

Załącznik nr 1

Opole 17.10.2025 r.

Minimalne wymagania jakim powinien odpowiadać budynek/lokal nowej siedziby  
OPOLSKIEGO ODDZIAŁU REGIONALNEGO w Opolu

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

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025, poz.418 j.t. ze zm.).
- Ustawy z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej ( Dz.U. z 2025, poz.188 j.t.).
- Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2024. poz. 101 j.t.).
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2004 nr 169 poz.1650 j.t. ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023, poz.822 j.t.);
- Rozporządzenia 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) ze zm.);
- Rozporządzenia 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);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz.1225 ze zm.);
- Ustawy z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ( Dz.U.2024, poz. 1411 j.t.).
- Standaryzacji jednostek terenowych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 97/2021 Prezesa ARiMR z dnia 10.09.2021r.)
  
- **Podstawowe wymagania dotyczące lokalu/ budynku:**
- Lokalizacja: w granicach administracyjnych: miasta Opole i Powiatu Opolskiego.
- Dostępność gotowego budynku/lokalu: **2026/2027 rok**
- Okres najmu 10 lat
- Budynek /lokal musi zabezpieczyć miejsca pracy dla około **130 osób**
  
- Na dzień udostępnienia Najemcy budynek/lokal winien spełniać warunki dopuszczenia do użytkowania jako budynek biurowy użyteczności publicznej. Budynek /lokal musi spełniać wszystkie wymogi przepisów bhp i ppoż., w tym norm ewakuacji pracowników i beneficjentów ( w szczególności osób ze szczególnymi potrzebami) Do zadań właściciela budynku należeć będzie stworzenie oraz aktualizacja Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego jak również wyposażenia lokalu/budynku w urządzenia ppoż.
- Drzwi do serwerowni, archiwum zakładowego, magazynów podręcznych, pomieszczeń kotłowni, węzłów dystrybucyjnych, odrębnych stref pożarowych oraz klatek schodowych

- powinny spełniać wymagania dla drzwi przeciwpożarowych.
- Lokalizacja w budynku biurowym na parterze lub parterze i pierwszym piętrze, dopuszczalna jest lokalizacja pomieszczeń na wyższych kondygnacjach, koniecznym jest wyposażenie budynku/lokalu w windę osobowo/ towarową o dopuszczalnej masie ok. 800 kg.
  - Rodzaj zabudowy: budynek wolnostojący albo lokal w budynku wolnostojącym lub kompleksie budynków, z wejściem przystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
  - Wymagany budynek / lokal, w których zapewniona jest dostępność architektoniczna dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustawą z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ( Dz.U.2024, poz. 1411 j.t.).
  - **Przy wejściu możliwość** usytuowania logo oraz pełnej nazwy ARiMR i oznaczenia jednostki terenowej.
  - W **przypadku lokalizacji w budynku** współużytkowanym z innymi podmiotami preferowana będzie możliwość korzystania z odrębnego wejścia.
  - **Dojazd** środkami komunikacji publicznej, preferowane są budynki usytuowane w jak najbliższej odległości od przystanków komunikacji publicznej i dworców.
  - **Dogodny dojazd samochodem** z możliwością parkowania na ogólnodostępnym parkingu dla beneficjentów Najemcy.  
W pobliżu wejścia do budynku wydzielone oznakowane minimum jedno miejsce parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami/ szczególnymi potrzebami.
- **Szacunkowe zapotrzebowanie na powierzchnię wynosi:**
  - **Powierzchnia biurowa : ok. 1 300 m<sup>2</sup>**
  - **Powierzchnia serwerowni: ok. 35 m<sup>2</sup>**
  - **Powierzchnia magazynowo -przechowalnicza: ok. 375 m<sup>2</sup>**
  - **Powierzchnia archiwizacyjna: ok. 300 m<sup>2</sup>**
  - **Parking - zapewnienie od 80 do 100 miejsc parkingowych**
- **Nieruchomość, wyodrębniony lokal** posiada uregulowany stan prawny.
  - **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.
  - **Budynek/lokal przyłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**, z możliwością niezależnego opomiarowania,
  - **Ogrzewanie: centralne** z niezależnym opomiarowaniem zasilane z sieci ciepłowniczej lub ewentualnie kotłownia bezobsługowa kotłownia gazowa lub olejowa, **z wyłączeniem kotłowni węglowych oraz ogrzewania elektrycznego** za wyjątkiem kiedy źródłem ogrzewania jest pompa ciepła w połączeniu z rekuperacją.
  - Pomieszczenia, w których przebywają pracownicy oraz serwerownia klimatyzowane, pozostałe pomieszczenia wedle konkretnych wskazań. **Preferowana wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła (rekuperacja)**
  - System sygnalizacji antywłamaniowej w systemie wskazanym przez ARiMR. Instalacja alarmowo- przeciwpożarowa - czujki ruchu oraz czujki przeciwpożarowe, ręczne ostrzegacze pożarowe, czujki zalania, oraz inne - wg. zaleceń odpowiednich służb
  - W podręcznych składnicach akt, archiwum zakładowego oraz magazynach wymagana odpowiednia wytrzymałość stropów. Pomieszczenia przeznaczone na archiwum muszą być suche, klimatyzowane, bez instalacji wod-kan lub c.o., ściany betonowe lub murowane, podłogi izolowane termicznie, drzwi antywłamaniowe, przeciwpożarowe.

