantis pasiūlymų eilės pirmoje vietoje. Laimėtoju gali būti pasirenkamas tik toks Tiekėjas, kurio pasiūlymas atitinka Pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus ir jo pasiūlymo kaina nėra per didelė ir Perkančiajai organizacijai nepriimtina.
70. Tais atvejais, kai pasiūlymą pateikė tik vienas Tiekėjas, pasiūlymų eilė nenustatoma ir jo pasiūlymas laikomas laimėjusiu, jeigu nebuvo atmetas pagal šių Pirkimo dokumentų sąlygas.
71. Apie pasiūlymų eilės ir laimėjusio pasiūlymo nustatymą ir apie sprendimą sudaryti Nuomos sutartį, nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo, raštu elektroniniu paštu pranešama pasiūlymus pateikusiems Tiekėjams. Tiekėjams, kurių pasiūlymai neįrašyti į šią eilę, kartu su pranešimu apie nustatytą eilę ir laimėjusį pasiūlymą, raštu elektroniniu paštu pranešama ir apie jų pasiūlymų atmetimo priežastis. Jei bus nuspręsta nesudaryti Nuomos sutarties, minėtame pranešime nurodomos tokio sprendimo priežastys.

72. Nuomos sutartis sudaroma netaikant Nuomos sutarties sudarymo atidėjimo termino.
73. Jeigu Tiekėjas, kuriam buvo pasiūlyta sudaryti Nuomos sutartį, raštu atsisako ją sudaryti, arba iki Perkančiosios organizacijos nurodyto laiko neatvyksta sudaryti Nuomos sutarties, arba atsisako sudaryti sutartį Pirkimo dokumentuose nustatytais sąlygomis, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti Nuomos sutartį. Tuo atveju, Perkančioji organizacija siūlo sudaryti Nuomos sutartį Tiekėjui, kurio pasiūlymas pagal Komisijos patvirtintą pasiūlymų eilę yra pirmas po Tiekėjo, atsisakiusio sudaryti Nuomos sutartį.

XI. PRETENZIJŲ IR SKUNDŲ NAGRINĖJIMAS

74. Tiekėjas, kuris mano, kad Perkančioji organizacija nesilaikė Tvarkos aprašo reikalavimų ir tuo pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę iki Nuomos sutarties sudarymo raštu elektroniniu paštu pareikšti pretenziją Perkančiajai organizacijai dėl jos veiksmų ar priimtų sprendimų. Pretenzijos pateikimas yra privaloma ikiteisminė ginčo nagrinėjimo stadija.
75. Pretenzija pateikiama raštu elektroniniu paštu. Tiekėjas turi teisę pateikti pretenziją Perkančiajai organizacijai per 5 darbo dienas nuo Perkančiosios organizacijos informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo Kandidatams dienos arba nuo paskelbimo apie Perkančiosios organizacijos priimtą sprendimą dienos.
76. Pretenzija, pateikta praleidus šių Pirkimo dokumentų 77 punkte nustatytą terminą, grąžinama ją pateikusiam Kandidatui.
77. Jeigu kandidato pretenzija gauta iki sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato priėmimo, perkančioji organizacija privalo sustabdyti pirkimo procedūras, iki išnagrinės šią pretenziją ir priims dėl jos sprendimą.
78. Jeigu dėl pretenzijų nagrinėjimo pratęsimi šiuose Pirkimo dokumentuose nustatyti pirkimo procedūrų terminai, apie tai Perkančioji organizacija informuoja Kandidatus, su kuriais deramasi, ir nurodo terminų nukėlimo priežastį.
79. Perkančioji organizacija privalo išnagrinėti pretenzijas ir priimti motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu pranešti pretenziją pateikusiam Kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems Kandidatams apie priimtą sprendimą.
80. Kandidatas Perkančiosios organizacijos sprendimus ar sprendimus dėl išnagrinėtų pretenzijų gali apskųsti teismui.
81. Kandidatas, pateikęs prašymą ar pareiškęs ieškinį teismui, privalo ne vėliau kaip per 3 darbo dienas pateikti perkančiajai organizacijai prašymo ar ieškinio kopiją su gavimo teisme įrodymais.
82. Jeigu dėl Kandidato prašymo pateikimo ar ieškinio pareiškimo teismui pratęsimi anksčiau Tiekėjams pranešti Pirkimo procedūrų terminai, apie tai Perkančioji organizacija išsiunčia Tiekėjams pranešimus ir nurodo terminų pratęsimo priežastis.
83. Perkančioji organizacija, sužinojusi apie teismo sprendimą dėl Kandidato prašymo ar ieškinio, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja suinteresuotus Kandidatus ir suinteresuotus dalyvius apie teismo priimtus sprendimus.

XII. NUOMOS SUTARTIES PASIRAŠYMAS IR SĄLYGOS

84. Perkančioji organizacija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo sprendimo dėl derybas laimėjusio Kandidato priėmimo dienos išsiunčia šiam Kandidatui kvietimą sudaryti Nuomos sutartį, kartu jam nurodomas laikas, iki kada reikia atvykti sudaryti Nuomos sutarties.
85. Jeigu Kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti Nuomos sutartį, neatvyksta jos sudaryti sutartu laiku, atsisako sudaryti sutartį derybose sutartomis sąlygomis, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti Nuomos sutartį. Tokiu atveju Perkančioji organizacija turi teisę sudaryti Nuomos sutartį su kitu pagal sudarytą eilę Kandidatu.
86. Pirkimo sutartis sudaroma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų sutarčių sudarymą reguliuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.
87. Nuomos sutarties sąlygos pateikiamos Pirkimo dokumentų 3 priede „Nuomos sutarties projektas“.
88. Esminės sutarties sąlygos, dėl kurių negali būti deramasi:

- 88.1. negali būti deramasi dėl trumpesnio kaip 15 (penkiolikos) metų nuomos sutarties termino su galimybe pratęsti sutartį dar 5 (penkeriems) metams. Aiškumo dėlei, dėl ilgesnio nuomos termino derybos gali būti vykdomos;
- 88.2. maksimali sutarties kaina, kuri yra lygi 12,00 Eur/kv. m be PVM mėnesiui ir/ar 69 600 Eur mėnesiui be PVM už visą siūlomą nuomotis patalpų plotą;

XIII. PIRKIMO PROCEDŪRŲ NUTRAUKIMAS

89. Pirkimo procedūros nutraukiamos esant bent vienai iš šių aplinkybių:
- 89.1. kai atsiranda aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas, o jų iš anksto nebuvo galima numatyti;
- 89.2. kai nei su vienu dalyviu nesutariama dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų;
- 89.3. kai dalyvis atsisako pasirašyti sutartį ir nėra kito dalyvio, kuris atitiktų Pirkimo sąlygų nustatytas sąlygas.

XIV. PRIEDAI

90. Priedai:
- 90.1. 1. priedas – Pasiūlymo forma;
- 90.2. 2 priedas – Techninė specifikacija;
- 90.3. 3 priedas – Nuomos sutarties projektas;
- 90.4. 4 priedas – Ekonominis ir socialinis pagrindimas;
- 90.5. 5 priedas – Kokybės kriterijai ir jų vertinimas;
- 90.6. 6 priedas – Patalpų įrengimo minimalių darbų aprašymas;
- 90.7. 7 priedas – Pasiūlymo galiojimo garantijos forma.

1. (Pasiūlymo forma)

PATALPŲ NUOMOS PASLAUGŲ PIRKIMO
PASIŪLYMO FORMANr. _____
(Data)_____
(Sudarymo vieta)

1 lentelė.

Kandidato pavadinimas <i>(jeigu dalyvauja ūkio subjektų grupė, surašomi visi dalyvių pavadinimai)</i>	
Ar Kandidatas yra PVM mokėtojas	
Kandidato adresas <i>(jeigu dalyvauja ūkio subjektų grupė, surašomi visi dalyvių adresai)</i>	
Asmens, pasirašiusio pasiūlymą, vardas, pavardė, pareigos	
Už pasiūlymo rengimo atsakingo asmens vardas, pavardė	
Telefono numeris	
El. pašto adresas (adresai), kuriuo Perkančioji organizacija kandidatui teiks pranešimus apie Pirkimo procedūrų eigą	

1. SVARBU. Pasiūlymą pasirašo kandidatas (kandidato vadovas) arba jo įgaliotas asmuo (tokiu atveju, kai pasirašo ne kandidatas (kandidato vadovas), pridedamas įgaliojimas pasirašyti Pasiūlymą. Nesant pridėto įgaliojimo arba jei pridėtas įgaliojimas yra netinkamos formos arba negaliojantis, Perkančioji organizacija turi teisę raštu pareikalauti pateikti įgaliojimą. Nepateikus įgaliojimo arba nepatikslinus įgaliojimo per nustatytą terminą, laikoma, kad įgaliotas asmuo neturi teisės atlikti veiksmus ar priimti sprendimus, susijusius su šiuo Pirkimu, taip pat tokio kandidato pasiūlymas negali būti pripažintas laimėjusiu Pirkimą ir yra atmetamas.)

2. Kandidatas sutinka su visomis Pirkimo sąlygomis, nustatytomis Pirkimo sąlygose ir kituose Pirkimo dokumentuose (jų paaiškinimuose, papildymuose) ir teikia pasiūlymą su tokiomis reikšmėmis:

2 lentelė. Baziniai reikalavimai:

Eil. Nr.	Reikalavimas	Siūloma reikšmė (Taip / Ne)	Paaškinimas / Pagrindimas
1.	Patalpos privalo būti Vilniaus mieste, Vilniaus miesto savivaldybėje;		
2.	Pastatas/-ai pastatytas/-i arba rekonstruotas/-i ne anksčiau kaip 2018 metais;		
3.	Patalpos nutolusios nuo Vilniaus centrinio pašto (Totorių g. 8, Vilnius) ne daugiau kaip 2 km;		
4.	Minimalus nemokamų parkavimo vietų skaičius 10 (dešimt). Atstumas nuo parkavimo vietų iki įėjimo į patalpas ne toliau kaip 100 m.		<i>Jei nėra galimybės suteikti 10 (dešimt) nemokamų parkavimo vietų, nurodomas</i>

			<i>suteikiamų nemokamų parkavimo vietų skaičius.</i>
5.	Galimybė papildomai išsinuomoti ne mažiau kaip 50 (penkiasdešimt) parkavimo vietų už atitinkamą mokestį, kuris negali būti didesnis kaip 50 Eur/mėn. už vieną parkavimo vietą Nuo šių stovėjimo vietų iki įėjimo į Patalpas ne toliau kaip 200 m.		<i>Nurodoma kaina už vieną parkavimo vietą</i>
6.	Patalpos turi joms priskirtą uždara kiemą/lauko erdvę su sutvarkytu gerbūviu (lauko apšvietimas, žaliosios zonos, poilsio zonos)		<i>Pateikiamas gerbūvio planas (vizualizacija)</i>
7.	Patalpos negali būti pernuomojamos		
8.	Patalpos turi atitikti Mechaninio atsparumo ir pastovumo reikalavimus*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
9.	Patalpos turi atitikti Gaisrinės saugos reikalavimus*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
10.	Patalpos turi atitikti Higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
11.	Patalpos turi atitikti saugaus naudojimo reikalavimus*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
12.	Patalpos turi atitikti Apsaugos nuo triukšmo reikalavimus*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
13.	Patalpų vidaus aplinka, susijusi su sveikos vidaus aplinkos žmonėms sukūrimu, turi atitikti šilumos, apšvietimo, oro kokybės, triukšmo reikalavimus, nustatytus statybos techninių reglamentų ir higienos normų*		<i>Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.</i>
14.	Patalpos atitinka Techninėje specifikacijoje (Pirkimo sąlygų 2 priedas) nustatytus reikalavimus**		<i>Pateikiama užpildyta Techninė specifikacija</i>
15.	Patalpos atitinka (atitiks) patalpų įrengimo darbų aprašymą***	Nurodyti, ar patalpos jau įrengtos arba, kad kandidatas įsipareigoja jas įrengti iki 2022 m. rugpjūčio 1 d.	<i>Pateikiamas užpildytas minimalių patalpų įrengimo darbų aprašymas (6 priedas)</i>
16.	Bendras siūlomų patalpų plotas (pagrindinių patalpų plotas, pagalbinių patalpų plotas)	Nurodyti ir pateikti paaiškinimą, kaip tas plotas apskaičiuotas	

17.	Bibliotekos erdvė (ne mažiau kaip 300 kv.m.)		
18.	Holas (ne mažiau kaip 200 kv.m.)		
19.	Kavinės erdvė (ne mažiau kaip 100 kv.m.)		
20.	Darbuotojų kabinetų plotas (ne mažiau 600 kv. m.)		
21.	Studentų erdvės ir poilsio zonos ne mažiau kaip 500 kv.m.)		
22.	Pagalbinių patalpų plotai (ne mažiau 300 kv. m. – sanitariniai mazgai, sandėliukai, serverinės ir kitos)		
23.	Studentų bendrabutis (ne mažiau kaip 40 vietų)		<i>Pateikiamas preliminarus bendrabučio patalpų planas</i>

*Pateikiamas Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.

