

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Obszar	Szczegółowy opis przedmiotu najmu	Uwagi
Lokalizacja powierzchni biurowej/ nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia biurowa/nieruchomość musi stanowić własność Wynajmującego lub Wynajmujący musi posiadać prawo do dysponowania nieruchomością w formie aktu notarialnego na okres nie mniejszy niż łączny okres umowy najmu, nie krótszy niż 3 lata. 2. Powierzchnia biurowa/nieruchomość musi być zlokalizowana w granicach administracyjnych miasta Żywca 3. Powierzchnia biurowa/nieruchomość powinna znajdować się w odległości maksimum 300 m od przystanku komunikacji miejskiej. 4. Powierzchnia biurowa/nieruchomość powinna spełniać warunki dostępności architektonicznej określone w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411, ze zm.) 5. Dla użytkowników powierzchni biurowej/nieruchomości powinno być zapewnione co najmniej 25 miejsc parkingowych w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami znajdujące się w bezpośrednim otoczeniu wejścia do wynajmowanej powierzchni. 	
Ochrona i bezpieczeństwo powierzchni biurowej/ nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wynajmujący musi zapewnić dostęp 24 h x 7 dni w tygodniu do udostępnianych pomieszczeń dla: <ul style="list-style-type: none"> • upoważnionych przez Najemcę pracowników, • pracowników serwisu firm trzecich, świadczących usługi administracyjne na rzecz Najemcy (serwis urządzeń IT, operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne, sprzątanie). 2. Możliwość montażu systemu elektronicznego przez firmę świadczącą usługi ochrony mienia na rzecz Najemcy 	

Usługa sprzątan	Wynajmujący musi zapewnić sprzątanie terenu zewnętrznego, utrzymanie terenów zielonych, odśnieżanie parkingu oraz usuwanie śniegu i oblodzeń z dachu.	
Zabezpieczenie techniczne powierzchni biurowej/ nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. System Kontroli Dostępu (SKD) w powierzchni biurowej/nieruchomości musi być wykonany z uwzględnieniem zapisów normy: PN-EN 50133-1:2007 Systemy alarmowe. 2. SKD musi zapewniać podział obszarów zewnętrznego i wewnętrznego na strefy dostępu. 3. SKD powinien umożliwiać wydawanie indywidualnych personalizowanych kart kontroli dostępu, przypisanych do pojedynczego użytkownika. 4. Wejście do pomieszczeń (wynajmowanej powierzchni biurowej/ nieruchomości) musi być wyposażone w czytniki umożliwiające rejestrację wejścia oraz wyjścia. 5. W powierzchni biurowej/nieruchomości musi zostać zastosowane rozwiązania proceduralno-organizacyjne wspierające działanie SKD, które gwarantują pracownikom ochrony powierzchni biurowej/nieruchomości możliwość jednoznacznej identyfikacji osoby wchodzącej. 6. Wynajmujący na każde żądanie Najemcy musi udostępniać informacje z rejestru zdarzeń SKD w postaci raportu (w pliku txt/xls lub innym uzgodnionym z Najemcą formacie edytowalnym) na nośniku elektronicznym. 7. Powierzchnia biurowa/nieruchomość powinna być wyposażona w System Sygnalizacji Włamań i Napadów (SSWiN) 	
Wyposażenie teleinformatyczne	<p>Powierzchnia biurowa/nieruchomość musi zapewnić:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość podłączenia za pośrednictwem operatora telekomunikacyjnego Orange symetrycznego łącza światłowodowego typu punkt-punkt o przepustowości minimum 1Gb/s umożliwiającego bezpośrednie połączenie do sieci teleinformatycznej Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie; 2) doprowadzone do centralnego punktu sieci (serwerowni) okablowanie światłowodowe umożliwiające podłączenie symetrycznego dostępu do 	

