

**Ramowe wymagania dla nowej lokalizacji
Biura Wsparcia Inwestycyjnego i Biura Powiatowego ARiMR w Białymstoku
nr sprawy BOR10.221.15.2024.AD**

Budynek/lokal będący przedmiotem oferty musi spełniać wymagania określone w przepisach prawa, w tym m.in.:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 t.j.).
2. Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 t.j.).
3. Ustawy z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024, poz. 275 t.j.).
4. Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2024 poz. 101 t.j.).
5. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 nr 169 poz. 1650 t.j.).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023, poz. 822 t.j.).
7. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie nadania statutu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dnia 15 czerwca 2009 r. (Dz. U. 2024 poz. 298 t.j.).
8. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011 nr 14 poz. 67).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2023, poz. 2442 ze zm.).

oraz wewnętrznych aktach obowiązujących w ARiMR tj:

10. Instrukcji postępowania przy zmianie lokalizacji Oddziałów Regionalnych i Biur Powiatowych ARiMR (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r.) – **załącznik nr 1.**
11. Standaryzacji jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r.) – **załącznik nr 2.**
12. Wzorcowy projekt techniczny okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą – **załącznik nr 3.**

Budynek/lokal będący przedmiotem oferty powinien spełniać warunki techniczne obiektu użyteczności publicznej:

- I. **Lokalizacja:** miasto Białystok (w granicach administracyjnych miasta Białystok).
- II. **Rodzaj budynku:** preferowany budynek wolnostojący lub lokal w budynku wolnostojącym bądź kompleksie budynków z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w przypadku współużytkowania budynku/lokalu z innymi podmiotami preferowana będzie możliwość korzystania z odrębnego wejścia.

Wymagany budynek/lokal, w którym zapewniona jest dostępność architektoniczna dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022. poz. 2240 t.j.)

- III. Położenie:** preferowane są budynki/lokale usytuowane w jak najbliższej odległości od przystanków komunikacji publicznej i dworców, z dogodnym dojazdem samochodem i możliwością parkowania na ogólnodostępnym parkingu w bliskim sąsiedztwie budynku/lokalu.
- IV. Parking:** wydzielony parking dla Najemcy na co najmniej **46 miejsc** postojowych w sąsiedztwie budynku/lokalu z wydzielonymi i oznakowanymi miejscami parkingowymi dla osób ze szczególnymi potrzebami w ilości 2.
Dodatkowo punktowana będzie większa ilość miejsc postojowych niż określone minimum.
- V. Uregulowany stan prawny:** założona księga wieczysta, brak obciążenia prawami osób trzecich, w szczególności: prawem użytkowania, brak jakiegokolwiek ograniczeń wynikających z tytułu ochrony konserwatorskiej lub innych uwarunkowań miejscowych, dopuszczenie do użytkowania przez właściwe organy administracji publicznej, książka obiektu budowlanego prowadzona stosownie do obowiązujących przepisów, aktualne wszystkie wymagane prawem przeglądy techniczne.
Preferowane będą budynki/lokale o niskim współczynniku energochłonności, ocenione na podstawie przedłożonego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku/lokalu.
- VI.** Budynek/lokal powinien gwarantować komfort pracy, łatwość utrzymania porządku, możliwość zmian funkcjonalnych, spełniających przepisy prawa budowlanego, prawa pracy oraz normy branżowe, z brakiem ograniczeń projektowych.
- VII. Podstawa prawna dysponowania budynkiem/lokałem przez ARiMR:** umowa najmu na okres 10 lat z jednorocznym okresem wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie najmu, a także możliwością przedłużenia umowy najmu na kolejny okres.
- VIII. Powierzchnia całkowita budynku/lokalu ok. 2 179 m², w tym:**
1. powierzchnia netto* – Biuro Powiatowe ARiMR w Białymstoku – 766 m²,
 2. powierzchnia netto* – Biuro Wsparcia Inwestycyjnego – 910 m².
- * - powierzchnia użytkowa pomieszczeń, bez wliczonej powierzchni ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, toalet i innych powierzchni wspólnych.
- IX. Wymogi funkcjonalne:**
1. **Parametry ogólne pomieszczeń:** wysokość pomieszczeń: min. 3,0 m, oświetlenie dzienne (stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi minimum 1:8), oświetlenie elektryczne stosowne do funkcji pomieszczenia (oprawy oświetleniowe rastrowe led z odbłyśnikiem parabolicznym, ilość i rozmieszczenie opraw musi gwarantować natężenie min. 500 Lux na wysokości blatu burka), sprawna wentylacja zapewniająca stałą wymianę powietrza nie mniejszą niż 0,5 -krotna na godzinę, preferowane pomieszczenia klimatyzowane.
Dodatkowo punktowany będzie budynek/lokal, który posiada/będzie posiadał pomieszczenia klimatyzowane.
Opcjonalnie wysokość pomieszczeń biurowych może być > 3,0 m pod warunkiem spełnienia przepisów prawnych zawartych m. in. w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003 nr 169 poz. 1650 t.j).
 2. **Układ pomieszczeń:** powinien uwzględniać możliwość wydzielenia stref bezpieczeństwa tj. oddzielenia obszaru bezpośredniej obsługi klienta od strefy administracyjnej. Strefy te muszą być umieszczone na obszarze posiadającym solidne konstrukcje. Wymagane jest by pomieszczenia przeznaczone pod wynajem przylegały do siebie i nie były rozdzielone pomieszczeniami wykorzystywanymi przez innych użytkowników.
 3. **Instalacja elektryczna:** Rozdzielnia zasilająca pomieszczenia ARiMR powinna posiadać osobne opomiarowanie oraz wolne pola odpływowe, które umożliwią poprowadzenie wydzielonej linii zasilającej WLZ do serwerowni zasilającej klimatyzatory, serwery,

