



## **WARUNKI POSTĘPOWANIA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI „Z WOLNEJ RĘKI” zwane dalej „Warunkami”**

---

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Celem postępowania sprzedażowego „z wolnej ręki” jest wyłonienie nabywcy nieruchomości.
2. Sprzedającym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 złotych, zwana dalej „Sprzedającym” lub „Bankiem”.
3. Postępowanie sprzedażowe prowadzone jest na zasadach ustalonych w niniejszych Warunkach oraz przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego.

### **II. PRZEBIEG POSTĘPOWANIA**

1. Postępowanie zostanie przeprowadzone w trybie sprzedaży nieruchomości z „wolnej ręki”, w którym Bank wybierze najkorzystniejszą ofertę.
2. Bank zastrzega sobie możliwość prowadzenia negocjacji indywidualnych z oferentami, a w przypadku, gdy do Banku wpłyną co najmniej dwie ważne oferty, złożone zgodnie z pkt III Warunków, także możliwość przeprowadzenia kolejnego etapu postępowania sprzedażowego, tj. aukcji elektronicznej. Aukcja elektroniczna odbywa się na zasadach opisanych w regulaminie, którego projekt stanowi **Załącznik nr 5** do Ogłoszenia sprzedaży praw do nieruchomości położonej w Ełku przy ulicy Wojska Polskiego 54 lokal U-1C (zwanym dalej także „Ogłoszeniem”). Udział w aukcji będzie się wiązał m.in. z wpłatą wadium.
3. Do kolejnego etapu postępowania Bank ma prawo zaprosić oferentów, którzy złożyli oferty, o których mowa w ppkt 2, wysyłając regulamin aukcji drogą elektroniczną (wiadomość e-mail) na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail).
4. Jeżeli postępowanie sprzedażowe zostanie przeprowadzone w dwóch etapach, oferenci zaproszeni do udziału w aukcji elektronicznej będą mogli, zgodnie ze swoim wyborem:
  - a) zaniechać wzięcia udziału w aukcji elektronicznej, przez co rozumie się nieprzyjęcie przesłanego zaproszenia do udziału w aukcji lub brak odpowiedzi na nie, co będzie równoznaczne z podtrzymaniem ostatniej oferty złożonej w pierwszym etapie postępowania, albo
  - b) złożyć nową ofertę w aukcji elektronicznej, z tym zastrzeżeniem, że oferowana cena netto zakupu nieruchomości nie może być niższa od początkowej (startowej) ceny określonej przez Bank w regulaminie aukcji elektronicznej.

### **III. SPOSÓB SKŁADANIA OFERT**

1. Informacje i dokumenty, które powinna zawierać oferta:
  - a) Imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta lub firmę (nazwę) i siedzibę oraz adres, jeżeli oferent jest osobą prawną, jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej albo osobą fizyczną składającą ofertę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, adres, w tym adres e-mail, do korespondencji w sprawie sprzedaży nieruchomości i do doręczeń, w tym do kontaktów z Bankiem, numer telefonu lub numery telefonów, dane osób upoważnionych do reprezentowania oferenta, w tym numer PESEL, numer telefonu lub numery telefonów, adres, w tym adres e-mail, do korespondencji w sprawie sprzedaży nieruchomości i do doręczeń, w tym do kontaktów z Bankiem.
  - b) Numer NIP (o ile został nadany; w przypadku osób fizycznych jego wskazanie jest wymagane jedynie jeśli złożenie oferty następuje w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą),
  - c) Oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja oferenta oraz numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, lub informację o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz nr REGON dla przedsiębiorców.
  - d) Oświadczenia oferenta złożone zgodnie ze wzorami stanowiącymi **Załącznik nr 1** i **Załącznik nr 2** do Ogłoszenia,
  - e) Oferowaną cenę netto nabycia nieruchomości,
  - f) Datę sporządzenia oferty i podpis oferenta lub osoby upoważnionej do reprezentowania oferenta. Oferta powinna być podpisana przez osobę lub osoby uprawnione lub upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta. W przypadku, gdy dokumenty podpisywane są przez osobę reprezentującą oferenta, której

