

Znak sprawy: BOR04.222.01.2025.R.B.

**LUBUSKI ODDZIAŁ REGIONALNY AGENCJI RESTRUKTUYZACJI
I MODERNIZACJI ROLNICTWA W ZIELONEJ GÓRZE POSZUKUJE
NIERUCHOMOŚCI (BUDYNKU LUB LOKALU) DO WYNAJĘCIA NA SIEDZIBĘ
BIURA POWIATOWEGO W ŻAGANIU ZS. W SZPROTAWIE.**

**Minimalne wymagania jakim powinien odpowiadać budynek/lokal nowej siedziby Biura
Powiatowego ARiMR w Szprotawie:**

I. Prowadzący postępowanie

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Al. Jana Pawła II 70, 00-175 Warszawa, Lubuski Oddział Regionalny ARiMR, Al. Zjednoczenia 104, 65-954 Zielona Góra (dalej zwany „ARiMR” lub „Najemcą”).

II. Podstawa prawna korzystania z lokalu

Najem gotowego budynku/lokalu będącego przedmiotem oferty powinien spełniać wymogi określone w przepisach prawa oraz wewnętrznych aktach obowiązujących w ARiMR, w tym w „Standaryzacji jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa”. Okres najmu wynosi dziesięć lat z rocznym okresem wypowiedzenia oraz możliwością dalszego jego przedłużenia.

III. Podstawowe wymagania dotyczące lokalu:

1. Lokalizacja - granice administracyjne miasta Szprotawa.
2. Dostępność gotowego lokalu - od 1 czerwca 2026 r.
3. Rodzaj zabudowy - lokalizacja w budynku biurowym albo lokal w budynku wolnostojącym lub kompleksie budynków na parterze lub parterze i pierwszym piętrze z niezależnym wejściem z chodnika.
4. Budynek/lokal musi spełniać wymogi w zakresie dostępności architektonicznej zgodnie z ustawą z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz.U. z 2020, poz. 1062 ze zm.).
5. Przy wejściu powinno być możliwe usytuowanie logo oraz pełnej nazwy ARiMR i oznaczenia jednostki terenowej.
6. W przypadku lokalizacji w budynku współużytkowanym z innymi podmiotami preferowana będzie możliwość korzystania z odrębnego wejścia.
7. Bardzo dobry dojazd środkami komunikacji publicznej, preferowane są budynki usytuowane w jak najbliższej odległości od przystanków komunikacji publicznej i dworców.
8. Dobry dojazd samochodem z możliwością parkowania na parkingu przeznaczonym wyłącznie do korzystania przez Najemcę i beneficjentów z minimum dziesięcioma wydzielonymi miejscami parkingowymi w bezpośrednim sąsiedztwie budynku/lokalu. W pobliżu wejścia do budynku powinno być wydzielone oznakowane miejsce parkingowe dla osób ze szczególnymi potrzebami.
9. Nieruchomość musi posiadać uregulowany stan prawny.
10. Brak jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z infrastruktury budynku/lokalu

wynikających z tytułu ochrony konserwatorskiej lub innych uwarunkowań miejscowych, przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub miejscowego, w szczególności w odniesieniu do możliwości realizacji prac adaptacyjno-modernizacyjnych.

11. Budynek/lokal musi być przyłączony do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, z możliwością niezależnego opomiarowania.
12. Ogrzewanie - centralne z niezależnym opomiarowaniem, zasilane z sieci ciepłowniczej lub kotłownia bezobsługowa gazowa z wykluczeniem kotłowni węglowych. Wskazano, aby instalacja zapewniała utrzymanie optymalnej temperatury w pomieszczeniach od 20°C do 25°C z możliwością regulacji.
13. Pomieszczenia, w których będą przebywać pracownicy oraz serwerownia powinny być klimatyzowane, pozostałe pomieszczenia do uzgodnienia wedle konkretnych wskazań Najemcy.
14. Pomieszczenia budynku/lokalu muszą gwarantować komfort pracy, łatwość utrzymania porządku, możliwość zmian funkcjonalnych oraz spełniać wymogi wynikające z przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz norm branżowych jak również spełniać wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
15. Układ pomieszczeń budynku/lokalu powinien uwzględniać możliwość wydzielenia następujących stref:
 - a) **ogólnodostępnej** obejmującej Punkt Obsługi Klienta Biura Powiatowego.
Preferowana jest lokalizacja na parterze budynku (poziom 0) w formie stanowisk meblowych do obsługi, pozwalających również na obsługę osób ze szczególnymi potrzebami. Przy Punkcie Obsługi Klienta powinna być możliwość zlokalizowania toalet dla beneficjentów, co najmniej jedna kabina powinna być przystosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (zgodnie z § 86 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019, poz. 1065 ze zm.) oraz możliwość wydzielenia w poczekalni miejsca na meble i tablice informacyjne.
 - b) **administracyjnej** (o ograniczonym dostępie, tylko dla pracowników ARiMR) obejmującej:
 - pokoje biurowe,
 - pokój kierownika,
 - pomieszczenia socjalne (pokój kuchenny z wyposażeniem),
 - pomieszczenia porządkowe,
 - magazynki podręczne i gospodarcze,
 - c) **bezpieczeństwa** (zamkniętej, dostępnej tylko dla osób upoważnionych), obejmującej:
 - serwerownię,
 - składnice akt.
16. Planowana całkowita powierzchnia użytkowa lokalu netto*: **około 247 m² w tym:**
 - a) **powierzchnia biurowa netto:** około 145 m² (pokoje biurowe, pokój kierownika, Punkt Obsługi Klienta Biura Powiatowego),
 - b) **powierzchnie magazynowe** – techniczne netto: około 102 m² (składnica akt, magazyn podręczny, serwerownia, pomieszczenia socjalne).

* powierzchnia użytkowa wymaganych pomieszczeń, do których zostanie doliczona

powierzchnia ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, toalet i innych powierzchni wspólnych.

17. Umiejscowienie w budynku/lokalu Biura Powiatowego ARiMR

Pomieszczenia wykorzystywane przez Biuro Powiatowe powinny być zlokalizowane na poziomie parteru (poziom 0). Dopuszcza się umiejscowienie na poziomie parteru Punktu Obsługi Klienta, zaś na kondygnacji bezpośrednio ponad parterem pomieszczeń wchodzących w skład strefy administracyjnej Biura Powiatowego. W przypadku umiejscowienia tych pomieszczeń na wyższych kondygnacjach koniecznym jest wyposażenie budynku/lokalu w windę osobową. Składnica akt i magazyn podręczny zlokalizowane na poziomie niepodpiwniczonego parteru, dopuszczalne jest ich umiejscowienie na parterze podpiwniczonym lub wyższych kondygnacjach, pod warunkiem zapewnienia nośności stropu na poziomie co najmniej 5 kN/m^2 (500 kg/m^2) lub zgodnie z zaleceniami technicznymi producenta regałów przesuwanych. Preferowane jest, aby pomieszczenia przeznaczone pod wynajem przylegały do siebie i nie były rozdzielone pomieszczeniami wykorzystywanymi przez innych użytkowników. Taki układ funkcjonalny umożliwi zgodnie z wymogami bezpieczeństwa poprowadzenie instalacji logicznej wewnątrz pomieszczeń użytkowanych przez ARiMR.