** Pateikiama užpildyta Techninė specifikacija.

*** Pateikiamas užpildytas patalpų įrengimo darbų aprašymas (6 priedas).

3 lentelė. Ekonominio naudingumo reikalavimai

Eil. Nr.	Reikalavimas	Siūloma reikšmė
1.	Patalpų nuomos pradinė kaina, pradinis metinis patalpų nuomos mokestis su PVM (jeigu taikomas) ir kitais mokesčiais kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme:	
1.1.	pradinis 1 (vieno) kvadratinio metro už patalpų nuomą įkainis Eur be PVM;	
	pradinis 1 (vieno) kvadratinio metro už patalpų nuomą įkainis Eur su PVM (jeigu taikomas) ir kitais mokesčiais kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme.	
1.2	pradinė 1 (vieno) mėnesio patalpų nuomos kaina (1.1 papunktyje nurodytas įkainis padauginamas ir siūlomų patalpų ploto, į kurį įeina ir bendrojo naudojimo patalpų plotas);	
1.3	pradinis metinis patalpų nuomos mokestis (1.2 papunktyje nurodyta pradinė 1 (vieno) mėnesio Patalpų nuomos kaina padauginama iš 12 mėn.)	
2.	Atstumas iki Vilniaus centrinio pašto	<i>Nurodyti atstumą</i>
3.	Galimybė patalpas įrengti viename pastate (A) arba keliuose gretimuose pastatuose (B)	<i>Nurodyti A ar B ir aprašyti</i>
4.	Galimybė nemokamai statyti automobilius	<i>Nurodyti parkavimo vietų skaičių</i>
5.	Galimybė mokamai statyti automobilius	<i>Nurodyti parkavimo vietų skaičių ir vienos vietos kainą</i>
6.	Pastato energetinio efektyvumo klasė	<i>Nurodyti ir pateikti tai patvirtinančius dokumentus</i>

4 lentelė. Kiti reikalavimai (prašomi pateikti dokumentai):

Eil. Nr.	Reikalavimas	Paaiškinimas	Pridedamo dokumento pavadinimas
-----------------	---------------------	---------------------	--

1.	Nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos, patvirtintos teisės aktų nustatyta tvarka ¹ ;		
2.	Kadastro duomenų bylos kopija;		
3.	Ne senesnis kaip 30 kalendorinių dienų Nekilnojamojo turto registro išrašas		
4.	Techniniai, ekonominiai duomenys, patvirtinimas, kad nėra daiktinių teisių suvaržymų, trečiųjų asmenų teisių į siūlomas nuomoti patalpas, išskyrus įkeitimą. Tuo atveju, jeigu siūlomos nuomoti patalpos yra įkeistos, pateikiamas įkaito turėtojo sutikimas nuomoti konkrečias patalpas;		
5.	Pastato (patalpų) energetinio naudingumo klasę patvirtinantys dokumentai;		
6.	Įgaliojimas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl nekilnojamųjų daiktų nuomojimo, pateikti pasiūlymą ir nekilnojamųjų daiktų dokumentus ir sudaryti pirkimo sutartį ar kitaip disponuoti nekilnojamaisiais daiktais, kai šis asmuo nėra nekilnojamojo turto savininkas		
7.	Nurodomos siūlomo nuomoti nekilnojamojo turto (patalpų) apžiūrėjimo sąlygos (laikas, per kurį galima apžiūrėti patalpas, ir galimybės dirbti perkančiosios organizacijos ekspertams ir nekilnojamųjų daiktų vertintojams, taip pat kandidato įgalioto atstovo, į kurį galima kreiptis dėl perkamų nekilnojamųjų daiktų apžiūrėjimo, pareigos, vardas, pavardė, adresas, telefono numeris);	<i>Nurodyti</i>	
8.	Nurodomas terminas, kada faktiškai bus galima naudotis nuomojamomis patalpomis; Terminas negali būti vėlesnis nei 2022 m. rugpjūčio 1 d.	<i>Nurodyti</i>	
9.	Nurodomos kitos kandidato siūlomos pirkimo sąlygos, kurie gali turėti įtakos Perkančiosios organizacijos veiklos vykdymui (pvz.: kultūros paveldo apsaugos ribojimai ar pan.).	<i>Nurodyti</i>	

¹ Dokumentų kopijos yra tvirtinamos kandidato ar jo įgalioto asmens parašu, nurodant žodžius „Kopija tikra“, ir pareigų pavadinimą, vardą (vardo raidę), pavardę, datą ir patvirtinama antspaudu (jei turi).

10.	Pateikiamas įgaliojimas ar kiti dokumentai, suteikiantys teisę pasirašyti pasiūlymą, jeigu pasiūlymą pasirašo ne kandidato vadovas, o jo įgaliotas asmuo;		
11.	Užpildyta Techninė specifikacija (Pirkimo sąlygų 2 priedas);		
12.	Užpildytas Patalpų įrengimo minimalių darbų aprašymas (Pirkimo sąlygų 6 priedas);		
13.	Statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto kopija;		
14.	Pateikiama kita Pirkimo sąlygose reikalaujama informacija / duomenys / dokumentai.		

6. Šiame pasiūlyme yra pateikta ir konfidenciali informacija:²

Eil. Nr.	Pateikto dokumento pavadinimas

7. Kiti kartu su pasiūlymu pateikiami dokumentai (turi būti pateikti visi dokumentai, kurie, kandidato nuomone, yra reikšmingi atliekant pasiūlymo vertinimą pagal ekonominio naudingumo kriterijus (ir jų parametrus):

Eil. Nr.	Pateikto dokumento pavadinimas	Dokumento puslapių skaičius

Pasiūlymas galioja iki pirkimo dokumentuose nustatyto termino.

(Kandidato arba jo įgalioto asmens pareigų pavadinimas)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

² Pildyti, jei bus pateikta konfidencialios informacijos. Kandidatas negali nurodyti, kad konfidencialus yra visas pasiūlymas.

**TECHNINĖ SPECIFIKACIJA
I DALIS
REIKALAVIMAI NUOMOJAMOMS PATALPOMS**

Techninėje specifikacijoje „ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB, nurodoma kaip Perkančioji organizacija arba Nuomininkas; Pasiūlymą pateikęs kandidatas – kaip kandidatas arba Nuomotojas. Nuomininkas ir Nuomotojas kartu nurodomi kaip Šalys.

1. Bendras pageidaujimų išsinuomoti patalpų plotas – ne mažesnis kaip 4500 kv. m, neįskaičiuojant bendrabučio patalpų ploto, ir ne didesnis kaip 5800 kv. m., įskaičiuojant bendrabučio patalpas. Patalpos privalo būti viename pastate arba keliuose gretimuose pastatuose (nutolusiuose vienas nuo kito ne daugiau kaip 30 m.) Vilniaus mieste, Vilniaus miesto savivaldybėje. Patalpos jų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dieną turi būti tinkamai įrengtos ir suremontuotos, nereikalaujančios einamojo ar kapitalinio remonto. Patalpų vieta – ne daugiau kaip 2 km spinduliu aplink Vilniaus centrinį paštą (2 km atstumas yra tinkamas). Atstumas skaičiuojamas iki Vilniaus centrinio pašto pastato (Totorių g. 8, Vilnius), (atstumas skaičiuojamas vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją).

2. Patalpos turi būti skirtos mokslo ir biuro veiklai. Įrengtos / įrengiamos: lubos, sienos, grindų danga, durys (auditorijų, klasių, susirinkimų kambarių ir bibliotekos patalpos turi užtikrinti tinkamą garso izoliaciją, kuri atitiktų C garso sistemos klasę pagal statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" reikalavimus) bei langai turi būti tvarkingi, apdailos medžiagos, jų tvirtumas, techninės, estetinės ir eksploatacinės savybės turi atitikti mokslo ir biuro paskirties patalpoms keliamus reikalavimus. Jei yra galimybė nuomotis studentų bendrabučiu skirtas patalpas, reikalavimai joms bus aptarti derybų metu. Bendrabučio patalpų kaina už kv. m turi būti ne didesnė kaip ir švietimo veiklai skirtų patalpų kaina už kv. m. Atskiras pasiūlymas bendrabučio patalpoms nėra teikiamas.

3. Nuomojamos patalpos be baldų.

4. Pastato/-ų statybos arba rekonstrukcijos metai privalo būti ne ankstesni nei 2018 metai.

5. Patalpose turi būti įrengtos elektroninės apsaugos, patekimo (įeigos) kontrolės ir priešgaisrinės saugos, evakuacinės įgarsinimo sistemos.

6. Patalpų planavimą ir visą vidaus įrengimą (jeigu patalpos nėra įrengtos) savo lėšomis atlieka Nuomotojas pagal Nuomininko pateiktą minimalų aprašymą (Pirkimo sąlygų 6 priedas), kuris detalai yra suderinamas per 60 kalendorinių dienų po sutarties pasirašymo.

7. Patalpų kapitalinį remontą atlieka Nuomotojas be papildomo mokesčio.

8. Nuomotojas turi suteikti ne mažiau kaip 10 išskirtinai nuomininkui rezervuotų automobilių stovėjimo vietų aikštelėje be papildomo mokesčio, nuomojamo pastato vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato ne tolimesniu nei 100 metrų atstumu nuo pastato Pagrindinio įėjimo durų. Taip pat turi būti sudaryta galimybė nuomoti ne mažiau kaip mokamų 50 automobilių stovėjimo vietų aikštelėje, nuomojamo pastato vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato, ne tolimesniu nei 200 metrų atstumu nuo pastato Pagrindinio įėjimo durų. Vienos automobilio stovėjimo vietos kaina negali būti didesnė nei 50 Eur/mėn.

9. Patalpose turi būti įrengti atskiri sanitariniai mazgai moterims ir vyrams.

Kiekviename aukšte ne mažiau kaip 2 (du) sanitariniai mazgai.

10. Bent vienas įėjimas į patalpas ir judėjimas jose turi būti pritaikytas neįgaliesiems.

11. Patalpų nuomos terminas – 15 (penkiolika) metų nuo patalpų priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos su galimybe Šalių rašytiniu susitarimu pratęsti patalpų nuomos terminą tokiomis pačiomis sąlygomis dar iki 5 (penkių) metų. Patalpos Perkančiajai organizacijai reikalingos nuo 2022 m. rugpjūčio 1 d.

1 lentelė.

Eil. Nr.	REIKALAVIMAS	Reikalavimų atitikimo pagrindimas
1.	Patalpos turi atitikti šių teisės aktų reikalavimus:	

1.1	Šildymas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“. Šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemos turi būti įrengtos, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.2	Statybos techninį reglamentą STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.3	Apšvietimas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.4	Triukšmo lygis turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ ir Statybos techniniame reglamente STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.5	Darbo vietų išdėstymas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 32:2004 „Darbas su videoterminalais. Saugos ir sveikatos reikalavimai“;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.6	Statybos techninį reglamentą STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, Statybos techninį reglamentą STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga“ ir Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos patvirtintas priešgaisrines saugos taisykles;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
1.7	Elektros įrenginių įrengimo bendrąsias taisykles.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.	Bendrieji reikalavimai patalpoms:	
2.1	<p>2.1.1. <u>Per 4 (keturis) mėnesius nuo Sutarties pasirašymo dienos Nuomotojas turi susiderinti su Nuomininku:</u></p> <p>2.1.1.1. patalpų išdėstymo planą;</p> <p>2.1.1.2. patalpų vidaus projektą su pažymėtomis vidaus sienomis (pertvarkomis) (jeigu reikia) ir komunikacijomis;</p> <p>2.1.1.3 auditorijų, bibliotekos, laisvalaikio zonų, darbo vietų ir kitų erdvių detalių planą;</p> <p>2.1.1.4. patalpų įrengimo sąlygas (apdailos medžiagas, spalvą, rūšį) (jeigu reikia);</p> <p>2.1.1.5. auditorijų, kabinetų skaičių;</p> <p>2.1.1.6. sanitarinių mazgų (tualetų) skaičių;</p> <p>2.1.1.7. kitus reikalingus susiderinti dokumentus (planus) ir / ar brėžinius, kurie reikalingi tinkamai vykdyti Sutartį.</p> <p>Patalpos turi būti pastate, kurio statybos ar rekonstrukcijos metai ne ankstesni nei 2018 m., patalpos turi būti įrengtos ir pritaikytos Perkančiosios organizacijos funkcijų vykdymui bei veiklai.</p> <p>Nuomotojas gali siūlyti sudaryti nuomos sutartį dėl neįrengtų patalpų tik tuo atveju, jei pasiūlyme Nuomotojas įsipareigos tas Patalpas įrengti iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Patalpos turi būti įrengtos pagal Pirkimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir pagal su Perkančiąja organizacija suderintą Patalpų išdėstymo planą. Taip pat, jei Nuomotojas siūlo sudaryti nuomos sutartį dėl neįrengtų Patalpų arba nepritaiktų Perkančiosios organizacijos poreikiams Patalpų, jis turėtų savo lėšomis parengti siūlomų išnuomoti patalpų vidaus projektą su pažymėtomis vidaus sienomis (pertvarkomis) ir darbo vietomis, komunikacijomis ir suderinti šį projektą su Perkančiąja organizacija per Techninės specifikacijos 2.1.1 papunktyje nustatytą terminą. Patalpos turi būti visiškai įrengtos Nuomotojo lėšomis, skiriant ne</p>	<i>Nurodyti, ar patalpos jau įrengtos, jeigu neįrengtos per kokį terminą, ne ilgesnį nei Perkančiosios organizacijos nurodytą, jos bus įrengtos</i>