Załącznik nr 6 do ogłoszenia sprzedaży  
praw do nieruchomości położonej w Ełku  
przy ulicy Wojska Polskiego 54 lokal U-1C.

umocowanie do działania nie wynika z dokumentów, o których mowa w lit. c powyżej, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym do działania w imieniu oferenta i składania w jego imieniu oświadczeń woli dotyczących nieruchomości. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, posiadających wspólność majątkową, w tym prowadzących działalność gospodarczą, wymagane jest pisemne oświadczenie współmałżonka, o wyrażeniu zgody na udział małżonka w postępowaniu sprzedażowym dotyczącym nieruchomości, w tym składanie ofert, z zamiarem nabycia nieruchomości, ze środków pochodzących z majątku wspólnego, za cenę ustaloną w postępowaniu, albo pisemne oświadczenie współmałżonka potwierdzające, że małżonek zamierza nabyć nieruchomość do jego majątku osobistego wyłącznie ze środków pochodzących z jego majątku osobistego, a środki te zgodnie z wiedzą współmałżonka pochodzą wyłącznie z majątku osobistego małżonka.

2. Oferta, wraz ze wszystkimi wymaganymi załącznikami, powinna zostać złożona w języku polskim.
3. Ofertę, wraz z wymaganymi załącznikami, należy:
  - a) przesłać drogą elektroniczną (wiadomość e-mail) na adres: nieruchomości@pkobp.pl, albo
  - b) dostarczyć na adres:  
PKO Bank Polski S.A.  
Departament Sprzedaży i Najmu Nieruchomości  
ul. Chłodna 52, II piętro, pok. DSN  
00-872 Warszawaw terminie wskazanym w Ogłoszeniu.
4. Zarówno oferta, jak i dołączone do niej oświadczenia, winny zostać opatrzone podpisem:
  - a) odręcznym – w przypadku, o którym mowa w ppkt 3 lit. b,
  - b) kwalifikowanym elektronicznym – w przypadku, o którym mowa w ppkt 3 lit. a, przy czym w przypadku nieposiadania kwalifikowanego podpisu elektronicznego dopuszcza się przesłanie kopii (w formie skanu/zdjęcia) odręcznie podpisanej oferty i oświadczeń, z zastrzeżeniem, że w takim przypadku oferent zobowiązany jest ponadto przesłać razem z ww. dokumentami kopię (w formie skanu/zdjęcia) odręcznie podpisanego oświadczenia, złożonego zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 3** do Ogłoszenia.
5. Oferty przesłane po wskazanym w ogłoszeniu terminie, o którym mowa w pkt 3 nie będą rozpatrywane.
6. W przypadku złożenia przez oferenta oświadczeń niezgodnych z prawdą, Bank, na każdym etapie, aż do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży albo umowy sprzedaży, jeżeli nie będzie ona poprzedzona umową przedwstępną, jest uprawniony odrzucić taką ofertę. W takim przypadku odpowiednio wpłaconą przez oferenta przedpłata albo wadium przepada na rzecz Banku. W przypadku, gdy o złożeniu fałszywych oświadczeń Bank poweźmie informację po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, Bank będzie uprawniony odstąpić od tej umowy i zachować wpłacony przez oferenta zadatek.

#### IV. KRYTERIUM WYBORU

1. W pierwszym etapie postępowania Bank zastrzega sobie prawo swobodnej oceny ofert.
2. W ewentualnym, kolejnym etapie postępowania kryterium wyboru będzie stanowiła zaproponowana przez oferenta cena nabycia nieruchomości.

#### V. WYŁONIENIE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Wyłonienie najkorzystniejszej oferty w postępowaniu sprzedażowym nie jest równoznaczne z przyjęciem oferty i zobowiązaniem Banku do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wyłonienie najkorzystniejszej oferty w postępowaniu sprzedażowym stanowi podstawę do rekomendacji tej oferty właściwym organom Banku.