18. Elewacje zewnętrzne

W przypadku konieczności remontu elewacji (z ociepleniem lub bez) należy opracować projekt kolorystyki elewacji w oparciu o następujący zestaw kolorów:

- a) kolor podstawowy (płaszczyzny ścian) - jasny beż lub szary,
- b) kolor uzupełniający (głify otworów z opaskami) - zielony (zbliżony do RAL 6024) lub szary (zbliżony do RAL 7037),
- c) w przypadku gdy obiekt jest wpisany do rejestru zabytków, pozwolenie na zmianę kolorystyki elewacji określa wojewódzki konserwator zabytków.

19. Elementy kreowania przestrzeni

W budynku/lokalu powinna być przestrzegana kolorystyka i rodzaj gresu stosowanego w Punkcie Obsługi Klienta Biura Powiatowego. Ponadto, pomieszczenia powinny być uzupełnione o element użytkowo - dekoracyjny, jakim będą pionowe rolety tkaninowe w oknach. Będą one spełniać istotną rolę dla stworzenia właściwych warunków pracy (eliminowanie uciążliwego prześwietlania pomieszczeń, powodującego refleksy w ekranach monitorów), jak również będą stanowiły istotny element dekoracji wnętrza. Dodatkowo, przyjęta kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być (w miarę dostępnych rozwiązań) spójna we wszystkich Jednostkach Terenowych ARiMR, podległych Oddziałowi Regionalnemu. Materiały użyte do wykończenia wnętrza Jednostek Terenowych ARiMR, muszą posiadać stosowne atesty. Prace budowlane i wykończeniowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi, prawem budowlanym i sztuką budowlaną.

IV. Wymagania szczegółowe dotyczące poszczególnych kategorii pomieszczeń

1. Punkt Obsługi Klienta - Biuro Powiatowe

Możliwość usytuowania POK na parterze (poziom 0) w bliskim sąsiedztwie wejścia do siedziby Jednostki Terenowej ARiMR. Wejście powinno być niezależne, oznakowane (logo + pełna nazwa instytucji), hol wejściowy wyposażony w zestaw mebli do poczekalni, tablicę informacyjną. Punkt Obsługi Klienta (POK) w formie stanowisk meblowych do obsługi beneficjentów, pozwalających również na obsługę osób ze szczególnymi potrzebami. Stanowiska składać się będą z biurek lub lady recepcyjnej ze stosownymi osłonami i ściankami meblowymi, szafkami niskimi itp. Przy POK (poza strefą administracyjną) należy zapewnić toaletę dla beneficjentów, przystosowaną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

a) gabaryty (m²):

- przedsionek (wiatrołap) - minimum 4 m²,
- Punkt Obsługi Klienta – Biuro Powiatowe – dwustanowiskowy o powierzchni około 50 m²,
- wysokość pomieszczeń - zgodnie z zapisami prawa w tym zakresie.

b) wykończenia:

- **ściany istniejące:** gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały (zbliżony do RAL 9010). Dopuszcza się wykonanie lamperii do wysokości 150 cm z materiałów o podwyższonej odporności na zabrudzenia, w kolorze zbliżonym do koloru ścian,
- **ściany wstawiane:** gipsowo - kartonowe na profilach stalowych, systemowe (minimum 75 mm), okładane obustronnie płytami o grubości 12,5 mm, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały (zbliżony do RAL 9010) lub jasny, stonowany o niskim nasyceniu barw. Dopuszcza się wykonanie lamperii do wysokości 150 cm z materiałów o podwyższonej odporności na zabrudzenia, w kolorze zbliżonym do koloru ścian,
- **podłogi:** pokryte płytami gresowymi, antypoślizgowymi, matowymi, w kolorze beżowym (zbliżonym do RAL 1013) lub szarym (zbliżonym do RAL7037); cokoliki przyściennie o wysokości 10 cm z tego samego materiału; podłogę przedsionka powinna w całości stanowić wycieraczka systemowa; dopuszcza się łączenie materiałów wykończeniowych np.: wykładziny dywanowej, płytek gresowych lub wykładzin obiektowych z tworzyw sztucznych,
- **sufity:** gładkie, malowane na kolor biały lub (w przypadku konieczności ukrycia instalacji) sufity podwieszane, systemowe z płyt mineralnych 60x60,
- **drzwi zewnętrzne i drzwi wiatrołapu:** przeszklone, w konstrukcji aluminiowej, malowanej proszkowo w kolorze zielonym (zbliżonym do RAL 6024) lub szarym (zbliżonym do RAL 7037),
- **drzwi wewnętrzne:** z płyty wiórowej otworowej/kanałowej, wykończone laminatem w tonacji jasnej (białe/beżowe/kremowe/szare),
- **okna:** powierzchnia nie mniejszej niż 1/8 powierzchni pokoju biurowego, na poziomie parteru i w innych łatwo dostępnych z zewnątrz miejscach okna antywłamaniowe lub zabezpieczone antywłamaniowo (folia antywłamaniowa, kraty lub rolety),
- **oświetlenie:** lampy oświetleniowe ledowe, które zapewnią dla stanowisk pracy w POK 500 lux na wysokości blatu biurka. Na drogach ewakuacyjnych oświetlenie wyłącznie światłem sztucznym – oświetlenie ewakuacyjne,
- **instalacje elektryczne i teleinformatyczne:** powinny zapewniać możliwość

zasilania niezbędnego sprzętu biurowego. Do każdego stanowiska pracy musi być doprowadzone przyłącze sieci teleinformatycznej składające się z dwóch gniazd RJ-45 kat 5e oraz dwóch gniazd energetycznych 230V (zabezpieczonych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów. Gniazdo RJ-45 kat 5e musi umożliwiać podłączenie sprzętu teleinformatycznego (np. komputer, telefon IP, drukarka sieciowa). Instalacja elektryczna i logiczna musi spełniać wymagania określone w opracowanym przez Departament Informatyki „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”. Ponadto, każde stanowisko pracy musi być wyposażone w co najmniej jedno gniazdo energetyczne 230V do zasilania innych odbiorników elektrycznych, nie będących elementami infrastruktury teleinformatycznej.