	<p>Internetu o przepustowości minimum 600 Mb/s za pośrednictwem operatora telekomunikacyjnego;</p> <p>3) okablowanie strukturalne miedziane minimum kat. 6 łączące gniazdka sieciowe znajdujące się w pokojach z punktami dystrybucyjnymi lub centralnym punktem sieci ;</p> <p>4) okablowanie strukturalne łączące punkty dystrybucyjne z centralnym punktem sieci - miedziane minimum kat. 6 lub światłowodowe o przepustowości minimum 1 Gb/s jeśli gniazda sieciowe znajdujące się w pokojach nie łączą się bezpośrednio z centralnym punktem sieci (serwerownią);</p> <p>5) centralny punkt sieci (serwerownia o powierzchni min. 10 m²) - pomieszczenie zamykane, z klimatyzacją, z możliwością montażu szaf RACK 19" oraz podłączenie urządzeń sieciowych do sieci elektrycznej. Do centralnego punktu sieci musi się zbiegać okablowanie strukturalne z gniazd sieciowych znajdujących się w pokojach lub punktów dystrybucyjnych oraz okablowanie światłowodowe operatora telekomunikacyjnego;</p> <p>6) punkty dystrybucyjne - zamykane pomieszczenia z możliwością montażu dwóch szaf RACK 19" oraz podłączenie urządzeń sieciowych do sieci elektrycznej, jeśli gniazda sieciowe znajdujące się w pokojach nie łączą się bezpośrednio z centralnym punktem sieci (serwerownią).</p> <p>Wynajmujący wyraża zgodę na realizowanie przez PGW Wody Polskie bądź podmioty zewnętrzne działające w jego imieniu (w tym operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne) prac instalacyjno-przyłączeniowych związanych z budową m.in. sieci teleinformatycznych bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat po stronie najemcy, zgoda obejmuje ingerencje w pomieszczenia wynajmowane i części wspólne budynku</p>	
<p>Wyposażenie powierzchni biurowej/ nieruchomości</p>	<p>Powierzchnia biurowa/nieruchomość powinna posiadać:</p> <p>1) powierzchnię biurową - minimum 490m² - w układzie gabinetowym, wyposażoną w co najmniej 42 stanowisk biurowych z możliwością rozszerzenia do 45, spełniających aktualne normy BHP;</p>	<p>Powierzchnia powinna posiadać dedykowaną wyłącznie Najemcy bezprzerwową sieć</p>

	<p>2) co najmniej 2 pokoje Dyrektorskie z jednym sekretariatem;</p> <p>3) pokoje pracownicze preferowane 2-3 osobowe;</p> <p>4) salę konferencyjną o powierzchni minimum 30 m²;</p> <p>5) powierzchnię magazynową o powierzchni ok. 16-20 m²;</p> <p>6) w każdym pokoju - gniazda zasilania energetycznego bezprzewodowego (prąd zmienny 50 Hz o napięciu 230 V) po 2 gniazda do każdego stanowiska biurowego;</p> <p>7) stanowisko wyposażone w 2 porty informatyczne (standard RJ45);</p> <p>8) odpowiednie miejsce na 3 urządzenia wielofunkcyjne z możliwością do podłączenia do gniazd sieciowych LAN;</p> <p>9) instalację komputerową budynku - powinna być min. klasy 6, z możliwością podłączenia dodatkowego operatora Internetu, oświetlenie energooszczędne w technologii LED we wszystkich pomieszczeniach;</p> <p>10) dostęp do pomieszczenia socjalnego (kuchni) oraz sanitariatów dla pracowników Najemcy;</p> <p>Powierzchnia biurowa/nieruchomość musi posiadać:</p> <p>1) toalety dostępne na każdej kondygnacji;</p> <p>2) co najmniej jedną toaletę przystosowaną dla osób niepełnosprawnych na parterze;</p> <p>3) pomieszczenia socjalne kuchenne wyposażone w meble;</p> <p>4) łazienki, WC, ciągi komunikacyjne - liczba i powierzchnie według norm;</p> <p>5) pokoje wyposażone w klimatyzację lub instalację do schłodzenia powietrza.</p>	zasilania energetycznego mocy minimum 150 kW
Normy	<p>Powierzchnia biurowa/nieruchomość na dzień podpisania umowy najmu musi posiadać aktualne dokumenty potwierdzające spełnienie obowiązujących norm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prawa budowlanego, • przepisów BHP stosownych do ilości użytkowników i przeznaczenia obiektu, • przepisów przeciwpożarowych, • norm branżowych odpowiednich dla każdej z instalacji. 	
Opłaty	<p>Powierzchnia biurowa/nieruchomość musi być wyposażona w oddzielne liczniki energii elektrycznej, zużycia wody, energii cieplnej (CO, CWU)</p>	