

AKCINĖ BENDROVĖ LIETUVOS PAŠTAS
REIKALAVIMAI PLANUOJAMŲ NUOMOTIS PATALPŲ NUOMAI

Šie Reikalavimai planuojamų nuomotis patalpų nuomai (toliau – Reikalavimai) nustato esminius, privalomus reikalavimus ir sąlygas akcinės bendrovės Lietuvos pašto (toliau – Bendrovė arba Nuomininkas) planuojamų išsinuomoti patalpų Klaipėdos mieste / Klaipėdos rajone siuntų skirstymo ir logistikos veiklai vykdyti nuomai.

Nustatomi tokie esminiai reikalavimai / sąlygos nuomai:

| Eil. Nr. | Rodiklis / Esminė sąlyga | Reikšmė / Paaiškinimas |
|-----------------|--|---|
| 1. | Nuomos objektas | Nuomos objektą sudaro: (i) Nuomininko naudojimui skirtos patalpos pastate arba atskiras pastatas, kuris tinkamas pašto siuntų skirstymo ir logistikos veiklos vykdymui; (ii) Bendrovei rezervuotos parkavimo vietos: - mikroautobusams – ne mažiau kaip 25 vietos; - Bendrovės darbuotojų lengviesiems automobiliams – ne mažiau kaip 45 vietų; - sunkvežimiams – ne mažiau kaip 2 vietos; (iii) išimtiniam Nuomininko naudojimui ar bendram su kitais patalpų pastate naudotojais naudojimui skirta asfaltuota arba kita kieta danga grįsta teritorija automobilių (įskaitant sunkvežimius) patekimui ir manevravimui. Detalesni techniniai reikalavimai nuomos objektui yra nurodyti Priede 1. |
| 2. | Nuomos objekto (patalpų / pastato) paskirtis | Tokia, kuri leistų Nuomininkui teisėtai vykdyti siuntų skirstymo ir logistikos veiklą (su atitinkamos apimties administracinės ir buitinės paskirties patalpomis). |
| 3. | Bendras nuomojamų patalpų plotas | ~1000 kv. m Nuomojamų patalpų sudėtis ir specifiniai reikalavimai atitinkamoms patalpoms yra detalizuoti Priede 1. Nuomininkas pasilieka teisę vertinti ir kitus pasiūlymas, kurių plotas neženkliai (iki 20 proc.) nukrypsta nuo pateikto reikalavimo, bet leidžia tinkamai įgyvendinti Priede 1 pateiktus reikalavimus. |
| 4. | Nuomos objekto statusas | Jeį pasiūlymo pateikimo ir/ar nuomos sutarties sudarymo metu nuomos objekto statyba dar nėra užbaigta, tai nuomos objekto statyba (įskaitant pastatui priskirtą teritoriją, gerbūvį ir kitus bendro naudojimo objektus) turi būti pilnai užbaigta (gautas užbaigimo aktas) ne vėliau kaip iki nuomos objekto perdavimo Nuomininkui nuomai momento. |
| 5. | Galimas maksimalus nuomos objekto parengimo nuomai | Ne daugiau 3%. Esant didesniai ploto nuokrypiui į mažesnę pusę, Nuomininkas turės teisę savo pasirinkimu arba nuomotis tokį mažesnę plotą (atitinkamai mažinant nuomą), |

| | | |
|----|---|---|
| | eigoje atsiradęs nuokrypis nuo planuojamo išnuomoti ploto | arba atsisakyti nuomotis tokį mažesnę plotą ir vienašališkai nutraukti nuomos sutartį su nuomos sutartyje numatytais neigiamomis pasekmėmis nuomotojui. Esant didesniai ploto nuokrypiui į didesnę pusę, Nuomininkas turės teisę savo pasirinkimu arba nuomotis tokį didesnę plotą (tačiau tokiu atveju nuomos mokestis mokamas tik už planuotą išsinuomoti plotą plus galimas 3% nuokrypis), arba reikalauti, kad nuomotojas atskirtų (suformuotų) ir išnuomotų tokį plotą, kuris neviršija numatyto maksimalaus ploto nuokrypio, arba atsisakyti nuomotis tokį didesnę plotą ir vienašališkai nutraukti nuomos sutartį su nuomos sutartyje numatytais neigiamomis pasekmėmis nuomotojui |
| 6. | Nuomos mokestis | <ul style="list-style-type: none"> (i) mėnesinis patalpų nuomos mokestis turi būti nustatomas tik už kiekvieną kv. m; (ii) į mėnesinį patalpų nuomos mokestį turi būti įskaičiuotas nuomos mokestis už automobilių parkavimo vietas ir visus kitus nuomos objektą sudarančius elementus. |

