

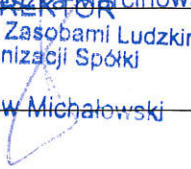



| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 1 z 11 Wydanie 2 |

REGULAMIN
Sprzedaży nieruchomości
przez
Elbląskie Przedsiębiorstwo
Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
w Elblągu

| | Imię i nazwisko | Data i podpis |
|--|------------------------|--|
| Opracował | Agnieszka Marcinowska | 04.04.2026 KOORDYNATOR Administracja  Agnieszka Marcinowska |
| Sprawdził | Radostaw Michałowski | DIREKTOR Zarządzania Zasobami Ludzkimi i Organizacji Spółki  Radostaw Michałowski |
| Zaopiniował pod kątem formalno - prawnym | r. pr. Jakub Demianiuk | Jakub Demianiuk radca prawny GD/GD/2992 |
| Zatwierdził | Michał Gliniecki | PREZES ZARZĄDU  Michał Gliniecki |

| | | |
|--|---|---------------|
| | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 3 z 11 |
| | | Wydanie 2 |


§ 1

DEFINICJE

Ilekroć jest mowa w postanowieniach Regulaminu o:

- **Dniach** – należy przez to rozumieć dni kalendarzowe, chyba że w danym przypadku zastrzeżono inaczej. Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następnego po dniu lub dniach wolnych od pracy;
- **Dokumentacji Przetargu** – należy przez to rozumieć opis przedmiotu sprzedaży, operaty szacunkowe i inne dokumenty przygotowane przez Sprzedającego dla przeprowadzenia Przetargu;
- **Najkorzystniejszej ofercie** – należy przez to rozumieć ofertę:
 - a. która przedstawia najkorzystniejszy bilans Ceny i/lub innych kryteriów odnoszących się do sprzedaży Nieruchomości,
 - b. z najwyższą Ceną, gdy jedynym kryterium oceny jest Cena;
- **Przetargu** – należy przez to rozumieć postępowanie, przedmiotem, którego jest doprowadzenie do sprzedaży Nieruchomości;
- **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy regulamin;
- **Stronie internetowej** - należy przez to rozumieć stronę internetową Sprzedającego, to jest www.epec.pl;
- **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, wobec których Sprzedającemu przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego;
- **Wartości Nieruchomości** – należy przez to rozumieć całkowitą szacunkową wartość Nieruchomości, bez podatku i pozostałych kosztów związanych ze sprzedażą Nieruchomości, ustaloną z należytą starannością;
- **Kupującym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną, nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o zakup Nieruchomości, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie sprzedaży;



| | | |
|---|---|---------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 4 z 11 |
| | | Wydanie 2 |

- **Komisja Przetargowa** - przetarg prowadzi Komisja powołana w formie pisemnej przez Dyrektora Zarządzania zasobami ludzkimi i organizacja Spółki składająca się z od 3 do 7 członków,
- **Sprzedającym** - należy przez to rozumieć Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., (EPEC Sp. z o.o.) z siedzibą w Elblągu, przy ulicy Fabrycznej 3;
- **Radzie Nadzorczej** - należy przez to rozumieć organ nadzorczy Sprzedającego;
- **Zarządzie** - należy przez to rozumieć statutowy organ Sprzedającego;
- **Zgromadzenie Wspólników (ZW)** - należy przez to rozumieć statutowy organ Sprzedającego.

§ 2

PRZEDMIOT REGULACJI


1. Regulamin określa zasady sprzedaży Nieruchomości.
2. W Przetargach zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, a w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 3

PROCEDURA WEWNĘTRZNA

1. Administracja przygotowuje wniosek o sprzedaż Nieruchomości, który zawiera co najmniej:
 - 1.1. opis stanu prawnego Nieruchomości,
 - 1.2. opis stanu technicznego oraz wyposażenia Nieruchomości,
 - 1.3. wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego, zleconego na wniosek komórki organizacyjnej Administracja w uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządzania zasobami ludzkimi i organizacją Spółki.
 - 1.4. aktualny odpis z księgi wieczystej,
 - 1.5. uzasadnienie sprzedaży Nieruchomości oraz propozycję co do trybu sprzedaży,
 - 1.6. informację o dokonanych dotychczas czynnościach prawnych, zmierzających do zbycia Nieruchomości.
2. Administracja przekazuje wniosek do Dyrektora Zarządzania zasobami ludzkimi i organizacją Spółki. Po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku, występuje z wnioskiem o sprzedaż Nieruchomości do Zarządu.
3. Wniosek o sprzedaż Nieruchomości pozytywnie rozpatrzony przez Zarząd przekazywany jest do Rady Nadzorczej, celem zaopiniowania, a następnie przedkładany jest do Zgromadzenia Wspólników, celem podjęcia uchwały w sprawie sprzedaży Nieruchomości.



