

A. Jak koupit nepotřebný nemovitý majetek od České pošty, s.p. (ČP)?

I. Kdo je vlastníkem majetku, který ČP prodává?

Vlastníkem nemovitostí nabízených ČP k prodeji je Česká republika, ČP vykonává práva a povinnosti vlastníka. V souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů („ZSP“), ČP přísluší právo hospodařit s majetkem České republiky.

II. Kdo se může ucházet o nepotřebný nemovitý majetek ČP?

- a) Zájemcem o koupi může být plně svéprávná fyzická nebo právnická osoba, která může bez omezení nabývat nemovitý majetek na území České republiky v souladu s platnou legislativou a splní mj. níže uvedené předpoklady, které stvrzuje svým podpisem.
- b) Zájemce o koupi stvrzuje podpisem identifikačního formuláře, že se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, že není předlužen a je schopen plnit své splatné závazky, že jeho hospodářská situace nevykazuje žádné známky hrozícího úpadku, není v platební neschopnosti, není proti němu vedeno řízení podle zák. č. 182/2006 Sb., že mu není známo, že by mu hrozila platební neschopnost či řízení podle zák. č. 182/2006 Sb., neprobíhá proti němu, ani mu není známo, že by mu hrozilo exekuční, vykonávací, ani jiné obdobné vymáhací řízení, neprobíhá proti němu, ani mu není známo, že by mu hrozilo, soudní, rozhodčí, správní či jiné obdobné řízení ve věci povinností a závazků vůči ČP, České republice či zdravotní pojišťovně.
- c) Na základě plné moci může být zájemce zastoupen zástupcem.

III. Je možné si na koupi nemovitosti vzít úvěr či jiný finanční produkt?

Způsob financování je zcela věcí zájemce. V případě financování/ částečného financování formou úvěru či jiného finančního produktu, není možno počítat se zřízením zástavního práva ke kupované nemovitosti, tzn., že pro účel ručení je třeba počítat, v závislosti na podmínkách bankovního ústavu, s jinou nemovitostí. Podle ZSP může ČP k majetku zřídit zástavní právo pouze s předchozím schválením zakladatele. V praxi to znamená další administrativní proces v délce cca 5–8 měsíců bez jistoty udělení souhlasu.

IV. Prodává ČP nemovitosti vlastními zaměstnanci nebo využívá „realitní společnosti“?

ČP zajišťuje prodej nemovitosti převážně vlastními zaměstnanci. Ve výjimečných případech, a pouze pro jednotlivé případy, využívá ČP pro vyhledání zájemců o koupi nemovitosti realitního agenta, a to po předchozím uzavření smlouvy podle Zákona o zadávání veřejných zakázek.

V. Jakým způsobem ČP nepotřebný nemovitý majetek nabízí k prodeji?

Nepotřebný nemovitý majetek ČP je nabízen k prodeji především formou výběrového řízení (VŘ) elektronickou aukcí (E-aukce) nebo výběrovým řízením obálkovou metodou (VŘO). Forma VŘ je vždy předem oznámena ve zveřejněných dokumentech. VŘ je pouze způsobem výběru nejvyšší cenové nabídky. Vítěz VŘ se stává vlastníkem nemovitosti teprve na základě uzavřené kupní smlouvy a následného zápisu na katastru nemovitostí.

B. Prodej nepotřebného majetku

- I. Kde mohu najít seznam nepotřebného nemovitého majetku, který ČP nabízí k prodeji?
- Aktuálně nabízený nepotřebný majetek k prodeji je vždy zveřejněn na webových stránkách ČP a externím webovém portálu Sreality.cz, konkrétně:
 - <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/prodej-a-pronajem-nemovitosti>
 - <https://www.sreality.cz/adresar/ceska-posta-s-p-praha-nove-mesto/15982/inzeraty/>
 - Na jednotlivých nemovitostech nabízených k prodeji je vyvěšena plachta „NA PRODEJ“ s kontakty na makléře.
 - Přímý kontakt na makléře je dostupný přes e-mailovou technologickou schránku reality.prodej@cpost.cz, případně tel.: **+420 954 302 327**.
 - V rámci nabídky na webu ČP je i rubrika „PŘIPRAVUJEME“, kde jsou zveřejněny nemovitosti, které jsou interně administrativně připravovány k prodeji. U těchto nemovitostí prozatím není známa forma prodeje, datum zveřejnění prodeje ani vyvolávací cena nemovitosti.
 - Pokud nenajdete na výše uvedených stránkách žádnou nabídku nepotřebného majetku, ČP v daný okamžik žádný nepotřebný majetek k prodeji nenabízí. Je však možné, že ČP nabídku připravuje ke zveřejnění. Z tohoto důvodu doporučujeme sledovat výše uvedené odkazy na webové stránky – nabídka může být zveřejněna kdykoli.
- II. Kdy a na jak dlouho je zveřejněna nabídka nepotřebného nemovitého majetku, který ČP nabízí?
- Nabídka nepotřebného majetku ČP je zveřejňována pravidelně většinou 1x za 1-2 kalendářní měsíce.
 - Nabídka nepotřebného majetku vč. příslušné dokumentace k E-aukci je zveřejňována na web stránkách ČP, www.ceskaposta.cz.
 - Nabídka nepotřebného majetku – pouze inzerce vč. kontaktů na makléře je zveřejňována na web stránkách internetového portálu Seznam, www.sreality.cz.
 - Doba zveřejnění nabídky nepotřebného majetku je ve většině případů min. 1 kalendářní měsíc (30 dnů) ode dne zveřejnění. Po tuto dobu je i vyvěšena informační plachta „NA PRODEJ“ na nabízených nemovitostech a současně je zveřejněna i inzerce na externím webovém portálu Sreality.cz.
- Zveřejnění nabídky na Portálu veřejné správy („PVS“) ke splnění povinností ČP dle ZSP není nabídkou nepotřebného majetku ani komerční inzercí ve smyslu tohoto dokumentu. Nabídka zveřejněná na PVS je určena výlučně pro organizační státu a jiné státní organizace.
- III. Jakým způsobem ČP stanovuje kupní cenu?

Kupní cena je stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem. Výše prodejní ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti a případná vlastnická omezení.

IV. Za jakých podmínek se mohou zúčastnit výběrového řízení – elektronické aukce nebo výběrového řízení obálkovou metodou na prodej majetku, o které mám zájem?

- a) Podmínky účasti pro výběrové řízení jsou obsaženy v dokumentu „Oznámení o konání a podmínkách prodeje nepotřebných nemovitostí České pošty, s.p., formou VŘ elektronickou aukcí („E-aukce“) nebo obálkovou metodou („VŘO“), který je zveřejňován současně s ostatními dokumenty na webových stránkách České pošty, s.p.:
 - <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/prodej-a-pronajem-nemovitosti>
- b) Podmínky prodeje nepotřebného majetku jsou vždy zveřejňovány se seznamem prodeje nepotřebného majetku, a to po dobu zveřejnění nabídky nepotřebného majetku, tj. ve většině případů min. 1 kalendářní měsíc (30 dnů) ode dne zveřejnění.
- c) Ve zveřejněných dokumentech je uveden zejména: popis prodáváného majetku, minimální kupní cena, výše kauce, výše nákladů spojených s prodejem, datum, čas a místo zahájení E-aukce (tzn. název aukčního portálu), datum a čas ukončení E-aukce, informace o termínech prohlídek, podrobný průběh VŘ. V případě VŘO také termín pro doručení obálek s nabídkami a termín pro vyhodnocení nabídek a podobně. Zveřejněn je rovněž znalecký posudek/posudky, nájemní smlouvy, případně další relevantní dokumenty.