2. Pokoje biurowe.

Pomieszczenia mają zapewnić komfort pracy, łatwość utrzymania porządku, możliwość zmian funkcjonalnych oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy oraz norm branżowych.

a) Stan osobowy jednostki organizacyjnej ARiMR:

- Biuro Powiatowe ARiMR w Szprotawie: **12 osób**.

b) Podział pokoi biurowych ze względu na przeznaczenie:

- pokój Kierownika Biura Powiatowego: 1 pokój biurowy jednoosobowy o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,
- pokoje biurowe pracownicze w ilości: 3 pokoje biurowe jednoosobowe o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² każdy, 3 pokoje biurowe dwuosobowe o powierzchni nie mniejszej niż 15 m² każdy, niezbędne dla zapewnienia miejsc pracy zgodnie z wymaganiami „Standaryzacji Jednostek Terenowych ARiMR”,

c) Najemca dopuszcza gabaryty (m²) według obowiązujących przepisów oraz wytycznych ARiMR tj. „Standaryzacja Jednostek Terytorialnych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa”:

- Pokój biurowy jednoosobowy ≤ 10 m²,
- Pokój biurowy dwuosobowy ≤ 15 m²,
- Pokój biurowy trzyosobowy ≤ 21 m²,
- Pokój biurowy czteroosobowy ≤ 27 m²,
- Pokój Kierownika ≤ 20 m²,

d) Wysokość pomieszczeń

powinna spełniać wymogi prawa budowlanego w tym zakresie. Budynek/lokal winien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z dnia 2019 r., poz. 1065 ze zm.) dla budynków użyteczności publicznej i zakładów pracy.

e) Korytarze

muszą mieć szerokość nie mniejszą niż 140 cm.

f) Wykończenie pokoi biurowych i korytarzy standard podstawowy:

- **ściany istniejące:** gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi; kolor biały (zbliżony do RAL 9010) lub jasny, stonowany o niskim nasyceniu barw,
- **ściany wstawiane:** gipsowo-kartonowe na profilach stalowych, systemowe (minimum 75 mm), okładane obustronnie płytami o grubości 12,5 mm, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały (zbliżony do RAL 9010) lub jasny, stonowany o niskim nasyceniu barw, wypełnione wełną mineralną,
- **podłogi w pomieszczeniach biurowych:** wykładzina dywanowa, spełniająca

parametry, określone w stosownych normach i rozporządzeniach (wymagane atesty: higieniczny i odporności ogniowej), posiadająca certyfikat w zakresie właściwości elektrostatycznych i dopuszczenia do stosowania w pomieszczeniach biurowych, kolor zielony (zbliżony do RAL 6024), brązowy (zbliżony do RAL 8011), szary (zbliżony do RAL 7037), cokoliki przyścienne wysokości 10 cm w listwie systemowej, w kolorze podłogi,

- **podłogi w ciągach komunikacyjnych:** płytki gresowe antypoślizgowe o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie, w kolorze zbliżonym do koloru wykładziny w pomieszczeniach biurowych; cokoliki z tego samego materiału; dopuszcza się łączenie materiałów wykończeniowych np.: wykładziny dywanowej, płytek gresowych lub wykładzin obiektowych z tworzyw sztucznych,
- **sufity:** gładkie, malowane na kolor biały lub (w przypadku konieczności ukrycia instalacji) sufity podwieszane systemowe z płyt mineralnych 60x60,
- **drzwi:** pełne z płyty wiórowej otworowej / kanałowej, wykończone laminatem w tonacji jasnej (białe/beżowe/kremowe/szare),
- **okna:** powierzchnia nie mniejszej niż 1/8 powierzchni podłogi pokoju biurowego; na poziomie parteru i w innych łatwo dostępnych z zewnątrz miejscach okna antywłamaniowe lub zabezpieczone antywłamaniowo (folia antywłamaniowa, kraty lub rolety),
- **lamperie:** w ciągach komunikacyjnych oraz w pomieszczeniach innych niż biurowe, do wysokości 150 cm od poziomu podłogi półmat o barwie jasnej. W miejscach szczególnie narażonych na działania niszczące (np. oparcia krzeseł w pokojach biurowych lub POK) należy montować odbojnice.
- **oświetlenie:** stosownie do funkcji pomieszczenia (korytarz, pokój biurowy) - oprawy oświetleniowe zwykłe lub rastrowe z odbłyśnikiem parabolicznym (w biurach zapewniające właściwy kąt odcięcia dla pracy z komputerami), ilość i rozmieszczenie opraw musi gwarantować natężenie min. 500 Lux na wysokości blatu biurka; w zależności od rodzaju sufitu oprawy nabudowane lub do montażu w suficie podwieszonym, preferowane oświetlenie lampami ledowymi.
- **instalacje elektryczne i teleinformatyczne:** do każdego stanowiska pracy musi być doprowadzone przyłącze sieci teleinformatycznej, składające się z dwóch gniazd RJ-45 kat 5e oraz dwóch gniazd energetycznych 230V (bezpiecznych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów. Gniazda RJ-45 kat 5e muszą umożliwiać podłączenie sprzętu teleinformatycznego (np.: komputer, telefon IP, drukarka sieciowa). Instalacja elektryczna i logiczna muszą spełniać, wymagania, określone w opracowanym przez Departament Informatyki „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”. Ponadto, każde stanowisko pracy musi być wyposażone w co najmniej jedno gniazdo energetyczne 230V do zasilania innych odbiorników elektrycznych, nie będących elementami infrastruktury teleinformatycznej.

3. Pomieszczenia sanitarne i socjalne

- a) Pomieszczenia w budynku/lokalu mają posiadać właściwą estetykę, łatwość utrzymania porządku oraz spełniać przepisy prawa budowlanego, prawa pracy oraz norm branżowych. Wysokość pomieszczeń powinna spełniać wymogi prawa w tym w zakresie. Lokal musi posiadać zaopatrzenie w zimną i ciepłą wodę. Ilość oraz

rozmieszczenie węzłów sanitarnych - zgodnie z wymogami warunków technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 1065 ze zm.) dla budynków użyteczności publicznej i zakładów pracy.

b) W skład pomieszczeń sanitarnych i socjalnych wchodzi:

- zespół toalet (damska, męska) o gabarytach według obowiązujących przepisów, w ilości nie mniej niż jedna toaleta damska i jedna toaleta męska na kondygnacji,
- toaleta dla osób z niepełnosprawnościami o gabarytach według obowiązujących przepisów,
- w bezpośrednim sąsiedztwie POK, poza strefą administracyjną - zespół toalet dla beneficjentów, w tym co najmniej jedna dostosowana do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- pokój socjalny (kuchenny) o powierzchni co najmniej 8 m²,
- pomieszczenie porządkowe: o powierzchni około 2 m²,

c) Wyposażenie pomieszczeń przez Wynajmującego – kompletne, „pod klucz”:

- toalety wyposażone w urządzenia sanitarne: sedesy, umywalki, pisuary,
- urządzenia towarzyszące: lustra łazienkowe, blaty umywalkowe, uchwyty na papier toaletowy, pojemniki na mydło itp.,
- pomieszczenia socjalne (kuchenne) wyposażone przez Wynajmującego w zlewozmywak z szafką, meble kuchenne (wykonane w uzgodnieniu z ARiMR), oraz stoły i krzesła, możliwość podłączenia sprzętu AGD (zmywarki, lodówki, kuchenki mikrofalowej itp.),
- pomieszczenie porządkowe wyposażone w: punkt czerpania wody i zlew.

d) Wykończenie:

- **ściany istniejące:** gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi na kolor biały, do wysokości framugi drzwi wykończone płytkami ceramicznymi w kolorze beżowym lub szarym. W przypadku braku konieczności wykładania ściany płytkami, należy zastosować lamperie do wysokości 150 cm,
 - ponad blatami umywalk lustra łazienkowe,
 - pas ściany pomiędzy blatem, a szafkami wiszącymi w kuchenkach wykończony płytkami ceramicznymi w kolorze zbliżonym do koloru ścian,
 - wokół zlewu w pomieszczeniu porządkowym ściana wykończona płytkami ceramicznymi w kolorze zbliżonym do koloru ścian, pozostałe ściany malowane.
- **ściany wstawiane:** gipsowo-kartonowe na profilach stalowych, systemowych (75 mm), okładane obustronnie płytami wodoodpornymi o grubości 12,5 mm, wykończenie analogiczne jak w opisie wykończenia ścian istniejących,
- **podłogi:** zapewniające właściwy spadek w kierunku kratek kanalizacyjnych podłogowych, płytki antypoślizgowe, matowe kolor beżowy lub szary, cokoliki przyściennie wysokość 10 cm,
- **sufity:** gładkie, malowane na kolor biały lub w przypadku konieczności ukrycia instalacji sufity podwieszane mineralne lub gipsowe,
- **drzwi:** pełne z płyty wiórowej otworowej/kanałowej, wykończone laminatem w tonacji jasnej (białe, beżowe, kremowe, szare); drzwi toalet wyposażone w stosowne zamki, kratki wentylacyjne oraz wieszaki,
- **oświetlenie:** oprawy nabudowane lub systemowe do sufitów podwieszanych, w pomieszczeniach socjalnych oświetlenie blatu usytuowane pod szafkami wiszącymi,

- **instalacje elektryczne:** spełniające wymogi przepisów w tym zakresie, w kuchniach gniazda wtykowe do zasilania lodówki usytuowane 30 cm ponad posadzką, gniazda wtykowe do zasilania czajnika usytuowane pod szafkami wiszącymi, podwójne.

4. Składnica akt i magazyn podręczny dokumentacji bieżącej

- a) Ze względu na specyfikę pomieszczeń użytkowych (archiwa), przy ich projektowaniu (pod względem konstrukcyjnym jak i funkcjonalno - użytkowym wraz z towarzyszącą infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną) należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące miejsca przechowywania dokumentacji archiwalnej. Umieszczenie na poziomie przyziemia (sutereny lub piwnicy) lub parteru - bez przeszkód komunikacyjnych np. schodów, preferowany bezpośredni dostęp do rampy lub innego miejsca rozładunku, dopuszczalne wykorzystanie windy towarowej o udźwigu co najmniej 1 tony. Na innych poziomach pod warunkiem zagwarantowania nośności stropów na poziomie co najmniej 5 kN/m² (500 kg/m²) lub wyższym oraz windy towarowej o udźwigu co najmniej 1 tony, zgodnie z zalecaniami technicznymi producenta regałów przesuwnych.
- b) Gabaryty:
 - **powierzchnia składnicy akt:** około 50 m², z możliwością montażu regałów przesuwnych przez Najemcę.
 - **powierzchnia magazynu dokumentacji bieżącej:** około 35 m² z możliwością montażu regałów przesuwnych przez Najemcę.
- c) Wykończenie:
 - **ściany:** wykonane w technologii uznawanej za solidną konstrukcję budowlaną (zgodnie z Regulaminem Bezpieczeństwa Fizycznego i Środowiskowego, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Prezesa ARiMR nr 8/2019 ze zmianami), gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały.
 - **podłogi:** izolowane termicznie i przeciwwodnie z wylewkami samopoziomującymi, pokryte wykładziną PCV wysokiej wytrzymałości, dopuszcza się stosowanie płytek gresowych, antypoślizgowych,
 - **stropy:** wytrzymałość dopasowana do pomieszczeń przeznaczonych na magazyny, zgodnie z obowiązującymi normami,
 - **sufity:** gładkie, malowane na kolor biały (jak w standardzie podstawowym); niepalne, niepękające i nieodpadające pod wpływem ognia; nie przewiduje się sufitów podwieszanych,
 - **drzwi:** spełniające wymagania dla drzwi przeciwpożarowych, wzmocnione ognioodporne, wyposażone w odpowiednie zamki i zabezpieczenia (zgodnie z Regulaminem Bezpieczeństwa Fizycznego i Środowiskowego, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Prezesa ARiMR nr 78/2019 ze zmianami oraz Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania Archiwów Zakładowych/Składnic Akt w ARiMR, stanowiący załącznik do Zarządzenia Prezesa ARiMR nr 61/2015 ze zmianami) w tonacji jasnej (białe, beżowe, kremowe, szare), ościeżnica stalowa malowana na kolor drzwi,
 - **system kontroli dostępu:** klasa dostępu B oznacza, że w systemie możliwe jest przyznawanie dostępu w określonych godzinach oraz, że transakcje uzyskania dostępu są rejestrowane. Klasa rozpoznania 0 oznacza, że dostęp uzyskiwany jest bez sprawdzania tożsamości (np. wyjście po naciśnięciu przycisku). Klasa

rozpoznania 2 oznacza, że dostęp uzyskiwany jest po sprawdzeniu tożsamości na podstawie danych zawartych na identyfikatorze lub na podstawie danych biometrycznych (według Polskiej Normy PN-EN 501331-1 – „Systemy alarmowe. Systemy kontroli dostępu. Wymagania systemowe.”).

- **oświetlenie:** do 200 luxów, należy ograniczyć do minimum możliwość penetracji akt przez promienie słoneczne,
- **okna:** antywłamaniowe lub zabezpieczone antywłamaniowo (folia antywłamaniowa lub kraty lub rolety otwierane od wewnątrz),
- **wentylacja:** urządzenia zapewniające utrzymanie właściwej temperatury i wilgotności powietrza (wymienne, centrale wentylacyjne, itp.),
- **instalacje elektryczne i teleinformatyczne:** do każdego stanowiska pracy musi być doprowadzone przyłącze sieci teleinformatycznej, składające się z dwóch gniazd RJ-45 kat 5e i z dwóch gniazd energetycznych 230V (zabezpieczonych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów. Gniazda RJ-45 kat 5e muszą umożliwiać podłączenie sprzętu teleinformatycznego (np.: komputer, telefon IP, drukarka sieciowa). Instalacja elektryczna i logiczna musi spełniać wymagania, określone w opracowanym przez Departament Informatyki „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”. Ponadto, każde stanowisko pracy musi być wyposażone w co najmniej jedno gniazdo energetyczne 230V do zasilania innych odbiorników elektrycznych, nie będących elementami infrastruktury teleinformatycznej,
- **instalacja alarmowo-przeciwpożarowa:** czujki ruchu, przeciwpożarowe, przeciwwaleniowe oraz inne – wg. zaleceń odpowiednich służb,
- **wysokość pomieszczeń** powinna wynosić co najmniej 300 cm.

5. Serwerownia

- a) Pomieszczenie wyposażone w klimatyzator. Lokalizacja w pomieszczeniu bez otworów okiennych. Przez pomieszczenie serwerowni nie mogą przebiegać instalacje grzewcze oraz wodno – kanalizacyjne. Nad serwerownią nie może być pomieszczeń, które mogą doprowadzić do zalania pomieszczeń serwerowni (kuchnie, łazienki). Możliwość poprowadzenia kabla komputerowego o długości nie przekraczającej 90 m do najdalej wysuniętego komputera.

