

NEKILNOJAMASIS TURTAS Biuras biurui nelygu

# Liftai žmogėdros



**VISKAS KAINUOJA** Sprogę vamzdžiai, nutrūkęs elektros tiekimas ir stringantys liftai – nemalonūs nuotykiškie kiekvienam, tačiau kartais jis gali kainuoti ne vieną tūkstantį litų, jeigu asmuo, patyręs žalą, pareikalaus tinkamo atlygio.

## KAS KALTAS?



**Jonas Guzavičius**, Liftų įmonių asociacijos vadovas: “Visais atvejais dėl lifto gedimo atsakomybę pirmiausia prisiima pastato savininkas, nes jis teikia pastato ir jame esančių įrenginių garantijas.”



**Mindaugas Kulbokas**, nekilnojamojo turto konsultacijų UAB “Colliers International” Turto vertinimo ir konsultavimo departamento direktorius: “Moderni kompiuterinė pastato valdymo sistema brangi, matyt, dėl šios priežasties pastatų savininkai neskuba jos diegti. Jeigu su keliomis bendrovėmis pasirašomos nebrangios pastato priežiūros sutartys, atitinkamai ir pastatai prižiūrimi minimaliai.”

**VŽ** | IRMA VERBIENĖ

**Kas dieną Lietuvoje bent du žmonės užstringa lifte. Tikimybė užstrigti A klasės biuro pastate nedidelė, tačiau toks gedimas mažų mažiausiai gali kainuoti gerą biuro reputaciją.**

“Jeigu nenukenčia žmogus, lifto strigimas – dar ne avarija”, – VŽ sako Jonas Guzavičius, Liftų įmonių asociacijos vadovas. Jo teigimu, liftai dažniausiai stringa Vilniaus gyvenamuosiuose namuose, mat jie mažiausiai keisti. Skaičiuojama, kad per dieną bent pora žmonių įstringa lifte – dažniausiai gyvenamuosiuose namuose, rečiau naujai pastatytuose ar rekonstruotuose biurų pastatuose. Pono Guzavičiaus tvirtinimu, liftų gedimai pašalinami per 20-30 min.

“Pusvalandį gali tekti palaukti, jeigu specialistai vyksta piko metu per didžiulius kamščius”, – tikina jis.

Prieš keletą dienų “MG Valda” valdomame “Baltic center” A klasės biurų pastate liftas stovėjo per pusantros valandos. Stebint jame kenčiančius žmones beliko spėlioti, ar ten nėra skubančiųjų į lėktuvą, ar kam skubiai nereikia insulino ar galbūt kuriam nors žlunga amžiaus verslo sandoris.

Rimantas Mikas, “MG Valdos” direktorius, VŽ informuoja, kad šios bendrovės pastatuose liftai stringa retai.

“Mūsų pastatuose esančius liftus eksploatuoja juos pastatę žmonės. Dėl užstrigusių lifto nėra buvę jokio bylinėjimosi”, – sako p. Mikas. Anot jo, prieš kelias dienas žmonėms įstrigusiame lifte teko laukti

## AUKŠČIAUSIA KLASĖ

Atitinkantys tarptautinius standartus Lietuvos A klasės biurai:

“Europa”, AB “Hanner” verslo centras

“Victoria”, “MG Valda”

Verslo centras 2000, UAB “Pinus Proprius”

“Akropolis” verslo centras,

“Akropolis”, UAB

“Vilniaus vartai”,

UAB “Ranga IV Investicijos”

“Eikos” verslo centras, UAB “Eika”

Saltinis: UAB “Colliers international”

ilgai, nes specialistai, turėję juos išvaduoti, nuvyko ne tuo adresu.

## Pastatų valdymo sistema

Sprogę vamzdžiai, nutrūkęs elektros tiekimas ir stringantys liftai – nemalonūs nuotykiškie kiekvienam, tačiau kartais jis gali kainuoti ne vieną tūkstantį litų, jeigu asmuo, patyręs žalą, pareikalaus tinkamo atlygio.

“Avarija gali atsitikti bet kuriame pastate, tačiau labai svarbu, kiek operatyviai reaguojama ir kaip šalinamas gedimas. Jeigu įdiegta moderni kompiuterinė pastato valdymo sistema, apie avariją pranešama akimirksniu”, – aiškina Mindaugas Kulbokas, nekilnojamojo turto konsultacijų UAB “Colliers International” (CI) Turto vertinimo ir konsultavimo departamento direktorius.