Priedas 1

Techniniai reikalavimai nuomos objektui

| Eil. Nr. | Kriterijus | Reikalavimas ¹ | Pastaba |
|----------|---|--|--|
| 1. | Planuojamų nuomotis gamybinių/sandėliavimo (reikalavimas lubų aukščiui 6 m aukščio lubos) patalpų plotas | Apie 700 m ² | |
| 2. | Laiškininkų zona. Atskira sandėlio zona atskirta nuo gamybinių sandėliavimo patalpų lengvų konstrukcijų pertvara iki 3 m. aukščio. Šitoje zonoje papildomai turi būti numatyti du atskiri kabinetai po 12 kv.m. | Apie 175 m ² | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu. |
| 3. | Planuojamų nuomotis administracinių – buitinių (įskaitant rūbines ir virtuvėlę) patalpų plotas | Apie 100 m ² (iš jų 2 rūbinės – po apie 15 m ² ; virtuvėlė – apie 15 m ²) | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu. Pagal normas |
| 4. | Kasos patalpa* | Apie 10 m ² | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu. |
| 5. | Serverinė | Apie 10 m ² | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 6. | Mažmenos prekių sandėlis | Apie 10 m ² | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 7. | Valytojos patalpa | Apie 6 m ² | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 8. | Kompiuterinės darbo vietos (KDV) sandėlyje | Apie 10 vnt. | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 9. | Darbo vietos (DV) gamyboje/ sandėlyje / laiškininkų zonoje | Apie 50 vnt. | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 10. | Kompiuterinės darbo vietos (KDV) administracinėse – buitinėse patalpose / kasoje/laiškininkų zonoje | Apie 25 vnt. | Tiksli vieta bus pateikta susipažinus su sandėlio išdėstymo brėžiniu |
| 11. | Mikroautobusų vartų skaičius | 15 vartų | Detalizavimas pateiktas 2.5 p. |
| 12. | Vilkikų vartų skaičius | 1 vartai | Detalizavimas pateiktas 2.4 p. |
| 13. | Mikroautobusų automobilių parkavimo vietos | 25 vnt. | |
| 14. | Vilkikų parkavimo vietos | 2 vnt. | |
| 15. | Lengvųjų automobilių parkavimo vietos | Apie 45 vnt. | |
| 16. | Bendras nuomojamų patalpų plotas | Apie 1000 m² | Plotas turi būti pateiktas apskaičiuotas pagal [kadastrinių matavimų] taisykles |

* Ginklinė ir nusiginklavimo patalpa, kasos patalpa ir specialių paslaugų siuntų patalpa – toliau kartu vadinamos specialiomis patalpomis.

¹ Pateikti preliminarūs reikalavimai, kurie gali būti koreguojami priklausomai nuo sandėlio išdėstymo, kolonų ir pan.

Žemiau pateikiamas planuojamų nuomotis patalpų įrengimo aprašymas.