#### POSTĘPOWANIE JEDNOETAPOWE

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania jednoetapowego Bank, z zastrzeżeniem ppkt 1, poinformuje wyłonionego oferenta, drogą elektroniczną (wiadomość e-mail), na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail), o możliwości rekomendowania jego oferty właściwym organom Banku, pod warunkiem uprzedniego wpłacenia przez oferenta przedpłaty, o której mowa w ppkt 3 i 4.
3. Przedpłatę, w wysokości 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) oferent, o którym mowa w ppkt 2 będzie zobowiązany wpłacić na rachunek Banku o numerze: 28 1020 0003 0005 5100 0051 9111, z adnotacją zawierającą w szczególności słowo „PRZEDPŁATA” oraz adres nieruchomości, której dotyczy, w terminie wskazanym przez Bank, nie krótszym jednak niż 3 dni robocze od otrzymania przez oferenta zawiadomienia Banku, o którym mowa w ppkt 2. W razie wątpliwości przez datę wpłaty rozumie się datę uznania rachunku Banku wpłaconą kwotą przedpłaty.
4. Przedpłata:
  - a) nie podlega oprocentowaniu,
  - b) w przypadku przyjęcia oferty przez Bank, zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży, przy czym, w przypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości na poczet zadatku,
  - c) w przypadku:

Załącznik nr 6 do ogłoszenia sprzedaży  
praw do nieruchomości położonej w Ełku  
przy ulicy Wojska Polskiego 54 lokal U-1C.

- i. nieprzyjęcia oferty przez Bank, lub
  - ii. odwołania postępowania sprzedażowego lub jego zamknięcia bez wyboru oferty, zgodnie z pkt VIII ppkt 2 Warunków,
- zostanie niezwłocznie zwrócona na rachunek bankowy, z którego oferent dokonał wpłaty przedpłaty.
- d) przepada na rzecz Banku:
    - i. jeżeli oferent uchylił się od zawarcia umowy sprzedaży albo przedwstępnej umowy sprzedaży (o ile była wymagana lub strony zdecydowały się na jej zawarcie), w terminie 12 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia od Banku o przyjęciu jego oferty, o którym mowa w pkt VI,
    - ii. w przypadku złożenia przez oferenta oświadczeń niezgodnych z prawdą, jeżeli na tej podstawie, zgodnie z pkt III ppkt 6, Bank odrzucił złożoną przez niego ofertę.
  5. W przypadku, gdy oferent, o którym mowa w ppkt 2 nie spełni warunku, o którym mowa w ppkt 3, Bank jest uprawniony odrzucić jego ofertę.
  6. W przypadku odrzucenia przez Bank oferty zgodnie z ppkt 5, jeżeli Bank będzie w posiadaniu co najmniej jednej innej ważnej oferty, Bank będzie uprawniony dokonać ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty. W takim przypadku postanowienia ppkt 2 ÷ 6 stosuje się odpowiednio.

#### POSTĘPOWANIE DWUETAPOWE

7. W przypadku decyzji Banku o przeprowadzeniu kolejnego etapu postępowania sprzedażowego, z zastrzeżeniem ppkt 1, wyłonienie najkorzystniejszej oferty spośród ofert złożonych w obu etapach, nastąpi po zakończeniu kolejnego etapu postępowania, tj. po przeprowadzeniu aukcji elektronicznej. W przypadku decyzji o przeprowadzeniu kolejnego etapu, postępowanie sprzedażowe będzie prowadzone zgodnie z wzorem regulaminu aukcji, stanowiącym Załącznik nr 5 do Ogłoszenia.
8. W przypadku, gdy najkorzystniejszą ofertą będzie oferta złożona w toku aukcji elektronicznej, Bank poinformuje wyłonionego oferenta, drogą elektroniczną (wiadomość e-mail), na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail), o zamiarze rekomendowania jego oferty właściwym organom Banku, pod warunkiem przesłania przez oferenta, we wskazanym przez Bank terminie, na adres podany w pkt III ppkt 3 lit. b Warunków, oryginału wszystkich dokumentów, które w formie kopii (w tym skanów/ zdjęć) zostały przekazane Bankowi w związku z udziałem w aukcji.
9. W przypadku, gdy oferent, o którym mowa w ppkt 8 nie spełni warunku, o którym mowa w ppkt 8, Bank jest uprawniony odrzucić jego ofertę. W takim przypadku wpłacone przez oferenta wadium przepada na rzecz Banku.
10. W przypadku, gdy najkorzystniejszą ofertą, o której mowa w ppkt 7, będzie oferta złożona w pierwszym etapie postępowania, Bank poinformuje wyłonionego oferenta, drogą elektroniczną (wiadomość e-mail), na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail), o możliwości rekomendowania jego oferty właściwym organom Banku, pod warunkiem uprzedniego wpłacenia przez oferenta przedpłaty, o której mowa w ppkt 3 i 4.
11. W przypadku, gdy oferent, o którym mowa w ppkt 10 nie spełni warunku, o którym mowa w ppkt 10, Bank jest uprawniony odrzucić jego ofertę.
12. Jeżeli Bank odrzuci ofertę zgodnie z ppkt 9, Bank będzie uprawniony dokonać ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty (spośród ofert złożonych w obu etapach). W takim przypadku ppkt 8 ÷ 10 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy najkorzystniejszą ofertą będzie oferta złożona w toku aukcji elektronicznej, jednak Bank i oferenta nie będzie już wiązało wadium, o którym mowa w pkt II ppkt 2 Warunków, a warunkiem rekomendacji oferty właściwym organom Banku, będzie wpłacenie przez oferenta przedpłaty, o której mowa w ppkt 3 i 4.