	mažiau kaip 200 Eur kv.m. (visos išlaidos turi būti įskaičiuotos į nuomos kainą);	
2.2	Siūlomos Patalpos turi būti zonoje, ribojamoje ne didesniu kaip 2 km spindulio (2 km atstumas yra tinkamas) atstumu nuo Centrinio pašto (Totorių g. 8, Vilnius), atstumas skaičiuojamas vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją.	<i>Nurodyti adresą ir atstumą</i>
2.3	Visos siūlomos išnuomoti patalpos privalo būti viename pastate arba keliuose gretimuose pastatuose (pastatų komplekse). Kiekvienas pastatas turi atitikti "Gaisrinės saugos bendruosius reikalavimus" (arba Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių reikalavimus). Patekimas į pastatą/-us ir judėjimas jame turi būti pritaikytas žmonėms su negalia. Patalpose turi būti bent vienas liftas.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.4	Pageidautinas patalpų bendrasis plotas nuo 4500 iki 5800 kv.m.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.5	Auditorijos (ne mažiau kaip 1600 kv.m.): 1 amfiteatrinė auditorija (vietų skaičius 230-250) 2 amfiteatrinės auditorijos (vietų skaičius 100-150) 6 amfiteatrinės auditorijos (vietų skaičius 60-80) 2 kompiuterių klasės (30 vietų) 3 plokščios klasės (30-40 vietų)	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.6	Biblioteka su darbo vietomis (ne mažiau kaip 300 kv.m.)	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.7	Holas su recepcija ir poilsio zonomis (apie 200 kv.m.)	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.8	Kavinės erdvė (apie 100 kv.m.)	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.9	Kabinetuose turi būti įrengiama ne daugiau kaip po 6 darbo vietas, turi turėti bent vieną atidaromą langą arba įrengtą orlaidę. Siekiant užtikrinti natūralų apšvietimą, darbo vietos turi būti įrengtos ne toliau kaip 7 m nuo langų.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.10	Virtuvė su poilsio zona darbuotojams, t. y. specialiai įrengtos patalpos.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.11	Du pasitarimo kambariai 10-15 vietų	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.12	Koridoriai pritaikyti studentų darbui grupėse ir poilsiui	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.13	Patalpų aukštis iki pakabinamų lubų arba žemiausiai esančių inžinerinių komunikacijų (jeigu lubų būtų atsisakyta): visose patalpose ne mažiau – 250-260 cm,	<i>Nurodyti reikšmes</i>
2.14	Numatyta vieta patalpų Nuomininko iškabai ir ne mažiau kaip penki vėliavų stulpai prie Pagrindinio įėjimo į patalpas (arba vidiniame kieme, jei toks yra)	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.15	Patalpos turi būti tvarkingos ir estetiškos, suremontuotos. Jei Nuomotojas siūlo išnuomoti neįrengtas patalpas, apdailos medžiagų rūšis ir spalva turės būti suderintos su Perkančiąja organizacija per Techninės specifikacijos 2.1 papunktyje nustatytą terminą.	<i>Nurodyti</i>
2.16	Kontroliuojamas patalpų vidaus mikroklimatas, temperatūros palaikymas naudojant šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo (ŠVOK) sistemas. Turi būti įdiegta pastatų valdymo sistema (toliau – PVS) PVS turi būti sukonfigūruotas proaktyviam pastato aptarnavimui. Siekiant užtikrinti ŠVOK patikimą veikimą. PVS turi sekti nustatytus mikroklimato parametrų būklę ir informuoti aptarnaujantį personalą apie nukrypimus. Į PVS įtraukiamos šios inžinerinės sistemos:	<i>Atitinka / Neatitinka</i>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vėdinimo sistemos – PVS skirta stebėti būsenas ir keisti parametrus; 2. Oro kondicionavimo sistemos – PVS skirta stebėti būsenas ir keisti parametrus; 3. Pastato ir patalpų šildymo sistema – PVS skirta stebėti būsenas ir keisti parametrus; 4. Apšvietimo grupių valdymas – PVS skirta stebėti būsenas, keisti parametrus ir valdyti tiesiogiai. 	
2.17	Nuomininkui rezervuotų automobilių stovėjimo vietų aikštelėje, nuomojamo pastato/-ų vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato ne mažiau kaip 10 nemokamų vietų, skirtos tik Perkančiosios organizacijos darbuotojams. Įvažiavimai ir išvažiavimai į aikštelę arba garažą turi būti filmuojami ir valdomi automatinėmis kelio užtvaramis. Automobilių stovėjimo vietos turi būti rezervuotos/pažymėtos, kad skirtos tik Perkančiajai organizacijai ir turi būti filmuojamos visą parą. Parkavimo vietos turi būti ne tolimesniu nei 100 metrų atstumu nuo Pastato pagrindinio įėjimo durų.	<i>Nurodyti vietų skaičių, atstumą aikštelių ir kitus šiame reikalavime keliamus reikalavimus</i>
2.18	Galimybė papildomai išsinuomoti nemažiau kaip mokamų 50 parkavimo vietų kieme, garaže ar šalia pastato. Įvažiavimai ir išvažiavimai į aikštelę arba garažą turi būti filmuojami ir valdomi automatinėmis kelio užtvaramis. Automobilių stovėjimo vietos turi būti rezervuotos/pažymėtos, kad skirtos tik Perkančiajai organizacijai ir turi būti filmuojamos visą parą. Parkavimo vietos turi būti ne tolimesniu nei 200 metrų atstumu nuo Pastato pagrindinio įėjimo durų	<i>Nurodyti vietų skaičių, atstumą aikštelių ir kitus šiame reikalavime keliamus reikalavimus</i>
2.19	Turi būti užtikrinama galimybė patalpomis naudotis ir dirbti 7 dienas per savaitę, 24 val. per parą, savaitgaliais ir švenčių dienomis.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20	Nuomotojas turės visiškai užtikrinti šias įrengtų ir naudoti paruoštų išnuomotų patalpų administravimo ir eksploataavimo paslaugas:	
2.20.1	visų pastato ir nuomojamų Patalpų inžinerinių tinklų, įrenginių bei sistemų priežiūrą ir remontą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.2	nuomojamų patalpų langų, durų ir kitų pastato dalių remontą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.3	bendrųjų patalpų, kuriomis naudojasi ne vien tik Nuomininkas, ir teritorijos valymą ir priežiūrą bei šiukšlių išvežimą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.4	pastato draudimą, nenumatantį regreso teisės į nuomininką;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.5	elektros energijos, šalto, karšto vandens, patalpų šildymo apskaitos prietaisų įrengimą, remontą, periodinį patikrinimą.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.6	sąskaitų už komunalines paslaugas (elektros energiją, vandenį, patalpų šildymą, ir telekomunikacines paslaugas) ir eksploataavimo paslaugas teikimą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.7	lauko inžinerinių tinklų ir įrenginių priežiūrą ir remontą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.8	lietaus nuotekų šalinimą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
2.20.9	kapitalinį remontą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.	Specialieji reikalavimai patalpoms:	
3.1	Nuomotojas turės skirti ne mažiau kaip vieną šviesolaidinę skaidulą optinio ryšio kabelyje.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.2	Jei patalpas sudaro keli pastatai, tai jie turi turėti atskirai valdomas ŠVOK sistemas valdomas per bendrą PVS.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>

3.3	Pateikti nuomojamų patalpų energetinio naudingumo sertifikato kopiją.	<i>Atitinka / Neatitinka ir pridedamas sertifikatas</i>
3.4	Individualus kiekvienos patalpos šildymo, kondicionavimo ir vėdinimo sistemos reguliavimas.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.5	Patalpose turi būti įrengtas ne žemesnės kaip 6A kategorijos (pagal 2011 m. Telekomunikacijų pramonės asociacijos tarptautinį standartą ANSI/TIA/EIA-568-B arba ISO/IEC11801 (arba lygiavertis) nuoroda http://www.nist.gov/index.html) vietinis lokalus kompiuterių ir telefoninio ryšio tinklas, apimantis visas darbo vietas, sueinantis į atskirą apsaugotą, rakinamą, vėdinamą ir šaldomą patalpą, į kurią galėtų patekti tik universiteto darbuotojai, prižiūrintys kompiuterių tinklus ir kurioje turi būti galimybė sumontuoti kompiuterių ir telefoninio ryšio aktyvią ir pasyvią komunikacinę įrangą. Kiekvienai lokalaus tinklo darbo vietai turi būti skirti du lokalūs tinklo 6A kategorijos lizdai. Esant kabinete keturioms (4) ir daugiau lokalaus tinklo darbo vietoms, turi būti papildomai įrengta ne mažiau kaip viena papildoma lokalaus tinklo darbo vieta arba vienas papildomas lokalaus tinklo 6A kategorijos lizdas. <u>Kandidatas, laimėjęs patalpų nuomos pirkimo konkursą, Nuomininkui paprašius per 10 (dešimt) d. d. turi pateikti sujungimų parametrų matavimo protokolą (TSB 67 UTP Field Testing Standard arba lygiavertį).</u>	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.6	Patalpose turi būti įrengtas vietinis kompiuterių ne žemesnės kaip 6 kategorijos tinklas su UTP ar aukštesnės kokybės kabeliais ir tik su šiam tinklui skirtomis komutacinėmis spintomis specialiose patalpose.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7	Reikalavimai komutacinės spintos ir serverinės patalpai:	
3.7.1	patalpos turi būti įrengtos atskirai, kad į jas galėtų patekti tik Perkančiosios organizacijos darbuotojai, prižiūrintys kompiuterių tinklus, ir turi turėti garso izoliaciją, pakankamą, kad tose patalpose esančios įrangos skleidžiamas triukšmas (garsas) už jų ribų neviršytų higienos normų reikalavimų; pageidautina, kad šios patalpos būtų įrengtos patalpose be langų;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.2	patalpas draudžiama įrengti rūsiuose, pusrūsiuose ir patalpose, kurios gali būti užlietos vandeniu. Grindys turi būtų pakeltos 25 centimetrai nuo bazinio aukšto grindų lygio. Sunkiosios įrangos sudėtyje yra baterijų, daugybė įvairių įrenginių, sumontuotų vienoje komutacinėje spintoje, kurios masė gali viršyti 500 kg. Ant lubų turi būti hidroizoliacija, kad būtų visiškai pašalintas vandens nuotėkis. Virš komutacinių/serverinių patalpų negali būti WC, kavinės ar kitos patalpos, kurioms reikalinga kanalizacija arba vandentiekis.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.3	pagrindinės patalpų konstrukcijos ir jų apdaila turi būti ilgaamžės, įrengtos atspariomis ugniai medžiagomis, kad per visą nuomos laikotarpį nereikėtų atlikti remonto ar rekonstrukcijos darbų, reikalaujančių joje esančios įrangos išjungimo;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.4	joje negali būti įrengtos vandens, šildymo sistemos ir per jas negali eiti vandens ir dujų vamzdžiai;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.5	patalpoje negali būti montuojama pašalinė įranga, išskyrus vėdinimo ir šaldymo sistemas, skirtas šiai patalpai atšaldyti ir išvėdinti;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.6	patalpose privalo būti šaldymo įrenginiai gebantys užtikrinti 18-22 C temperatūrą, 40–60 procentų santykinis oro drėgnis. Turi būti davikliai, kurie automatiškai praneštų sms žinute arba el. laišku apie pasikeitusius temperatūros arba drėgmės parametrus.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.7	Serverinės komutacinių spintų vėdinimas turi būti įrengtas pagal ANSI/TIA/EIA-942 standarto „Telecommunications Infrastructure Standard for Data Centers“ reikalavimus;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>

3.7.8	Serverinės vėdinimo sistema turi būti atskirta nuo bendro pastato vėdinimo, gaisro atveju – apsaugota automatinėmis sklendėmis;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.7.9	Turi būti galimybė serverių spintas ir komutacines spintas sujungti 6A kategorijos 24 jungtimis bei ne mažiau negu 12 optinėmis jungtimis (multi mode LC tipo).	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.8	Kiekvienoje kompiuterio darbo vietoje (KDV) turi būti įrengtas komutacinių lizdų komplektas, kurį sudaro:	
3.8.1	kompiuterių tinklo lizdas RJ45 – 2 vnt.;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.8.2	kompiuterių elektros maitinimo 220 V įtampos lizdas su žeminimu – ne mažiau 3 vnt.;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.8.3	vienai KDV turi tekti ne mažiau kaip 6 kv. m kabinetinio ploto;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.8.4	dėstytojo darbo vietoje kiekvienoje auditorijoje 6-8 RJ-45 jungtys ir 2 HDMI, RS232, RJ45 jungtys į projektorių ar kitą atvaizdavimo įrenginį.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.9	Elektros tiekimo ir tinklo reikalavimai:	
3.9.1	teikiama elektros energijos galimumas turi būti pakankamas, kad užtikrintų darbo vietų kompiuterizaciją ir tinkamą patalpose esančių sistemų ir serverių patalpos įrangos funkcionavimą;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.9.2	apie elektros energijos tiekimą (galimus sutrikimus ir pan.), kiek jis priklausys nuo Nuomotojo veiksmų, Nuomotojas turės nuolat informuoti Perkančiąją organizaciją.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10	Kompiuterių įrangai, komutacinių spintų patalpoms, serverių patalpai, komutacinių spintų patalpose esančioms šaldymo sistemoms maitinti turi būti įrengtas atskiras nuo buitinio elektros tinklo 380/220V įtampos maitinimo tinklas pagal galiojančius teisės aktus, atitinkantis šiuos reikalavimus:	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.1	leistinas tolygus įtampos svyravimas ne didesnis kaip 1 V/s, svyravimas gali būti tarp 200V ir 242V;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.2	neturi būti impulsinių elektromagnetinių trikdžių, atsirandančių jungiant ir išjungiant galingus elektros maitinimo vartotojus;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.3	turėti virš įtampių ribotuvus (apsaugas nuo žaibo iškrovos ar pan.);	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.4	neturi būti aukšto dažnumo trikdžių, atsirandančių dėl elektromagnetinių spinduliavimų poveikio;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.5	KDV komutacinių lizdų komplektai turi būti atskirti nuo buitinių prietaisų elektros maitinimo 220V įtampos lizdų;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.6	žeminimo kontūro varža negali būti didesnė kaip 2 Ω;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.7	visi įtampos kištukiniai lizdai privalo būti žeminti;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.10.8	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.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.11	Apsaugos sistemos reikalavimai:	
3.11.1	turi būti įrengta autonomiškai valdoma siūlomų patalpų apsaugos sistema;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.11.2	visose patalpose turi būti įrengtos automatinės priešgaisrinio aliarmo sistemos;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.11.3	praėjimo kontrolės sistema, su galimybe identifikuoti vartotoją, sinchronizuotis su <i>active directory</i> ;	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.11.4	vaizdo stebėjimo ir įrašymo kameros pastato/-ų viduje ir aplink pastatus iš išorės.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.13.	Optinio ryšio reikalavimai:	

3.13.1	Į pagrindinę komutacinę spintą (patalpą), esančią serverinės patalpoje turi būti įvesta du optikos prievadai, kurių parametrai leistų prisijungti prie Lietuvos mokslo ir studijų kompiuterinio tinklo (Litnet).	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.13.2	Atitiktis standartams: šviesolaidinis kabelis ir visos medžiagos bei įrenginiai, reikalingi šiai linijai įrengti ir nuomoti, turi atitikti gamintojo šalių standartus, gamintojo techninius standartus ir Lietuvoje galiojančius standartus. Šviesolaidinio kabelio duomenų perdavimo linija turi palaikyti minimum 10 Gb/s greitaveiką nepriklausomai nuo atstumo. Visos komutacinės spintos bei serverinės turi būti sujungtos optiniu ryšiu (minimum 2 jungtys). Vidiniam optikos tinklui turi būti naudojama „multi mode“ optika. Jungtys – LC tipo.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>
3.13.3	Kabelio parametrai: kabelio parametrai turi būti pakankami 10 Gbit Ethernet srautui užtikrinti kiekvienoje iš skaidulų. Slopinimo koeficientas turi būti blogesnis nei: slopinimas skaiduloje < 0,40 dB/km (@1310nm) ir < 0,25 dB/km (@1550 nm); slopinimo vidurkis suvirinimo vietoje matuojant iš dviejų pusių 0,1 dB; slopinimas mechaninėje jungtyje < 0,5 dB.	<i>Atitinka / Neatitinka</i>

II DALIS PATALPŲ VIDAUS PLANAVIMAS

12. Ne mažiau kaip 1600 kv.m. naudingo ploto turi būti skiriama auditorijų įrengimui, nemažiau kaip 300 kv.m. bibliotekai ir ne mažiau kaip 600 kv.m naudingo ploto turi būti ne mažiau kaip 80 darbo vietų, kabinetams įrengti, vadovaujantis higienos normomis, turi būti skiriama ne mažiau kaip 6 kv.m. darbo patalpos ploto ir ne mažiau kaip 20 m³ erdvės vienai darbo vietai. Taip pat turi būti suplanuotas erdvus holas su poilsio zonomis (ne mažiau kaip 200 kv.m.), erdvė kavinei (nemažiau kaip 100 kv.m.). Auditorijos ir bibliotekos erdvės turi būti inovatyvios, modernios, pritaikomos įvairiems poreikiams. Koridoriuose ir holuose turi būti galimybė įrengti studentų poilsio ir darbo individualias bei grupines erdves.