switch'e, zestawy komputerowe i drukarki z przydziałem mocy min. 80 kW, z możliwością jej zwiększenia. Rozdzielnia główna budynku powinna być wyposażona w główną szynę uziemiającą [wymagane jest, aby rozdzielnia główna budynku była wyposażona w pierwszy stopień ochrony przeciwprzepięciowej (ochronniki klasy B)]. Instalacja elektryczna w budynku powinna być zgodna z najnowszymi normami technicznymi i posiadać ważne przeglądy wymagane prawem, wykonane bez zastrzeżeń. Instalacja elektryczna i logiczna musi spełniać wymagania, określone we „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą” - **załącznik nr 3**. W każdym pomieszczeniu należy zapewnić co najmniej dwa gniazda energetyczne 230V do zasilania innych odbiorników niebędących elementami infrastruktury teleinformatycznej (np. czajnik, radio, wentylatory, klimatyzatory przenośne itp.).

4. **Łąca i przyłącze telekomunikacyjne:** obiekt musi posiadać przyłącze telekomunikacyjne operatora świadczącego usługi na rzecz ARiMR dostępu do sieci MPLS, a w przypadku jego braku, zainteresowany podmiot (zwany Oferentem) zgadza się na instalację takiego łącza od operatora telekomunikacyjnego i pokrywa całkowity koszt tej operacji.

Węzeł dystrybucyjny powinien posiadać infrastrukturę kablową umożliwiającą podłączenie łączy telekomunikacyjnych (min. 3*10 parowy przewód telekomunikacyjny zakończony w WD w szafce na grzebieniach CRONE-BOX), z umożliwieniem Najemcy podłączenia łącza 8*ISDN BRA (2B+D), 3*PSTN oraz 2*łącza do transmisji danych na podstawie odrębnej umowy zawartej między Najemcą, a operatorem - aktualnie jest to firma „Orange”. Wynajmujący powinien potwierdzić dostępność łącza operatora telekomunikacyjnego w budynku oraz możliwość uruchomienia wymienionych wyżej łączy. Obiekt musi posiadać przyłącze Operatora zapewniające warunki techniczne dla instalacji łączy do sieci WAN. Wskazany warunek będzie osobno weryfikowany przez podmiot zewnętrzny.

Wykonanie powyższych instalacji odbędzie się na zlecenie i koszt zainteresowanego podmiotu (zwanego Oferentem) – ze wskazaniem przez ARiMR Operatorem.

