

## REGULAMIN NABYWANIA WIERZYTELNOŚCI ORAZ NIERUCHOMOŚCI

**EOS Poland Sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie (02-366 Warszawa), przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 7a, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000114457, NIP 6342278894, REGON 273904230, o kapitale zakładowym (właconym w całości) w wysokości 6 700 000,00 PLN

dalej jako EOS

USTANAWIA NASTĘPUJĄCE (OBOWIĄZUJĄCE OD DNIA 01.05.2021 ROKU) ZASADY POSTĘPOWANIA PROWADZĄCEGO DO NABYCIA WIERZYTELNOŚCI LUB NIERUCHOMOŚCI,:

### PRZYJĘTE DEFINICJE

**„Dane osobowe”** oznaczają informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej („osobie, której dane dotyczą”); możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej.

**„Dłużnik”** oznacza osobę zobowiązaną wobec Funduszu lub jego poprzednika prawnego do świadczenia z tytułu Wierzytelności lub Hipoteki, bądź w związku z własnością lub posiadaniem Nieruchomości.

**„Dokumentacja”** oznacza otrzymane przez Fundusze od pierwotnego wierzyciela lub zgromadzone we własnym zakresie nośniki zawierające informacje o Wierzytelności, Tytule Wykonawczym, Nieruchomości, Hipotece, Dłużniku i dotyczących ich postępowaniach.

**„Fundusze”** oznacza niestandardyzowane sekurytyzacyjne fundusze inwestycyjne zamknięte, będące wierzycielami hipotecznymi z tytułu Wierzytelności i Hipotek Dłużników, tj. EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandardyzowany Fundusz Sekurytyzacyjny (nr RFI 683) reprezentowany przez BPS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. oraz Aneto Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (nr RFI 1613) reprezentowany przez Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., w imieniu których na podstawie odpowiednich pełnomocnictw występuje i których portfelami Wierzytelności zarządza EOS jako podmiot zarządzający sekurytyzowanymi wierzytelnościami funduszy inwestycyjnych, o którym mowa w art. 192 ust. 1 Ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o Funduszach Inwestycyjnych oraz o zarządzaniu alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi (Dz.U.2021.605 t.j. z dnia 2021.04.01 ze zm.).

**„Hipoteka”** oznacza prawo obciążające nieruchomość, przysługujące oznaczonej osobie tj. wierzycielowi, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

**„Kontrahent”** oznacza pełnoletnią osobę fizyczną lub osobę prawną, która posiadaj pełną zdolność do czynności prawnych, ma nieposzlakowaną opinię i jest zainteresowana nabyciem Wierzytelności, na której ustanowiono zabezpieczenie w postaci Hipoteki lub Nieruchomości oraz która należycie wypełniła i wysłała on-line odpowiedni Formularz zgłoszeniowy, zapoznała się i zaakceptowała Regulamin oraz podpisała NDA.

**„NDA”** oznacza oświadczenie Kontrahenta złożone w formie pisemnej lub elektronicznej w rozumieniu kodeksu cywilnego, według nie podlegającego negocjacom wzoru udostępnionego przez EOS w Witrynie Internetowej, w zakładce [•], zobowiązujące Kontrahenta do zachowania poufności informacji oraz określające zasady przetwarzania danych osobowych, należycie podpisane przez Kontrahenta, odebrane i zarejestrowane przez EOS.

**„Nextcloud”** oznacza miejsce sieciowe w jakim jest umieszczona czas na określony Dokumentacja na cele przeprowadzenia badania due diligence opatrzone znakiem wodnym i do jakiej dostęp (zabezpieczony hasłem) otrzyma Kontrahent i Użytkownicy bez możliwości zapisywania lub kopiowania plików.

„**Nieruchomość**” oznacza zgodnie z definicją zawartą w art. 46 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwałe z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności a także dla uniknięcia wątpliwości wszelkie obiekty, budynki w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j. ze zm.), należące do Spółek lub Funduszy albo zabezpieczone Hipoteką na rzecz Funduszy .

„**Platforma**” oznacza w wypadku komunikacji elektronicznej z EOS - MS Teams.

„**Spółka**”, „**Spółki**” oznacza EPM1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz APM2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, które współpracują z EOS i wobec których EOS jest podmiotem dominującym lub powiązany.

