

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1
Tel.: 257 044 025

Průzkum trhu – administrativní komplex – leden 2025

Generální finanční ředitelství (GFŘ) provedlo interní šetření ohledně dislokace složek Finanční správy ČR na území hlavního města Prahy. Předmětem šetření bylo rovněž zaktualizovat skutečný stav budov využívaných Finanční správou ČR, tedy zejména jejich technický stav a finanční náročnost, která je nutná k jejich budoucímu bezproblémovému provozu. Na základě zjištěného stavu navrholo GFŘ taková dislokační opatření, která by vedla k maximálnímu využití nemovitostí využívaných Finanční správou ČR, finančním úsporám v případě nemovitostí, jejichž provoz je z hlediska vynakládaných nákladů neefektivní, a zefektivnění umístění složek Finanční správy ČR v objektech organizace.

Z šetření vyplynulo, že vzhledem ke značné současné, potažmo i budoucí finanční náročnosti provozu budov spravovaných GFŘ, jakož i ke značnému objemu finančních prostředků vynakládaných na nájemné, se jako nejvhodnější řešení jeví pořízení moderní administrativní budovy do vlastnictví státu Česká republika, příslušnosti hospodařit GFŘ.

Budova by měla svými parametry zabezpečit nejen radikální snížení nákladů na provoz, ale svojí velikostí umožnit centralizovat značnou část složek GFŘ i územních pracovišť finančních úřadů umístěných na území hlavního města Prahy na jedno dostupné místo. To by mělo za následek, kromě jiných úspor vzniklých centralizací a modernizací, i vypovězení celé řady finančně náročných nájemních vztahů.

Základní parametry poptávané nemovitosti:

- Nemovitost plní podmínky stanovené příslušnými předpisy a technickými normami pro administrativní budovy.
- Energetická třída budovy dle PENB (průkazu energetické náročnosti budovy – dle vyhlášky č. 264/2020 Sb. ve znění novely č. 222/2024 Sb. s účinností od 1. 9. 2024) je v kategorii „A“ nebo „B,“ certifikace BREEAM či LEED výhodou.

- Administrativní budova musí mít téměř nulovou spotřebu energie (NZEB).
- Novostavba (kolaudace ne starší 5 let od referenčního termínu), popřípadě budova po komplexní rekonstrukci (s datem dokončení rekonstrukce, tj. kolaudace ne starší 3 let od referenčního termínu), popřípadě budova ve výstavbě s garantovaným termínem dokončení (kolaudace) do konce roku 2025. Referenčním termínem je datum podání nabídky.
- K nastěhování (i postupně) v horizontu let 2026–2030.
- S pozemky včetně staveb musí být oprávněn nakládat subjekt, který GFŘ zašle informaci.
- Na nemovitostech nevážnou práva třetích osob ani věcná břemena (vyjma zákonných břemen týkajících se provozu sítí, apod.), ani případné restituční nároky. Případně je možné uvést bezpečné smluvní zajištění, které takový stav zabezpečí ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch České republiky do katastru nemovitostí.

Poptávaná lokalita

- Širší centrum (tedy nikoliv okraj) hl. m. Prahy (ve smyslu například Smíchov, Nusle, Krč, Strašnice, Vysočany, Holešovice, Dejvice).
- Dobrá dostupnost MHD, ideálně v těsné blízkosti stanice metra, popřípadě příměstských vlaků a autobusů, dochozí vzdálenost ke stanici metra předpokládána max. 7 minut chůze.
- Přiměřená občanská vybavenost v okolí.

Specifikace nemovitosti

- Celková čistá podlahová plocha optimálně cca 25 000 m².
- Budova disponující, popřípadě umožňující vytvoření minimálně 1 300 kancelářských pracovišť ve standardu pro výkon činnosti Finanční správy ČR – tj. v oddělených, převážně neprůchozích, kancelářích pro 1 – 4 zaměstnance (standartně kancelář pro 2 zaměstnance), možnost případné open-space efektivně dělit na kanceláře pro 1 – 4 zaměstnance.

- Čistá kancelářská plocha minimálně 17 000 m² (dle metodiky Centrálního registru administrativních budov – tj. bez započtení chodeb, sociálních zařízení, jednacích a zasedacích místností, skladů a spisoven, vertikálních komunikací).
- Adekvátní parkovací plochy (optimálně cca 200 parkovacích stání).
- Možnost vybudování odpovídajícího front-office (klientského kontaktního centra), jednacích místností, velké zasedací místnosti, spisoven, archivů, komunikací, zázemí atd.
- Hloubka administrativní budovy, popřípadě jednotlivých křídel budovy v běžném nadzemním podlaží cca 15 – 20 metrů, přičemž optimum je cca 15 metrů.
- Slaboproudé rozvody v kategorii 6 nestíněné UTP.

Úhrada kupní ceny

- Preferována úhrada minimálně části kupní ceny formou směny alespoň za některé nemovitosti státu v příslušnosti hospodařit Generálnímu finančnímu ředitelství – jedná se o následující budovy (bližší specifikace nemovitostí v příloze či na vyžádání):
 - Lazarská 15/ 7, Praha 1
 - Drahořejlova 48, Praha 9
 - Českomoravská 220/29, Praha 9
 - Orebitská 477/18, Praha 3
 - Žitná 563/12, Praha 2.
- Hodnota všech dotčených nemovitostí bude stanovena znaleckými posudky.

V nabídce uveďte:

- Identifikaci nemovitosti.
- Popis současného stavu nemovitosti, popis stavebně-technického stavu včetně technického zařízení budovy (zvláště způsob vytápění, řešení vzduchotechniky, větrání, systémů PZTS, atd.).
- Plochu nadzemních i podzemních podlaží (v rozlišení kancelářská plocha, ostatní plocha – například zasedací místnosti, archivy, plocha technického zázemí, počet parkovacích míst, stravovací zařízení, dětské skupiny apod.).

- Situační plány s uvedením měřítka, případně vizualizace prostor, jejich výměry.
- Dispoziční plány jednotlivých podlaží se základními rozměry, řezy budovou, pohledy na budovu.
- Jakékoliv další informace limitující nebo omezující realizaci základních parametrů.
- Nabídku shrňte do 10 stran A4 (vyjma grafických příloh).

Případné dotazy zasílejte nejpozději do 10. 2. 2025 na email podatelna@fs.gov.cz, andrea.salacova@fs.gov.cz, stanislav.behal@fs.gov.cz.

Nabídku zasílejte nejpozději do 24. 2. 2025 do datové schránky GFŘ: **p9iwj4f**.

Pro vyloučení pochybností zdůrazňujeme, že tento průzkum trhu nepředstavuje nabídku na uzavření jakékoliv smlouvy, ani žádný příslib či jinou výhodu v rámci případného výběrového či zadávacího řízení. GFŘ nebude poskytovat za obdržené informace jakékoliv peněžní ani jiné plnění.