- Pomieszczenia 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 oraz spełniać wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- Wymagane 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.
- **Zapewniona przez Wynajmującego możliwość zestawienia stałych łączy telekomunikacyjnych.** W lokalizacji wymagana jest możliwość zapewnienia przez wskazanego **Operatora ARiMR** dostępu do sieci MPLS ARiMR o następującej specyfikacji 2x100Mb/s (łącze symetryczne) w tech. Światłowodowej lub radiolinii. **Wykonanie łączy teleinformatycznych na koszt Wynajmującego.**
- **Wynajmujący wybuduje na swój koszt wewnętrzną linię zasilającą (WLZ):** do każdego stanowiska pracy doprowadzone z serwerowni przyłączy sieci teleinformatycznej składające się z dwóch gniazd sieci LAN o przepustowości min. 1Gb/s RJ-45 kat. 5e oraz czterech gniazd energetycznych 230V (zabezpieczonych) wydzielonych obwodów zasilania komputerów tzw. PEL ( Punkt elektryczno-logiczny). Gniazda RJ-45 kat 5e powinny umożliwiać podłączenie komputera i telefonu w zależności od potrzeb.. Należy zapewnić ok. **130 szt. PEL.**

#### **Wymogi funkcjonalne:**

- **Parametry ogólne pomieszczeń:** wysokość pomieszczeń biurowych: min. 3,0 m, oświetlenie dzienne (**stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi minimum 1:8**). Okna: zapewniające naturalne doświetlenie, o powierzchni nie mniejszej niż 1/8 powierzchni pokoju biurowego. Szklenie okien szybami zespolonymi, niskoemisyjnymi; okna na poziomie parteru i w innych łatwo dostępnych z zewnątrz miejscach zabezpieczone antywłamaniowo (szyby P2A/folia antywłamaniowa P2A/kraty lub rolety). Ościeżnice i ramy okien wykonane z profili systemowych PCV wzmacnianych wkładkami metalowymi w narożnikach; bez mostków termicznych. Okucia pozwalające na układ otwierania rozwierno- uchylny z opcją mikrowentylacji (rozszczelnienia).
- **oświetlenie elektryczne o natężeniu, co najmniej 500 Lux** na wysokości blatu biurka, sprawna wentylacja zapewniająca stałą wymianę powietrza nie mniejszą niż 0,5 - krotna na godzinę oraz klimatyzacja w pomieszczeniach biurowych, POK i serwerowni. Opcjonalnie wysokość pomieszczeń biurowych może być > 2,70 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.2003.169.1650 j.t. zm.).
- **Układ pomieszczeń powinien uwzględniać możliwość wydzielenia następujących stref:**
  - **1) ogólnodostępnej obejmującej:**
  - **Punkt Obsługi Klienta :** preferowane jest usytuowanie na parterze (poziom 0, ale dopuszczalne na wyższych kondygnacjach), POK musi być dostępny z zewnątrz, z niezależnym wejściem umożliwiającym dostęp dla osób niepełnosprawnych (brak stopni, w przypadku wysokiego parteru np. podjazd dla osób niepełnosprawnych lub winda). POK musi mieć wydzieloną strefę do obsługi beneficjenta oraz wydzieloną strefę poczekalni. Strefa do obsługi beneficjenta musi mieć wydzielone **2 boksy**, poprzez wykonanie ścianek aluminiowych (z szybą bezpieczną 33.1) wraz z drzwiami (z szybą bezpieczną 33.1). Każdy z boksów wyposażony w jedno stanowisko. W tym jeden boks przystosowany dla osób niepełnosprawnych z zapewnioną przestrzenią manewrową o wymiarach co najmniej 1,5 x 1,5 m. Zabudowa aluminiowa na tym stanowisku musi zostać wykonana na całą wysokość POK-u. Wejście do tego stanowiska musi mieć szerokość nie mniejszą niż 90 cm. POK musi być umeblowany na koszt Wynajmującego. Przejście z POK do strefy