„**Tytuł Wykonawczy**” oznacza orzeczenie sądu (wyrok lub nakaz zapłaty), ugodę sądową lub akt notarialny z klauzulą wykonalności nadaną przez sąd, uprawniające Fundusze do prowadzenia egzekucji.

„**Użytkownik**” oznacza Kontrahenta lub jego pracownika, pełnomocnika, zleceniobiorcę, który korzystając z Nextcloud lub Platformy przeprowadzi badanie dokumentów i informacji dotyczących Wierzytelności..

„**Wierzytelność**” to uprawnienie przysługujące Funduszom do żądania spełnienia świadczenia z określonego stosunku zobowiązaniowego wobec dłużnika i składające się z jednego lub wielu roszczeń, lub praw kształtujących.

„**Witryna Internetowa**” oznacza stronę [www.eos-poland.pl](http://www.eos-poland.pl), na której znajduje się zakładka o nazwie *Wierzytelności na sprzedaż*.

## I. ZGŁASZANIE ZAINTERESOWANIA

1. EOS prowadzi Witrynę Internetową za pośrednictwem, której informuje o możliwości nabycia Wierzytelności na której ustanowiono zabezpieczenie w postaci Hipoteki lub Nieruchomości.
2. Witryna Internetowa zawiera m.in. uproszczony opis podstawowych pojęć związanych z obrotem Wierzytelnościami, których znaczenie ustalono jedynie na potrzeby ustalenia jednolitego ich rozumienia przez Kontrahentów i EOS w toku dalszej współpracy. Zamieszczonych definicji nie należy traktować jako pełnego wyjaśnienia znaczenia instytucji prawa lub kompleksowego wyjaśnienia kontekstu kontraktów związanych z obrotem wierzytelnościami. W żadnym wypadku nie mogą one zastępować porady profesjonalnego prawnika lub być traktowane jako bezpłatna usługa prawnicza. Przedstawienie tych informacji nie może być w jakichkolwiek okolicznościach traktowane jako wykonanie zlecenia lub umowy o dzieło.
3. Witryna Internetowa zawiera formularz informacyjny, służący m.in. ustaleniu preferencji Kontrahenta i jego danych kontaktowych. Jego uzupełnienie i wysłanie EOS nie stanowi przedstawienia oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
4. W celu umożliwienia komunikacji Kontrahent powinien udzielić EOS zgody na używanie telekomunikacyjnych urządzeń końcowych dla celów marketingu bezpośredniego oraz przekazywanie zamówionej informacji handlowej drogą elektroniczną. Wyrażenie zgody jest dobrowolne jednakże niezbędne do możliwości nawiązania współpracy. Brak wyrażenia zgody w sposób i zakresie wskazanym w informacji pod treścią formularza oznacza, iż EOS nie będzie mógł przedstawić Kontrahentowi jakichkolwiek informacji.
5. Kontrahent może w dowolnym czasie wycofać obie zgody na późniejszym etapie współpracy za pośrednictwem Witryny Internetowej EOS tj. w taki sam sposób w jaki odpowiednie zgody wyraził
6. Do zgłoszenia zainteresowania współpracą z EOS konieczne jest również doręczenie EOS on-line wypełnionego i podpisanego, co najmniej podpisem elektronicznym, pliku zawierającego udostępniony w Witrynie Internetowej wzór oświadczenia NDA albo wysłanego i doręczonego za pośrednictwem

operatora pocztowego lub kuriera na adres EOS KSI Polska sp. z o.o., ul. Bitwy warszawskiej 1920 roku 7A, 02-366 Warszawa oryginału wydrukowanego i podpisanego odręcznie oświadczenia NDA.

7. Po wypełnieniu formularza, udzieleniu zgód wymienionych w punkcie 5 powyżej oraz doręczeniu NDA, Kontrahent uzyska informacje o Wierzytelnościach i Nieruchomościach.
8. Złożenie Formularza, podpisanie i należyte doręczenie NDA ani rozpoczęcie negocjacji z EOS w zakresie nabycia określonej Wierzytelności lub Nieruchomości nie daje Kontrahentowi wyłączności. EOS poinformuje Kontrahenta niezwłocznie o wcześniejszym zbyciu Wierzytelności lub Nieruchomości innemu Kontrahentowi.