1. Administracinės – buitinės patalpos:

- 1.1. Kompiuterinės darbo vietos administracijoje – išdėstytos atskiruose kabinetuose. Esant poreikiui nuomotojas turi įrengti pertvaras patalpų atskyrimui. Patalpos gali būti įrengtos pirmame arba antrame aukšte pagal suderintą planą. Vieną administracijos kompiuterinę darbo vietą (KDV) sudaro 3 kompiuterinio tinklo lizdai ir 5 elektros kištukiniai lizdai.
- 1.2. Moterų persirengimo patalpa su dušais ir WC (apie 15 m²).
- 1.3. Vyrų persirengimo patalpa su dušais ir WC (apie 15 m²).
- 1.4. Poilsio patalpa darbuotojams su virtuvėle. Virtuvėlėje turi būti įrengti vandentiekio – nuotekų įvadai plautuvei ir elektros kištukiniai lizdai šaldytuvų ir mikrobangų krosnelių bei arbatinukų pajungimui.
- 1.5. Serverinės patalpa su serverine spinta 42 U, 1 m gylio su 4 lentynom. Arba priklausomai nuo įrangos kiekio turi būti parinkta tinkama serverinė spinta. Patalpoje turi būti įrengtas kondicionierius. Serverinės patalpos durys priešgaisrinės.
- 1.6. Du atskiri šviesolaidiniai įvadai iki serverinės spintos (derinama atskirai). Bendrovė vertintų jei būtų vienas šviesolaidinis įvadas.
- 1.7. Administracinėse patalpose turi būti įrengti kondicionieriai. Visose administracinėse ir buitinėse patalpose įrengiamas reikiamo galingumo (pagal higienines normas) vėdinimas. Pastate turi būti suprojektuotos ir įrengtos tokios šildymo, vėdinimo ir (ar) oro kondicionavimo sistemos, kad eksploatuojant patalpas visose patalpų darbo zonose, arba tik numatytose vietose, būtų galima palaikyti norminius mikroklimato bei oro kokybės parametrus .
- 1.8. Oro temperatūra. Gamybinėse/sandėliavimo, buitinėse ir administracinėse patalpose bus įvairių kategorijų darbo vietų (reikalaujančios fizinės įtampos vaikstant, sėdint ar stovint perkeliant krovinį iki kilogramo masės; iki 10 kg masės; virš 10 kg masės; naudojamas ir rankinis darbas, ir įrenginiai). Temperatūra turi būti šaltuoju metų laikų minimali +18, šiltuoju metų laiku maksimali +24.
- 1.9. Visose administracinėse – buitinėse patalpose įrengiamos pakabinamos lubos, betoninės lubos arba glaistytos ir dažytos lubos, sienos glaistomos ir dažomos arba alternatyvus, ne blogesnis sprendimas, grindų danga – keraminės plytelės, dažytas betonas arba PVC, homogeninė, atspari trinčiams ir lengvai valoma. Grindjuostės įrengiamos iš tos pačios PVC grindų dangos, plytelių arba PVC grindjuosčių užleidžiant ją ant sienų 10 cm.
- 1.10. Durys patalpose montuojamos ZK tipo (išskyrus specialios paskirties patalpas ir duris patekimui į pastatą iš lauko).
- 1.11. Administracinės – buitinės patalpos būtų atskirtos nuo gamybinių patalpų naudojantis praėjimo kontrole.

2. Gamybinės/sandėliavimo patalpos:

- 2.1. Kompiuterinės darbo vietos (KDV) gamyboje (sandėlyje). Kabeliai atvedami nuo lubų kopėtėlėmis arba kompiuterinių kanalų. Vieną KDV sudaro 3 kompiuterinio tinklo lizdai ir 5 elektros kištukiniai lizdai.
- 2.2. Darbo vietos (DV) gamyboje. Kabeliai atvedami nuo lubų kopėtėlėmis arba kompiuterinių kanalų. Vieną DV sudaro 2 elektros kištukiniai lizdai.

Pirmo aukšto patalpose (jeigu gamybinės ir administracinės patalpos išdėstytos per du aukštus) turi būti įrengti vyrų ir moterų WC patalpos. Du atskiri sanitariniai mazgai vyrams ir moterims su klozetu ir rankų praustuviu, kurie atitiktų reikalingą skaičių pagal „Buities, sanitarinių ir higienos patalpų įrengimo reikalavimų aprašas“ reikalavimus.

