

30.03.2026r.

BOR01.221.1.2026

WSZYSCY OFERENCI

Sprawa: odpowiedź na pytania dotyczące oferty na najem **lokalu biurowego na potrzeby Biura Powiatowego ARiMR w Dzierżoniowie.**

- Czy w przetargu może być tylko jeden oferent?

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że postępowanie może zostać skutecznie przeprowadzone również w przypadku złożenia jednej oferty.

Warunkiem jest, aby oferta spełniała wszystkie wymagania określone w dokumentacji postępowania oraz została uznana za korzystną.

- Czy można się wycofać z przetargu po jego wygraniu, jeśli tak to w jakim czasie i jakie są tego konsekwencje?

Formalnie można odmówić podpisania umowy, w takim przypadku jest to traktowane jako niewywiązanie się z warunków postępowania i wiąże się z konsekwencjami określonymi w dokumentacji. Zgodnie z zapisami w Szczegółowych informacjach dotyczących warunków funkcjonalno – przestrzennych i techniczno – budowlanych „W przypadku nie zawarcia Umowy przyrzeczonej najmu w terminie do dnia roku z winy Wynajmującego (Oferenta) zapłaci on Najemcy (ARiMR) karę umowną w wysokości 50% uzgodnionej miesięcznej stawki czynszu najmu, liczonej według powierzchni orientacyjnej za okres od dnia następnego do dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej najmu za każdy dzień zwłoki, przeliczonej na stawkę dzienną czynszu. W zakresie w jakim szkoda przewyższa kwotę zastrzeżonej kary umownej Najemca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.”

- W jakim terminie najwcześniej Agencja może przystąpić do najmu mojego lokalu?

Na obecnym etapie ARiMR nie jest w stanie jednoznacznie przewidzieć dokładnego terminu rozpoczęcia najmu lokalu. Wskazana w dokumentacji data ma charakter planowany.

Ewentualne wcześniejsze rozpoczęcie najmu będzie możliwe wyłącznie w przypadku zaistnienia sprzyjających okoliczności oraz po uzgodnieniu między stronami.

- co konkretnie oznacza przyłącze telekomunikacyjne. Prosimy o dokładniejsze wyjaśnienie.

Koniecznym jest wybudowanie na koszt Wynajmującego wewnętrznej linii zasilającej (WLZ): do każdego stanowiska pracy doprowadzone przyłącze sieci teleinformatycznej składające się z składające się z PEL - a (Punktu Elektryczno – Logicznego): dwóch gniazd RJ-45 oraz dwóch gniazd energetycznych 230 V, (zabezpieczonych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów. Gniazda RJ-45 powinny umożliwiać podłączenie komputera i telefonu w zależności od potrzeb ARiMR.

Szczegółowe rozwiązania technologiczne, specyfikacje produktowe, procedury konfiguracyjne oraz testowe znajdują się we „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”.

- czy istnieje możliwość negocjacji ilości miejsc parkingowych? Obecnie posiadamy 8 miejsc parkingowych, czy to skreśla nas z potencjalnej listy oferentów?

Wskazana przez Państwa liczba miejsc parkingowych będzie podlegała ocenie w kontekście wymagań określonych w dokumentacji. Prosimy o uwzględnienie tego w ofercie.

- Wymagane będzie rozliczanie kosztów mediów bezpośrednio przez Najemcę, ponieważ budynek posiada niezależne opomiarowanie,

Dopuszcza się rozliczanie kosztów mediów bezpośrednio przez Najemcę, pod warunkiem, że lokal posiada niezależne opomiarowanie, umożliwiające jednoznaczne określenie zużycia poszczególnych mediów.

Powyższe rozwiązanie jest zgodne z informacją przedstawioną przez Państwa i spełnia wymagania Zamawiającego.

- Jeśli chodzi o koszty remontu i przystosowania budynku, to w jakim terminie ARiMR proponuje rozliczenie tych kosztów, czy jest to narzucone przez Agencję czy według uznania Wynajmującego?

Koszty remontu i przystosowania lokalu ponosi Wynajmujący. ARiMR nie narzuca sposobu ani terminu ich rozliczenia.

Wynajmujący powinien uwzględnić powyższe koszty w przedstawionej ofercie, w szczególności w propozycji cenowej.

W przypadku ujęcia kosztów w czynszu najmu należy je odpowiednio skalkulować i rozłożyć w czasie trwania umowy, tak aby całkowity koszt najmu był jednoznaczny i możliwy do porównania z innymi ofertami.

Proponowany sposób rozliczenia, w tym jego przejrzystość, racjonalność oraz wpływ na całkowity koszt najmu, będzie podlegał ocenie w ramach postępowania.

- proszę o wyjaśnienie pkt. 4. "Propozycji cenowej...", o jakie nakłady chodzi?

Wskazany punkt dotyczy ewentualnych nakładów, które mogą zostać poniesione przez ARiMR w trakcie obowiązywania umowy najmu, w związku z dodatkowymi potrzebami adaptacyjnymi lub funkcjonalnymi lokalu.

W takim przypadku należy określić proponowany sposób rozliczenia tych nakładów pomiędzy Stronami, np. zaliczenia na poczet czynszu lub inne uzgodnione rozwiązanie. Jednocześnie należy podkreślić, że są to sytuacje potencjalne, a ich wystąpienie oraz zakres będą uzależnione od faktycznych potrzeb Najemcy w trakcie trwania umowy.

Dawid Mirowski
Zastępca Dyrektora
Dolnośląski Oddział Regionalny
Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa