Przetargownik

Wydanie nr **28/01/2016** z dnia 28 stycznia 2016 roku, ISSN 2392-215X

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie poszukuje powierzchni biurowej na potrzeby siedziby Urzędu

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

Szczegóły

OGŁOSZENIE

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie (dalej „Urząd”) poszukuje powierzchni biurowej na potrzeby siedziby Urzędu (dalej „Przedsięwzięcie”).

Przedsięwzięcie podzielone będzie na 2 Etapy:

I Etap: nabycie prawa do nieruchomości (innego niż prawo własności, w szczególności najmu bądź leasingu);

II Etap: nabycie prawa własności nieruchomości.

Przedmiotem negocjacji będzie:

- czas trwania I Etapu Przedsięwzięcia;
- Warunki nabycia nieruchomości w tym własności gruntu w ramach II Etapu Przedsięwzięcia;

Szczegółowy opis warunków, jakie powinna spełniać oferowana nieruchomość:

1. Wielkość powierzchni użytkowej

Ok. 25 000 – 30 000 m^2 z przeznaczeniem dla około 1200 pracowników.

2. Lokalizacja

Dzielnice m.st. Warszawy: Śródmieście, Żoliborz, Wola, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Mokotów.

3. Klasyfikacja jakościowa

Budynek klasy min. B+ według zwyczajowo przyjętych kryteriów, spełniających w szczególności warunki określone w dalszej części ogłoszenia.

4. Funkcja budynku

Budynek spełniający wszelkie normy i standardy budynku użyteczności publicznej, przeznaczony na pomieszczenia biurowe, spełniający wymagania określone przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dniach 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) oraz Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.), posiadający: salę obsługi klientów, sale konferencyjne, pomieszczenia: socjalne, techniczno-gospodarcze oraz pomieszczenia do przechowywania akt, serwerownie, z komunikacją pionową zapewnioną przez windy, z kontrolą dostępu z zewnątrz oraz posiadający możliwość podziału na strefy z kontrolowanym dostępem.

5. Infrastruktura zewnętrzna

1) miejsca parkingowe dla samochodów Urzędu i pracowników: min. 200 miejsc;

2) zapewnione miejsca parkingowe naziemne dla klientów i gości, w tym miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych;

3) stanowiska postojowe dla rowerów z poręczami umożliwiającymi mocowanie rowerów do ramy – min. 60 miejsc;

4) dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych;

5) dobry dostęp do budynku dla dostawców oraz obsługi technicznej, w tym odrębne wejście do budynku o szerokości i parametrach umożliwiających transport gabarytów oraz dostaw przy pomocy ręcznych wózków transportowych.

6. Przestrzeń budynku

1) udział powierzchni użytkowej netto (pomieszczenia biurowe i sale konferencyjne) do powierzchni umownej brutto: max 25%;

2) całodobowa ochrona budynku wraz z monitoringiem wizualnym z nagrywaniem obrazu przez całą dobę i możliwością odczytu przez minimum jeden miesiąc po nagraniu oraz wsparciem służb interwencyjnych z gwarantowanym czasem dojazdu po wezwaniu; możliwość wezwania wsparcia za pomocą pilotów antynapadowych; ograniczony dostęp do strefy biurowej;

3) dobrze zaprojektowana strefa wejściowa z obsługą recepcji, dostosowana pod względem rozmiaru do wielkości i przeznaczenia budynku;

4) powierzchnia podłóg wyłożona antypoślizgowymi płytkami gresowymi i wykładzinami posiadającymi atest niepalności.

7. Konstrukcja budynku

1) zapewnienie na każdej kondygnacji minimalnych wymagań dotyczących wytrzymałości stropów oraz miejsc umożliwiających przeniesienie dużych obciążeń, potwierdzone dokumentacją techniczną;

2) wydzielone strefy pożarowe.

8. Infrastruktura i wyposażenie techniczne budynku:

1) dywersyfikacja źródeł zasilania realizowana poprzez zapewnienie min. dwóch niezależnych łączy zasilania energetycznego z dwóch niezależnych transformatorów lub poprzez zastosowanie generatora prądotwórczego, który może być wydzielony do obsługi wyłącznie systemów informatycznych i bezpieczeństwa oraz umożliwiających wentylację;

2) system BMS (Building Management System) z możliwością kontroli sterowania i systemem bezpieczeństwa pożarowego, kontroli dostępu oraz innymi systemami budynku;

3) wydzielenie odrębnych pomieszczeń serwerowni oraz pomieszczenia rozdzielni telefonicznej z niezależnym dostępem do tych pomieszczeń;

4) system okablowania strukturalnego, kat. 6 UTP, LSOH

Podstawą do przygotowania projektu opracowania Okablowania Strukturalnego są najnowsze wydania norm okablowania strukturalnego:

- **ISO/IEC 11801** „Information technology. Generic cabling for customer premises”
- **EN 50173-1** „Information technology. Generic cabling systems Part 1: General requirements”
- **ANSI/TIA/EIA 568-B.2** „Commericial Building Telecommunications Cabling Standards Part 2”
- **PN-EN 50173-1** „Technika informatyczna. Systemy okablowania strukturalnego. Część 1: Wymagania ogólne”
- **PN-EN 50174-1** „Technika informatyczna. Instalacja okablowania. Część 1: Specyfikacja i zapewnienie jakości.” Norma zawiera informacje, którymi należ się kierować, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci okablowania. Określa rodzaje kabli i złącz oraz miejsce ich stosowania dla zapewnienia najwyższej trwałości budowanej sieci.

Wprowadza ona zalecenia odnośnie planowania i instalowania sieci, oznaczania testów oraz napraw eksploatacyjnych.

- **PN-EN 50174-2** - „Technika informatyczna. Instalacja okablowania. Część 2: Planowanie i wykonawstwo instalacji wewnątrz budynków.” Norma zawiera szczegółowe opisy dotyczące planowania oraz instalacji ekranowego i nieekranowanego okablowania strukturalnego miedzianego oraz światłowodowego. Zaleca sposoby zapewnienia właściwych parametrów elektromagnetycznych sieci, prowadzenia uziemień oraz zabezpieczeń przepięciowych. Norma szczegółowo omawia sposoby zakańczania
i prowadzenie kabli światłowodowych.

- **EN 50346:2002 “**Information technology. Cabling installation – testing of installed cabling”.

Norma europejska opisująca procedury testowania systemów okablowania strukturalnego.

Wszystkie niewymienione w projekcie zagadnienia związane z okablowaniem strukturalnym
są regulowane przez powyższe normy.

5) serwerownia (CPD – centralny punkt dystrybucyjny):

- usytuowanie:

  - w przypadku jednego budynku: wyodrębnione dwa pomieszczenia serwerowni usytuowane w dwóch skrajnych częściach budynku lub różnych jego kondygnacjach,
    z wykluczeniem pomieszczeń w piwnicy i na parterze,
  - w przypadku dwóch i więcej budynków: jedna serwerownia w budynku głównym oraz druga – w innym budynku z wykluczeniem pomieszczeń w piwnicy i na parterze,

- automatyczny centralny system gaśniczy niezależny od systemu gaśniczego budynku oraz system sygnalizacji pożaru,

- izolacja termiczna,

- system alarmowy napadowy (naruszenia strefy),

- system kontroli dostępu,

- system monitorowania warunków środowiskowych (temperatura, wilgotność itd.) wraz
z powiadamianiem zdalnym,

- zdywersyfikowany system klimatyzacji,

- podłoga technologiczna,

- szafy dystrybucyjne ustawione centralnie (dostęp z każdej strony),

- okablowanie doprowadzone pod podłogą technologiczną,

- zabezpieczenie dwóch niezależnych źródeł zasilania (podstawowe oraz awaryjne),

- w przypadku wystąpienia dodatkowych PD (punktów dystrybucyjnych) poza serwerownią: połączenie PD z CPD za pomocą światłowodu,

- drzwi wejściowe oraz zamki zabezpieczające wzmacniane,

- wykluczenie instalacji c.o. oraz instalacji wodnej w pomieszczeniu w celu zminimalizowania ryzyka zalania w przypadku awarii,

- pomieszczenie bez okien lub w przypadku występowania okien: zabezpieczenia przed dostępem z zewnątrz,

- powierzchnia do umiejscowienia stanowiska pracy dla administratora;

6) na 1 pracownika: 1 punkt PEL (punkt elektryczno-logiczny) zawierający: 3 gniazda elektryczne kodowane + 3 punkty logiczne + 1 punkt telefoniczny (dopuszczalne zmiany na etapie projektowania sieci);

7) jednoznaczne oznaczenie i identyfikacja wszystkich elementów infrastruktury teleinformatycznej wraz z naniesieniem na rzuty budynku/piętra/pomieszczeń;

8) zapewniona przestrzeń na urządzenia techniczne użytkownika, takie jak: anteny satelitarne, dodatkowe generatory zasilające, dodatkowe urządzenia chłodnicze;

9) zraszacze i alarm przeciwpożarowy wraz z czujnikami dymnymi;

10) czujniki ruchu i alarm przeciwwłamaniowy;

11) oświetlenie spełniające wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 1 grudnia 1998 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe (Dz. U. z 1998 r. Nr 148, poz. 973);

12) windy osobowe dostosowane do przewozu osób niepełnosprawnych i niedowidzących oraz co najmniej jedna winda osobowo- towarowa;

13) skuteczne zabezpieczenie okien w pomieszczeniach biurowych przed olśnieniem;

14) na każdej kondygnacji w pełni wykończone i wyposażone (bez sprzętu AGD) pomieszczenia socjalne oraz toalety w ilości dostosowanej do ilości pracujących osób, w tym toalety dla osób niepełnosprawnych.