- 2.3. Gamybinių ir administracinių patalpų palubėje turi būti išvedžioti kabeliai bevielio ryšio (WI-FI) siųstuvų įrengimui. WIFI stotelių išdėstymo planas ir tikslūs kiekis atskirai turi būti derinamas su LP IT inžinieriais. WI-FI stoteles (Access Point) sumontuoja savininkas, pačias stotelės suteikia LP IT inžinieriai.
- 2.4. Sandėlio patalpose ar zonoje turi būti įrengtos rampos (aukštis nuo važiuojamosios dalies h-1,20 m) su automatiniais vartais, rankiniais pakeliamais tilteliais (arba hidrauliniais), prie vartų turi būti įrengtas „šelteris“ sandarinimo juosta, kuri sumažina šilumos nuostolius ir apsaugo nuo atmosferos kritulių pasikrovimo metu. Priešais rampą sumontuojami ratų kreipiančiosios saugiam sunkvežimių su puspriekabėmis privažiavimui prie rampų.
- 2.5. Taip pat sandėlio patalpose ar zonoje turi būti įrengtos mikroautobusų vartai (aukštis nuo važiuojamosios dalies h-0,60 m) su automatiniais vartais ir rankiniais išlyginamaisiais tilteliais, prie kiekvienų vartų turi būti įrengti „šelteriai“ sandarinimo juostos, kurios sumažina šilumos nuostolius ir apsaugo nuo atmosferos kritulių pasikrovimo metu.
- 2.6. Prie vilkikų vartų turi būti atvesti silpnų srovių UTP kabeliai su RJ45 rozetėmis (ne mažiau 3 vnt.) ir elektros (220 V) įvadai su 5 vnt. rozečių. Galutinis reikalavimas bus suformuotas turint sandėlio planą.
- 2.7. Sandėlyje įrengiamas elektros įvadas transporterio pajungimui (7kW) ir vienas (9 kW) įvadas lauke perdirbamų atliekų presui.
- 2.8. Sandėlyje turi būti numatytos vietos elektrinių pakrovėjų akumuliatorių pakrovimui. Reikalavimai patalpai bus patikslinti įvertinus vietą. Pakrovėjų kiekis kurių akumuliatoriai bus kraunami vienu metu yra ne daugiau negu du vienetai.
- 2.9. Sandėlio patalpose turi būti įrengta vėdinimo sistema su kondicionavimo funkcija (žr. 1.8 p. reikalavimus).
- 2.10. Planuojamas nuomotis pastatas turi būti apšiltintas, ne mažesnės negu A energetinės klasės. Būtų privalumas, jei būtų atskirai įrengta atskira šildymo sistema planuojamam nuomotis plotui.
- 2.11. Būtų privalumas, jei virš rampos vartų turi būti įrengtos oro užuolaidos, kurios automatiškai įsijungs atidarius rampą, kad užkirsti šilumos praradimus žiemos laikotarpiu.

3. Specialios paskirties patalpos

- 3.1. Ginklų saugojimo patalpos įrengimo specialūs reikalavimai nurodyti Lietuvos policijos generalinio komisaro įsakyme Nr.5-V-180, 2011.03.03, nauja redakcija 2024.04.10, pageidautina, kad minėta patalpa būtų pirmame aukšte, jei pastatas dviejų aukštų, gamybinių patalpų prieigose). Durys į nusiginklavimo patalpą ir į ginklinę turi būti varstomos į išorę.
- 3.2. Specialiųjų paslaugų siuntų patalpos įrengimas aprašytas Įslaptintai informacijos fizinės apsaugos reikalavimų ir jų įgyvendinimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018-08-13 nutarimu Nr. 820), joje turi būti 1 KDV, pageidautina, kad minėta patalpa būtų pirmame aukšte, gamybinių patalpų prieigose).
- 3.3. Kasos patalpos įrengimo reikalavimai pateikti Lietuvos Respublikos Vidaus reikalų ministro įsakyme, Dėl biudžetinių įstaigų kasų patalpų įrengimo rekomendacijų, patvirtintų 2001.02.05, Nr.49) su 1 KDV (pageidautina pirmame aukšte, gamybinių patalpų prieigose). Patalpoje turi būti langas natūraliam darbo vietos apšvietimui su apsauginėmis grotomis. Patalpos įrengimo aprašymas pridedamas atskirai.