## **II. PRZEKAZYWANIE I KORZYSTANIE Z INFORMACJI POUFNYCH EOS**

1. W wypadku braku możliwości dopasowania oferty do preferencji Kontrahenta, EOS prześle w drodze mailowej właściwą informację. Kontrahent może w takim poinformować EOS drogą mailową na adres: [wierzytelnosci@eos-poland.pl](mailto:wierzytelnosci@eos-poland.pl) o zmianie uprzednio wskazanych parametrów.
2. W wypadku skompletowania przez EOS informacji o Nieruchomościach / Wierzytelnościach, które pasują do preferencji Kontrahenta, na wskazane w formularzu dane kontaktowe EOS wyśle tabelaryczne zestawienie podstawowych informacji o wybranych Wierzytelnościach / Nieruchomościach, tj. jak nr księgi wieczystej, etap postępowania, fakt pozyskania Tytułu Wykonawczego, saldo Wierzytelności, propozycja ceny minimalnej za prezentowane Wierzytelności / Nieruchomości.
3. Kontrahent w zakresie objętym współpracą z EOS jest zobowiązany, zgodnie z treścią NDA do całkowitej poufności, a także poszanowania praw Dłużnika, Funduszy, Spółek i EOS. Przekazane informacje będące przetwarzane w dobrej wierze, jedynie w celu związanym z analizą prawną i ekonomiczną zasadności nabycia Wierzytelności lub Nieruchomości.
4. Z przedstawionych informacji Kontrahent może wybrać te, z którymi na kolejnym etapie chce zapoznać się szczegółowo. Kontrahent może wybrać w tym celu wszystkie, kilka lub żadną z zaprezentowanych Wierzytelności lub Nieruchomości. W ostatnim wypadku pkt II. ppkt 1 stosowany jest odpowiednio. Informacja Kontrahenta powinna być przekazana w terminie do 15 dni roboczych drogą mailową na adres [wierzytelnosci@eos-poland.pl](mailto:wierzytelnosci@eos-poland.pl) wraz z propozycją dotyczącą terminu badania Dokumentacji na zasadach opisanych w pkt. IV.

## **III. WYKORZYSTANIE NARZĘDZI KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ I SIECI**

1. EOS prześle w korespondencji mailowej Użytkownikowi informacje konieczne do prawidłowego zalogowania się w celu przeprowadzenia badania Dokumentacji wedle wyboru Kontrahenta w Nextcloud lub na Platformie.
2. Użytkownikiem może być wyłącznie Kontrahent, bądź pełnomocnik lub pracownik Kontrahenta. Wskazanie Użytkownika następuje poprzez podanie w korespondencji mailowej wysłanej na adres skrzynki mailowej [wierzytelnosci@eos-poland.pl](mailto:wierzytelnosci@eos-poland.pl) jego imienia i nazwiska oraz adresu email, numeru telefonu, proponowanych daty i godziny kontaktu, a także wskazania czy jest on zobowiązany do zachowania tajemnicy zawodowej profesjonalnym pełnomocnikiem (przy czym w wypadku radców prawnych lub adwokatów wskazane jest podanie numeru ich wpisu we właściwej krajowej izbie).
3. Warunkiem korzystania ze zdalnego badania Dokumentacji jest akceptacja niniejszego Regulaminu, przygotowanie komputera w sposób pozwalający na niezakłócone przeprowadzenie komunikacji i zapewnienie dobrego łącza internetowego, posiadanie konta Użytkownika w wypadku korzystania z Platformy.
4. Zakazane jest korzystanie w trakcie logowania z hot-spot lub innych niezabezpieczonych sieci dostępnych osobom nie będącym pracownikami lub pełnomocnikami Kontrahenta, za których działania i zaniechania Kontrahent nie ponosi odpowiedzialności jak za własne.