- b) **Gabaryty:** pomieszczenie o wymiarach min. 2,5 m x 3 m i 2,5 m wysokości.

c) **Wykończenia:**

- **ściany** wykonane w technologii uznawanej za solidną konstrukcję budowlaną (zgodnie z Regulaminem Bezpieczeństwa Fizycznego i Środowiskowego, stanowiących załącznik do Zarządzenia prezesa ARiMR nr 78/2019 ze zmianami), gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały (zbliżony do RAL 910),
- **podłogi:** izolowana termicznie i przeciwwodnie z wylewkami samopoziomującymi, wykończona płytkami gresowymi, antypoślizgowymi, matowymi,
- **sufity:** gładkie, malowane na kolor biały (zbliżony do RAL 9010),
- **drzwi:** wzmocnione ognioodporne, wyposażone w odpowiednie zamki i zabezpieczenia (zgodnie z Regulaminem Bezpieczeństwa Fizycznego i Środowiskowego, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Prezesa ARiMR nr 78/2019 ze zmianami) w tonacji jasnej (białe, beżowe, kremowe, szare),

- ościeżnica stalowa malowana na kolor drzewi,
- **wyposażenie serwerowni oraz instalacje elektryczne i teleinformatyczne:** muszą spełniać wymagania określone w opracowanym przez Departament Informatyki „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”,
- **oświetlenie:** lampy ledowe w ilości i rozmieszczeniu gwarantującym natężenie min. 500 Lux na wysokości blatu biurka, w zależności od rodzaju sufitu oprawy nabudowane lub do montażu w suficie podwieszonym,
- **okna:** pomieszczenie serwerowni powinno być pozbawione otworów okiennych, w przypadku, gdy nie ma możliwości umiejscowienia serwerowni w pomieszczeniach bez okien, otwór okienny powinien być zabezpieczony od wewnątrz roletą antywłamaniową lub kratą metalową.

6. Pomieszczenie magazynowe

a) **Powierzchnia:** około 35 m².

b) **Wykończenia:**

- **ściany istniejące:** gładkie, malowane farbami trudnościeralnymi, kolor biały (zbliżony do RAL 9010),
- **ściany wstawiane:** gipsowo - kartonowe na profilach stalowych, systemowe (minimum 75 mm) w zależności od wysokości i szerokości ściany, okładane obustronnie płytami o grubości 12,5 mm, malowane farbami trudnościeralnymi kolor biały (zbliżony do RAL 9010) lub jasny, stonowany o niskim nasyceniu barw,
- **podłogi:** pokryte wykładziną obiektowa PCV wysokiej wytrzymałości, dopuszcza się stosowanie płytek gresowych, antypoślizgowych,
- **sufity:** jak w standardzie podstawowym; nie przewiduje się sufitów podwieszanych,
- **drzwi:** jak w standardzie podstawowym,
- **oświetlenie:** oprawy natynkowe typu led,
- **okna:** w przypadku gdy magazyn znajduje się w suterenie oraz na parterze należy zastosować kraty wewnętrzne (otwierane do wewnątrz),
- **instalacje elektryczne:** w każdym z tych pomieszczeń powinno być zainstalowane minimum jedno zabezpieczone podwójne gniazdo energetyczne 230V.

V. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznej

1. Moc przydzielona min. 40 kW, z możliwością powiększenia mocy w miarę potrzeb.
2. Rozdzielnia powinna posiadać osobne opomiarowanie.
3. Rozdzielnia główna (RG) budynku/lokalu zostanie wyposażona przez Wynajmującego w:
 - a) wolne trójfazowe pole odpływowe umożliwiające obciążenie mocą 15 kW na potrzeby WZL (w rozłożeniu na 3 fazy) dla dedykowanego zasilania sieci komputerowej, zasilania szafy serwerowej, poza siecią ogólną (gniazda ogólne, gniazdo stanowiska pracy – tzw. „brudne oświetlenie”, AGD, klimatyzacja PPOK i pokoi biurowych). Zabezpieczenie pola odpływowego dla dedykowanej instalacji elektrycznej zostanie wykonane przez Wynajmującego rozłącznikiem bezpiecznikowym Tytan II. Ułożenie WLZ-u i wkładki bezpiecznikowe o charakterystyce gL/gG i spodziewanym prądzie 16 do 25 A zostaną dostarczone przez Wynajmującego – wykonawcę instalacji.
 - b) wolne wydzielone pole odpływowe o min. mocy 5 kW zabezpieczone bezpiecznikiem

- różnicowoprądowym, zapewniające sprawne działanie klimatyzacji w serwerowni,
- c) wolne pole odpływowe o odpowiedniej mocy, zapewniające sprawne działanie klimatyzacji ogólnej, sprzętu AGD, oświetlenia itp.
4. Możliwość ułożenia WLZ-u od rozdzielni głównej budynku do rozdzielni komputerowej zlokalizowanej w pomieszczeniu technicznym WD (węzeł dystrybucyjny – serwerownia). Oznacza to możliwość ułożenia kabla w istniejących ciągach kablowych i/lub dobudowania nowych ciągów kablowych na potrzeby tego kabla, z wykonaniem niezbędnych przepustów w ścianach i stropach.
5. Rozdzielnia główna budynku jest wyposażona w główną szynę uziemiającą.
6. Rozdzielnia główna budynku jest wyposażona w pierwszy stopień ochrony przeciwprzepięciowej (ochronniki klasy B).
7. Rozdzielnia Główna budynku wyposażona w wolne pola odpływowe o odpowiedniej mocy, zapewniającej sprawne działanie klimatyzacji ogólnej, sprzętów AGD, oświetlenia itp.
8. Budynek wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Wymagania dla przepisów instalacyjnych określa § 234 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów,
 - b) dopuszcza się nieinstalowanie przepustów, o których mowa w ust. 1, dla pojedynczych rur instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ogrzewczych, wprowadzonych przez ściany i stropy do pomieszczeń higieniczno - sanitarnych,
 - c) przepusty instalacyjne o średnicy większej niż 0,04 m w ścianach i stropach pomieszczenia zamkniętego, dla których wymagana klasa odporności ogniowej jest nie niższa niż EI 60 lub REI 60, a niebędących elementami oddzielania przeciwpożarowego, powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) ścian i stropów tego pomieszczenia,
 - d) przejścia instalacji przez zewnętrzne ściany budynku, znajdujące się poniżej poziomu terenu, powinny być zabezpieczone przed możliwością przenikania gazu do wnętrza budynku.

Rozdzielnia powinna posiadać osobne opomiarowanie.