Kitas pastatų saugumui svarbus dalykas, pasak p. Kul-

boko, sutartis su viena pastatą administruojančia įmone. Šiuo metu, CI duomenimis, biurų pastatų savininkai linę sudaryti keletą sutarčių su įmonėmis, jos atskirai prižiūri šilumos, elektros ūkį ir, žinoma, liftus.

“Jeigu nėra pastato administratoriaus, nėra ir konkretaus asmens, kuris prisiimtų atsakomybę už gedimus. Jeigu nėra šiuolaikiškos pastato valdymo sistemos, informacija apie gedimus ir jų šalinimas užtrunka. Dažniausiai dėl vadinamojo žmogiškojo veiksnio. Minėta pastato valdymo sistema brangi, matyt, dėl šios priežasties pastatų savininkai neskuba jos diegti. Jeigu su keliomis bendrovėmis pasirašomos nebrangios pastato priežiūros sutartys, atitinkamai ir pastatai prižiūrimi minimaliai”, – svarsto p. Kulbokas.

## A ar B klasė

Šiuo metu Lietuvoje nėra aiškaus ir visuotinai patvirtinto reglamento, kaip skirstomos biurų klasės. Paprastai kokios klasės bus biuras praneša pats statytojas. Tačiau penkios tarptautinės nekilnojamojo turto konsultacijų kompanijos yra priėmusios standartus, pagal kuriuos skirstomi biurai. Pagrindiniai vertinimo kriterijai, aiškina Ramunė Aškinienė, CI nekilnojamojo turto konsultantė, yra pastato vieta, automobilių aikštelė, kondicionavimo sistema bei papildomos inžinerinės sistemos. Kalbant apie liftus, A klasės biure piko valandomis lifto laukimas turėtų trukti ne ilgiau kaip 30 s (apie pusantros valandos įstrigimą vertinimo kriterijai nutyli).

Ponas Kulbokas įsitikinęs, kad biurų pastatų savininkai pastatų valdymo bei papildomomis inžinerinėmis sistemomis susirūpins maždaug po poros metų, kai komercinių pastatų rinka užsipildys ir nuomininkai galės rinktis. Prognozuojama, kad iki 2009 m. paaiškės ir tikroji dabartinių biurų klasė. CI atstovai tvirtina, kad šiuo metu Lietu-

voje tik šešetas biurų pastatų atitinka A klasės standartus, likusieji vertinami B klase.

“Nekilnojamojo turto rinkos dalyviams derėtų susėsti ir susitarti, kaip nustatyti biurų klases. Tarptautinis standartas yra, tačiau statytojams šiuo metu palanki dviprasmiška padėtis, kai nuomininkai už B klasės produktą moka kaip už A klasę”, – dėsto p. Kulbokas.

## PAGRINDINIAI PASTATŲ KLASIFIKAVIMO SISTEMOS KRITERIJAI:

### 1. Inžinerinės sistemos:

- Šiuolaikiška ventilacijos sistema.
- Autonominis rezervinis elektros tiekimas. Šiuolaikiška priešgaisrinė sistema.
- Pastato valdymo sistema.
- Šiuolaikiški greitaeigiai liftai, kurių maksimalus laukimo intervalas neviršija 30 s.
- Šiuolaikiška apsaugos sistema ir jėgimo kontrolė: kortelių sistema, video stebėseną pagrindinėse vietose, apsauga ištiesa parą.

### 2. Konstrukciniai pastato parametrai:

- Naujos statybos arba kapitališkai rekonstruotas pastatas.
- Aukštis nuo grindų iki pakabinamųjų lubų – ne mažiau kaip 2,7 m.
- Efektyvus, atviras pastato aukštų planas.
- Kokybiška pastato fasado ir vidaus patalpų apdaila.

### 3. Vieta:

- Gera pastato vieta egzistuojančioje ir/arba būsimoje aktyvaus verslo zonoje, patogus privažiavimas, gera kelių infrastruktūra.

### 4. Automobilių stovėjimo aikštelė:

- Didelė ir erdvi automobilių stovėjimo aikštelė; 1 automobilių stovėjimo vieta (požeminėje ir antžeminėje aikštelėse) ne mažesniai kaip 30 m<sup>2</sup> nuomojamam plotui.

### 5. Pastato valdymas ir papildomos paslaugos:

- Profesionalus pastato valdymas (ne mažiau kaip 5 objektų administruojančios arba tarptautinę patirtį turinčios kompanijos).
- Profesionalūs pastato telekomunikacinių ryšių teikėjai.