5. Użytkownik jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo i poufność wszelkich loginów, haseł, spersonalizowanych linków lub innych informacji potrzebnych do uzyskania dostępu lub korzystania z Platformy lub Chmury w celu uzyskania dostępu do Dokumentacji.
6. Zakazane jest zezwalanie osobom trzecim na dostęp do Platformy lub Chmury zarówno za pomocą nazwy użytkownika i hasła, jak także w każdy inny sposób, w szczególności poprzez udostępnienie bezpośrednio lub zdalnie ekranu z treściami i materiałami znajdującymi się na Platformie lub w Chmurze.
7. Zakazane jest wykonywanie zdjęć lub print-screen ekranów w toku badania Dokumentacji, nagrywania przebiegu badania lub innego utrwalania udostępnionych treści i informacji. Takie zachowanie stanowi naruszenie m.in. NDA podpisanego przez Kontrahenta i skutkować będzie naliczeniem przez EOS kary umownej przewidzianej w treści NDA.
8. Użytkownik zobowiązuje się wylogować z Platformy lub Chmury, gdy pozostawia swój komputer bez nadzoru.
9. Użytkownik może zostać pociągnięty do odpowiedzialności za szkody poniesione przez EOS, Fundusze lub Spółki w wyniku naruszenia Regulaminu w tym udostępnienia konta lub treści i materiałów zawartych na Platformie lub w Chmurze innym osobom.
10. Użytkownik zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić EOS o wszelkich podejrzeniach, zagrożeniach lub faktycznych przypadkach nieuprawnionego korzystania z konta lub innych naruszeniach bezpieczeństwa.

#### **IV. KORZYSTANIE Z TREŚCI I DOKUMENTACJI UJAWNIONYCH ZA POŚREDNICTWEM PLATFORMY LUB CHMURY**

1. Użytkownik może wybrać sposób uzyskania dostępu do Dokumentacji przez Platformę lub w Chmurze.
2. W wypadku wyboru komunikacji przez Platformę, Użytkownik uzyska asystę pracownika EOS w celu bieżącego składania wyjaśnień, relacji i uszczegóławiania danych. W takim wypadku badanie Dokumentacji może odbywać się w godzinach od 09:00 do 16:00, od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem weekendu oraz dni świątecznych.
3. Użytkownik zobowiązuje się korzystać z Platformy lub Chmury wyłącznie w celach zgodnych z NDA, z prawem i nie naruszać praw innych osób.
4. Użytkownikowi nie wolno podejmować działań zmierzających do uzyskania lub próby uzyskania nieupoważnionego dostępu do jakichkolwiek obszarów Platformy lub Chmury, innych kont lub jakichkolwiek systemów, sieci lub infrastruktury wykorzystywanej przez EOS.
5. Dokumentacja umieszczona na Platformie lub w Chmurze ma charakter poufny zgodnie z treścią NDA. Wykorzystanie pozyskanych tak informacji może odbywać się w sposób zgodny z NDA, z prawem oraz w dobrej wierze.
6. EOS nie ponosi odpowiedzialności za bezpośrednie lub pośrednie szkody wynikające z utraty możliwości korzystania z Platformy lub z Chmury z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lub Kontrahenta. EOS nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek bezpośrednie lub pośrednie szkody powstałe u Kontrahenta w wyniku uczestnictwa w procesie nabycia Wierzytelności lub Nieruchomości lub zawarcia odpowiedniej umowy przelewu lub nabycia. Wszelkie wyceny, opinie, projekcje opracowane przez Kontrahenta na podstawie Dokumentacji i informacji prowadzonych z EOS stanowią materiały Kontrahenta, których treść i rezultaty stanowią własne ryzyko Kontrahenta.

#### **V. WŁASNOŚĆ INTELEKTUALNA**

1. Udostępnienie Platformy lub Chmury Użytkownikowi nie stanowi przeniesienia autorskich praw do treści i materiałów umieszczonych na Platformie lub w Chmurze.
2. Użytkownik zobowiązuje się do nienaruszania praw własności intelektualnej do treści zawartych na Platformie lub w Chmurze, a także do zaakceptowania i poszanowania własności tych praw oraz wszelkich przepisów, które je chronią.
3. Zabrania się w szczególności kopiowania, powielania, ponownego publikowania, dekompilacji, pobierania, wysyłania, rozpowszechniania, przekazywania lub publicznego udostępniania w formie bezpośredniej lub

elektronicznej jakichkolwiek materiałów, treści lub fragmentów, plików lub informacji znajdujących się na Platformie lub w Chmurze.

4. Użytkownik, w odniesieniu do informacji i danych wynikających z Dokumentacji udostępnionej mu na Platformie lub w Chmurze, jest zobowiązany do działania zgodnego z NDA, w szczególności może wykonywać jedynie notatki z badania (stanowiące jego własność), które nie powinny zawierać danych osobowych i po zakończeniu badania muszą zostać prawidłowo zabezpieczone, a po zakończeniu negocjacji bez podpisania ze Spółką lub Funduszem właściwej umowy cesji Wierzytelności – niezwłocznie zniszczone.