VI. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Lokal musi spełniać wymogi w zakresie dostępności architektonicznej zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). „Standard minimum” w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami:

1. Zapewnienie urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, umożliwiających dotarcie do Punktu Obsługi Klienta (POK) osobom ze szczególnymi potrzebami:
- a) dojście do lokalu:
 - zalecana szerokość min. 2 m,
 - w przypadku wejścia do lokalu po schodach zapewnienie pochylni, urządzeń i/lub rozwiązań pozwalających na bezproblemowe dostanie się do POK (alternatywnie platforma, podnośnik, schodolaz itp.),
 - zapewnione miejsca parkingowe (w pobliżu wejścia do budynku) dla osób z niepełnosprawnościami/szczególnymi potrzebami (np. rodzina z małymi dziećmi),

- b) drzwi wejściowe:
 - bezprogowe, minimalna szerokość 0,9 m,
 - minimalna wysokość 2 m, w przypadku drzwi szklanych oznaczenie pasami kontrastowymi szerokości minimum 10cm, usytuowanymi na wysokości ok. 85-105 cm oraz 130-160 cm od poziomu posadzki,
 - zaleca się umieszczenie dodatkowego pasa kontrastowego na wysokości 10 – 30 cm przydatnego dla osób patrzących pod nogi;
 - zaleca się, aby dolna krawędź przeszklonych drzwi wejściowych była zabezpieczona w sposób chroniący przed uderzeniem kołami wózka do wysokości 40 cm (np. poprzez zastosowanie listwy do tej wysokości lub innego elementu chroniącego szkło),
 - ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują,
 - c) zapewnienie toalety przy POK dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. Zapewnienie stanowiska do obsługi osób ze szczególnymi potrzebami w POK:
- a) obniżona lada recepcyjna na odcinku co najmniej 0,9 m do wysokości 0,8 m wraz z blatem umożliwiającym obsługę interesanta poruszającego się na wózku,
 - b) zainstalowana pętla indukcyjna – miejsce oznaczone.
3. Zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków:
- a) ciągi komunikacyjne poziome:
 - brak stopni (schodów) na drogach komunikacyjnych,
 - zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi komunikacyjnej (w przestrzeniach ogólnodostępnych (POK) min. 1,5 m),
 - oświetlenie części komunikacyjnych nie powodujące powstania ostrych i kontrastowych cieni oraz olśnienia,
 - oznaczenie drzwi (numery) do pomieszczeń wykonane w sposób kontrastowy wobec przestrzeni, na której się znajdują,
 - nie wolno stosować podświetlaczy/reflektorów w posadzce skierowanych bezpośrednio do góry,
 - b) ciągi komunikacyjne pionowe:
 - schody wewnątrz budynku z powierzchnią antypoślizgową,
 - poręcze po obu stronach,
 - pierwszy i ostatni schodek biegu oznaczony kontrastowo,
 - oświetlenie wykonane w taki sposób, aby poszczególne stopnie były dobrze widoczne,
 - zapewnienie windy umożliwiającej poruszanie się pomiędzy piętrami (gdy POK zlokalizowano na wyższych kondygnacjach),
 - w windzie sygnalizacja dźwiękowa z pełnymi komunikatami głosowymi o otwarciu i zamknięciu drzwi oraz o numerze piętra,
 - w windzie poręcze po obu stronach kabiny,
 - w windzie wyróżniony kolorystycznie przycisk kondygnacji „0”,
 - dojście do windy oznaczone w systemie informacji budynku, jak również w jej bezpośrednim otoczeniu.
4. Zapewnienie możliwości wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego.

5. Zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

VII. Wymagania dotyczące łączy telekomunikacyjnych

1. Oferowany obiekt musi posiadać przyłącze telekomunikacyjne „Operatora” zapewniające warunki techniczne dla instalacji łącza do sieci LAN, a w przypadku jego braku, właściciel zgadza się na instalację takiego łącza od operatora telekomunikacyjnego. W obiekcie musi być zainstalowane okablowanie strukturalne sieci LAN minimum kategorii „5E” wraz z gwarancją wykonawcy tej sieci na minimum 10 lat eksploatacji. W przypadku negatywnej opinii Departament Informatyki w zakresie warunków technicznych na instalację łączy teleinformatycznych, dopuszcza się możliwość dostosowania lokalu na koszt oferenta poprzez uzbrojenie w infrastrukturę teleinformatyczną przez operatora, który w momencie pozyskiwania lokalu świadczy usługi dla ARiMR. Wykonanie łączy teleinformatycznych sieci LAN przez Oferenta i na jego koszt, zgodnie z wymogami ARiMR w oparciu o opracowany przez Departament Informatyki „Wzorcowy projekt techniczny okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”.
2. Wynajmujący wybuduje wewnętrzną linię zasilającą (WLZ). Do każdego stanowiska pracy musi być doprowadzone przyłącze sieci teleinformatycznej, składające się z dwóch gniazd RJ-45 kat. 5e oraz dwóch gniazd energetycznych 230V (zabezpieczonych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów tzw. PEL (punkt elektryczno-logiczny). Gniazdo RJ-45 kat. 5e musi umożliwiać podłączenie sprzętu teleinformatycznego (np. komputer, telefon IP, drukarka sieciowa). Instalacja elektryczna i logiczna musi spełniać wymagania określone w opracowanym przez Departament Informatyki „Wzorcowym projekcie technicznym okablowania strukturalnego wraz z wydzieloną siecią zasilającą”. Ponadto, każde stanowisko pracy musi być wyposażone w co najmniej jedno gniazdo elektryczne 230V do zasilania innych odbiorników elektrycznych, nie będących elementami infrastruktury teleinformatycznej. Należy zapewnić minimum 30 szt. PEL.

VIII. Wymagania dotyczące systemu sygnalizacji włamania i napadu oraz zabezpieczeń fizycznych

1. Wyposażenie pomieszczeń w czujki ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Każde pomieszczenie z oknem oraz korytarze wyposażone w czujniki ruchu pokrywające okna i drzwi.
3. Każde pomieszczenie z oknem na parterze wyposażone w co najmniej jeden dwufunkcyjny czujnik (ruchu i stłuczeniowy) lub dwa odrębne czujniki (ruchu i stłuczeniowy).
4. Okna na parterze - antywłamaniowe lub zabezpieczone folią antywłamaniową (klasa P2A według normy PN-EN 356:2000) lub roletami antywłamaniowymi albo wyposażone w szyby bezpieczne o standardzie co najmniej P4, klamki zabezpieczone antywłamaniowo (przycisk lub kluczyk) uniemożliwiające rozwiercenie i wybicie, zawiasy i ościeżnice zabezpieczone antywłamaniowo - standard zabezpieczeń RC3.
5. Drzwi do serwerowni, składnicy akt, magazynów podręcznych, pomieszczeń kotłowni, węzłów dystrybucyjnych, odrębnych stref pożarowych oraz klatek schodowych powinny spełniać wymagania dla drzwi przeciwpożarowych. Charakterystyka drzwi antywłamaniowych do serwerowni i składnicy akt: klasy C lub (klasa 4) wg. Polskiej normy PN-EN 14351-1) z odpornością 60 min. (PN/B-96-02871), z zamkami klasy C (kategoria użytkowania: klasa 3, identyfikacja klucza: klasa C- wg polskiej normy PN-EN 12209:2005).