- 3.4. Visos specialios paskirties patalpų durys ir lauko durys į pastatą, bei serverinės patalpos durys montuojamos su praėjimo kontrole.
- 3.5. Kasos, ginklinės ir slaptų siuntų patalpų durys papildomai prie įeigos kontrolės iš išorės rakinamos raktu, o iš vidaus atidaromos rankena.

4. Sklypo sutvarkymas:

- 4.1. Lietuvos paštui skirta teritorija aplink pastatą turi būti aptverta segmentine arba analogiška ne žemesne kaip 1,8 m aukščio tvora.
- 4.2. Transporto patekimas į teritoriją turi būti vykdomas per automatinius vartus. Vartų valdymas vykdomas GSM modulio pagalba. Vartų valdymo modulis turi turėti galimybę įsiminti ne mažiau kaip 200 telefonų numerių. Taip pat valdiklis turi palaikyti ne mažiau kaip du administratorius ir jungtis nuotoliniu būdu administravimui vykdyti. Patalpų savininkas atsakingas už informacijos įkėlimą, kad sistema funkcionuotų pilna apimtimi, mes tik darome korekcijas.
- 4.3. Teritorijoje ar greta jos turi būti galimybė pastatyti 70 darbuotojų automobilių (tarp jų 25 mikroautobusų), su pažymėtomis vietomis, ir dviem sunkvežimiam su puspriekabe.
- 4.4. Lauke įrengti elektros įvadą elektros generatoriaus pajungimui (Dyzelinis elektros generatorius, nepertraukiamai pašto veiklai vykdyti, turi būti parinktas elektros įvado ir pačio generatoriaus galingumas pagal viso pastato elektros poreikį).
- 4.5. Teritorija nakties metu turi būti apšviesta LED šviestuvais, valdomais nuo programuojamų foto ir laiko relijų.
- 4.6. Vaizdo stebėjimo kameros patenka į bendrą poreikį (žr. 5.7 p.).
- 4.7. Turi būti numatyta vieta ant fasado reklaminei iškabai. Atvestas elektros įvadas jos pajungimui.

5. Kiti reikalavimai:

- 5.1. Apšvietimas:
 - 5.1.1. Administracinės patalpos ir darbo vietų zonoje - mažiausiai 500 lx (jei nėra natūralaus apšvietimo, turi būti 750 lx), bet ne daugiau kaip 1000 lx;
 - 5.1.2. Sandėlio patalpos/siuntų tvarkymo patalpos – mažiausiai 300 lx (jei nėra natūralaus apšvietimo, turi būti 500 lx).
- 5.2. Patalpos turi būti įrengtos, vadovaujantis LR darbuotojų saugą ir sveikatą bei gaisrinę saugą reglamentuojančiais teisės aktais.
- 5.3. Visi elektroninio ryšio UTP kabeliai kompiuterinių darbo vietų pajungimui turi būti ne žemesnės kaip 6-os kategorijos.
- 5.4. Kompiuterinė įranga. Komutatorių modelis - HPE Aruba 2530-48G-PoE+ - Switch - Managed - 48 x 10/100/1000 (PoE+) arba analogas neprastesnių savybių. Komutatorių modelis turi būti suderintas su LP IT specialistais. Komutatorių kiekis turi būti parinktas pagal darbo vietų kiekį
- 5.5. Komutavimo mazgų (serverinių) kiekis priklauso nuo pastato dydžio ir įrenginių išdėstymo, kompiuterinis kabelis įrenginiui pajungti negali būti ilgesnis nei 100 metrų, viršijus šį ilgį reikalingas dar papildomas ryšių komutavimo mazgas su serverine spinta, kurios dydis derinamas atskirai. Jeigu dėl patalpų ir pastato išplanavimo ypatumų reikia įrengti kelis ryšių komutavimo mazgus, jie apjungiami optiniais OM4 standarto, 50/125 8 skaidulų multimodiniais kabeliais (ryšio linija turi atitikti G.651 standartą), jeigu atstumai neviršija 550 m. Didesniems atstumams naudojami vienmodžiai, OS1 optiniai kabeliai (ryšio linija

turi atitikti G.652 standartą). Komutacinėje spintoje optinių kabelių prijungimui prie galinio įrenginio naudojamos komutavimo panelės su LC tipo lizdais.