2 lentelė.

Eil. Nr.	Patalpų pavadinimas	Patalpų skaičius ir kiti reikalavimai ³
1.	Amfiteatrinės auditorijos	1 amfiteatrinės auditorija (vietų skaičius 230-250) 2 amfiteatrinės auditorijos (vietų skaičius 100-150) 6 amfiteatrinės auditorijos (vietų skaičius 60-80) Auditorijos erdvios, užtektinai erdvės praėjimui tarp eilių, dveji įėjimai į patalpas, yra pakankamai erdvės grupiniams darbams. Būtinai elektros kištukiniai lizdai kiekvienai vietai. Dėstytojo darbo vietoje turi būti 6-8 RJ-45 jungtys ir jungtys į projektorių ar kitą atvaizdavimo įrenginį (2 HDMI, RS232, RJ45). Nebent su Perkančiąja organizacija derinant brėžinius suderinama kitaip
2.	Kitos auditorijos	2 kompiuterių klasės (30 vietų) 2 plokščios mokymų klasės (40 vietų), su galimybe laisvai transformuoti į dvi mažesnes patalpas Būtinai elektros kištukiniai lizdai kiekvienai vietai. Dėstytojo darbo vietoje turi būti 6-8 RJ-45 jungtys ir jungtys į projektorių ar kitą atvaizdavimo įrenginį (2 HDMI, RS232, RJ45).

		Nebent su Perkančiąja organizacija derinant brėžinius suderinama kitaip
3.	Biblioteka	Erdvi, moderni atskira patalpa (ne mažiau kaip 300 kv.m.). Bibliotekoje būtinos tokios erdvės: skaityklos zona, „tyliųjų“ kambarių zona (dirbti po vieną studentą), grupinių darbų zona (dirbti grupėse 3-8 studentai), bibliotekos recepcijos zona (2-3 darbo vietos); atskiras darbuotojų kabinetas (2-3 darbo vietos); knygų saugykla. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.
4.	Darbo kabinetai	2 kabinetai – 1 darbo vieta su atskira laukimo zona – sekretoriatu 5 kabinetai – 2-3 darbo vietos 10-15 kabinetų – 4-6 darbo vietos Nebent su Perkančiąja organizacija derinant darbo vietų brėžinius suderinama kitaip
5.	Recepcija (interesantų konsultavimo vieta)	2 darbo vietos hole prie pagrindinio įėjimo. Erdvė turi būti patogiai pasiekama iš bet kurio nuomojamų patalpų taško. Turi būti uždara erdvė (sieninės spintos) siuntoms, raktams, kitoms priemonėms. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.
6.	Pasitarimų kambariai (ne mažesni kaip 15 kv. m)	2 susirinkimų kambariai (talpinantys ne mažiau 10–15 žmonių). Pasitarimų kambariai turėtų būti išdėstytos ne viename pastato aukšte, jeigu nuomojamos patalpos yra keliuose aukštuose arba skirtinguose pastatuose. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.
7.	Studentams skirtos erdvės	3 darbo kabinetai – 3-4 darbo vietos, šalia poilsio zona apie 30-40 kv.m. Šios studentams skirtos erdvės turi būti viena šalia kitos Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.
8.	Dokumentų saugojimo vieta	1 kabinetas (apie 20-30 kv.m.). Patalpos gali būti be langų, gerai vėdinamos. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.
9.	Virtuvės	Nuomojamose patalpose turi būti bent viena virtuvė, t. y. specialiai įrengtos patalpos. Vienoje virtuvėje turi būti sudarytos sąlygos valgyti vienu metu ne mažiau kaip 10 darbuotojų. Nebent su Perkančiąja organizacija derinant patalpų planus ir įrengimą suderinama kitaip.
10.	Mažiems susitikimams ir poilsiui skirta erdvė	Pageidautina, kad būtų įrengta ne mažiau kaip 10 uždarytų erdvių, kurios būtų pritaikytos 4–5 asmenų susitikimams, grupiniam darbui koridoriuose, holuose.
11.	Komutacinė/Serverinė	2 patalpos. (jeigu patalpos skirtingose aukštuose). Turi būti įrengta atskira, tik nuomininko reikmėms skirta, rakinama Komutacinė/Serverinė patalpa, skirta komutacinei įrangai/serveriams, kompiuterinio ir telefoninio tinklo įrangai įrengti. . Vienos patalpos plotas turi būti ne mažesnis kaip 30 kv. m, kitos – 15 kv. m Jei yra skirtingi pastatai

		<p>turi būti įrengtos patalpos bent po vienai komutacinei spintai kiekviename pastate, išskyrus tuos atvejus, kai iš pastatų planų matyti, kad komutacinės spintos įrengimas atskiruose pastatuose nėra būtinas.</p> <p>Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.</p>
12.	WC vyrų ir moterų	<p>Turi būti įrengti sanitariniai mazgai (atskirai moterims ir vyrams) skirtingose patalpų vietose kiekviename aukšte bent po vieną . Vienas sanitarinis mazgas (atskirai moterims ir vyrams) turi būti pritaikytas neįgaliesiems. Viename iš sanitarinių mazgų turi būti įrengtas dušas. Sanitarinių mazgų įrengimas turi atitikti higienos normų reikalavimus. Konkretus sanitarinių mazgų kiekis gali būti suderintas su Perkančiąja organizacija po Sutarties pasirašymo dienos Techninės specifikacijos 2.1 papunktyje nustatytu terminu.</p>
13.	Pagalbinės/sandėliavimo patalpos	<p>Ne mažiau kaip 1 patalpa (kiekviename pastate) iki 10 kv. m. valymo reikmėms susidėti</p> <p>Ne mažiau 2 sandėliavimo patalpos 1020 kv. m.</p> <p>Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.</p>
14.	Koridoriai	<p>Pritaikyti studentų darbui grupelėse ir/ar poilsiui.</p> <p>Būtinai elektros kištukiniai lizdai.</p>

PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS Nr. _____
(projektas)

2021 m. _____ d., Vilnius

_____ (toliau – **Nuomotojas**),

ir

_____ (toliau vadinama – **Nuomininkas**),

sudarė šią Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį (toliau – **Sutartis**). Nuomotojas ir Nuomininkas toliau šios Sutarties tekste kartu vadinami „**Šalimis**“, o atskirai – „**Šalimi**“.

1. Sutarties dalykas

- 1.1. Nuomotojas įsipareigoja suteikti Nuomininkui patalpas, pritaikytas švietimo veiklai vykdyti bei studentų bendrabučio patalpas, kurių duomenys nurodyti šios Sutarties Priede Nr. 1 (toliau – **Patalpos**) bei joms priklausančią teritoriją, įskaitant visus joje esančius pastatus (jei tokie yra), laikinai už užmokestį valdyti ir naudotis, o Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos bei kitus mokėjimus nurodytus šioje Sutartyje ir jos prieduose nustatytais sąlygomis ir terminais.
- 1.2. Šalys susitaria, kad pagal šią Sutartį nuomojamų Patalpų plotas nustatomas pagal atitinkamo pastato kadastrinių matavimų bylų duomenis ir nurodomas Priede Nr. 1. Jeigu nuomojamų Patalpų plotas nebūtų nurodytas kadastrinių matavimų byloje, jis apskaičiuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ (ar atitinkamo jį pakeisiančio reglamento) nustatyta tvarka.
- 1.3. Patalpų Nuomos terminas prasideda Patalpų priėmimo-perdavimo akto (Priedas Nr. 2) pasirašymo dieną, t. y. _____. Nuomos termino pabaiga _____. Sutartis kartu su nuomos terminu gali būti pratęsta 5 (penkiems) metams.

2. Sutarties struktūra ir aiškinimas

- 2.1. Sutarties aiškinimo ir taikymo tikslais nustatoma tokia Sutarties dokumentų pirmenybės tvarka:
 - 2.1.1. Techninė specifikacija (su pirkimo procedūrų metu atliktais paaiškinimais ir patikslinimais bei priedais);
 - 2.1.2. Sutarties nuostatos;
 - 2.1.3. Nuomininko pateikiamas kvietimas sudaryti Sutartį;
 - 2.1.4. Nuomotojo galutinis pasiūlymas (Nuomotojo pirkimo procedūrų metu pateikti dokumentai dėl nuomos sąlygų (toliau – **Pasiūlymas**));
 - 2.1.5. Šalių derybų protokolai, sudaryti vykdant pirkimo procedūras, ir Nuomotojo patikslintas pasiūlymas, jei tokie dokumentai buvo sudaryti;
 - 2.1.6. Pirkimo dokumentų paaiškinimai ir patikslinimai, jei tokie buvo pateikti;
 - 2.1.7. Pirkimo dokumentai;
 - 2.1.8. Nuomotojo pirminis Pasiūlymas.

3. Šalių pareiškimai ir garantijos

- 3.1. Nuomotojas šiuo pareiškia, patvirtina ir garantuoja, kad šios Sutarties sudarymo dieną:
 - 3.1.1. jis turi teisę nuomoti Patalpas;
 - 3.1.2. Patalpoms nėra uždėtas turto areštas;
 - 3.1.3. nėra kitų draudimų, ribojančių Nuomotojo daiktines teises į Patalpas, kurie galėtų daryti įtaką Nuomininko netrukdomam ir tinkamam Patalpų naudojimui;
 - 3.1.4. nėra jokių trečiųjų asmenų reikalavimų, ikiteisminio ginčo institucijose, teisme ir (arba) arbitraže nėra jokių ginčų ar pretenzijų dėl Patalpų;
 - 3.1.5. Patalpos atitinka pirkimo dokumentuose nustatytus reikalavimus.
- 3.2. Nuomininkas pareiškia ir garantuoja Nuomotojui, kad prieš sudarydamas šią Sutartį, Nuomininkas susipažino su Patalpų dokumentais, planais. Nuomininkas įvertino Pastato faktinę būklę ir patvirtina, kad Patalpos atitinka jo kaip Nuomininko keliamus reikalavimus ir dėl jų faktinės būklės jokių pretenzijų Nuomotojui jis neturi. Šalys supranta, jog Nuomininkas neturi

galimybių įvertinti bet kokių paslėptų Patalpų dalių ir (arba) konstrukcijų, todėl jis nepraranda teisės reikšti pretenzijų dėl jų kokybės.

- 3.3. Tuo atveju, jei šios Sutarties sudarymo dieną Pastatas (-ai) yra rekonstruojami, Nuomotojas įsipareigoja, kad išnuomojamos Patalpos atitiks pirkimo sąlygose ir techninėje specifikacijoje nurodytus reikalavimus, o Nuomininkas patvirtina, kad yra susipažinęs ir įvertinęs Patalpų rekonstrukcijos projektą ir pretenzijų dėl jo neturi.