#### **VI. PRZYJĘCIE OFERTY**

O przyjęciu oferty decydują właściwe organy Banku. Decyzja o przyjęciu oferty zostanie podjęta w terminie 60 dni kalendarzowych od daty poinformowania oferenta drogą elektroniczną (wiadomość e-mail), na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail) o zamiarze rekomendowania jego oferty właściwym organom Banku, a brak w tym terminie oświadczenia Banku dotyczącego przyjęcia oferty nie stanowi milczącego (dorozumianego) przyjęcia oferty. Bank zawiadomi oferenta o przyjęciu oferty, tj. o wyrażeniu zgody przez właściwe organy Banku na sprzedaż nieruchomości:

- a) pisemnie, za pośrednictwem firmy kurierskiej, na wskazany w ofercie adres do korespondencji oraz dodatkowo informacyjnie Bank może przekazać zawiadomienie drogą elektroniczną (wiadomość e-mail) na wskazany w ofercie adres do korespondencji poczty elektronicznej; o zachowaniu terminu decyduje data nadania przesyłki za pośrednictwem firmy kurierskiej lub
- b) w formie elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym na wskazany w ofercie adres do korespondencji poczty elektronicznej. O zachowaniu terminu decyduje data wprowadzenia przez Bank zawiadomienia do środków komunikacji elektronicznej w taki sposób, że oferent mógł się zapoznać z jej treścią. Bank zastrzega sobie możliwość przedłużenia wyżej wskazanego terminu o 30 dni kalendarzowych, o czym oferent zostanie powiadomiony drogą elektroniczną (wiadomość e-mail) wysłaną na wskazany w ofercie adres poczty

Załącznik nr 6 do ogłoszenia sprzedaży  
praw do nieruchomości położonej w Ełku  
przy ulicy Wojska Polskiego 54 lokal U-1C.

elektronicznej (adres e-mail), nie później niż w dniu upływu tych terminów. O zachowaniu terminu decyduje data wprowadzenia przez Bank zawiadomienia do środków komunikacji elektronicznej w taki sposób, że oferent mógł się zapoznać z jej treścią.

## VII. INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Udział w postępowaniu sprzedażowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Administratorem danych osobowych jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł, infolinia: 800 302 302.

Przetwarzanie danych osobowych następuje w związku i w celu przeprowadzenia postępowania sprzedażowego i finalnie sprzedaży nieruchomości.

Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez PKO Bank Polski S.A. zawiera **Załącznik nr 4** do Ogłoszenia.

