OGŁOSZENIE

dotyczące pozyskania lokalu na potrzeby Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Olecku.

**Budynek / lokal będący przedmiotem oferty powinien spełniać wymagania określone  
w przepisach prawa oraz wewnętrznych aktach obowiązujących w ARiMR, w tym m.in. wymagania:**

**1.** Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019.1065 j.t. ze zm.);

**2.** Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003.169.1650 j.t. ze zm.);

**3.** Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010.109.719 ze zm.);

**4.** Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie nadania statutu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dnia 15 czerwca 2009 r. (Dz. U. 2020.1502 j.t. ze zm.);

**5.** Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021.2351 j.t. ze zm.).

1. **Rodzaj budynku:** preferowany budynek wolnostojący z wejściem przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych. W przypadku najmu lokalu w budynku współużytkowanym wskazane jest niezależne wejście z zewnątrz. Obiekt powinien posiadać ocieplane ściany oraz estetyczną elewację i otoczenie.
2. Położenie: preferowane są budynki / lokale usytuowane w centralnej części miasta.
3. **Miejsca postojowe:** przeznaczone dla Najemcy i jego klientów minimum 10 miejsc parkingowych, w tym 1 z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnościami/szczególnymi potrzebami.
4. Uregulowany stan prawny: założona księga wieczysta, preferowany brak obciążenia prawami osób trzecich, w szczególności: prawem użytkowania, służebnością gruntową lub osobistą; brak jakichkolwiek 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 przeglądy techniczne.
5. Podstawa prawna dysponowania budynkiem / lokalem przez ARiMR: umowa najmu na okres 10 lat z rocznym okresem wypowiedzenia.
6. **Powierzchnia użytkowa:** ok. 250,0 m2, (bez powierzchni przeznaczonej na komunikację i sanitariaty).

**Uwaga:** po podpisaniu umowy najmu i odbiorze lokalu ostateczna wielkość powierzchni lokalu zostanie określona w protokole z pomiarów i będzie podstawą do naliczania czynszu. Dokładny pomiar pomieszczeń zostanie dokonany wspólnie przez Wynajmującego i Najemcę.