V. Jakým způsobem se mohou přihlásit do Výběrového řízení - elektronické aukce nebo výběrového řízení obálkovou metodou?

- a) Podmínky účasti jsou uvedeny v „Oznámení o konání a podmínkách prodeje nepotřebných nemovitostí České pošty, s.p., formou výběrového řízení elektronickou aukcí (E-aukce) nebo obálkovou metodou (VŘO)“.
- b) Pro přihlášení je nutné zaslat písemnou Identifikaci a čestné prohlášení účastníka VŘ (platí pro E-aukci i VŘO) na předepsaném formuláři, a to buď jako fyzická osoba, právnická osoba nebo Územní samosprávný celek, s ověřenými podpisy. U právnické osoby je nutno přiložit výpis z OR ne starší než jeden kalendářní měsíc.
- c) Spolu s identifikací účastníka VŘ je nutné zaslat doklad o složení kauce (sken výpisu z banky, sken příkazu k úhradě, kde bude uvedena částka ve výši kauce. Kauce je požadována ve výši cca 5% - 10% z vypsání minimální kupní ceny).
- d) Formuláře Identifikace a čestné prohlášení E-aukce/ VŘO jsou vždy zveřejňovány spolu s ostatními dokumenty ke každé nemovitosti z nabídky nepotřebného majetku.

VI. Zaslal jsem identifikaci účastníka. Jak se dozvím informace o E-aukci?

Pokud ČP obdrží včas všechny řádné vyplněné požadované dokumenty, zařadí zájemce do E-aukce dané nemovitosti. O zařazení informuje zájemce e-mailem, telefonicky (na kontakty uvedené v Identifikaci účastníka). Současně ho vyzve k registraci na webovém portálu, prostřednictvím kterého probíhá E-aukce ČP.

VII. Je třeba se někde registrovat k aukci?

Nutnou podmínkou účasti v E-aukci je předchozí registrace. Účastník se musí registrovat v Centrální databázi dodavatelů (CDD) na <https://cdd.fen.cz>. Žádost o registraci lze provozovateli systému zaslat některým z následujících způsobů:

- a) Poštou – žádost je třeba vytisknout, opatřit úředně ověřeným podpisem zájemce nebo osoby oprávněné zastupovat zájemce a následně zaslat na adresu: Spojené nástroje elektronické s.r.o., Nad Hradním vodojemem 1108/53 Praha 6 162 00.
- b) V případě registrace zahraničního zájemce, provozovatel požaduje předložení úředně ověřeného překladu všech součástí žádosti do českého jazyka.
- c) ISDS – žádost je nutno zaslat do datové schránky provozovatele systému (ID datové schránky: 2dk7anf). Žádost musí být podána v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.
- d) E-mailem – žádost je třeba opatřit uznávaným elektronickým podpisem a následně zaslat na e-mailovou adresu podpora@fen.cz.

V případě zájmu o nabytí do spoluvlastnictví musí být registrován ten z budoucích spoluvlastníků, kterému byla ostatními budoucími spoluvlastníky udělena plná moc k zastupování v E-aukci. V případě nabytí do SJM musí být registrován ten z manželů, kterému byla druhým z manželů udělena plná moc k zastupování v E-aukci. V případě uvedeném v Oznámení o konání a podmínkách prodeje nepotřebných nemovitostí České pošty, s.p., formou elektronické aukce v odst. 2 písm. g) musí být registrován zmocněnec, kterému zájemce o nabytí udělil plnou moc k zastupování v E-aukci. Při registraci je třeba počítat s časem, který je nutný k řádnému zaregistrování do systému. Garantovaná doba schválení žádosti o registraci je v pracovní dny do 48 hodin od doručení žádosti provozovateli. Pokud zájemce nebude registrován, nebude k E-aukci připuštěn. Registraci si zájemce zajistí sám přímo v CDD na <https://cdd.fen.cz>, bez zásahu ČP.

Fyzická osoba musí při registraci do CDD zvolit z nabízených možností právní formu „Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství“.

V případě potřeby lze využít nápovědu pro registraci na <https://cdd.fen.cz/#/faq> nebo kontaktovat help linku CDD, kontakt pro využití lze nalézt na stránkách <https://cdd.fen.cz>. Další informace – často kladené otázky pro vstup do Tender areny lze nalézt na <https://tenderarena.cz/dodavatel/faq-dodavatele>.