4. Nuomotojo įsipareigojimai bei teisės

4.1. Nuomotojas įsipareigoja:

- 4.1.1. savo lėšomis organizuoti bendro naudojimo patalpų priežiūrą (purvo surinkimo kilimėliai, Pastato fasado ir langų plovimas), teritorijos priežiūrą (žaliųjų zonų ir želdinių priežiūra, valymas, sniego, ledo pašalinimas, ir pan.), šiukšlių išvežimą, administravimo, Saugumo užtikrinimo ir tvarkos palaikymo bendro naudojimo patalpose išlaidas. Nuomotojas nėra atsakingas už Nuomininko išsinuomotų Patalpų priežiūrą, kuri nurodyta šiame Sutarties punkte.
- 4.1.2. gavęs Nuomininko pranešimą, nedelsiant savo lėšomis likviduoti bet kokias avarijas ir (arba) pašalinti gedimus, kilusius Pastato (-ų) bendro naudojimo inžinerinėse sistemose ir (arba) įrenginiuose, jei šios avarijos ir gedimai bet koku būdu kenkia Nuomininko veiklai, bei kaip įmanoma greičiau įsipareigoja likviduoti jų padarinius, išskyrus atvejus, kai tokios avarijos ir (arba) gedimai atsirado dėl Nuomininko ir (arba) su juo susijusių asmenų kaltės. Šalys susitaria, kad Nuomininkas nedelsiant informuoja (telefonu, el. paštu) Nuomotoją apie avarijas ir (arba) gedimus, pranešdamas Sutarties 11.1. punkte nurodytam kontaktiniam asmeniui;
- 4.1.3. užtikrinti, kad Nuomininkas netrukdomai galėtų valdyti ir naudoti Patalpas visą Nuomos terminą (ir Nuomos termino pratęsimo laikotarpiu) – 365 (366) dienas per metus, 7 dienas per savaitę ir 24 valandas per parą;
- 4.1.4. iš anksto prieš protingą terminą raštu informuoti Nuomininką apie bet kokias priežastis, dėl kurių gali būti ribojamas pateikimas į Patalpas. Nuomos terminu pateikimas į Patalpas gali būti ribojamas tik esant būtinumui ir dėl objektyvių aplinkybių (pvz., avarių šalinimas ir pan.);
- 4.1.5. vykdyti Pastate, kuriame yra Patalpos, ir Patalpose įrengtų priešgaisrinės apsaugos sistemų (jei tokios yra įrengtos), taip pat bendro naudojimo patalpose esančių gaisro gesinimo priemonių priežiūrą ir aprūpinimą minėtomis priemonėmis, kad būtų užtikrintas tinkamas ir Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo ir kitų teisės aktų, susijusių su priešgaisrine sauga, reikalavimus atitinkantis bendrųjų patalpų eksploatavimas.
- 4.1.6. tvarkyti, spręsti ir visomis kitomis priemonėmis šalinti bet kokius trečiųjų asmenų reikalavimus, pretenzijas, veiksmus arba teisinius procesus, kurie susiję su Nuomininko teise naudotis Patalpomis, jeigu tokie reikalavimai, veiksmai ar pretenzijos yra pareiškiamos Nuomotojui kaip Patalpų savininkui. Šio punkto nuostatos netaikomos, kai trečiųjų asmenų reikalavimai, veiksmai ar pretenzijos yra susijusios išimtinai su Nuomininku ir (arba) jo veikla;
- 4.1.7. vykdyti galiojančių Lietuvos Respublikos teisės aktų, reglamentuojančių statinių eksploatavimą ir priežiūrą, reikalavimus bei kitus Sutartyje numatytus įsipareigojimus;
- 4.1.8. apdrausti Pastatą (-us), kuriame (-iuose) Nuomininkui šia Sutartimi išnuomos Patalpos, nekilnojamojo turto bei jame esančio Nuomininko turto draudimu nuomojamam laikotarpiui. Jeigu Nuomotojas iki šios Sutarties pasirašymo dienos yra apdraudęs Patalpas, Nuomotojas per 14 (keturiolika) kalendorinių dienų pateikia draudimo poliso kopiją Nuomininkui. Patalpų draudimas turi galioti visą Sutarties laikotarpį be regresio teisės į Nuomininką;
- 4.2. Nuomotojas nuomos laikotarpiu turi teisę parduoti ar kitaip perduoti Patalpas, perleisti nuosavybės teisę, nuomos teisę arba kitas turtines teises arba perleisti teises ir pareigas, atsirandančias iš Sutarties ar susijusias su ja, trečiajam asmeniui tik apie tai raštu įspėjęs Nuomininką ne vėliau kaip prieš 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų. Tuo atveju, jei Nuomotojas ketina parduoti nuomojamas Patalpas, Nuomotojas įsipareigoja suteikti galimybę Nuomininkui pasinaudoti pirmumo teise įsigyti šias Patalpas nustatant protingą terminą šia teise pasinaudoti Nuomininkui laikantis teisės aktais nustatytų terminų pardavimo sandoriui sudaryti, įskaitant, bet neapsiribojant viešųjų pirkimų procedūras ir pan.
- 4.3. Nuomotojas turi teisę, o Nuomininkas privalo užtikrinti, kad Nuomotojas (Nuomotojo atstovai) Nuomininko darbo metu galėtų patekti į Patalpas energijos ir kitų apskaitos prietaisų rodmenų fiksavimo tikslais, taip pat, kai tai reikalinga Pastato (Patalpų) tinkamos eksploatacijos užtikrinimui (Patalpose esančių įrenginių ir tinklų apžiūrėjimui, priežiūrai ir pan.).

Nuomotojas (Nuomotojo pastatų eksploatavimo specialistai) turi teisę be raštiško Nuomininko sutikimo ir nedalyvaujant Nuomininko atstovui (-ams) įeiti į Patalpas, kai tokie veiksmai vykdomi, siekiant išsaugoti turtą nuo sunaikinimo ar sugadinimo ir (ar) avarijos (ypatingos skubos) atvejais. Visais šiais atvejais Nuomotojas turi nedelsiant įspėti visomis įmanomomis priemonėmis Nuomininką apie įėjimą į Patalpas.

- 4.4. Nuomotojas turi teisę, iš anksto suderinęs su Nuomininku laiką, patikrinti Patalpų būklę dalyvaujant Nuomininkui arba jo atstovams. Nustačius Patalpų trūkumus, kilusius dėl Nuomininko kaltės, sudaromas aktas, kurį pasirašo Nuomotojas ir Nuomininkas.
- 4.5. Nuomotojas neatsako už Nuomininkui priklausančio turto, esančio Patalpose, sugadinimą, praradimą, sunaikinimą, išskyrus atvejus, kai žala kyla dėl Nuomotojo ar bet kokio trečiojo asmens susijusio su Nuomotoju netinkamo savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymo.

5. Nuomininko įsipareigojimai ir teisės

- 5.1. Nuomininkas įsipareigoja:
 - 5.1.1. tvarkingai ir laikydamasis šios Sutarties nuostatų naudoti Patalpas pagal jų paskirtį;
 - 5.1.2. naudotis Patalpomis pagal jų paskirtį, nedarydamas žalos ir neblogindamas jų būklės. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad jo darbuotojai bei kiti asmenys, kuriems leidžiama įeiti į Patalpas, tinkamai naudotųsi Patalpomis;
 - 5.1.3. savo lėšomis užtikrinti Patalpose saugumo ir tvarkos palaikymą, organizuoti Patalpų apsaugą.
- 5.2. savo lėšomis organizuoti išsinuomotų Patalpų priežiūrą administravimo, saugumo užtikrinimo ir tvarkos išsinuomotose Patalpose išlaidas. Nuomininkas nėra atsakingas už bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos priežiūrą, išskyrus tuos atvejus, kai bendrojo naudojimo patalpas ir/ar teritorija naudojasi tik Nuomininkas.
 - 5.2.1. laikytis galiojančių Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento patvirtintų Bendrosios gaisrinės saugos taisyklių, sanitarijos, aplinkos apsaugos, darbuotojų saugos ir kitų su Patalpų naudojimu susijusių taisyklių bei Nuomininko veiklai keliamų reikalavimų, atsakyti už šių teisės aktų (taisyklių) bei reikalavimų pažeidimus bei dėl šių pažeidimų kilusias pasekmes;
 - 5.2.2. neatlikti jokių Patalpų pagerinimų, pertvarkymų, perplanavimų, kurie negali būti atskirti nuo Patalpų ar atskirų jų dalių, nepadarant joms žalos, be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo. Šalys susitaria, jog šiuos darbus atlieka Nuomininkas ar jo pasamdytas trečiasis asmuo, išlaidos už atliktus darbus tenka Nuomininkui. Pasibaigus Sutarties galiojimui bet kokių pagerinimų, atsižvelgiant į jų nusidėvėjimo lygį, kurie negali būti pašalinti iš Patalpų, nepadarant joms žalos ir nebloginant jų būklės, ir kurie buvo suderinti su Nuomotoju. Jeigu tokie įrengimo darbai, pakeitimai ir (arba) pagerinimai gali būti pašalinti iš Patalpų, nepadarant joms žalos ir nebloginant Patalpų būklės, Nuomininkas turi teisę pasiimti juos iki Sutarties pasibaigimo laiko, atstatant Patalpų būklę savo sąskaita ir rizika;
 - 5.2.3. savo lėšomis, prieš tai raštu suderinęs su Nuomotoju, atlikti būtinus Patalpų einamojo remonto darbus. Šalys susitaria, kad einamojo remonto sąvoka atitinka paprastojo remonto sąvoką, pateiktą Lietuvos Respublikos statybos įstatyme;
 - 5.2.4. transporto priemones statyti tik tam skirtose vietose, nesandėliuoti medžiagų ir įrenginių, šiukšlių ir atliekų, išskyrus trumpalaikių specialių darbų atlikimo atvejais (perkraustymo, remonto darbų ir pan. atvejais);
 - 5.2.5. nedelsiant informuoti Nuomotoją apie Patalpose įvykusį gaisrą, avarijas, kitus įvykius, kurie galėjo padaryti ar padarė žalą Patalpoms ir imtis protingų priemonių Patalpų ir jose esančio turto išsaugojimui iki atvyks avarinės tarnybos. Nuomininkas apie įvykusį gaisrą, avarijas, kitus įvykius privalo informuoti Sutarties 11.1. punkte nurodytą Nuomotojo kontaktinį asmenį iškart paaiškėjus apie tokio įvykio atsiradimą;
 - 5.2.6. be išankstinio raštiško Nuomotojo sutikimo Nuomininkas negali leisti tretiesiems asmenims visiškai ar iš dalies naudotis Patalpomis (išskyrus trumpalaikę subnuomą, kuri trunka ne ilgiau kaip vieną kalendorinį mėnesį), ir (arba) perleisti dalį arba visas teises ir (arba) pareigas, atsirandančias iš Sutarties ar susijusias su ja, tretiesiems asmenims.
 - 5.2.7. užtikrinti, kad Patalpose būtų užtikrinami priešgaisrinės saugos reikalavimai, Patalpos būtų valomos, atliekos (šiukšlės) iš Patalpų būtų pašalintos, taip pat užtikrinti Patalpose esančios vandens tiekimo, kanalizacijos ir ventiliacijos, šildymo ir kondicionavimo įrangos priežiūrą ir einamąjį remontą, Patalpose esančios elektros bei telekomunikacijų įrangos priežiūrą ir einamąjį remontą, informacijos ir reklaminių iškabų priežiūrą ir remontą, spynų ir (arba) Patalpų

durų, langų remontą ir pakeitimą, Patalpose esančių elektrinių ir kitų apšvietimo įrenginių remontą, taip pat visų kitų panašių darbų, susijusių su Nuomininko įprastinės veiklos vykdymu Patalpose;

- 5.2.8. pasibaigus šiai Sutarčiai, išregistruoti Sutartį iš Nekilnojamojo turto registro;
 - 5.2.9. atsakyti už Patalpų ir juose esančių įrengimų bei kitų daiktų ir (arba) dokumentų priklausančių Nuomotojui išsaugojimą nuo jų perdavimo momento, išskyrus atvejus, kai žala Patalpoms kyla dėl nuo Nuomininko nepriklausančių aplinkybių ar dėl nesusijusių su Nuomininku trečiųjų asmenų kaltės;
 - 5.2.10. savo sąskaita imtis visų neatidėliotinių priemonių, kad būtų išvengta nelaimingų atsitikimų ir (arba) žalos ir jų pasekmių Patalpoms ir (arba) Patalpų vidiniams tinklams dėl Nuomininko ar Nuomininkui priskirtinų trečiųjų asmenų;
 - 5.2.11. vykdyti kitus Sutartyje numatytus įsipareigojimus.
- 5.3. Nuomininkas turi teisę:
- 5.3.1. įrengti iškabas su Nuomininko pavadinimu bei kita su jo veikla susijusia informacija Patalpų išorėje, suderinus tai su Nuomotoju bei jei to reikalauja teisės aktai – su atitinkamomis valstybės ir/ar savivaldybės institucijomis. Nuomotojas įsipareigoja tokius sutikimus išduoti ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas arba pateikti motyvuotą atsisakymą nesuteikti leidimo. Patalpų viduje Nuomininkas turi teisę įrengti reklamines ir informacines iškabas bei kitokio pobūdžio informaciją. Nuomininkas įsipareigoja apmokėti visas išlaidas, patirtas imantis šiame punkte numatytų veiksmų. Nuomininkas taip pat įsipareigoja gauti visus reikalingus leidimus ir užtikrinti šiuose leidimuose nustatytą sąlygų vykdymą.
 - 5.3.2. įregistruoti Sutartį viešame registre.

6. Mokėjimai ir atsiskaitymai

- 6.1. Patalpų nuomos mokestis (be PVM) _____. Pridėtinės vertės mokestis į nurodytą nuomos mokestį neįskaičiuotas ir turi būti sumokėtas papildomai. PVM mokamas ir apskaičiuojamas galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka taikant PVM tarifą, galiojantį prievolės apskaičiuoti PVM atsiradimo momentu. Į šią kainą yra įskaičiuoti nekilnojamojo turto bei žemės mokesčiai. Patalpų nuomos mokestis yra fiksuotas ir negali būti keičiamas visą nuomos laikotarpį, išskyrus tuos atvejus, kai Šalys atskiru susitarimu susitaria kitaip. Taip pat, tais atvejais, kai ne dėl Nuomininko ar Nuomotojo kaltės yra apribojama Nuomininko veikla Patalpose arba negali būti naudojamos Patalpomis, Nuomininkas turi teisę netaikant jokių sankcijų mokėti 50 proc. Patalpų nuomos mokesčio.
- 6.2. Nuomos mokestis nuomos laikotarpiu gali būti perskaičiuojamas, atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos tarnybos skelbiamą Europos Sąjungos valstybių narių suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) (jo pokytį per atitinkamą 12 mėnesių periodą). Bet kuriuo atveju nuomos mokestis negali būti perskaičiuojamas dažniau kaip kartą per metus. Maksimalus nuomos mokesčio padidėjimas per visą Sutarties galiojimo laikotarpį negali būti didesnis kaip 3 (trys) proc.
- 6.3. Nuomos mokestis skaičiuojamas nuo priėmimo – perdavimo akte nurodytos Patalpų perdavimo Nuomininkui dienos iki Patalpų grąžinimo Nuomotojui momento. Mokėjimai už nepilną kalendorinį mėnesį skaičiuojami proporcingai kalendorinių mėnesio dienų skaičiui, kuriomis Nuomininkas nuomojosi Patalpas.
- 6.4. Šiluminės energijos, elektros energiją, dujų, vandens suvartojimo išlaidas Nuomininkas apmoka pagal individualius Patalpų apskaitos prietaisų parodymus.
- 6.5. Nuomos mokestis ir kiti mokėjimai, išskyrus komunalinius mokesčius, kurie yra mokami pagal paslaugų teikėjo sąskaitose nurodyta tvarka, pagal Sutartį yra mokami už einamąjį kalendorinį mėnesį pagal Nuomotojo pateikiamą sąskaitą. Sąskaita (-os) už Patalpų nuomą ir kitas suteiktas paslaugas pagal Sutartį Nuomininkui turi būti pateikta per 10 (dešimt) kalendorinių dienų už pasibaigusį mėnesį. Nuomininkas sąskaitą už Patalpų nuomą apmoka iki einamojo mėnesio paskutinės darbo dienos. Mokėjimas atliekamas bankiniu pavedimu į Nuomotojo sąskaitoje - faktūroje nurodytą banko sąskaitą. Apmokant bankiniu pavedimu atsiskaitymas yra laikomas įvykdytu tą dieną, kai pervadama suma yra įskaitoma į Nuomotojo banko sąskaitą.
- 6.6. Nuomotojas turi pratęsti atsiskaitymo terminą Nuomininkui atitinkamam terminui, jei Nuomotojas dėl savo kaltės vėluoja pateikti PVM sąskaitą – faktūrą. Šis terminas negali būti trumpesnis nei laikotarpis, kurį Nuomotojas vėlavo pateikti PVM sąskaitą-faktūrą.