| | | |
|---|---|---------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 5 z 11 |
| | | Wydanie 2 |


4. Administracja, w ramach Przetargu, zobowiązana jest do:
 - 4.1. Zlecenia wykonania dokumentacji zdjęciowej Nieruchomości działowi Obsługa Organów Spółki (Marketing),
 - 4.2. opracowania ogłoszenia o przetargu,
 - 4.3. dokonania lub zlecenia publikacji ogłoszenia o Przetargu na zasadach określonych w § 4 działowi Obsługa Organów Spółki (Marketing), Fakultatywnie zleca przygotowanie banerów lub tablic reklamowych w obrębie zbywanych Nieruchomości działowi Obsługa Organów Spółki (Marketing),
 - 4.4. udzielania informacji dotyczących przedmiotu Przetargu,
 - 4.5. uzgodnienia terminu wizji lokalnej sprzedawanych Nieruchomości i zapewnienia udziału w wizji.

§ 4

ZASADY PRZETARGU

1. Przetarg jest organizowany i prowadzony przez Spółkę za pośrednictwem strony internetowej.
2. Dokonując sprzedaży Nieruchomości bierze się pod uwagę wartość Nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
3. Cena Nieruchomości nie może być niższa niż jej cena zatwierdzona przez Zgromadzenie Wspólników, ustalona na podstawie operatu szacunkowego.
4. Zgromadzenie Wspólników może zdecydować o odstąpieniu od sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, jeżeli koszt sporządzenia tej opinii w sposób oczywisty przekraczałby wartość rynkową Nieruchomości. W takim przypadku cena ustalana jest przez Zgromadzenie Wspólników.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres maksymalnie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Ogłoszenie o Przetargu podaje się do wiadomości publicznej za pomocą Strony Internetowej, Biuletynu Informacji Publicznej oraz:
 - 6.1. internetowych portali branżowych lub innych,
 - 6.2. portalach społecznościowych Sprzedającego.



| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 6 z 11 Wydanie 2 |

7. Sprzedający może również zastosować fakultatywnie banery lub tablice reklamowe w obrębie zbywanych nieruchomości. Dopuszcza się także szerszą publikację ogłoszenia o przetargu z wykorzystaniem dostępnych narzędzi.
8. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia uchwały Zarządu Spółki zatwierdzającej wyniki Przetargu, chyba że nie otrzymano żadnej oferty.
9. Sprzedający może odwołać lub zmienić warunki Przetargu lub ogłoszenie o Przetargu, zamknąć Przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70⁵ Kodeksu Cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze Przetargu.
10. Przetarg jest jawny.
11. Komisja przetargowa wybiera oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę.
12. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o Przetargu.
13. Za przygotowanie i przeprowadzenie Przetargu odpowiadają osoby w zakresie, w jakim powierzono im czynności o charakterze techniczno – organizacyjnym oraz faktycznym związane z przygotowaniem Przetargu, przeprowadzeniem Przetargu lub zawarciem umowy o sprzedaż. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem Przetargu wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.
14. W Przetargu, jako oferenci nie mogą uczestniczyć:
 - 14.1. członkowie organów Sprzedającego,
 - 14.2. osoby, którym Sprzedający powierzył wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem Przetargu,
 - 14.3. małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt. 14.1 oraz 14.2.
15. Sprzedający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego na przygotowanie i złożenie oferty - co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem rozstrzygnięcia Przetargu.