- 5.6. Pastate turi būti įrengta apsaugos ir priešgaisrinė signalizacija. Įrengiamos gaisrinės saugos sistemos, gaisrinės automatikos įrenginiai, išdėstomi gesintuvai, ženklais pažymimi evakuaciniai keliai.
- 5.7. Pastate prie rampos vartų, ir kasos patalpoje, taip pat sandėlio zonoje įrengiamos 90 laipsnių bei 360 laipsnių apžvalgos ne mažiau kaip 4 Mpx vaizdo stebėjimo kameras (iki 30 vnt.). Filmuota medžiaga įrašoma vaizdo įrašymo įrenginyje. Įrašymo įrenginio kietojo disko talpa turi būti ne mažesnė kaip 60 d. Vaizdo stebėjimo kamerų ir įrašymo įrenginių išdėstymo planas (lauko ir vidaus patalpų) papildomai suderinamas su užsakovu. Vaizdo stebėjimo sistema turi būti integruota į vidaus tinka per komutatorių Aruba. Vaizdo stebėjimo kameros turi būti sunumeruotos ir identifikuoti pagal kabelius, kad nustatyti kameros ir laido priklausomybę. Vaizdo takelyje kameros turi būti įvardintos. Vaizdo kameros turi atitikti AB Lietuvos paštas saugumo reikalavimus.
- 5.8. Reikalavimai įeigos kontrolei - vidaus ir lauko durys turi turėti įeigos kontrolės funkciją. Įeigos kortelė valdomos per monitoringo sistemą, kuri įdiegta į kompiuterizuotą darbo vietą (KDV). Durys valdomos su dvipusiais įeigos kortelių nuskaitymo įrenginiais, ne žemesnės kaip III saugumo klasės. Vaizdo kamerų ir įeigos sistemoms turi būti numatytas atskiras kompiuteris, kurį pastato ir įrengia patalpų savininkas. Savininkas taip pat atsakingas už programų paleidimą bei adaptavimą pašto informacinėms sistemoms.
- 5.9. Visos pastato sandėliavimo sienos ir kolonos turi būti apsaugotos nuo sugadinimo – įrengtos sienų ir kolonų apsaugos. Tas pats reikalavimas galioja rampose iš lauko pusės, kad krovos metu pastato sienos, vartai ir kolonos nebūtų pažeistos ar kitaip sugadintos.
- 5.10. Pastato išoriniai kampai ir rampų vartų angokraščiai turi būti apsaugoti gerai matomais metaliniais vamzdžiais ar kampuočiais nežemesniais kaip 1,5 m aukščio.
- 5.11. Nuomininkas turės teisę be papildomo atlyginimo nuomotojui ant pastato ir (ar) reklaminiame stulpelyje šalia pastato patalpinti savo logotipą / prekės ženklą. Nuomininkas atsakingas už projekto parengimą, suderinimą, leidimo gavimą, įrengimą, rinkliavų už išorinę reklamą mokėjimą.
- 5.12. Patalpų perdavimo metu perduodamos neatlygintinai ir į sistemą suvestų 100 vnt. įeigos kortelių suteikiančių teisę patekti į patalpas.
- 5.13. Pageidaujamos apsaugos sistemų įrangos gamintojas ir modeliai, visą apsaugos sistemos įranga bet kokių atveju turi būti suderinta su prevencijos darbuotoju:
 - a) Apsaugos centralė Paradox DGP EVO192
 - b) Apsaugos valdymo pultelis Paradox DGP K641 arba TM70
 - c) Apsaugos zonų išplėtimo modulis Paradox DGP zx8
 - d) Įeigos kontrolės valdiklis Paradox DGP ACM12
 - e) Įeigos kontrolės skaitytuvas Paradox DGP R915 su klaviatūrą arba R910 be
 - f) Įeigos kortelė PARADOX C706 ISO proximity kortelė
 - g) Programinė įranga BABYWARE (nemokama)
 - h) Internetinis modulis prisijungti prie centrales Paradox IP150+