5. **Okablowanie strukturalne sieci LAN:** w obiekcie musi być wykonane okablowanie strukturalne sieci LAN minimum kategorii 5e wraz z gwarancją wykonawcy tej sieci na minimum 10 lat. Punktami końcowymi sieci wykonanej w topologii rozszerzonej gwiazdy będzie punkt elektryczno logiczny PEL składający się z dwóch gniazd RJ45 oraz 2 gniazd elektrycznych prądowych 230V wydzielonych obwodów zasilania komputerów. Wykonana sieć musi posiadać minimum 217 szt. punktów końcowych PEL. Sieć LAN wykonana będzie zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumencie „Wzorcowy projekt techniczny okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą” - **załącznik nr 3**.
6. **Lokalny system alarmowy (LSA):** budynek/obiekt powinien być wyposażony przez Wynajmującego (zwanego Oferentem) i na jego koszt w system alarmowy. Szczegółowy opis wymagań dotyczących systemu zawiera **załącznik nr 4**.
7. **System kontroli dostępu (SKD):** budynek/obiekt powinien być wyposażony przez Wynajmującego (zwanego Oferentem) i na jego koszt w system kontroli dostępu. Szczegółowy opis wymagań dotyczących systemu zawiera **załącznik nr 5**.
8. **W związku z przekazaniem do użytkowania budynku/lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia świadczeń dodatkowych:** energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania oraz wentylacji grawitacyjnej, wywozu nieczystości (w przypadku budynku współużytkowanym z innymi najemcami). Wskazane świadczenia będą regulowane przez Najemcę wg faktur (refaktur) wystawianych przez Wynajmującego, zgodnie z zapisami określonymi w umowie najmu lokalu.

9. Ogrzewanie: centralne z niezależnym opomiarowaniem zasilane z sieci ciepłowniczej lub ewentualnie kotłownia bezobsługowa, kotłownia gazowa lub olejowa, z wyłączeniem kotłowni węglowej oraz ogrzewania elektrycznego za wyjątkiem, kiedy źródłem ogrzewania jest pompa ciepła w połączeniu z rekuperacją.

Dodatkowo punktowane będzie:

- 1) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii,
- 2) wyposażenie budynku w magazyn energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii.

10. Budynek/lokal przyłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z niezależnym opomiarowaniem.

11. Okna na poziomie parteru i w innych łatwo dostępnych z zewnątrz miejscach muszą być zabezpieczone antywłamaniowo (folia antywłamaniowa, rolety zewnętrzne lub inne stosowne zabezpieczenia). Wszystkie okna muszą być wyposażone w rolety wykonane z tkanin zapewniających skuteczne eliminowanie nadmiaru światła zewnętrznego - wykonane na koszt zainteresowanego podmiotu (zwanego Oferentem) – kolorystyka w uzgodnieniu z ARiMR.

12. Zaleca się by budynek/lokal posiadający więcej niż dwie kondygnacje był wyposażony w windę osobową.

13. W przypadku nowo budowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego albo jego części na potrzeby niniejszej oferty, zastrzega się, aby projekt nowo budowanego lub przebudowywanego obiektu budowlanego albo jego części, w którym przewiduje się pomieszczenia pracy, był zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy pod względem zgodności z wymogami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ergonomii.

X. Wymogi lokalowe:

1. Biura Wsparcia Inwestycyjnego ARiMR

1) W budynku/lokalu w ramach strefy ogólnodostępnej musi istnieć możliwość wyodrębnienia pomieszczenia z przeznaczeniem na:

a) KANCELARIĘ GŁÓWNA, PUNKT OBSŁUGI KLIENTA (POK) I POMIESZCZENIE DO PODPISYWANIA UMÓW – powierzchnia minimalna **60,00 m²**,

- Punkt Obsługi Klienta i kancelaria główna z wydzielonymi stanowiskami pracy dla 3 osób,
- wyodrębnione pomieszczenie do podpisywania umów, oddzielone o strefy obsługiwanego beneficjentów – powierzchnia ok. 10 m².

preferowane położenie pomieszczeń na parterze (poziom 0, dopuszczalne na wyższych kondygnacjach pod warunkiem wyposażenia budynku/lokalu w windę osobową) w bliskim sąsiedztwie wejścia do siedziby biura bądź klatki schodowej. Wejście do Punktu Obsługi Klienta (POK) powinno być niezależne i umożliwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami, oznakowane (logo + pełna nazwa instytucji), hol wejściowy/poczekalnia wyposażony w zestaw mebli (krzesła, stoliki) i tablicę informacyjną. Meble do obsługi beneficjentów powinny uwzględniać również możliwość obsługiwanego osób ze szczególnymi potrzebami (co najmniej 1 stanowisko). **Cała powierzchnia musi być umeblowana na koszt zainteresowanego podmiotu (zwanego Oferentem)** z uwzględnieniem biurek ze stosownymi osłonami i ściankami meblowymi, niskich szafek, szaf, półek, foteli dla pracowników i beneficjentów, stojaka na broszury itp. Cały projekt i aranżacja pomieszczenia powinna uzyskać akceptację ARiMR.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami opisane zostało w załączniku nr 2 (załącznik nr 4 do zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10 września 2021 r. – pkt. IV).