6. Co najmniej dwa sygnalizatory zewnętrzne i sygnalizator wewnętrzny w każdym skrzydle budynku/lokalu.
7. Kontaktrony na wszystkich drzwiach wejściowych do budynku.
8. Centralka dająca możliwość wyodrębnienia co najmniej 5 podsystemów, wyposażona w niezbędną liczbę wyjść programowalnych.
9. Dwa tory monitorowania, z możliwością przesyłania drugim torem kilkunastu sygnałów.
10. W pomieszczeniach składnicy akt czujki przeciw zalewowe, w kotłowniach czujki gazu, dymu i tlenu węgla.
11. Sterowanie każdej strefy z odrębnej klawiatury.
12. Zasilanie awaryjne systemu - co najmniej 72h.
13. Każdy czujnik na osobnej linii.
14. Elementy systemu zabezpieczone przeciw sabotażowo.
15. Zapewnienie równomiernego obciążenia na poszczególne zasilacze.
16. System sygnalizacji włamania i pożaru posiadający możliwość zintegrowania z Systemem Kontroli Dostępu.
17. Kontrola dostępu na drzwiach oddzielających strefy administracyjną, strefę bezpieczeństwa, od strefy ogólnodostępnej – wejście za pomocą specjalnej karty zbliżeniowej, system umożliwiający zdalne przesyłanie danych, składający się ze zwór elektromagnetycznych, elektrozaczepów rewersyjnych zamontowanych na drzwiach wejściowych do wydzielonych pomieszczeń, sterowników przejścia, kart kontroli dostępu HID. Drzwi z kontrolą dostępu muszą być zaopatrzone w urządzenia samozamykające. Wymogi dla systemu kontroli dostępu: klasa dostępu B oznacza, że w systemie możliwe jest przyznawanie dostępu w określonych godzinach oraz, że transakcje uzyskania dostępu są rejestrowane. Klasa rozpoznania 0 oznacza, że dostęp uzyskiwany jest bez sprawdzania tożsamości (np. wyjście po naciśnięciu przycisku). Klasa rozpoznania 2 oznacza, że dostęp uzyskiwany jest po sprawdzeniu tożsamości na podstawie danych zawartych na identyfikatorze lub na podstawie danych biometrycznych (Według Polskiej Normy PN-EN 501331-1 – „Systemy alarmowe, Systemy Kontroli Dostępu, Wymagania systemowe”).

IX. Pozostałe informacje

1. Szczegółowe informacje na temat wymaganego standardu jednostek terenowych ARiMR zawarte są w dokumencie „**Standaryzacja jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa**” – załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r., stanowiący załącznik do niniejszych założeń. Budynek/lokal musi być wyposażony w zewnętrzne i wewnętrzne zabezpieczenia i urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (instalacja oświetlenia ewakuacyjnego, hydrant, gaśnice, koce, itp.).
2. ARiMR informuje, iż właściciel lokalu/budynku musi wyrazić zgodę na wykonanie dla ARiMR w wynajmowanym lokalu/budynku wydzielonej sieci teleinformatycznej (okablowanie strukturalne), co wiąże się z niezbędnymi robotami budowlanymi (przebiecia, przekucia ścian i stropów) i zobowiązać się przedmiotowe prace wykonać, a także pokryć ewentualne koszty zestawienia łącza telekomunikacyjnego. ARiMR informuje, iż właściciel lokalu/budynku musi wyrazić zgodę na montaż na zewnątrz i wewnątrz budynku tablic informacyjnych oraz wszelkiej niezbędnej infrastruktury technicznej (klimatyzatory, osuszacze powietrza, anteny, itp.).
3. ARiMR informuje, iż właściciel lokalu/budynku musi wyrazić zgodę na montaż wewnątrz budynku systemu regałów przesuwanych w pomieszczeniach składnic akt.

4. **Procedura pozyskiwania lokalu** - opisana w obowiązującej w ARiMR „Instrukcji postępowania przy zmianie lokalizacji Oddziałów Regionalnych i Biur Powiatowych” Zarządzenie nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021 r. - w posiadaniu Lubuskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Zielonej Górze.
5. **Termin i miejsce składania ofert:** Zainteresowani mogą składać oferty **do dnia 16 czerwca 2025 r. do godziny 15:00** w siedzibie Lubuskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Zielonej Górze, al. Zjednoczenia 104, 65-120 Zielona Góra, w pokoju nr 3 (kancelaria). O zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu do Lubuskiego Oddziału Regionalnego. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie w sposób gwarantujący zachowanie poufności ich treści z dopiskiem „**Oferta najmu lokalu na potrzeby BP ARiMR w Szprotawie**”.
6. Oferta musi być sporządzona w formie pisemnej, wg. wzoru załączonego do niniejszego ogłoszenia („Formularz ofertowy”) i należy do niej dołączyć kopie dokumentów:
 - a) Kopie dokumentów potwierdzających własność nieruchomości lub prawo do dysponowania nieruchomością (potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną), stan prawny nieruchomości, odpis z księgi wieczystej lub podać numer Księgi Wieczystej,
 - b) Odpis z księgi wieczystej, nie starszy niż trzy miesiące licząc do dnia składania oferty.
 - c) W przypadku, gdy ofertę składa pełnomocnik: pisemne pełnomocnictwo do działania w imieniu oferenta/właściciela nieruchomości – oryginał.
 - d) Oświadczenie woli podpisania wieloletniej umowy najmu z preferowanym rocznym okresem wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie.
 - e) Oświadczenie woli w zakresie przygotowania na własny koszt budynku lub lokalu do standardów biurowych ARiMR (według obowiązującej „Standaryzacji jednostek terytorialnych ARiMR”).
 - f) Oświadczenie określające wysokość proponowanego czynszu miesięcznego oraz sposobu rozliczania ewentualnych nakładów, ponoszonych na lokal przez ARiMR. Oczekiwane jest podanie jednej stawki za jeden metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni użytkowej netto.
 - g) Preferowana niższa stawka za pomieszczenia komunikacyjne. Cena ta ma obejmować wszystkie koszty związane z korzystaniem z najętej powierzchni, które ma ponosić Najemca, w szczególności:
 - korzystanie z najętej powierzchni netto (biura, Punkt Obsługi Klienta, sanitariaty, kuchnie, składnica akt, magazyny, serwerownia),
 - korzystanie z powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy),
 - ubezpieczenie nieruchomości od tzw. ryzyk podstawowych (ogień, burza, uderzenie pioruna, powódź, śnieg, huragan, eksplozja, intensywne, długotrwałe opady deszczu itp.),
 - udostępnienie na zewnątrz oraz wewnątrz budynku/lokalu miejsc na tablice informacyjne,
 - korzystanie z miejsc postojowych w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. III/8,
 - opłaty podatków i opłaty dotyczące nieruchomości,
 - koszty administrowania budynkiem/lokałem w tym: przeglądów oraz kontroli stanu technicznego wynikającego z przepisów prawa,
 - koszty utrzymania budynku/lokalu w stanie przydatnym do użytku w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego,

- koszty całorocznego utrzymania porządku i czystości otoczenia zewnętrznego budynku i miejsc postojowych w tym utrzymania zimowego w zakresie odśnieżania i wywozu śniegu z terenu zewnętrznego, zrzucania śniegu z dachu, strącania sopli i przymowania zrzucanych śniegu i lodu, odśnieżanie o odladzanie ciągów pieszych, komunikacyjnych, miejsc postojowych itp.,
- udostępnienie istniejącej instalacji w zakresie łączności,
- h) Opis sposobu rozliczania kosztów eksploatacyjnych i mediów,
- i) Dokumentację fotograficzną oferowanej nieruchomości, zawierającą widok zewnętrzny oraz wewnętrzny,
- j) Oświadczenie o braku powiązań z osobami pełniącymi funkcje kierownicze w Lubuskim Oddziale Regionalnym,
- k) Zawarty w ofercie opis proponowanego do wynajęcia budynku/lokalu musi obejmować:
 - Współczynnik powierzchni wspólnych,
 - Powierzchnię typowej kondygnacji,
 - Przeznaczenie budynku określone w pozwoleniu na budowę lub pozwoleniu na użytkowanie,
 - Rok budowy, a jeżeli to możliwe także datę oddania do użytkowania,
 - Liczbę kondygnacji naziemnych i podziemnych budynku,
 - Standard wykończenia i wyposażenia,
 - Inne informacje istotne z punktu widzenia wartości użytkowej proponowanego budynku/lokalu (Książka Obiektu Budowlanego, Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego).