9. Układ pomieszczeń

1) układ gabinetowy (komórkowy);

2) ogólnodostępna sala posiedzeń Sejmiku Województwa o powierzchni ok. 250 m^2 z zapleczem technicznym i aneksem kuchennym, zlokalizowana poza strefą kontroli dostępu;

3) modułowa sala konferencyjna o powierzchni ok. 250 m^2 z zapleczem technicznym i aneksem kuchennym, zlokalizowana poza strefą kontroli dostępu;

4) 8 średnich i małych sal konferencyjnych dla 20-40 osób, rozmieszczonych na różnych kondygnacjach budynku;

5) sala obsługi klienta o powierzchni co najmniej 100 m^2 zlokalizowana na parterze poza strefą kontroli dostępu w systemie open space z wyodrębnionymi punktami obsługi klientów;

6) pomieszczenia dla kancelarii ogólnej oraz kontroli zewnętrznych zlokalizowane na parterze budynku;

7) pomieszczenie dla kancelarii tajnej;

8) pomieszczenie dla obsługi punktu kasowego z drzwiami antywłamaniowymi i odrębnym wejściem dla pracownika kasy;

9) pomieszczenie z przeznaczeniem na pracę przy wysokowydajnych urządzeniach powielających z zapewnionym systemem wentylacji o zwiększonej efektywności dostosowanej do tego typu urządzeń;

10) pomieszczenia techniczno-gospodarcze o powierzchni co najmniej 1000 m^2 na poziomie poniżej parteru z funkcją wydzielenia przestrzeni dla różnych komórek organizacyjnych Urzędu – ok. 80% przestrzeni wyposażonej w regały metalowe otwarte.

10. Komfort budynku

1) centralna klimatyzacja wraz z funkcją nawilżania i możliwością regulacji temperatury przez użytkowników;

2) dopuszcza się dostęp do funkcji towarzyszących zlokalizowanych w budynku lub jego pobliżu, takich jak np. kiosk, sklep spożywczy, bankomat itp.;

3) warunki środowiska pracy zapewniające poziom hałasu spełniający minimalne wymagania dla poszczególnych funkcji i charakteru pomieszczeń (zgodnie z normą PN-87/B-02151/02).

11. Budynek musi spełniać wymagania zawarte w:

1) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);

2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dniach 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);

3) Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);

4) Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);

5) Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 z późn. zm.);

6) pozostałych przepisach techniczno-budowlanych.

Przewidywany czas wprowadzenia pracowników do budynku: **najpóźniej IV kwartał 2017 r.**

Zgłoszenia – wyłącznie w formie pisemnej, będą przyjmowane w siedzibie Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 28, 00-024 Warszawa w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 lutego 2016 roku.

Zgłoszenie powinno określać :

1. **posiadane prawo do nieruchomości i określenie prawa jakie w I Etapie przysługiwałoby Urzędowi;**
2. **proponowany czas trwania I Etapu Przedsięwzięcia;**
3. **szczegółowy opis nieruchomości,**
4. **określenie przewidywanego terminu wprowadzenia pracowników do budynku**

Do zgłoszenia należy dołączyć:

1. **oświadczenie o zachowaniu poufności;**
2. **oświadczenie o gotowości przystąpienia do przetargu lub negocjacji;**
3. **oświadczenie o dysponowaniu prawem do nieruchomości spełniającej wymogi ogłoszenia.**

Urząd zastrzega sobie prawo skierowania zaproszenia do udziału w przetargu lub negocjacjach, tylko do wybranych podmiotów. Warunkiem udziału w przetargu będzie wpłacenie wadium oraz wyrażenie zgody na warunki przetargu ustalone przez Urząd. Przewidywany termin skierowania zaproszenia do udziału w przetargu lub negocjacjach: **koniec I kwartału 2016 r.**

Odrzuceniu podlegają zgłoszenia przygotowane przez biura obrotu nieruchomościami, jeżeli korzystanie z takiego pośrednictwa wiąże się z koniecznością ponoszenia przez Urząd dodatkowych opłat.

Urząd zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zamiaru realizowania przedmiotu ogłoszenia bez podania przyczyn.

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 3 lit i) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych do niniejszego zamówienia nie stosuje się przepisów tej ustawy.

Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu kodeksu cywilnego.

Kontakt w sprawie warunków technicznych: r.zieciak@mzn.pl

Copyright © 2012 - 2024 Przetargownik
wdrożenie: Daniel Czerepak firma.dcode@gmail.com