## VIII. INFORMACJE DODATKOWE

1. Bank opisuje nieruchomość i udostępnia dokumentację, a także umożliwia osobom zainteresowanym, przed złożeniem oferty, przeprowadzenie wizji nieruchomości i wykonanie przez nie, na ich koszt, audytu nieruchomości, celem jak najszerzego zobrazowania oferentom stanu nieruchomości. Opis nieruchomości i udostępniana oferentom dokumentacja nie zwalnia oferentów z obowiązku dokonania aktów staranności, tj. zwerifikowania stanu, w tym technicznego i prawnego, nieruchomości we własnym **zakresie, przed złożeniem oferty**.
2. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany Ogłoszenia, a także Warunków, zmiany lub uzupełnienia informacji zawartych w Ogłoszeniu, a także Warunkach, bez podania przyczyny, w terminie do 5 dni roboczych przed datą zakończenia zbierania ofert, określonej w Ogłoszeniu. Bank będzie informował o tych zmianach lub uzupełnieniach na stronie internetowej Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., pod adresem: [www.nieruchomosci.pkobp.pl](http://www.nieruchomosci.pkobp.pl) pod nazwą: „Ełk ul. Wojska Polskiego 54 lokal U-1C”. W przypadku złożenia oferty przed zmianą Warunków, oferent będzie zobowiązany do przekazania Bankowi, najpóźniej w określonym w Ogłoszeniu terminie zbierania ofert, potwierdzenia złożonej przez siebie oferty, wraz z nowym oświadczeniem złożonym zgodnie z treścią Załącznika nr 1 do Ogłoszenia. Potwierdzenie, wraz z oświadczeniem należy przekazać przestając drogą elektroniczną (wiadomość e-mail) na adres: [nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:nieruchomosci@pkobp.pl), albo na adres wskazany w pkt III ppkt 3 lit. b.  
Niedostarczenie powyżej wskazanych dokumentów, we wskazanym terminie, skutkować będzie odrzuceniem pierwotnie złożonej oferty. Dokumenty dostarczone po terminie nie będą rozpatrywane.
3. Bank zastrzega sobie prawo odwołania postępowania sprzedażowego dotyczącego nieruchomości bez podania przyczyn lub jego zamknięcia bez wybrania oferty na każdym etapie postępowania, w tym aukcji elektronicznej, bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych, aż do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości lub do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, w przypadku gdy zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nie jest poprzedzone zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. O powyższym Bank niezwłocznie zawiadomi uczestników postępowania sprzedażowego drogą elektroniczną (wiadomość e-mail), na wskazany w ofercie adres (adres do korespondencji) poczty elektronicznej (adres e-mail) oraz poinformuje na stronie internetowej Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., pod adresem, pod którym Bank zamieścił uprzednio ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości. W takim wypadku Bank niezwłocznie zwraca oferentowi odpowiednio wniesioną przedpłatę albo wniesione wadium, na rachunek bankowy, z którego oferent dokonał wpłaty przedpłaty (w przypadku przedpłaty) albo zgodnie z regulaminem aukcji (w przypadku wadium), a w przypadku wniesienia do tego czasu części ceny sprzedaży, Bank zwraca niezwłocznie tę kwotę na wskazany powyżej rachunek bankowy.
4. W zakresie nieuregulowanym w niniejszych Warunkach zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Jakiegokolwiek spory mające związek z postępowaniem sprzedażowym dotyczącym sprzedaży praw do nieruchomości przez Bank będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Banku.
6. Z uwagi na specyfikę swojej działalności oraz wiążące przepisy prawa, banki prowadzą rachunki, które choć mają numer rozliczeniowy w formie NRB, nie stanowią rachunków rozliczeniowych w rozumieniu art. 49 ust. 1 pkt 1 Prawa bankowego i w związku z tym nie podlegają zamieszczeniu w prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej wykazie, o którym mowa w art. 96b UVAT („Wykaz”). Stanowisko to zostało potwierdzone m.in. w objaśnieniach Ministerstwa Finansów z 20 grudnia 2019 r. „Wykaz podatników VAT”. Dodatkowo, ustawą z dnia 5 czerwca 2020 r. (Dz. U. 2020, poz. 1065, 2121), wprowadzono zmiany do art. 117ba

Załącznik nr 6 do ogłoszenia sprzedaży  
praw do nieruchomości położonej w Ełku  
przy ulicy Wojska Polskiego 54 lokal U-1C.

§ 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, wskazując, że sankcje związane z dokonaniem płatności na rachunek nieznajdujący się na Wykazie nie występują, gdy zapłata należności została dokonana przelewem na rachunek banku, jeżeli bank przekazał stosowną informację dokonującemu płatności. Podobne zmiany zostały wprowadzone do ustaw o podatkach dochodowych.