X. Podstawowe kryteria merytoryczne oceny ofert:

1. **Ekonomiczne:** wysokość miesięcznej stawki czynszu (preferowana niższa stawka czynszu za pomieszczenia komunikacyjne w budynku), współczynnik powierzchni wspólnych, opłaty eksploatacyjne, sposób rozliczania kosztów mediów,
2. **Lokalizacyjne:** rejon miasta (położenie na terenie Szprotawy), odległość od centrum, dworców, dostępność komunikacyjna (rodzaj i ilość środków komunikacji publicznej), dostępność komunikacją indywidualną, dostępność miejsc postojowych,
3. **Funkcjonalne:** aranżacja, wyposażenie budynku w windy osobowe i osobowo - towarowe, rodzaj ogrzewania, dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami urządzenia klimatyzacyjne, systemy zabezpieczeń budynku.
4. **Dostępność gotowego lokalu oraz niezbędny czas dostosowania** budynku/lokalu dla potrzeb Biura Powiatowego w Szprotawie.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zastrzega sobie prawo do wzywania oferentów do składania dodatkowych wyjaśnień, oświadczeń albo kalkulacji lub żądania złożenia dodatkowych dokumentów, jeżeli będzie to konieczne dla zapewnienia prawidłowego przebiegu postępowania.

Ponadto przed przekazaniem najemcy budynku/lokalu do użytkowania Wynajmujący będzie zobowiązany dostarczyć kopie dokumentacji architektonicznej – budowlanej, w tym stosowne decyzje i pozwolenia, protokoły odbioru wykonywanych instalacji wewnętrznych, aktualne protokoły z wykonywanych obowiązkowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynku i instalacji wraz z pomiarami instalacji elektrycznej, piorunochronnej oraz pomiarami natężenia oświetlenia na stanowiskach pracy. Zainteresowani złożeniem oferty mogą

występować do ARiMR z zapytaniami dotyczącymi treści niniejszego zapytania lub we wszelkich innych sprawach związanych z niniejszą procedurą. Pytania należy składać do upływu połowy terminu wskazanego jako termin składania ofert, licząc od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia na stronie internetowej ARiMR. Pytania można przysyłać pocztą na adres: **Lubuski Oddział Regionalny ARiMR, Al. Zjednoczenia 104, 65-120 Zielona Góra**, lub poprzez e-mail: **or04@arimr.gov.pl** wskazując w temacie zapytanie nr sprawy: **BOR04.222.01.2025.R.B.**

W treści zapytania należy wskazać także preferowany sposób przesłania odpowiedzi. Treść odpowiedzi (bez ujawniania źródła zapytania) zostanie także zamieszczona na stronie internetowej ARiMR. Najemca zastrzega sobie prawo do nieudzielenia odpowiedzi w razie wpłynięcia zapytania po wskazanym w niniejszym punkcie terminie.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zastrzega sobie prawo do rezygnacji bez podania przyczyny z kontynuowania postępowania na każdym jego etapie, bez wyboru najkorzystniejszej oferty, aż do czasu podpisania przedwstępnej umowy najmu. Nie przewiduje się również zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

XI. Klauzula informacyjna dot. przetwarzania i swobodnego przepływu danych osobowych (RODO)

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administrator danych osobowych

Administratorem, czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania danych osobowych Wykonawcy jest Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (zwana dalej ARiMR) z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 70, 00-175 Warszawa. Z administratorem danych osobowych można kontaktować się poprzez adres e-mail: info@arimr.gov.pl lub pisemnie na adres korespondencyjny Centrali Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, ul. Poleczki 33, 02-822 Warszawa.

2. Inspektor Ochrony Danych Osobowych

Administrator danych wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można kontaktować się w sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, poprzez adres e-mail: info@arimr.gov.pl, lub pisemnie na adres korespondencyjny administratora danych, wskazany w pkt 1.

3. Cele i podstawy prawne przetwarzania danych osobowych

Dane osobowe Wykonawcy przetwarzane będą w celach związanych z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie zapytania ofertowego na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 poz. 1579 ze zm.) w celach związanych z realizacją obowiązków ARiMR jako Zamawiającego, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie,

w celu wykonania umowy, a także w celu realizacji obowiązku prowadzenia ewidencji korespondencji i archiwizacji dokumentacji, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalizujące przetwarzanie danych osobowych wymienione w art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO.

4. Źródło pochodzenia danych osobowych

Dane osobowe Wykonawcy pochodzą ze źródeł publicznie dostępnych, tj. strony internetowej Wykonawcy.

5. Okres przetwarzania danych osobowych

Dane osobowe Wykonawcy będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa w tym zakresie, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych ARiMR w zakresie archiwizacji dokumentów, okres przedawnienia roszczeń przysługujących ARiMR i w stosunku do niego. Dokumentacja dotycząca postępowania o udzielenie zamówienia publicznego będzie przechowywana, zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, licząc od dnia 1 stycznia roku następnego od dnia zakończenia postępowania, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.

6. Odbiorcy danych osobowych

Odbiorcami danych osobowych Wykonawcy będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8 oraz art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 ze zm.). Dane osobowe Wykonawcy mogą być udostępniane innym podmiotom jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa. Do danych Wykonawcy mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane w naszym imieniu, np. podmioty świadczące pomoc prawną, usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów, jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.

7. Prawa osób, których dane dotyczą

Zgodnie z RODO przysługuje Wykonawcy:

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- c) ograniczenia przetwarzania danych osobowych.

Jeżeli Wykonawca będzie chciał skorzystać z któregośkolwiek z tych uprawnień prosimy o kontakt z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych lub pisemnie na adres korespondencyjny, wskazany w pkt 2.

Zgodnie z RODO nie przysługują Wykonawcy:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych Wykonawcy jest art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

8. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych osobowych

Obowiązek podania przez Wykonawcę danych osobowych jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Prawo zamówień publicznych, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ww. ustawy.

9. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

W oparciu o dane osobowe Wykonawcy ARiMR nie będzie podejmował wobec Wykonawcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

ARiMR nie przewiduje przekazywania danych osobowych Wykonawcy do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię) ani do organizacji międzynarodowych.

10. Wykonawca, którego dane będą przetwarzane

Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu.

*Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.

**Wyjaśnienie: prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy,
2. Oświadczenie,
3. Standaryzacja jednostek terenowych ARiMR,
4. Wzór projektu okablowania wraz z wydzieloną siecią zasilającą.

Zatwierdzam

data i podpis Dyrektora Oddziału Regionalnego