- 6.7. Jeigu ši Sutartis pasibaigia ar nustatyta tvarka nutraukiama, Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui nuomos mokesį iki Patalpų gražinimo pagal aktą dienos, tokius mokėjimus skaičiuojant proporcingai dienų skaičiui, kuriomis Patalpos nebuvo gražintos pagal aktą Nuomotojui. Tokius mokėjimus Nuomininkas atlieka Nuomotojui per 14 (keturiolika) kalendorinių dienų nuo sąskaitos gavimo dienos.
- 6.8. Nuomos mokesčiai mokamas ir kiti mokėjimai pagal šią Sutartį atliekami eurais.

7. Šalių atsakomybė

- 7.1. Pažeidęs šioje Sutartyje nustatytus mokėjimo terminus, Nuomininkas, Nuomotojui raštu pareikalavus, įsipareigoja mokėti 0,02 (dviejų šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku neapmokėtos sumos už kiekvieną pradelstą dieną.
- 7.2. Kiekviena iš Šalių pilnai atsako už bet kokią savo atliktų įrengimo darbų, pakeitimų ir/ar pagerinimų žalą, padarytą Patalpoms, Pastatui ir/arba teritorijai, išskyrus atsitiktinę žalą, ir privalo nedelsiant apie tai pranešti kitai Sutarties Šaliai Sutarties 11.1 punkte nurodytais kontaktais.
- 7.3. Nuomininkui tenka atsakomybė už visų teisinių reikalavimų sveikatos apsaugos, darbų saugos, aplinkos apsaugos srityse laikymąsi, kiek šie reikalavimai yra susiję su Nuomininko veikla nuomojamose Patalpose.
- 7.4. Nuomininkas privalo atlyginti tiesiogines Nuomotojo patirtas išlaidas ir nuostolius (įskaitant, bet neapsiribojant kontroliuojančių institucijų pritaikytas sankcijas), kurie atsiranda dėl to, kad Nuomininkas nesilaiko šioje Sutartyje numatytų ar teisės aktuose nustatytų reikalavimų, susijusių su Patalpų naudojimu ir (arba) Nuomininko veikla Patalpose, taip pat dėl tų aplinkybių, už kurias Nuomininkas šia Sutartimi prisiėmė atsakomybę.
- 7.5. Nuomotojas privalo atlyginti tiesiogines Nuomininko patirtas išlaidas ir nuostolius (įskaitant, bet neapsiribojant kontroliuojančių institucijų pritaikytas sankcijas), bei apsaugoti Nuomininką nuo bet kokių trečiųjų asmenų pretenzijų, kurios atsiranda dėl to, kad Nuomotojas nesilaiko šioje Sutartyje numatytų ar teisės aktuose nustatytų Nuomotojo įsipareigojimų, taip pat dėl tų aplinkybių, už kurias Nuomotojas šia Sutartimi prisiėmė atsakomybę.
- 7.6. Nuomotojui vėluojant perduoti Patalpas Sutarties 1.3. punkte nustatyta tvarka, Nuomotojas įsipareigoja už kiekvieną pavėluotą perduoti Patalpas dieną mokėti Nuomininkui 0,04 % (keturių šimtųjų procento) nuo vieno mėnesinio Patalpų nuomos mokesčio dydžio baudą už kiekvieną pavėluotą dieną bei atlyginti visus Nuomininko dėl to patirtus tiesioginius nuostolius, įskaitant, bet neapsiribojant patalpų nuomą kitoje vietoje.
- 7.7. Nuomotojui tenka atsakomybė ir pareiga atlyginti tiesioginius nuostolius už priešgaisrinės apsaugos, techninės saugos ir kitų Pastato priežiūros reikalavimų nesilaikymą bendrose patalpose.
- 7.8. Jei Šalis nevykdo savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį ar vykdo juos netinkamai, kita Šalis turi teisę, raštu apie tai informavusi Šalį, pati įvykdyti tokius įsipareigojimus bei pareikalauti iš kaltosios Šalies atlyginti tokių įsipareigojimų vykdymo metu atsiradusias išlaidas.
- 7.9. Šalis, dėl kurios kaltų veiksmų kita Šalis patiria žalą, privalo atlyginti kitai Šaliai visus jos patirtus tiesioginius nuostolius.
- 7.10. Netesybų, palūkanų ar delspinigių sumokėjimas neatleidžia Šalių nuo įsipareigojimų vykdymo arba pažeidimų pašalinimo bei nuostolių atlyginimo.
- 7.11. Civilinė atsakomybė netaikoma, taip pat Šalys gali būti visiškai ar iš dalies atleidžiamos nuo civilinės atsakomybės šioje Sutartyje nurodytais atvejais ir atsiradus Civilinio kodekso 6.253 straipsnyje numatytoms nenugalimos jėgos aplinkybėms. Atsiradus nenugalimos jėgos aplinkybėms Šalis, kuri dėl šių aplinkybių visiškai ar iš dalies negali vykdyti savo sutartinių įsipareigojimų, privalo nedelsiant raštu pranešti kitai Šaliai apie tų aplinkybių atsiradimą ir ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas nuo jų atsiradimo pateikti tai patvirtinantį dokumentą (jei tai objektyviai yra įmanoma). Jei nenugalimos jėgos aplinkybės tęsiasi ilgiau nei 3 (tris) mėnesius, bet kuri Šalis turi teisę inicijuoti susitikimą su kita Sutarties Šalimi dėl Sutarties sąlygų keitimo ir/ar jos nutraukimo.

8. Sutarties galiojimas, pakeitimas ir nutraukimas

- 8.1. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki _____.

- 8.2. Sutarčiai netekus galios (jai pasibaigus arba ją nutraukus anksčiau jos galiojimo termino pabaigos), Šalių iš dalies ar visiškai neįvykdytos prievolės, lieka galioti ir galioja tol, kol tokia Šalis jas tinkamai ir pilnai įvykdys.
- 8.3. Visi šios Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jeigu jie yra sudaryti raštu, pasirašyti 2 (dviem) egzemplioriais, po vieną kiekvienai Šaliai.
- 8.4. Ši Sutartis gali būti nutraukta Šalių raštišku susitarimu ir Sutartyje įtvirtintais atvejais.
- 8.5. Nuomotojas turi teisę prieš 180 (šimtą aštuoniasdešimt) kalendorinių dienų, raštu įspėjęs Nuomininką (įspėjimo terminas pradedamas skaičiuoti nuo jo gavimo dienos), vienašališkai nesikreipdamas į teismą nutraukti šią Sutartį nepasibaigus nuomos terminui, jeigu:
 - 8.5.1. Patalpos (visos arba jų dalys) Nuomininko yra naudojamos ne pagal Sutartyje numatytą paskirtį, jei Nuomininkas apie tai buvo Nuomotojo raštu įspėtas ir pažeidimo per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nenutraukė;
 - 8.5.2. Nuomininkas tyčia arba dėl neatsargumo blogina Patalpų būklę, pažeidžia priešgaisrinės saugos reikalavimus, sanitarines, aplinkosaugos taisykles, pažeidžia kitų nuomininkų (jei tokių yra) teises, jei Nuomininkas apie tai buvo Nuomotojo raštu įspėtas ir pažeidimo per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nenutraukė ir (arba) nepašalina visų šio pažeidimo pasekmių;
 - 8.5.3. Nuomininkas be Nuomotojo raštiško leidimo (sutikimo, suderinimo) atlieka nuomojamų Patalpų rekonstrukciją, pertvarkymus, kuriems pagal šią Sutartį būtinas Nuomotojo sutikimas / suderinimas;
 - 8.5.4. jeigu Nuomininkas be aiškaus išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo subnuomoja Patalpas (išskyrus trumpalaikę subnuomą) ar jų dalį ar bet koku kitu būdu perleidžia jas naudotis tretiesiems asmenims (tiek atlygintinai, tiek neatlygintinai), kitaip nei nurodyta šioje Sutartyje.
- 8.6. Nuomininkas turi teisę prieš 180 (šimtą aštuoniasdešimt) kalendorinių dienų, raštu įspėjęs Nuomotoją (įspėjimo terminas pradedamas skaičiuoti nuo jo gavimo dienos), vienašališkai nesikreipdamas į teismą nutraukti šią Sutartį nepasibaigus nuomos terminui, jeigu:
 - 8.6.1. Nuomotojas neperduoda Nuomininkui Patalpų Sutartyje nustatyta tvarka per 5 (penkias) kalendorines dienas nuo šioje Sutartyje nurodytos datos ir Nuomininkui raštu pareikalavus nepašalina šio pažeidimo;
 - 8.6.2. Patalpos pasidaro netinkamos naudoti pagal šioje Sutartyje numatytą paskirtį arba atsiranda kitos priežastys, kurioms esant apribojama Nuomininko teisė laisvai naudoti Patalpas pagal šią Sutartį, jei apie tai Nuomotojas buvo Nuomininko raštu įspėtas ir per protingą terminą pažeidimo nepašalina;
 - 8.6.3. Nuomotojo perduotos Patalpos yra su trūkumais, kurie Nuomotojo nebuvo aptarti ir Nuomininkui nebuvo žinomi ir dėl šių trūkumų Patalpų neįmanoma naudoti pagal šioje Sutartyje numatytą jų paskirtį ar esant tokiems trūkumams Nuomininkas nebūtų sudaręs šios Sutarties.
 - 8.6.4. teisės aktų nustatyta tvarka Nuomotojo atžvilgiu pradedamas bankroto ar restruktūrizavimo procesas.
 - 8.6.5. Nuomininkas priima sprendimą perkelti vykdomą veiklą į kitą miestą ir (arba) priima sprendimą padidinti asmenų, Nuomininko veikloje dalyvaujančių ir besinaudojančių Patalpomis, skaičių, o skaičių padidinus Nuomininko veikla Patalpose tampa neįmanoma dėl per mažo ploto.
- 8.7. Nuomininkas turi teisę nenurodydamas jokios priežasties nutraukti šią Sutartį nesant Nuomotojo kaltės apie tai pranešęs Nuomotojui prieš 12 (dvylika) mėnesių. Tokiu atveju, Nuomininkas moka Nuomotojui 400 000 (keturis šimtus tūkstančių) dydžio baudą.
- 8.8. Šalis turi teisę nedelsiant ne teismo tvarka vienašališkai nutraukti Sutartį pateikdama raštišką pranešimą kitai Šaliai, jeigu ši padaro esminį Sutarties pažeidimą (suprantamas taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse) arba kitos Šalies atžvilgiu yra pradėta teisminė ar neteisminė bankroto procedūra arba yra priimtas nutarimas (sprendimas) ją likviduoti.

9. Patalpų gražinimas pasibaigus Sutarčiai

- 9.1. Iki Patalpų gražinimo akto (toliau – Gražinimo aktas) pasirašymo dienos Nuomininkas privalo savo sąskaita pašalinti iš Patalpų visus pertvarkymus, priestatus, įrangą bei tinklus, atstatant Patalpų būklę, kuri buvo Patalpų perdavimo momentu, išskyrus atvejus, kai tokie pertvarkymai ir pakeitimai negali būti pašalinami nepadarrant žalos Patalpoms ir/arba Nuomotojas raštu sutinka priimti kitokios būklės Patalpas arba jei pakeitimai, pertvarkymai,

įranga ar tinklai buvo padaryti ar įrengti su Nuomotojo sutikimu. Nuomos objekto grąžinimas Nuomotojui patvirtinamas Šalims pasirašant Grąžinimo aktą. Grąžinimo aktas gali būti pasirašomas su išlygomis, nustatant terminą Patalpų trūkumams pašalinti. Vienos iš Šalių nepagrįstas Grąžinimo akto nepasirašymas ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų yra laikomas šios Šalies sutikimu su Grąžinimo akto turiniu.

- 9.2. Pasibaigus šiai Sutarčiai arba Šalims (ar bet kuriai iš Šalių) nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas privalo nedelsiant, bet ne vėliau kaip 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų po Sutarties pasibaigimo arba jos nutraukimo prieš terminą dienos, už kurias mokamas Nuomos mokestis, atlaisvinti Patalpas nuo visų Nuomininkui ar tretiesiems asmenims priklausančių daiktų bei perduoti Nuomotojui sutvarkytas ir švarias Patalpas pagal abiejų Šalių pasirašomą Grąžinimo aktą, ne blogesnės būklės, nei buvo perduotos Nuomininkui, atsižvelgiant į normalų Patalpų ir kito turto nusidėvėjimą. Jei Nuomininkas neatlaisvina Patalpų ir toliau jomis naudojasi, Nuomininkas įsipareigoja Nuomotojui mokėti 30 (trisdešimt) proc. didesnę Nuomos mokesčių.

10. Konfidencialumas

- 10.1. Šalys susitaria laikyti visą šios Sutarties pagrindu viena kitai perduodamą informaciją paslapyje neterminuotai, neatsižvelgiant į tai, ar ta informacija pateikiama žodžiu ar raštu. Šalys susitaria neatskleisti konfidencialios informacijos jokiai trečiai šaliai be išankstinio raštiško ją pateikusios Šalies sutikimo, o taip pat – nenaudoti konfidencialios informacijos asmeniniams ar trečiųjų asmenų poreikiams.
- 10.2. Pasibaigus Sutarties galiojimui ar Sutartį nutraukus – grąžinti konfidencialią informaciją kitai Šaliai ar pateiktą informaciją sunaikinti.
- 10.3. Visa kiekvienos iš Šalių suteikta informacija yra laikoma konfidencialia, nebent kuri nors Šalis raštu patvirtins, kad tam tikra pateikta informacija nėra konfidenciali.
- 10.4. Asmuo, kuriam Šalis atskleidžia konfidencialią informaciją pagal principą „būtina žinoti“, turi prisiimti konfidencialumo įsipareigojimus pagal šio Sutarties skyriaus nuostatas ir naudoti tokią informaciją tik tam tikslui, kuriam ji buvo suteikta. Šio skyriaus nuostatos netaikomos informacijai, kuri yra ar tampa prieinama viešai arba gauta atskleidus ar turi būti atskleista pagal teisės aktų reikalavimus.
- 10.5. Šalis, pažeidusi šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus – saugoti konfidencialią informaciją ir jos neatskleisti – privalo atlyginti kitai Šaliai šios Sutarties pažeidimu padarytus tiesioginius nuostolius bei imtis visų protingų veiksmų, kad per trumpiausią laikotarpį ištaisytų tokio atskleidimo pasekmes. Taip pat, pagal pagrįstą kitos Šalies reikalavimą sumokėti pastarajai 5 000 Eur (penkis tūkstančius eurų) baudą. Šiame punkte nurodyto dydžio bauda Šalių susitarimu laikoma minimaliais nukentėjusios Šalies nuostoliais, patiriamais kiekvienu atveju, kai kita Šalis nesilaiko nustatytų konfidencialumo įsipareigojimų.