1. **Specyfikacja i składniki objęte stawką czynszu:**
2. korzystanie z najętej powierzchni,
3. korzystanie z powierzchni przynależnych i wspólnych,
4. ubezpieczenie nieruchomości od tzw. ryzyka podstawowego (ogień, burze, uderzenie pioruna, powódź, śnieg, grad, huragan, eksplozja, intensywne bądź długotrwałe opady deszczu itp.),
5. udostępnienie miejsc na zewnątrz oraz wewnątrz budynku celem zawieszenia tablic informacyjnych Najemcy, w porozumieniu z Wynajmującym,
6. korzystanie z minimum 10 miejsc postojowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
7. podatki i opłaty dotyczące nieruchomości,
8. udostępnienie istniejącej instalacji w zakresie łączności.
9. Proponowane stawki netto/brutto czynszu wynajmu wyrażone wyłącznie w PLN według specyfikacji:
10. Powierzchnie biurowe (do powierzchni biurowych zalicza się: pokoje biurowe, punkt obsługi klienta, pokój socjalny),
11. Pozostałe powierzchnie: składnica akt, magazynowe, serwerownia, ciągi komunikacyjne, sanitariaty, klatki schodowe, windy itp.
12. Wysokość netto/brutto czynszu wynajmu wyrażona wyłącznie w PLN za całość oferowanej powierzchni (z uwzględnieniem, wyszczególnieniem i opisem wszelkich zniżek, rabatów, zwolnień, współczynników powierzchni wspólnych, opcji metrażu).
13. **Opis proponowanego do wynajęcia budynku / lokalu musi zawierać informacje:**
14. Konstrukcja, technologia wykonania.
15. Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych.
16. Powierzchnia poszczególnych kondygnacji.
17. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku.
18. Standard wykończenia i wyposażenia – sufity podwieszane, podłogi podniesione, przepusty i kanały kablowe, informacja o zastosowanych systemach i urządzeniach infrastruktury technicznej, itp. dane.
19. Współczynnik powierzchni wspólnych, (w przypadku ich wystąpienia).
20. Rok budowy, a przypadku obiektu użytkowego data oddania do użytku.
21. Wykaz użytkowników instytucjonalnych – w przypadku obiektów oddanych do użytkowania.
22. Przeznaczenie budynku określone w pozwoleniu na budowę/pozwoleniu na użytkowanie.
23. Dostępność do operatorów telekomunikacyjnych.
24. Informacja o świadectwie charakterystyki energetycznej obiektu.
25. **Wymogi funkcjonalne:**
26. Parametry ogólne pomieszczeń: wysokość pomieszczeń: min. 2,5 - 3,0 m, zgodna  
    z przepisami *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, oświetlenie dzienne (stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi minimum 1:8), oświetlenie elektryczne o natężeniu co najmniej 500 Lx na wysokości blatu biurka, sprawna wentylacja zapewniająca stałą wymianę powietrza, nie mniejszą niż 0,5 – krotna na godzinę.
27. 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 pełne, trwałe przegrody budowlane.
28. Instalacja elektryczna: o przydzielonej mocy min. 30 kW z możliwością jej zwiększenia. Rozdzielnia powinna posiadać osobne opomiarowanie. Z rozdzielni głównej należy poprowadzić wlz w kierunku serwerowni zabezpieczoną rozłącznikiem izolacyjnym bezpiecznikowym 3x32A oraz wlz dla klimatyzacji zabezpieczoną rozłącznikiem izolacyjnym 3x32A.
29. Rozdzielnia główna budynku: powinna być wyposażona w główną szynę uziemiającą, wyposażoną 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.
30. Przyłącze telekomunikacyjne:węzeł dystrybucyjny powinien mieć infrastrukturę kablową umożliwiająca podłączenie łączy radioliniowych lub światłowodowych do transmisji danych. Okablowanie strukturalne wraz wydzieloną siecią zasilająca ma być wykonane wg dostarczonego przez Wynajmującego Projektu Wzorcowego dla Biur Powiatowych i Oddziałów Regionalnych ARiMR. Ilość PEL-i, które powinny być rozmieszczone w pomieszczeniach biurowych oraz technicznych zostanie przekazana Najemcy przez Wynajmującego na etapie projektowania pomieszczeń biurowych. Ostateczne usytuowanie PEL-i powinno odbyć się w czasie wizji lokalnej.
31. **Przyłącze teleinformatyczne:** obiekt powinien posiadać przyłącze „Operatora” zapewniające warunki techniczne dla instalacji łącza do sieci WAN. Wskazany warunek będzie dodatkowo weryfikowany przez podmiot zewnętrzny na zlecenia ARiMR.
32. **Ogrzewanie:** centralne z niezależnym opomiarowaniem, ewentualnie kotłownia gazowa lub olejowa, z bezwzględnym wyłączeniem kotłowni węglowych oraz ogrzewania elektrycznego.
33. **Instalacje sanitarne:** budynek / lokal przyłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z niezależnym opomiarowaniem.
34. **Okna:** powinny być wyposażone w rolety wykonane z tkanin zapewniających skuteczne eliminowanie nadmiaru światła zewnętrznego, wykonane na koszt Wynajmującego. Okna na poziomie parteru i w innych łatwo dostępnych z zewnątrz miejscach powinny być zabezpieczone antywłamaniowo (folia antywłamaniowa, rolety zewnętrzne, kraty lub inne stosowne zabezpieczenie).
35. **Zabezpieczenie ścian w ciągach komunikacyjnych i punkcie obsługi klienta:** lamperie malowane do wysokości 150 cm od poziomu podłogi przy użyciu materiałów  
    o podwyższonej odporności na ścieranie oraz zabrudzenia.
36. **Podział funkcjonalny budynku / lokalu w ramach strefy ogólnodostępnej:** musi istnieć możliwość wyodrębnienia następujących pomieszczeń:
37. PUNKT OBSŁUGI KLIENTA (POK)

Powierzchnia ok. 35,0 m2 usytuowany na parterze z niezależnym wejściem z zewnątrz budynku, dostępny dla osób niepełnosprawnych, wyposażony przez Wynajmującego  
w ladę do obsługi beneficjentów, pozwalających również na obsługę osób ze szczególnymi potrzebami oraz klimatyzację.

1. **PRZEDSIONEK (wiatrołap)** – powierzchnia minimum 3,0 m2, wyposażony  
   w wycieraczkę, najlepiej systemową.
2. **TOALETA dla beneficjentów** – przystosowana dla osób niepełnosprawnych,  
   w bezpośrednim sąsiedztwie POK.
3. W budynku / lokalu, w ramach strefy administracyjnej musi istnieć możliwość wyodrębnienia następujących pomieszczeń:
4. SERWEROWNIA – Wymiary pomieszczenia min. 2,5 m x 3,0 m i min. 2,5 m wysokości, drzwi otwierane na zewnątrz o szerokości użytkowej minimum 100 cm. Usytuowanie pomieszczenia tak, aby istniała możliwość poprowadzenia kabla komputerowego  
   o długości nie przekraczającej 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), preferowane pomieszczenie bez okien, ściany o odporności włamaniowej równoważnej murowi wykonanemu z cegły o minimalnej grubości 12 cm, 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), wyposażone w klimatyzację o mocy chłodniczej min. 3 KW (umożliwiająca utrzymanie temperatury 19 stopni Celsjusza, przystosowane do pracy całorocznej), wolne od ciągów instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych. Do pomieszczenia powinna prowadzić droga komunikacyjna, umożliwiająca przemieszczanie ładunku o wymiarach 2200 x 1000 x 900 mm i wadze 150 kg.
5. POKOJE BIUROWE – powierzchnia łączna ok. 117,0 m2. Preferowana ilość pokoi i ilość pracowników w pokojach: 2 pokoje 3-osobowe, 3 pokoje 2- osobowe, 2 pokoje 1 - osobowe.