ČP jako vypisovatel E-aukce přiřadí účastníka k E-aukci v rámci aukčního portálu.

E-aukce je zveřejněna pouze pro registrované účastníky, kteří splnili všechny požadavky vypisovatele. Neregistrovanému zájemci se v seznamu plánovaných E-aukcí nezobrazí.

VIII. Jakým způsobem probíhá E-aukce?

- a) V den konání E-aukce je všem zájemcům, kteří splnili veškeré uvedené podmínky, umožněn přístup do aukční síně – nejdříve však 30 min. před vlastním zahájením E-aukce.
- b) Po přihlášení účastníka do E-aukční síně (dle předchozí registrace) je možné potvrdit vyvolávací cenu stanovenou vypisovatelem, popř. je možné již zadat individuální nabídku, a to minimálně ve výši min. stanoveného příhozu. Řádnou nabídkou pro účel E-aukce je pouze a výlučně nabídka nejméně ve výši požadované minimální kupní ceny a nabídka vyšší. Prostředí Tender areny technicky umožňuje podání nižší nabídky

než je požadovaná minimální kupní cena, avšak podání takovéto nabídky není řádnou nabídkou pro účely této E-aukce a nebude k ní přihlíženo. Jediný účastník E-aukce se tak může stát vítězem, pokud podá nabídku nejméně ve výši minimální kupní ceny. V případě dvou a více účastníků je vítězem E-aukce účastník, který podal nejvyšší nabídku, vždy však nejméně ve výši minimální kupní ceny. Vítězná nabídka bude zaokrouhlena na celé koruny směrem nahoru. Jednotlivé nabídky (příhozy) se řídí dle minimálního a maximálního rozdílu pro jednotlivé aukční hodnoty jednotlivého účastníka.

- c) Teprve v čase zahájení E-aukce je E-aukční síň zpřístupněna i pro vypisovatele.
- d) E-aukce trvá min. 1 hodinu. Je však automaticky prodloužena dle nastavených pravidel E – aukce tak, aby účastníci mohli, zejm. v závěru E-aukce, reagovat na podanou nabídku jiného účastníka.
- e) E-aukce končí, pokud žádný z účastníků nereagoval na poslední nabídku ve stanovené době. Vítězem E-aukce se stane účastník, který nabídl **nejvyšší cenu**.
- f) ČP **nerealizuje** E-aukce, které jsou založeny na principu snižování min. stanovené částky.
- g) ČP využívá nastavených pravidel e-aukčního prostředí.

IX. Jakým způsobem probíhá výběrové řízení obálkovou metodou (VŘO)?

- a) ČP shromáždí všechny doručené obálky označené názvem uvedeným v Oznámení o konání VŘO.
- b) Ve stanoveném termínu „otevírání nabídek (obálek)“, zveřejněném v Oznámení o konání VŘO, otevře ČP všechny obálky, ověří, zda byly doručeny včas, a zda obsahují všechny požadované dokumenty. Z podaných nabídek, splňujících veškeré náležitosti, vybere nabídku s nejvyšší kupní cenou. Vítězem VŘO se stane účastník, který nabídne nejvyšší kupní cenu.
- c) Jediným rozhodujícím kritériem pro výběr kupujícího je výše účastníkem nabídnuté kupní ceny při současném splnění všech dalších podmínek účasti ve VŘO.
- d) Vítězi VŘO zašle ČP vyrozumění o výsledku VŘO a to do 5 pracovních dnů od data schválení zápisu z jednání výběrové komise.

X. Je možné si nabízený majetek prohlédnout?

- a) Ano. V dokumentaci ke každé nemovitosti nabízené k prodeji je uvedena informace o datu a času prohlídky/prohlídek vč. kontaktu na průvodce.
- b) Na prohlídku je třeba se předem telefonicky objednat u kontaktní osoby uvedené v Oznámení o konání E-aukce/VŘO.
- c) U volně přístupné nemovitosti nabízené k prodeji (zejm. pozemků) prohlídka obvykle organizována není.