Przejście z POK do strefy administracyjnej musi być wyposażone w zamek z kontrolą dostępu.

b) PRZEDSIONEK - wiatrolap – powierzchnia – min. 4 m² –wyposażony w wycieraczkę systemową. Z uwagi na konieczność dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami preferowane byłyby drzwi otwierane automatycznie.

c) TOALETA dla beneficjentów usytuowana w strefie ogólnodostępnej przy POK. Pomieszczenie przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, ma zagwarantować właściwą estetykę, łatwość utrzymania porządku oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy i normy branżowe. Pomieszczenie kompletnie wyposażone w kompakt wc, umywalkę, lustro, dozowniki do mydła, uchwyty na papier toaletowy, uchwyty/podajniki na ręczniki papierowe.

2) W budynku/lokalu, w ramach strefy administracyjnej musi istnieć możliwość wyodrębnienia pomieszczeń:

a) POWIERZCHNIA BIUROWA

- **POKOJE BIUROWE** - powierzchnia około **696 m²** (pomieszczenia umożliwiające pracę 75 pracownikom). Pomieszczenia mają zagwarantować komfort pracy, łatwość utrzymania porządku, możliwość zmian funkcjonalnych oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy oraz norm branżowych.

Preferowana ilość i powierzchnia pomieszczeń biurowych: 2 pomieszczenia 1 osobowe (≤ 20 m² każde), 4 pomieszczeń 1 osobowych (≤ 10 m² każde), 22 pomieszczenia 2 osobowe (≤ 10 m² każde), 9 pomieszczeń 3 osobowych (≤ 21 m² każde), 1 pomieszczenie 4 osobowe (≤ 27 m²).

Założenia dodatkowe:

Na każdego kolejnego pracownika należy doliczyć nie mniej niż 6,5 m².

- **SALA SZKOLENIOWA** - powierzchnia około 70 m², zalecane zaplecze sali oraz szatnia. Sala powinna być wyposażona w system klimatyzacji.

Wszystkie elementy wykończenia jak w standardzie **podstawowym**.

W miejscach szczególnie narażonych na czynniki niszczące (np.: oparcia krzeseł w pokojach biurowych, POK lub sali szkoleniowej) należy zamontować odbojnice.

b) POMIESZCZENIA TYMCZASOWEGO PRZECHOWYWANIA DOKUMENTÓW

Wytrzymałość stropu odpowiednia do systemu składowania dokumentów (wymagane zaświadczenia od inspektora budowlanego w przypadku położenia na wyższych kondygnacjach), powierzchnia ok. **112 m²** (w tym ok. 3-5 m² przeznaczonych na stanowisko pracy dla pracownika), układ pomieszczeń powinien umożliwić ustawienie regałów przesuwnych o wysokości 2,07 m.

c) POKÓJ ŚNIADAŃ wraz z aneksem kuchennym

Powierzchnia nie mniejsza niż **15 m²**, pomieszczenie wyposażone w zlewozmywak, meble kuchenne – szafki stojące i wiszące, w tym szafka pod zlewozmywak i szafka suszarka, blat kuchenny wodoodporny, pojemnik na ręczniki papierowe. W pomieszczeniu powinna być wydzielona osobna instalacja elektryczna do zasilania lodówki, kuchenki mikrofalowej, czajnika elektrycznego.

d) TOALETY

Według obowiązujących przepisów - wymagana wydzielona toaleta damska i męska na każdej kondygnacji. Musi być wyposażona w kompakt wc, umywalkę, lustro, dozowniki do mydła, uchwyty na papier toaletowy, uchwyty/podajniki na ręczniki papierowe.

e) POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE

Powierzchnia około 2 m² (pomieszczenie wyposażone w umywalkę i punkt czerpalny wody);

f) MAGAZYNEK PODRĘCZNY

Powierzchnia około **15 m²**.