- administracyjnej musi być wyposażone w zamek z kontrolą dostępu.
- **2) administracyjnej** (ograniczonego dostępu, tylko dla pracowników ARiMR) obejmującej:  
Pokoje biurowe,  
Pomieszczenia socjalne (pokój śniadań z aneksem kuchennym) Pomieszczenia socjalne wyposażone przez Wynajmującego : zlewozmywak z szafką, meble kuchenne (wykonane w uzgodnieniu z ARiMR), oraz stoły i krzesła, możliwość podłączenia sprzętu AGD (zmywarki, lodówki, kuchenki mikrofalowej itp.).  
Pomieszczenia porządkowe, Magazynki podręczne i gospodarcze,
  - **3) bezpieczeństwa** (zamkniętej, dostępnej tylko dla osób upoważnionych), obejmującej:
    - Serwerownię,
    - Archiwum zakładowe,
    - Magazyny podręczne dokumentacji bieżącej.
- Ze względu na specyfikę pomieszczeń użytkowanych, jako archiwa, przy ich projektowaniu (pod względem konstrukcyjnym jak i funkcjonalno-użytkowym wraz z towarzyszącą infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną) należy uwzględnić obowiązujące przepisy, dotyczące miejsc przechowywania dokumentacji archiwalnej bez przeszkód komunikacyjnych, np. schodów, preferowany bezpośredni dostęp z rampy lub innego miejsca rozładunku, dopuszczalne wykorzystanie windy osobowo/towarowej o udźwigu co najmniej 800 kg. Na innych poziomach pod warunkiem zagwarantowania nośności stropów przeznaczonych dla pomieszczeń do systemu składowania dokumentacji oraz windy towarowej o udźwigu co najmniej 800 kg
- **Strefa bezpieczeństwa** może być ustalona wyłącznie na obszarze wydzielonym solidnymi konstrukcjami budowlanymi i posiadającym wejście ze strefy administracyjnej. Za solidne konstrukcje budowlane uznaje się takie, których ściany zewnętrzne i stropy budynków, w których zlokalizowane są strefy bezpieczeństwa muszą mieć klasę odporności włamaniowej równoważnej murowi wykonanemu z „pełnej cegły” (25 cm). Natomiast pomieszczenia stref bezpieczeństwa muszą mieć ściany o odporności włamaniowej równoważnej murowi wykonanemu „na pół cegły” (12,5 cm).
  - **Serwerownia** - pomieszczenie wolne od wszelkich elementów architektonicznych powodujących zmniejszenie jego powierzchni lub wysokości, bezpośrednio przylegające do pomieszczeń ze stanowiskami roboczymi. Pomieszczenie wolne od ciągów instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych. Pomieszczenie bez okien wyposażone w drzwi spełniające funkcje antywłamaniowe i przeciwpożarowe.
  - **Instalacja oświetleniowa:** Wszystkie oprawy muszą spełniać PN co do jakości i wykonania, posiadać certyfikat CE oraz atesty dopuszczające do użytkowania. Wszystkie oprawy typu LED z minimalnym efektem stroboskopowym (SVM) - bez zauważalnego efektu migotania. Okna muszą być wyposażone w rolety wykonane z tkanin zapewniających skuteczne eliminowanie nadmiaru światła zewnętrznego, w aluminiowe żaluzje horyzontalne lub pionowe wertykale tkaninowe wykonane na koszt Wynajmującego.
  - **Zasilanie elektryczne** do budynku zabezpieczające możliwość podłączenia urządzeń oraz odbiorników w ilości ok. 0,30 KWh na osobę (komputery, monitory, urządzenia biurowe itp. oraz dodatkowe zasilanie zabezpieczające pracę urządzeń zainstalowanych w budynku/lokalu.