Podłogi w pokojach wykonane z płytek gresowych o podwyższonej ścieralności.

1. POKÓJ SOCJALNY – powierzchnia ok. 8,0 m2, pomieszczenie wyposażone  
   w zlewozmywak. W pomieszczeniu powinna być wydzielona osobna instalacja elektryczna do zasilania lodówki, kuchenki elektrycznej, czajnika elektrycznego oraz mikrofalówki.
2. TOALETY – zgodnie z obowiązującymi przepisami, preferowana toaleta damska i męska na każdej kondygnacji.
3. POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE – powierzchnia ok. 2,0 m2 (pomieszczenie wyposażone w umywalkę i punkt czerpalny do wody).
4. **POMIESZCZENIA MAGAZYNOWE –** nośność stropu 250-300 kg/m2 (wymagane zaświadczenia od inż./inspektora budowlanego), łączna powierzchnia pomieszczeń ok. 30,0 m2. Posadzka gresowa, przestrzeń otwarta. W przypadku usytuowania na parterze konieczność zaopatrzenia okien w szyby P2; pomieszczenie nie może sąsiadować z pionem wodno - kanalizacyjnym, z kotłownią lub innym pomieszczeniem technicznym, przez pomieszczenie nie mogą przechodzić rury wodno -kanalizacyjne lub c.o., wysokość pomieszczenia powinna mieć min. 2,50 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;
5. SKŁADNICA AKT – nośność posadzki (stropu) w składnicy 600 kg/m2 (wymagane zaświadczenia od inż./inspektora budowlanego), powierzchnia około 100 m2 (w tym ok.  
   3-5 m2 przeznaczonych na stanowisko pracy dla archiwisty); podłoga: posadzka z płytek gresowych; przestrzeń otwarta; poziom, na którym znajduje się pomieszczenie składnicy akt powinien być wyposażony w wejście o szerokości, co najmniej 100 cm. W przypadku usytuowania na parterze konieczność zaopatrzenia okien w zestaw szyb P2; składnica akt nie może sąsiadować z pionem wodno-kanalizacyjnym, z kotłownią lub innym pomieszczeniem technicznym, przez składnicę akt nie mogą przechodzić rury wodno-kanalizacyjne lub c.o., wysokość pomieszczenia powinna mieć min. 2,60 m, drzwi antywłamaniowe klasy C (wg polskiej normy PN-EN 14351-1) o odporności ogniowej min. 60 min (PN/B-96-02871), zamykane na 2 zamki klasy C (wg polskiej normy PN-EN 12209:2005).
6. CIĄGI KOMUNIKACYJNE (Korytarze) – korytarze powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 140 cm.
7. Wykończenie budynku / lokalu – powinno być zgodne z wymaganiami określonymi  
   w *Standaryzacji jednostek terenowych ARiMR,* oraz uwzględniać wszystkie dodatkowe warunki i wymogi zawarte w treści ogłoszenia i pozostałych załącznikach.
8. **Dokumentacja techniczna (projekt) budynku / lokalu –** Wynajmującypowinien 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.
9. **Materiały** – wszelkie materiały budowlane, użyte do wykończenia wnętrz jednostek terenowych ARiMR, powinny posiadać atesty i świadectwa dopuszczenia materiałów do stosowania  
   w budownictwie. Prace powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi, prawem budowlanym i sztuką budowlaną oraz przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej i BHP.
10. Właściciel budynku **musi wyrazić zgodę** na montaż na zewnątrz i wewnątrz budynku tablic informacyjnych oraz wszelkiej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci teleinformatycznej z własnym zasilaniem, którą Wynajmujący wykona we własnym zakresie.
11. **Budynek / lokal powinien być wyposażony przez Wynajmującego w system alarmowy, sygnalizacji pożaru oraz system kontroli dostępu** zintegrowany z systemem alarmowym, z możliwością wpięcia do sieci LAN. Szczegółowy opis wymagań ARiMR przedstawi po oględzinach lokalu.
12. Właściciel zobowiązany jest do przekazania ARiMR innych informacji istotnych z punktu widzenia wartości użytkowej proponowanej powierzchni biurowej.
13. Dodatkowe opcje – zachęty, rabaty, zwolnienia, preferencje (np.: okres zwolnienia z opłat czynszowych i eksploatacyjnych, możliwość donajęcia dodatkowej powierzchni w przyszłości itp.).
14. Oferta musi być sporządzona w języku polskim i podpisana przez Oferenta zgodnie  
    z reprezentacją Oferenta wskazana w dokumentach rejestrowych bądź przez pełnomocnika ustanowionego właściwym pełnomocnictwem.
15. Każda zapisana strona oferty (wraz z załącznikami) musi być ponumerowana.
16. Minimalny termin ważności oferty do dnia podpisania umowy przedwstępnej.
17. **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.**
18. **Termin i miejsce składania ofert:**
19. Oferty należy składać w terminie **do 08 kwietnia 2022 r.** do godz. 1200 w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Olsztynie, ul. Św. Wojciecha 2 (Kancelaria OR) osobiście, pocztą lub przesyłką kurierską (liczy się termin wpływu).
20. Oferta musi być sporządzona w formie pisemnej, zgodnie ze wzorem formularza ofertowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.
21. Do oferty należy dołączyć kopie dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości, w tym odpis księgi wieczystej, nie starszy niż 3 miesiące przed **terminem składania ofert.**
22. Na kopercie, w której złożona będzie oferta, należy zamieścić informację:

„**Nie otwierać przed terminem zakończenia składania ofert do dnia   
08 kwietnia 2022 r. do godziny 1200. Oferta wynajmu nieruchomości na siedzibę Oleckiego Biura Powiatowego ARiMR”.**

1. **Zapytania dotyczące prowadzonego postępowania:** wszystkie zapytania Oferentów muszą mieć formę pisemną i być kierowane pocztą na adres: Warmińsko-Mazurski Oddział Regionalny ARiMR, ul. Św. Wojciecha 2, 10-038 Olsztyn, lub e-mailem na adres: warminsko\_mazurski@arimr.gov.pl, nie później niż **do 01.04.2022 r.** do godz. 1200.  
   O zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu pytania do Warmińsko-Mazurskiego Oddziału Regionalnego ARiMR.
2. **Kryteria oceny na etapie kwalifikowania ofert do etapu negocjacji.**

Zespół do spraw wyboru nieruchomości na siedzibę Biura Powiatowego ARiMR  
w Olecku dokona oceny merytorycznej ofert ze szczególnym uwzględnieniem następujących kryteriów:

1. ekonomicznych np. miesięczna stawka czynszu za 1 m2 powierzchni biurowej  
   i pozostałej ( magazynowej, technicznej) oraz koszt eksploatacji budynku/lokalu,
2. lokalizacyjnych:

* rejon miasta, odległość od centrum,
* dostępność komunikacyjna – rodzaj i ilość środków komunikacji publicznej, bliskość   
  i kategoria głównych arterii komunikacyjnych, dostępność środkami komunikacji indywidualnej,
* liczba miejsc parkingowych,
* możliwość wynajęcia dodatkowej powierzchni w przyszłości,
* sąsiedztwo (atrakcyjność, uciążliwość);

1. funkcjonalno-przestrzennych i techniczno-budowlanych:

* stan techniczny budynku, rok budowy,
* aranżacja, zastosowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne,
* możliwość wydzielenia stref administracyjnych i bezpieczeństwa, odpowiednia powierzchnia/pomieszczenie na organizację Punktu Obsługi Klienta , składnicę akt, serwerownię oraz pomieszczenie socjalne i magazynowe,
* dostępność budynku/lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami,
* istniejące warunki teleinformatyczne lub możliwości doprowadzenia właściwych łączy teleinformatycznych
* wyposażenie budynku w windy osobowo-towarowe na każdym poziomie,
* współczynnik powierzchni wspólnych,
* świadectwo charakterystyki energetycznej,
* dokumentacja techniczna zgodna z wymaganymi uzgodnieniami i opiniami;

1. **Powiadomienie o zakwalifikowaniu do etapu negocjacji.**

Wszyscy Uczestnicy zostaną powiadomieni pisemnie o kwalifikacji ofert do etapu negocjacji.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Oświadczenie o braku powiązań z osobami pełniącymi funkcję kierowniczą w Warmińsko-Mazurskim Oddziale Regionalnym Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
3. Klauzula informacyjna RODO