g) SERWEROWNIA

Powierzchnia ok. 10 m², minimalna wysokość pomieszczenia 3,0 m, podłoga izolowana termicznie i przeciwwodnie z wylewkami samopoziomującymi, wykończona płytkami z gresu antypoślizgowymi, matowymi, układanymi diagonalnie, cokoliki przyścienne o wysokości 10 cm w kolorze posadzki, wytrzymałość całkowita stropu, co najmniej 300 kg/m², drzwi otwierane na zewnątrz o szerokości użytkowej, co najmniej 90 cm; takie usytuowanie, aby istniała możliwość poprowadzenia kabla komputerowego o długości nieprzekraczającej 90 m do najdalej wysuniętego stanowiska roboczego (w praktyce oznacza to, że odległość w linii prostej do najdalej wysuniętego stanowiska roboczego jest mniejsza niż 60 m), drzwi antywłamaniowe klasy C (wg polskiej normy PN-EN 14351-1) o odporności ogniowej min. 60 min (PN/B-96-02871), zamykane na zamek klasy C (wg polskiej normy PN-EN 12209: 2005), z samozamykaczem. Serwerownia dodatkowo wyposażona w zamek magnetyczny z czytnikiem kart systemu SKD (**załącznik nr 5**), oraz klimatyzację o mocy chłodniczej min. 3,5 kW (umożliwiającą utrzymanie temperatury 19 stopni Celsjusza przystosowaną do pracy ciągłej). Preferowane pomieszczenie bezokienne – w przypadku, gdy nie ma możliwości zorganizowania serwerowni w pomieszczeniach bez okien, otwór okienny musi być zabezpieczony od wewnątrz roletą antywłamaniową lub kratą metalową, ściany o odporności włamaniowej równoważnej murowi wykonanemu o minimalnej grubości 12,5 cm, wolne od ciągów instalacji wodnych, wentylacyjnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych, do pomieszczenia powinna prowadzić droga komunikacyjna, umożliwiająca przemieszczanie ładunku o wymiarach 2200 x 1000 x 900 mm i wadze 150 kg. Pozostałe wymagania zgodnie ze „Standaryzacją Jednostek Terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa” – **załącznik nr 2**.

h) CIĄGI KOMUNIKACYJNE (Korytarze).

Korytarze powinny mieć szerokość nie mniejszą niż **140 cm**, wyłożone posadzką z gresu antypoślizgową o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie, przeznaczoną do obiektów o dużym natężeniu ruchu pieszego. Ściany wykończone do 150 cm wysokości lamperią, powyżej malowaniem. Zaleca się wykonanie lamperii z materiałów o podwyższonej odporności na ścieranie oraz zabrudzenia.

2. Biura Powiatowego ARiMR

1) W budynku/lokalu w ramach strefy ogólnodostępnej musi istnieć możliwość wyodrębnienia pomieszczenia z przeznaczeniem na:

a) PUNKT OBSŁUGI KLIENTA (POK) – powierzchnia minimalna 50,00 m²,

- Punkt Obsługi Klienta z wydzielonymi stanowiskami pracy dla 2 osób, preferowane położenie pomieszczenia na parterze (poziom 0, dopuszczalne na wyższych kondygnacjach pod warunkiem wyposażenia budynku/lokalu w windę osobową) w bliskim sąsiedztwie wejścia do siedziby biura bądź klatki schodowej. Wejście do Punktu Obsługi Klienta (POK) powinno być niezależne i umożliwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami, oznakowane (logo + pełna nazwa instytucji), hol wejściowy/poczekalnia wyposażony w zestaw mebli (krzesła, stoliki) i tablicę informacyjną. Meble do obsługi beneficjentów powinny uwzględniać również możliwość obsługi osób ze szczególnymi potrzebami (co najmniej 1 stanowisko). **Cała powierzchnia musi byćumeblowana na koszt zainteresowanego podmiotu (zwanego Oferentem)** z uwzględnieniem biurek ze stosownymi osłonami i ściankami meblowymi, niskich szafek, szaf, półek, foteli dla pracowników i beneficjentów, stojaka na broszury itp. Cały projekt i aranżacja pomieszczenia powinna uzyskać akceptację ARiMR.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami opisane zostało w załączniku nr 2 (załącznik nr 4 do zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10 września 2021 r. – pkt. IV). Przejście z POK do strefy administracyjnej musi być wyposażone w zamek z kontrolą dostępu.