11. Kitos nuostatos

- 11.1. Šalių kontaktiniai asmenys ir duomenys:

Nuomotojo atstovas:

Nuomininko atstovas:

- 11.2. Visi ginčai, kylantys iš šia Sutartimi įtvirtintų teisinių santykių ar susiję su jais, taip pat visi ginčai dėl šios Sutarties galiojimo ar aiškinimo, yra sprendžiami derybų būdu. Nepavykus išspręsti ginčo derybų būdu per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo vienos iš Šalių reikalavimo dienos, kiekvienas ginčas, nesutarimas ar reikalavimas, kylantis iš šios Sutarties ar susijęs su šia Sutartimi, jos pažeidimu, nutraukimu ar galiojimu, galutinai sprendžiamas Lietuvos Respublikos teisme teismingumą nustatant pagal Nuomininko registruotos buveinės adresą.
- 11.3. Šalys susitaria, kad komunikacija vyksta pagal Sutartyje nurodytus Šalių rekvizitus registruotu paštu, elektroniniu paštu ir (arba) įteikiant asmeniškai Sutarties 11.1 punkte nurodytiems kontaktiniams asmenims jų nurodytais adresais. Laikoma, kad korespondencija, įskaitant, bet neapsiribojant PVM sąskaitas – faktūras, įteikta jos gavėjui trečiąją darbo dieną po išsiuntimo, kai korespondencija siunčiama registruotu paštu ir sekančią darbo dieną po korespondencijos išsiuntimo elektroniniu paštu.

- 11.4. Kiekviena Šalis privalo ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas pranešti kitai Šaliai apie šioje Sutartyje nurodytų rekvizitų, atsiskaitomosios banko sąskaitos pasikeitimą šiame punkte nustatyta tvarka. Iki informavimo apie adresą pasikeitimą, visi šioje Sutartyje nurodytu adresu išsiųsti pranešimai ir kita korespondencija laikomi įteiktai tinkamai.
- 11.5. Kiekviena Šalis sumoka savo išlaidas dėl Sutarties sudarymo, įskaitant, bet neapsiribojant mokesčiais bei atlyginimais savo patarėjams ir teisininkams, Sutarties registravimo viešame registre išlaidas ir pan.
- 11.6. Ši Sutartis bei jos priedai sudaryti 2 (dviem) egzemplioriais – po 1 (vieną) kiekvienai Šaliai.
- 11.7. Sutarties Priedai:
- Priedas Nr. 1 - Nuomojamų patalpų aprašymas su planu;
 - Priedas Nr. 2 – Patalpų priėmimo-perdavimo aktas;

12. Sutarties šalių rekvizitai

Nuomotojas:

Nuomininkas:

Nuomotojo vardu:

Nuomininko vardu:

PATALPŲ NUOMOS PIRKIMO EKONOMINIS IR SOCIALINIS PAGRINDIMAS

I. BENDROJI DALIS

Socialinis ir ekonominis pagrindimas parengtas 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“. ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas, UAB (toliau – Universitetas) numato išsinuomoti Patalpas Universiteto veiklai (švietimui) vykdyti bei patalpas studentų bendrabučiui.

II. TIKSLAI IR JŲ PASIEKIMO BŪDAI

ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas teikia novatoriškas, kokybiškas vadybos ir ekonomikos studijas bei mokymus kūrybingiems, ambicingiems jauniems žmonėms ir jau patyrusiems verslo vadovams. Universitetas vykdo visų pakopų akredituotas studijas: bakalauro, magistrantūros ir doktorantūros; taip pat vadovų magistrantūros studijų programas bei mokymus. Universitetas turi daugiau nei 100 universitetų-mainų partnerių visame pasaulyje. Universitete studijuoja virš 2000 studentų iš Lietuvos ir užsienio, dirba virš 100 dėstytojų iš Lietuvos ir užsienio bei 70 administracijos darbuotojų. Kiekvienais metais Universitete studijuoja iki 140 studentų iš partnerių universitetų pagal mainų programas.

Universiteto studijų programose sėkmingai derinamos teorinės ir praktinės žinios. Daugelis čia dirbančių mokslininkų yra pripažinti praktikai, kurie aktyviai prisideda prie Lietuvos mokslo plėtojimo bei aktyviai dalyvauja inicijuojant verslo tyrimus. Universiteto dėstytojai taip pat aktyviai vykdo akademinę veiklą, dalyvauja įvairiuose stažuotėse, konferencijose užsienyje. ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas dalyvauja tarptautinių mokslo organizacijų veikloje, kur su partneriais iš viso pasaulio dalijasi naujausiomis žiniomis ir patirtimi.

ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas šiuo metu yra įsikūręs ir vykdo savo veiklą nuomojamame pastatų komplekse Vilniaus Senamiestyje, Arklių ir Aušros Vartų gatvėse. 2021 m. rugpjūčio 31 d. pastatų nuomos sutartis baigiasi, tad ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas skelbia konkursą patalpų nuomai Vilniaus mieste, kad toliau galėtų sėkmingai plėtoti savo veiklą. Kadangi Universitete studijuoja studentai bei dėsto ir dėstytojai ne tik iš Lietuvos, bet ir iš užsienio, labai svarbi universiteto lokacinė vieta – Universitetas turi būti patogiai pasiekiamas viešuoju transportu Vilniaus mieste. Taip pat svarbus oro uosto, autobusų ir geležinkelio stočių pasiekiamumas. Be to, kad nuomojamos patalpos turi būti pritaikytos Universiteto pagrindinei vykdomai veiklai – studijoms, labai svarbi ir Universiteto aplinkinė infrastruktūra – nemokama automobilių stovėjimo aikštelė, kiemas su poilsio zonomis, įsikūrusios 500 m. spinduliu maitinimo įstaigos ir apgyvendinimo įstaigos, kuriose galėtų apsistoti studentai bei vizituojantys dėstytojai. Kadangi Universitete studijuoja nemažai užsienio studentų svarbus pagrindinių Vilniaus miesto lankytinų objektų pasiekiamumas.

Svarstyteni šie variantai:

1 variantas. **Statyti naują pastatą** Universiteto veiklai, tačiau tai sudėtingas, ilgas procesas, reikalaujantis didelių finansinių ir laiko investicijų, kurių šiuo metu Universitetas neturi.

2 variantas. **Pirkti patalpas** (pastatą), tačiau nekilnojamojo turto kainos Vilniaus mieste yra didelės, Universitetui nekilnojamojo turto pirkimas būtų per didelė finansinė našta. Be to, darbuotojų ir studentų skaičius yra kintantis, todėl kinta patalpų ploto poreikis.

3 variantas. Konkurso būdu **nuomotis patalpas**, tinkamas Universiteto veiklai. Radus tinkamo ploto bei paskirties patalpas Vilniaus mieste galima derėtis su nuomotoju dėl patalpų pritaikymo Universiteto veiklai bei derėtis dėl kainos už nuomą. nuomotis gali būti pigiau nei pirkti nekilnojamąjį turimą.

Ekonomiškai tikslinga pasirinkti 3 variantą – pirkti patalpų, tinkamų Universiteto veiklai, nuomą.

Universitetui reikalingo turto – patalpų, tinkamų švietimo veiklai vystyti Vilniaus mieste, nuomos pirkimas yra ekonomiškai ir socialiai pagrįstas.

KOKYBĖS KRITERIJAI IR JŲ VERTINIMAS

1. Bendrosios nuostatos

1.1. Pirkimo metu kandidatų pasiūlymai bus vertinami etapais. Antrojo etapo metu kandidatų pasiūlymai bus vertinami balais. Daugiausiai balų surinkęs pasiūlymas bus pripažintas laimėjusiu.

2. Pirmasis etapas

Pagrindiniai reikalavimai, kurie bus vertinami (**jeigu kandidatas netenkina šių reikalavimų, kandidato pasiūlymas bus atmetamas ir antrojo etapo procedūra, kurioje suteikiami balai, nebus vykdoma**):

- 2.1. Patalpos privalo būti Vilniaus mieste, Vilniaus miesto savivaldybėje;
- 2.2. Pastato/-ų statybos ar rekonstrukcijos metai privalo būti ne ankstesni nei 2018 metai;
- 2.3. Patalpos nutolusios nuo Vilniaus centrinio pašto (Totorių g. 8, Vilnius) ne daugiau kaip 2 km (2 km atstumas yra tinkamas)⁴;
- 2.4. Minimalus parkavimo vietų skaičius – 5 (penkios) nemokamos parkavimo vietos
- 2.5. Patalpos negali būti pernuomojamos;
- 2.6. Patalpos turi atitikti mechaninio atsparumo ir pastovumo reikalavimus;
- 2.7. Patalpos turi atitikti gaisrinės saugos reikalavimus;
- 2.8. Patalpos turi atitikti higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus;
- 2.9. Patalpos turi atitikti saugaus naudojimo reikalavimus;
- 2.10. Patalpos turi atitikti apsaugos nuo triukšmo reikalavimus;
- 2.11. Patalpų vidaus aplinka, susijusi su sveikos vidaus aplinkos žmonėms sukūrimu, turi atitikti šilumos, apšvietimo, oro kokybės, triukšmo reikalavimus, nustatytus statybos techninių reglamentų ir higienos normų;
- 2.12. Patalpos turi atitikti Techninėje specifikacijoje (Pirkimo sąlygų 2 priedas) nustatytus reikalavimus;
- 2.13. Patalpos turi atitikti Patalpų įrengimo darbų aprašymą (Pirkimo sąlygų 3 priedas);
- 2.14. Kiti Pirkimo sąlygose nustatyti reikalavimai.

3. Antrasis etapas

Komisija apskaičiuos kiekvieno pirmame etape (Pirkimo sąlygų 43 punktą) neatmesto kandidato balus pagal Pirkimo sąlygose nurodytus vertinimo kriterijus (**išskyrus Kainos (C) vertinimo kriterijaus balus; šie balai bus apskaičiuoti po derybų procedūros, kai kandidatai pateiks galutinę patalpų nuomos kainą (1 (vieno) kv. m patalpų nuomos kainą)**). Galutinis bendras balas apskaičiuojamas po derybų procedūros. Laimėtoju pripažįstamas tas kandidatas, kurio pasiūlymas pagal nurodytus kriterijus pripažįstamas ekonomiškai naudingiausiu (galutinis bendras balas didžiausias). Pasiūlymai galutinėje eilėje surašomi ekonominio naudingumo mažėjimo tvarka. Jeigu kelių pateiktų pasiūlymų yra vienodas ekonominis naudingumas, nustatant eilę pirmesnis į šią eilę įrašomas kandidatas, kurio pasiūlymas pateiktas anksčiau. Jeigu Pirkime dalyvauja 1 (vienas) kandidatas eilė gali būti nesudaroma.

3.1. Pasiūlymų vertinimo kriterijai (nurodyti eilės tvarka pagal svarbą)⁵:

Vertinimo kriterijai	Lyginamasis svoris ekonominio naudingumo įvertinime
1. Kaina (C)	X=55
2. Atstumas iki Vilniaus miesto centrinio pašto (Totorių g. 8) (T ₁)	Y ₁ =10
3. Galimybė nemokamai statyti automobilius (T ₂)	Y ₂ =10

⁴ Atstumai skaičiuojami vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją.

⁵ Apskaičiuojant balus, Komisija vertinimus suapvalins iki dviejų skaičių po kablelio.

4. Galimybė mokamai statyti automobilius (T_3)	$Y_3=10$
5. Galimybė turėti studentų bendrabutį (T_4)	$Y_4=5$
6. Pastato energetinio naudingumo klasė (T_5)*	$Y_5=10$

* nustatoma pagal pastato energetinio naudingumo sertifikato duomenis.

3.2. Ekonominis naudingumas (S) apskaičiuojamas sudedant kandidato pasiūlymo kainos (C) ir kitų kriterijų (T) balus:

$$S = C + T;$$

3.3. Pasiūlymo kainos (C) balai apskaičiuojami mažiausios pasiūlymo kainos (C_{\min}) ir vertinamos pasiūlymo kainos (C_p) santykį padauginant iš kainos lyginamojo svorio (X):

$$C = \frac{C_{\min}}{C_p} \cdot X;$$

3.4. Kriterijaus (T) balai apskaičiuojami sudedant atskirų kriterijų (T_i) balus:

$$T = \sum_i T_i;$$

3.4.1. Kriterijų T_1, T_2, T_3, T_4, T_5 balai apskaičiuojami šio kriterijaus parametrų įvertinimų (P_i) sumą padauginant iš vertinamo kriterijaus lyginamojo svorio (Y_i):

$$T_i = P_i \cdot Y_i;$$

$$P_i = \frac{R_i}{R_{\max}}$$

3.5. Kriterijų paaiškinimai:

3.5.1. Kaina (C).

Kaina vertinama balais, pagal aukščiau nurodytą metodiką (C).

Į kainą (C_p) turi būti įskaičiuotos šios išlaidos:

3.5.1.1. **patalpų nuomos kaina (C_1) už 1 kv. m (per mėnesį)**, įskaitant PVM (jei skaičiuojamas), **kurią sudaro:**

3.5.1.1.1. Patalpų įrengimas pagal Perkančiosios organizacijos poreikius;

3.5.1.1. 2. Patalpų nuoma.

Bus vertinama kaina Eur su PVM (jei skaičiuojamas).