§ 5

Komisja Przetargowa

Do obowiązków Komisji Przetargowej należy:

- 1) sprawdzenie czy uczestnicy wpłacili wadium,
- 2) sprawdzenie kompletności i ważności dokumentów złożonych przez uczestników przetargu,
- 3) sporządzenie protokołu z przetargu.



| | | |
|---|---|---------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 7 z 11 |
| | | Wydanie 2 |

§ 6

DOKUMENTY OFERTOWE

1. Dokumentem niezbędnym do wzięcia udziału w Przetargu w sprawie sprzedaży jest oferta z proponowaną ceną nabycia.
2. Do oferty dołącza się następujące dokumenty w przypadku:
 - 2.1 osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim - zgodę małżonka albo akt notarialny o rozdzielności majątkowej lub oświadczenie, że oferent nabywa nieruchomość z majątku odrębnego,
 - 2.2 przedsiębiorców wpisanych do ewidencji działalności gospodarczej – aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - 2.3 osoby prawnej – aktualny odpis z rejestru, wykazujący umocowanie do złożenia oferty w imieniu danej osoby prawnej,
 - 2.4 ofert składanych przez pełnomocników – dokument pełnomocnictwa.
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości i przyjmuje warunki sprzedaży bez zastrzeżeń.
4. Dokument potwierdzający wniesienie wadium, o ile Sprzedający zażądał w ogłoszeniu wniesienia wadium.
5. Oferty składane są pisemnie na adres siedziby Sprzedającego w zamkniętych kopertach.
6. Oferta może być złożona tylko do upływu terminu składania ofert.

§ 7

DOKUMENTACJA PRZETARGU


1. Dokumentację Przetargu przechowuje dział Administracja.
2. Protokół przetargu jest zatwierdzany przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Sprzedającego.
3. Wszelkie dokumenty dotyczące Postępowań stanowią załączniki do protokołu Przetargu.
4. Protokół wraz z załącznikami jest jawny. Załączniki do protokołu udostępnia się na wniosek, po dokonaniu wyboru Najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu Przetargu.
5. Sprzedający przechowuje protokół, wraz z załącznikami, przez okres 5 lat od dnia zakończenia Przetargu.

§ 8

WADIUM

1. Sprzedający może żądać od Kupujących wniesienia wadium.

7

| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 8 z 11 Wydanie 2 |

2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert.
3. Sprzedający określa kwotę wadium w wysokości nie większej niż 10% ceny wywoławczej Nieruchomości.
4. Wadium wnosi się w pieniądzu i wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego.
5. Wadium wniesione w pieniądzu przez wybranego oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży Nieruchomości.
6. Sprzedający zwraca wadium wszystkim Kupującym, których oferty nie zostały wybrane, niezwłocznie po zawarciu umowy z Kupującym, lub unieważnieniu Przetargu.
7. Sprzedający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek Kupującego, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
8. Sprzedający zatrzymuje wadium, jeżeli Kupujący, którego oferta została wybrana:
 - 8.1 odmówił podpisania umowy w sprawie sprzedaży na warunkach określonych w Przetargu;
 - 8.2 zawarcie umowy w sprawie sprzedaży stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Kupującego, którego oferta została wybrana.

§ 9

WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY, PRZESŁANKI ODRZUCENIA OFERTY, UNIEWAŻNIENIE PRZETARGU, DODATKOWE NEGOCJACJE HANDLOWE


1. Kupujący może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Kupujący mogą wspólnie ubiegać się o zakup Nieruchomości. W takim przypadku Kupujący ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w Przetargu i zawarcia umowy w sprawie zakupu Nieruchomości.
3. Ofertę składa się pod rygorem nieważności w formie wskazanej przez Sprzedającego.
4. Treść oferty musi odpowiadać treści ogłoszenia o Przetargu.
5. Kupujący może, przed upływem terminu składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. Oferta złożona po terminie, zostaje odrzucona.
6. Kupujący jest związany ofertą do upływu terminu określonego w ogłoszeniu o Przetargu. Termin ten nie może być dłuższy niż 60 dni, przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert. W uzasadnionych przypadkach Sprzedający może zwrócić się do Kupujących o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres,



| | | |
|--|---|---------------|
| | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 9 z 11 |
| | | Wydanie 2 |


nie dłuższy jednak niż 60 dni. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą nie powoduje utraty wadium. Zgoda Kupujących na przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalna tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo, jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

7. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
8. Otwarcie ofert następuje niezwłocznie po upływie terminu składania ofert, nie później niż następnego dnia po dniu, w którym upłynął termin składania ofert.
9. W toku badania i oceny ofert Sprzedający może żądać od Kupujących wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub innych składanych dokumentów lub oświadczeń. Niedopuszczalne jest dokonywanie przez Sprzedającego w jej treści zmian. Zmiana taka może być dokonana tylko w przypadku:
 - 9.1 oczywistych omyłek pisarskich;
 - 9.2 oczywistych omyłek rachunkowych (z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek);
 - 9.3 innych omyłek polegających na niezgodności oferty z treścią ogłoszenia o Przetargu - niezwłocznie zawiadamiając o tym Kupującego, którego oferta została poprawiona.
 Sprzedający wyznacza Kupującemu odpowiedni termin na wyrażenie zgody na poprawienie w ofercie omyłki lub zakwestionowanie jej poprawienia. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie uznaje się za wyrażenie zgody na poprawienie omyłki.
10. Sprzedający odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 10.1 jest niezgodna z Regulaminem,
 - 10.2 jej treść nie odpowiada treści obwieszczenia o Przetargu,
 - 10.3 zawiera cenę poniżej wywoławczej wartości Nieruchomości,
 - 10.4 Kupujący nie wyjaśnił w wyznaczonym przez Sprzedającego terminie treści oferty lub nie zgodził się na dokonanie przez Sprzedającego poprawek dotyczących omyłek,
 - 10.5 zawiera błędy w obliczeniu Ceny,
 - 10.6 Kupujący nie wniósł wadium do upływu terminu składania ofert, w tym również na przedłużony okres związania ofertą,
 - 10.7 Kupujący nie zgodził się na przedłużenie okresu związania ofertą,
 - 10.8 została złożona po upływie wyznaczonego terminu składania ofert.

| | | |
|---|---|----------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 10 z 11 |
| | | Wydanie 2 |

11. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Sprzedający wzywa Kupujących, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Sprzedającego ofert dodatkowych. Kupujący składając oferty dodatkowe nie mogą zaoferować cen niższych, niż zaoferowane w złożonych ofertach.
12. Niezależnie od powyższego Sprzedający w każdym innym przypadku może prowadzić z Kupującymi negocjacje handlowe mające na celu uzyskanie najwyższej ceny sprzedaży Nieruchomości.
13. Niezwłocznie po wyborze Najkorzystniejszej oferty, Sprzedający zamieszcza informację na Stronie Internetowej, podając dane Podmiotu, którego ofertę wybrano.
14. Termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zostanie ustalony po wyborze Najkorzystniejszej oferty. Sprzedający wzywa Kupującego do stawienia się w oznaczonym terminie oraz miejscu celem zawarcia umowy.
15. Kupujący jest zobowiązany do zapłaty całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży lub do przedłożenia, najpóźniej przed zawarciem umowy sprzedaży, oświadczenia banku finansującego zakup nieruchomości, z którego wynikać będzie, że bank bezwarunkowo (za wyjątkiem warunku w postaci zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości) dokona zapłaty ceny sprzedaży w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży.
16. Sprzedający unieważnia Przetarg, jeżeli:
 - 16.1 nie złożono żadnej oferty,
 - 16.2 wszystkie złożone oferty podlegały odrzuceniu,
 - 16.3 zostały złożone oferty dodatkowe o takiej samej cenie, za wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 11,
 - 16.4 wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie Przetargu lub sprzedaż Nieruchomości nie leży w interesie Sprzedającego,
 - 16.6 Przetarg obarczony jest wadą, uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie sprzedaży,
 - 16.7 występują inne przypadki określone w Regulaminie, skutkujące unieważnieniem Przetargu.
17. Jeżeli Kupujący, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Sprzedający może wybrać Najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia Przetargu.



| | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Klasyfikacja informacji zgodnie z PS-P-01 | W |
| | Zintegrowany System Zarządzania | REG-09 |
| | Regulamin sprzedaży nieruchomości | Strona 11 z 11 Wydanie 2 |

18. W przypadku, gdyby przed zawarciem umowy sprzedaży Nieruchomości niezbędne było zawarcie umowy przedwstępnej lub warunkowej, powyższe postanowienia będą miały odpowiednie zastosowanie.

§ 10

UMOWY W SPRAWACH SPRZEDAŻY

1. Do umów w sprawach sprzedaży nieruchomości, zwanych dalej „umowami”, stosuje się w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
2. Umowy są jawne i podlegają udostępnianiu na zasadach określonych w przepisach o dostępie do informacji publicznej.
3. Kupujący wspólnie ubiegający się o udzielenie zakupu nieruchomości, ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.
4. Koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości ponosi Kupujący.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Sprzedający ma prawo wprowadzać zmiany do Regulaminu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.