b) PRZEDSIONEK - wiatrolap – powierzchnia – min. 4 m² –wyposażony w wycieraczkę systemową. Z uwagi na konieczność dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami preferowane byłyby drzwi otwierane automatycznie.

c) TOALETA dla beneficjentów usytuowana w strefie ogólnodostępnej przy POK. Pomieszczenie przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, ma zagwarantować właściwą estetykę, łatwość utrzymania porządku oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy i normy branżowe. Pomieszczenie kompletnie wyposażone kompakt wc, umywalkę, lustro, dozowniki do mydła, uchwyty na papier toaletowy, uchwyty/podajniki na ręczniki papierowe.

2) W budynku/lokalu, w ramach strefy administracyjnej musi istnieć możliwość wyodrębnienia pomieszczeń:

a) POWIERZCHNIA BIUROWA

- **POKOJE BIUROWE** - powierzchnia około 534 m² (pomieszczenia umożliwiające pracę 69 pracownikom). Pomieszczenia mają zagwarantować komfort pracy, łatwość utrzymania porządku, możliwość zmian funkcjonalnych oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy oraz norm branżowych.

Preferowana ilość i powierzchnia pomieszczeń biurowych: 1 pomieszczenie 1 osobowe (≤ 20 m² każde), 1 pomieszczenie 1 osobowe (≤ 10 m² każde), 14 pomieszczeń 2 osobowych (≤ 15 m² każde), 14 pomieszczeń 3 osobowych (≤ 21 m² każde).

Założenia dodatkowe:

Na każdego kolejnego pracownika należy doliczyć nie mniej niż 6,5 m².

b) SKŁADNICA AKT

Wytrzymałość stropu odpowiednia do systemu składowania dokumentów (wymagane zaświadczenia od inspektora budowlanego w przypadku położenia na wyższych kondygnacjach), powierzchnia ok. 140 m² (w tym ok. 3-5 m² przeznaczonych na stanowisko pracy dla pracownika), układ pomieszczeń powinien umożliwić ustawienie regałów przesuwnych o wysokości 2,07 m.

c) POKÓJ ŚNIADAŃ wraz z aneksem kuchennym

Powierzchnia nie mniejsza niż 15 m², pomieszczenie wyposażone w zlewozmywak, meble kuchenne – szafki stojące i wiszące, w tym szafka pod zlewozmywak i szafka suszarka, blat kuchenny wodoodporny, pojemnik na ręczniki papierowe. W pomieszczeniu powinna być wydzielona osobna instalacja elektryczna do zasilania lodówki, kuchenki mikrofalowej, czajnika elektrycznego.

c) TOALETY

Według obowiązujących przepisów - wymagana wydzielona toaleta damska i męska na każdej kondygnacji. Musi być wyposażona w kompakt wc, umywalkę, lustro, dozowniki do mydła, uchwyty na papier toaletowy, uchwyty/podajniki na ręczniki papierowe.

d) POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE

Powierzchnia około 2 m² (pomieszczenie wyposażone w umywalkę i punkt czerpalny wody);

e) MAGAZYNEK PODRĘCZNY

Powierzchnia około 15 m².

f) SERWEROWNIA

Wymiary pomieszczenia: powierzchnia ok. 10 m², minimalna wysokość pomieszczenia 3,0 m, podłoga izolowana termicznie i przeciwwodnie z wylewkami samopoziomującymi, wykończona płytkami z gresu antypoślizgowymi, matowymi, układanymi diagonalnie, cokoliki przyściennie o wysokości 10 cm w kolorze posadzki, wytrzymałość całkowita stropu, co najmniej 300 kg/m², drzwi otwierane na zewnątrz o szerokości użytkowej, co najmniej 90 cm; takie usytuowanie, aby