3.6. T_1 – Atstumas iki Vilniaus miesto centrinio pašto.

Parametras (P_1): ne daugiau kaip 2 km spinduliu aplink Vilniaus centrinį paštą. Atstumas skaičiuojamas iki Vilniaus centrinio pašto pastato (Totorių g. 8, Vilnius). Atstumai skaičiuojami vadovaujantis www.maps.lt atstumo matavimo įrankiu brėžiant tiesią liniją.

Vertinant bus lyginami atstumai iki Vilniaus centrinio pašto, kuris yra ne didesnis už reikalaujamą. Geriausia parametro reikšmė bus laikomas arčiausiai Vilniaus centrinio pašto esantis siūlomas nuomos objektas.

Parametras (P_1) bus vertinamas balais:

10 balų – jei atstumas ≤ 500 m.

8 balai – jei atstumas ≤ 1000 m.

5 balai – jei atstumas ≤ 1500 m.

2 balai – jei atstumas ≤ 2000 m.

3.7. T_2 – Galimybė nemokamai statyti automobilius.

Parametras (P_2): ne mažiau kaip 5 išskirtinai nuomininkui rezervuotų automobilių stovėjimo vietų aikštelėje be papildomo mokesčio, nuomojamo pastato vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato (Visos parkavimo vietos turi būti ne tolimesniu nei 100 metrų atstumu nuo Pastato pagrindinio įėjimo durų). Geriausia parametro reikšmė bus laikoma to kandidato, kuris pasiūlys didžiausią, bet ne mažesnę nei 5 parkavimo vietų skaičių.

Parametras bus vertinamas balais:

10 balų – 10 ir daugiau vietų

9 balai – 9 vietos

8 balai – 8 vietos

7 balai – 7 vietos

6 balai – 6 vietos

5 balai – 5 vietos

3.8. T₃ – Galimybė mokamai statyti automobilius.

Parametras (P₃): ne mažiau kaip 50 išskirtinai nuomininkui rezervuotų automobilių stovėjimo vietų aikštelėje, nuomojamo pastato vidiniame kieme, garaže ar šalia pastato (visos parkavimo vietos turi būti ne tolimesniu nei 200 metrų atstumu nuo Pastato pagrindinio įėjimo durų).

Parametras bus vertinamas balais nuo 1 iki 10. Pasiūlymų eilė pagal šį parametą sudaroma nuo mažiausios iki didžiausios kainos už parkavimo vietą didžiausią balą skiriant pasiūlymui, kurio kaina už stovėjimo vietą yra mažiausia. Likusieji balai padalijami proporcingai pasiūlymų skaičiui.

3.9. T₄ – Galimybė turėti studentų bendrabutį

Parametras (P₄): galimybė turėti studentų bendrabutį ne mažiau kaip 50 vietų bus vertinamas balais:

5 balai: taip, galimybė yra

0 balų: ne, galimybės nėra

3.10. T₅ – Pastato energetinio efektyvumo klasė.

Parametras (P₅) bus vertinamas balais:

10 balai – pastato energetinio efektyvumo klasė yra ne žemesnė nei B.

6 balai – pastato energetinio efektyvumo klasė yra C;

0 balų – pastato energetinio efektyvumo klasė yra žemesnė negu C;

PATALPŲ ĮRENGIMO DARBŲ APRAŠYMAS

Nr.	Duomenų pavadinimas	Duomenys
1.	Patalpų pavadinimas ir adresas	
2.	Patalpų plotas	
3.	Patalpų aukštis iki pakabinamų lubų arba žemiausiai esančių inžinerinių komunikacijų (jeigu lubų būtų atsisakyta)	Patalpų aukštis iki pakabinamų lubų arba žemiausiai esančių inžinerinių komunikacijų (jeigu lubų būtų atsisakyta): visose patalpose bet kuriame taške ne mažiau – 250-260 cm,

Reikalavimai patalpų įrengimo darbams (atliekami Nuomotojo):

Patalpų sistemos			Atitikimas reikalavimams (užpildo Kandidatas, nurodydamas konkrečią reikšmę arba, ar tenkina reikalavimą, arba kad įsipareigoja įgyvendinti šį reikalavimą per nustatytą terminą
1.	Informacinis lauko stendas	Numatyta vieta patalpų nuomininko reklamai/iškabai (numatytas elektros maitinimas reklamai nuo nuomininko elektros paskirstymo skydo).	
2.	Vėdinimas	Patalpas turi aptarnauti atskira vėdinimo kamera. Vėdinimo kamera turi būti skirta išskirtinai tik šioms patalpoms, kad būtų galima reguliuoti vėdinimo poreikį pagal norimus reikalavimus ir laiko ciklus naudojant PVS. Vėdinimo poreikis turi būti reguliuojamas individualiai kiekvienam kabinetui.	
3.	Vėsinimas	Patalpų vėsinimui naudojamos šalčio sijos. Šaldymo poreikis reguliuojamas individualiai kiekvienam kabinetui individualiai ir (arba) naudojant PVS.	
4.	Elektra	Turi būti ne žemesnis kaip antros patikimumo kategorijos elektros tiekimo įvadas. Visame aukšte projektuojami ne mažiau kaip 3–4 atskiri elektros skydeliai (norint apsaugoti nuo galimo gedimo skydelyje, kad	

		atsijungtų tik dalis patalpų). Pagrindinių Patalpų vidaus apšvietimas numatytas virš darbo vietų sumontuotais į lubas arba nuleidžiamais šviestuvais, kitose patalpose – į lubas įleidžiami šviestuvai. Kiekvienai darbo vietai skiriami ne mažiau kaip trys elektros kištukiniai lizdai.	
5.	Šildymas	Patalpos šildomos iš miesto šilumos tinklų. Įrengta kolektorinė šildymo sistema. Kolektoriai numatomi koridoriuose. Šildymo prietaisai – plieniniai radiatoriai ir orinio šildymo sistema. Individualus kiekvienos patalpos temperatūros valdymas. Šilumnešis – karštas vanduo iš šilumos įvado patalpos. Tiekama šildymo sistemos temperatūra 80°C, grįžtama šildymo sistemos temperatūra 60°C.	
6.	Šaltas vandentiekis	Geriamos kokybės šalto vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų.	
7.	Karštas vandentiekis	Karštas vanduo tiekiamas iš šilumos įvado patalpos.	
8.	Nuotekos	Turi būti prijungta prie miesto nuotekų sistemų	
9.	Priešgaisrinė signalizavimo sistema	Priešgaisrinė signalizavimo sistema įrengiama atsižvelgiant į galiojančius teisės aktus. Priešgaisrinė signalizavimo sistema – adresinė ir prijungta prie pastato priešgaisrinės apsaugos sistemos. Patalpose sumontuoti adresiniai dūminiai davikliai.	
10.	Apsauginė signalizavimo sistema	Apsauga vykdoma centralizuotai, suskirstant saugomus plotus į zonas pagal atskirų nuomininkų nuomojamus plotus. Patalpose sumontuota ir prijungta prie pastato apsaugos sistemos. Sistemos įjungimo/išjungimo pultai sumontuoti prie pagrindinių įėjimų į nuomininko patalpas.	

11.	Telefoninio bei kompiuterinio tinklo sistema	Patalpose privalo būti numatyti telefoniniai ir kompiuteriniai tinklai. Po vieną interneto ir telefono kištukinį lizdą numatoma į kiekvieną darbo vietą. Visos darbo vietos suvedamos į vieną ryšių spintą. Interneto tiekėjas pasirenkamas paties nuomininko.	
Apskaitos			
1.	Elektros apskaita (tame tarpe ir vėdinimo apskaita)	Nuomojamų patalpų elektros skaitiklis sumontuotas nuomininko elektros paskirstymo skyde.	
2.	Vandens (šalto/ karšto) apskaita	Patalpose yra karšto ir šalto vandens skaitikliai, priklausantys tik nuomininkui	
3.	Šildymo apskaita	Patalpų šilumos skaitiklis numatytas kolektoriuje ir priklausys tik nuomininkui.	
4.	Vėsinimas	Vėsinimui naudojama elektra bus visam pastatui apskaitoma bendrai ir išlaidos paskirstomos proporcingai patalpų plotui	
Patalpų apdaila			
1.	Pertvaros/sienos/detalės	Gipso kartono su akmens vatos akustiniu užpildu. Tarp atskirų patalpų – dvigubo karkaso gipso kartono, padidintos garso izoliacijos. Patalpose – gipso kartono su akmens vatos akustiniu užpildu arba dalis berėmio stiklo (derinama su Perkančiąja organizacija). Auditorijoms gipsokartonio pertvaros su padidinta garso izoliacija ir aklinois garsą sulaikančiomis durimis arba stiklo aliuminio rėmuose su garsą sulaikančiomis durimis. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.	
2.	Lubos	Surenkamos modulinės, pvz.: baltos spalvos pakabinamos lubos arba lygiavertės.	
3.	Grindys	Grindys – atspari valikliams PVC danga arba lygiavertė. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip	
4.	Durys	Durys biurų viduje: aklinose pertvarose – medinės, skydinės, balinto	

		<p>ąžuolo arba lygiavertės; stiklinėse – berėmio stiklo. Hole stiklinės, aliuminio rėmuose. Sanitarinių, pagalbinių patalpų durys – medinės, skydinės, balinto ąžuolo arba lygiavertės. Nebent su Perkančiąja organizacija suderinama kitaip.</p>	
5.	Virtuvėlės	<p>Sienos – glaistytos ir dažytos plovimui atspariais dažais. Grindys – atspari valikliams PVC danga arba lygiavertė. Numatyti šalto ir karšto vandens bei nuotekų įvadai plautuvės ir indaplovės pajungimui.</p>	
6.	Sanitariniai mazgai	<p>Sanitarinių patalpų grindys – grindinės plytelės; pirmos rūšies keramikinės sienų plytelės. Santechniniai prietaisai pasirenkami iš nuomininko siūlomo katalogo arba lygiaverčiai. Visuose sanitariniuose mazguose įrengiami veidrodžiai. Neįgaliųjų žmonių WC patalpose numatyti specialūs prietaisai su porankiais ir maišytuvais.</p>	

„ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB
Aušros Vartų g. 7A, LT-01304 Vilnius

PASIŪLYMO GALIOJIMO GARANTIJOS FORMA

20 _____ d. Nr. _____
/miesto pavadinimas/

/Kandidato pavadinimas, adresas/ (toliau – **Kandidatas**), pateikė pasiūlymą dalyvauti Patalpų nuomos skelbiamų derybų būdu konkurse (pirkime).

/pavadinimas/ bankas, atstovaujamas /banko filialo pavadinimas/ filialo /adresas/ (toliau – **Garantas**), šioje garantijoje nustatytais sąlygomis neatšaukiamai įsipareigoja sumokėti „ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas“, UAB Aušros Vartų g. 7A, LT-01304 Vilnius, (toliau – Garantijos gavėjas) ne daugiau kaip _____ (/suma žodžiais, valiutos pavadinimas/) per 5 darbo dienas, gavęs pirmą raštišką Garantijos gavėjo reikalavimą mokėti (elektroninės formos), kuriame nurodytas garantijos Nr. _____. Garantijos gavėjas neprivalo pagrįsti savo reikalavimo, tačiau savo rašte turi nurodyti, kad reikalaujama suma priklauso jam pagal vieną ar kelias žemiau nustatytas sąlygas:

1. Kandidatas iki Garantijos gavėjo nurodyto termino pabaigos nepateikia jokios prašomos informacijos dėl pateikto pasiūlymo patikslinimo, papildymo arba paaiškinimo, neįprastai mažos kainos pagrindimo ar aritmetinių klaidų ištaisymo, nepateikia informacijos dėl pašalinimo pagrindų nebuvimo ar kvalifikaciją pagrindžiančių dokumentų;

2. Kandidatas atsisako savo pasiūlymo arba jo dalies, nors pasiūlymo galiojimo terminas dar nebus pasibaigęs;

3. Iaimėjęs pirkimą Kandidatas atsisako pasirašyti patalpų nuomos sutartį pagal pirkimo sąlygose pateiktas esmines patalpų nuomos sutarties sąlygas. Jei iki Garantijos gavėjo nurodyto laiko jis nepasirašo patalpų nuomos sutarties, laikoma, kad Kandidatas atsisakė pasirašyti patalpų nuomos sutartį;

4. Kandidatas, kurio pasiūlymas laimėjo pirkimą, per 5 darbo dienas nuo patalpų sutarties pasirašymo dienos neperveda sutarties sąlygų įvykdymo užtikrinimo – užstato arba nepateikia sutarties sąlygų įvykdymą užtikrinančio dokumento.

Šis įsipareigojimas privalomas Garantui ir jo teisių perėmėjams ir patvirtintas Garanto _____.

Garantas įsipareigoja tik Garantijos gavėjui, todėl ši garantija yra neperleistina ir neįkeistina.

Šioje garantijoje nurodyta suma atitinkamai sumažės po kiekvieno Garanto mokėjimo pagal šią garantiją.

Reikalavimas mokėti turi būti pasirašytas Garantijos gavėjo vadovo ar tinkamai įgalioto asmens elektroniniu parašu, atitinkančiu kvalifikuotam elektroniniam parašui keliamus reikalavimus. Jeigu reikalavimą pasirašo įgaliotas asmuo, turi būti pateikiamas įgaliojimas. Jeigu pateikiamas elektroninės formos įgaliojimas, jis turi būti pasirašytas elektroniniu parašu, atitinkančiu kvalifikuotam elektroniniam parašui keliamus reikalavimus.

Ši garantija galioja iki **2021 m. rugpjūčio 31 d.**

Visi Garanto garantiniai įsipareigojimai Garantijos gavėjui pagal šią garantiją baigiasi, jeigu yra kuri nors iš šių sąlygų:

1. sueina garantijoje nustatytas terminas;
2. Garantijos gavėjas raštu praneša Garantui, kad:
 - 2.1. atsisako savo teisių pagal šią garantiją;
 - 2.2. Kandidatas įvykdė šioje garantijoje nurodytus įsipareigojimus.

Bet kokie Garantijos gavėjo reikalavimai nebus vykdomi, jeigu jie bus gauti aukščiau nurodytu Garanto adresu pasibaigus garantijos galiojimo laikotarpiui.

Šiai garantijai taikytina Lietuvos Respublikos teisė. Šalių ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

/įgalioto asmens pareigos/

/parašas/

/vardas ir pavardė/