XI. Jaký bude další postup v případě mého vítězství ve VŘ? Jsou s odkoupením nepotřebného majetku spojené další náklady?

- a) Pokud výběrové řízení (elektronickou aukci nebo VŘO) vyhraje, tzn., že nabídnete nejvyšší cenu, je Vaší povinností ve stanoveném termínu podepsat kupní smlouvu a zaplatit kupní cenu. Do kupní ceny je započítána uhrazená kauce,

tzn., že doplatíte kupní cenu odpovídající výši Vaší nabídky sníženou o zaplacenou kauci.

- b) Vítězi E-aukce zašle ČP do 5 pracovních dnů od ukončení E-aukce spolu s vyrozuměním o výsledku E-aukce Výzvu k podpisu kupní smlouvy a k zaplacení kupní ceny (dále jen „Výzva“) a nepodepsanou kupní smlouvu v potřebném počtu vyhotovení vč. příloh. Ve Výzvě bude uvedena zejm.: výše kupní ceny, kterou má vítěz E-aukce uhradit, a dále lhůta, do které nejpozději musí být doručena na adresu ČP uvedenou ve Výzvě Kupní smlouva v potřebném počtu vyhotovení, podepsaná všemi účastníky na straně kupujícího, přičemž podpis/y na jednom vyhotovení Kupní smlouvy musí být úředně ověřen/y, a lhůta k zaplacení celé kupní ceny na účet ČP uvedený v kupní smlouvě.
- c) Součástí Výzvy je dále informace o výši nákladů spojených s prodejem, které je kupující povinen ČP uhradit, a lhůta pro jejich úhradu. Těmito náklady jsou zejména náklady na zpracování znaleckého posudku externími znalci, náklady na vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, správní poplatky spojený s podáním návrhu na zápis do katastru nemovitostí, příp. náklady na pořízení geometrického oddělovacího plánu, či další náklady, které ČP vzniknou v souvislosti s prodejem nemovitosti. Výše a specifikace nákladů spojených s prodejem je vždy uvedena ve zveřejněných dokumentech. V případě prodeje mimo VŘ je specifikace a výše nákladů součástí informací o podmínkách prodeje, které ČP sdělí zájemci.
- d) Poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je podle příslušného právního předpisu kupující, pokud není od této daně osvobozen.

XII. Mám zájem o nemovitý majetek ČP, který není v aktuální nabídce, co mám dělat?

- a) Pro získání potřebných informací, zda a za jakých podmínek je možné koupit nemovitost, která není v aktuální nabídce, je vhodné ČP kontaktovat, a to nejlépe písemnou nebo e-mailovou žádostí/ dotazem s uvedením identifikace majetku (katastrální území, parcelní číslo pozemku, č. p. budovy, popis nemovité věci), o který máte zájem. Preferovanou formou prodeje majetku je však výběrové řízení formou E-aukce nebo výběrové řízení obálkovou metodou.
- b) Aktuální kontakty jsou:

Korespondenční adresa (dopis)

Česká pošta, s.p.
tým realitní činnosti
P. O. BOX 99
225 99, Praha 025

Kontakty (technologická linka, e-mail)

Tel.: +420 954 302 327
E-mail: reality.prodej@cpost.cz

Kontakty (WWW)

- <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/prodej-a-pronajem-nemovitosti>
- <https://www.sreality.cz/adresar/ceska-posta-s-p-praha-nove-mesto/15982/inzeraty/>

XIII. Mohu dostávat pravidelné informace o nemovitém majetku prodávaném ČP?

Za tímto účelem je nutno pravidelně sledovat aktuální nabídku na výše uvedených stránkách. Pravidelné informace o nové nabídce nepotřebného majetku ČP není ze strany ČP zajištěno žádným softwarem.

Pokud jste zde nenašli odpověď na svoji otázku, kontaktujte nás prosím na e-mailu: reality.prodej@cpost.cz