istniała możliwość poprowadzenia kabla komputerowego o długości nieprzekraczającej 90 m do najdalej wysuniętego stanowiska roboczego (w praktyce oznacza to, że odległość w linii prostej do najdalej wysuniętego stanowiska roboczego jest mniejsza niż 60 m), drzwi antywłamaniowe klasy C (wg polskiej normy PN-EN 14351-1) o odporności ogniowej min. 60 min (PN/B-96-02871), zamykane na zamek klasy C (wg polskiej normy PN-EN 12209: 2005), z samozamykaczem. Serwerownia dodatkowo wyposażona w zamek magnetyczny z czytnikiem kart systemu SKD (**załącznik nr 5**), oraz klimatyzację o mocy chłodniczej min. 3,5 kW (umożliwiającą utrzymanie temperatury 19 stopni Celsjusza przystosowaną do pracy ciągłej). Preferowane pomieszczenie bezokienne – w przypadku, gdy nie ma możliwości zorganizowania serwerowni w pomieszczeniach bez okien, otwór okienny musi być zabezpieczony od wewnątrz roletą antywłamaniową lub kratą metalową, ściany o odporności włamaniowej równoważnej murowi wykonanemu o minimalnej grubości 12,5 cm, wolne od ciągów instalacji wodnych, wentylacyjnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych, do pomieszczenia powinna prowadzić droga komunikacyjna, umożliwiająca przemieszczanie ładunku o wymiarach 2200 x 1000 x 900 mm i wadze 150 kg. Pozostałe wymagania zgodnie ze „Standaryzacją Jednostek Terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa” – **załącznik nr 2**.

g) CIĄGI KOMUNIKACYJNE (Korytarze).

Korytarze powinny mieć szerokość nie mniejszą niż **140 cm**, wyłożone posadzką z gresu antypoślizgową o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie, przeznaczoną do obiektów o dużym natężeniu ruchu pieszego. Ściany wykończone do 150 cm wysokości lamperią, powyżej malowaniem. Zaleca się wykonanie lamperii z materiałów o podwyższonej odporności na ścieranie oraz zabrudzenia.

XI. ARiMR mając na uwadze różnorodność zastosowanych rozwiązań architektonicznych, szeroki wachlarz możliwości kreowania przestrzeni jak również inne uwarunkowania funkcjonalne oraz przestrzenno-organizacyjne budynku, dopuszcza odstępstwa w zakresie wymogów lokalowych określonych w pkt. X niniejszego ogłoszenia pod względem ilości pomieszczeń i powierzchni.

Odbiór budynku przez Najemcę powinien być poprzedzony pozytywnymi opiniami: rzeczoznawcy p.poż. i rzeczoznawcy BHP wykonanymi na koszt Wynajmującego.

XII. Wykończenie budynku/lokalu musi być zgodne z zapisami *Standaryzacji jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa* (załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r.) – **załącznik nr 2** (ze szczególnym uwzględnieniem wykończenia pomieszczeń w standardzie podstawowym, sanitarnym i technicznym) oraz uwzględniać wszystkie dodatkowe warunki i wymogi zawarte w treści ogłoszenia i pozostałych załącznikach.

XIII. Materiały użyte do wykończenia wewnątrz muszą posiadać stosowne atesty i świadectwa dopuszczenia materiałów do stosowania w budownictwie. Prace budowlane i wykończeniowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi, prawem budowlanym i sztuką budowlaną.

XIV. Zainteresowany podmiot (zwany Oferentem) na podstawie otrzymanych wytycznych, zobowiązuje się do zbudowania **na własny koszt sieci teleinformatycznej** spełniającej wymogi ARiMR.

XV. Budynek/lokal musi być wyposażony w zewnętrzne i wewnętrzne zabezpieczenia i urządzenia przeciwpożarowe zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (instalacja

oświetlenia ewakuacyjnego, hydrant, gaśnice, koce itp.), na właścicielu budynku spoczywa obowiązek przeglądów, napraw konserwacji, wymiany itp. wyposażenia i instalacji ppoż.