## **VI. WYBÓR OFERTY**

1. Po zapoznaniu się z Dokumentacją Kontrahent może określić w terminie do 15 dni roboczych, czy jest zainteresowany nabyciem konkretnej lub konkretnych Wierzytelności lub Nieruchomości. Kontrahent może przedstawić swoją propozycję cenową, nie niższą niż cena minimalna wskazana przez EOS, która jednak może być odrzucona przez EOS bez podania przyczyny.
2. W wypadku uprzedniego przyjęcia zaprezentowanych przez EOS propozycji nabycia Wierzytelności lub Nieruchomości przez innego Kontrahenta, Kontrahent, który nie udzielił uprzednio informacji w zakresie swojego stanowiska, co do przyjęcia tej samej oferty, zostanie powiadomiony o jej zdezaktualizowaniu w drodze mailowej.
3. W wypadku zgodnego ustalenia przez Kontrahenta i EOS ceny za Wierzytelność lub Nieruchomość, bądź obie łącznie EOS, przy czy w wypadku nabycia Nieruchomości, zaproponuje Kontrahentowi termin podpisania umowy w formie aktu notarialnego, a w przypadku Wierzytelności przedstawi Kontrahentowi projekt umowy cesji Wierzytelności do dalszych negocjacji. Kontrahent może zaproponować kompleksowe zmiany do projektów umów. Przed podpisaniem umowy, w wypadku osób prawnych, Kontrahent powinien przedstawić wszystkie wymagane prawem lub statutami zgody korporacyjne na zawarcie transakcji lub przedłożyć dokumenty potwierdzające posiadanie uprawnień wymaganych w przepisach szczególnych dotyczących obrotu nieruchomościami (np. w wypadku ograniczeń związanych z obrotem gruntami rolnymi lub transakcjami zawieranymi z cudzoziemcami). Po ustaleniu treści umowy sprzedaży Nieruchomości lub cesji Wierzytelności, umowa zostanie podpisana w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w ramach tej samej czynności notariusza lub w trybie obiegowym.
4. W wypadku braku możliwości zgodnego ustalenia treści umowy cesji Wierzytelności, każda ze stron może zakończyć negocjacje. W takim wypadku Kontrahent jest zobowiązany do zachowania zgodnego z NDA. EOS nie odpowiada za szkodę, jaką Kontrahent poniósł przez to, że liczył na zawarcie odpowiedniej umowy.

## **VII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA**

1. Akceptacja niniejszego Regulaminu oznacza zgodę na jego warunki.
2. EOS ma prawo do zawieszenia, dezaktywacji lub przymusowego zakończenia połączenia internetowego z Użytkownikiem, jeśli Użytkownik nie zastosował się do któregośkolwiek z postanowień niniejszego Regulaminu.
3. Kontrahent lub Użytkownik w terminie 30 dni od dnia dokonania którejkolwiek z wymienionych powyżej i dokonanych przez EOS za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej czynności mogą złożyć reklamację na sposób i zakres jej wykonania przez EOS. Reklamacja powinna być skierowana w korespondencji elektronicznej na adres skrzynki mailowej [reklamacje@eos-poland.pl](mailto:reklamacje@eos-poland.pl) EOS udzieli odpowiedzi na reklamację w terminie kolejnych 30 dni od dnia jej otrzymania. W wypadku szczególnie skomplikowanych stanów faktycznych lub prawnych EOS może wydłużyć czas odpowiedzi na reklamację o kolejnych 30 dni informując o tym Kontrahenta lub Użytkownika w korespondencji mailowej.
4. Wszelkie informacje dotyczące Użytkownika w szczególności: dane osobowe Kontrahenta nie będą po chwili zakończenia badania wykorzystywane przez EOS w żadnym innym celu niż w celu i w zakresie związanym doprowadzeniem do zawarcia lub wykonywania zawartej umowy cesji Wierzytelności

z Hipoteką lub sprzedaży Nieruchomości. W przypadku zakończenia badania lub negocjacji bez zawarcia w/w umów dane osobowe Kontrahenta zostaną usunięte.  
Kontrahent w związku z dostępem do Platformy lub Nextcloud nie uzyskuje żadnych praw wobec Dokumentacji ani informacji w niej zawartych.