- XVI.** Właściciel budynku **musi wyrazić zgodę** na montaż na zewnątrz i wewnątrz budynku **tablic informacyjnych, jednostek chłodzących wewnętrznych i zewnętrznych** (własność Najemcy) oraz wszelkiej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci teleinformatycznej z własnym zasilaniem, którą Wynajmujący (zwany Oferentem) wykona na własny koszt.
- XVII.** ARiMR informuje, iż właściciel budynku/lokalu musi wyrazić zgodę na montaż systemu regałów przesuwanych w pomieszczeniach składnicy akt.
- XVIII.** Budynek/lokal powinien posiadać **aktualne zwymiarowane rzuty budowlane** wszystkich pomieszczeń (rysunki w skali 1:50, 1:100) w formie papierowej oraz w wersji elektronicznej w postaci edytowalnych plików AutoCAD w formacie dwg.
- XIX.** Budynek/lokal powinien być wyposażony przez zainteresowany podmiot (zwany Oferentem) w **system alarmowy (preferowany firmy SATEL Integra 128 Plus)** - szczegółowy opis wymagań zawiera **załącznik nr 4** i **system kontroli dostępu** - szczegółowy opis wymagań zawiera **załącznik nr 5**.
- XX. Termin i miejsce składania ofert:**
1. Oferty należy składać w terminie do dnia **30.10.2024 roku do godz. 15:00** w siedzibie Podlaskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Łomży, ul. Nowa 2 (pokój nr 109) osobiście, pocztą lub przesyłką kurierską (liczy się data wpływu).
 2. Oferta musi być sporządzona w formie pisemnej, zgodnie ze wzorem formularza ofertowego, stanowiącego **załącznik nr 6** do niniejszego ogłoszenia.
 3. Do oferty należy dołączyć kopie dokumentów potwierdzających własność nieruchomości lub prawo do dysponowania nieruchomością (potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez uprawnioną osobę), elektroniczny wydruk księgi wieczystej oferowanej nieruchomości, nie starszy niż 3 miesiące przed **terminem składania ofert**.
 4. Na kopercie, w której złożona będzie oferta, należy zamieścić informację:

**„OFERTA – LOKAL NA POTRZEBY
BIURA WSPARCIA INWESTYCYJNEGO I BIURA POWIATOWEGO ARiMR
W BIAŁYMSTOKU” – nie otwierać przed 05.11.2024 r.**

Osobą upoważnioną do kontaktu ze strony ARiMR jest:

- Pani Anna Dąbrowska, tel. 86 215 63 41.

Podlaski Oddział Regionalny ARiMR nie przewiduje publicznej sesji otwarcia ofert.

Zainteresowany podmiot (zwany Oferentem) ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

- XXI.** W przypadku zapytań dotyczących istotnych postanowień określonych w w/w wymaganiach, zainteresowany podmiot (zwany Oferentem) zobowiązany jest przekazać pytanie w formie pisemnej na adres: Podlaski Oddział Regionalny ARiMR, ul. Nowa 2, 18-400 Łomża. Najemca dopuszcza możliwość przekazania pytania mailem na adres e-mail: podlaski@arimr.gov.pl.
- XXII.** Po przeanalizowaniu złożonych ofert i dokonanych wizytacjach budynków/lokali, ARiMR zaprosi

do dalszych negocjacji wybranych Oferentów, którzy będą zobowiązani do przedłożenia projektu koncepcyjnego budynku/lokalu oraz zagospodarowania terenu zewnętrznego (miejsca postojowe, wiata śmietnikowa, wydzielone miejsca dla osób ze szczególnymi pogrzebami).

Koncepcja musi być stworzona w formie papierowej.

XXIII. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty na każdym etapie postępowania oraz dokumentów dołączonych do oferty, jak również dokumentów żądanych przez ARiMR w późniejszych etapach ponosi zainteresowany podmiot (zwany Oferentem).

XXIV. **ARiMR zastrzega sobie prawo do prowadzenia negocjacji tylko z wybranymi Oferentami oraz do rezygnacji z kontynuowania postępowania na każdym jego etapie, aż do podpisania umowy przedwstępnej bez podania przyczyny.**

Uwaga:

W uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się pewne odstępstwa od powyższych założeń, które bezwzględnie muszą uzyskać zgodę Zamawiającego.

W związku z art. 11 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 roku prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) – nie stosuje się ustawy. Postępowanie jest prowadzone na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 poz. 1615).

.....
Podpis Dyrektora Podlaskiego OR ARiMR

Złączniki:

1. Instrukcja postępowania przy zmianie lokalizacji Oddziałów Regionalnych i Biur Powiatowych ARiMR (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r.).
2. Standaryzacja jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r.).
3. Wzorcowy projekt techniczny okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą.
4. Wymagania techniczne lokalnego systemu alarmowego (LSA).
5. Wymagania techniczne systemu kontroli dostępu (SKD).
6. Formularz ofertowy.
7. Klauzula informacyjna w zakresie przetwarzania danych osobowych.