

W jakich przypadkach spółdzielnia może odebrać prawo spółdzielcze do mieszkania? Czy można dokonać eksmisji, jeśli budynek mieszkalny należy do spółdzielni, ale grunt, na którym on się znajduje już nie? Jakie działania może podjąć spółdzielnia mieszkaniowa, w przypadkach nieobecności osób w mieszkaniach i rosnących zaległości? Co zrobić, gdy spółdzielnia chce określić wartość mieszkania, ale dłużnik nie pozwala do niego wejść? Gdzie przechowywać rzeczy po opróżnieniu mieszkania?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane jest do pracowników spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności działów windykacji lub czynszów, zajmujących się sprawami eksmisji. Serdecznie zapraszamy pracowników spółdzielni mieszkaniowych, którzy mierzą się z problematycznymi sytuacjami procesu eksmisji, a także tych, którzy nie mieli jeszcze takich przypadków, ale chcą pogłębić swoją wiedzę w tym temacie i być gotowi na każdą ewentualność.

### **Procedura eksmisji okiem pracownika spółdzielni mieszkaniowej - zdobądź odpowiedzi na swoje pytania**

Eksmisja często kojarzy się z czymś nieprzyjemnym, często w tle rozgrywają się ludzkie dramaty i przeprowadzanie tej procedury z pewnością jest trudne. Dlatego w oparciu o Państwa problemy i pytania stworzyliśmy program szkolenia, który ma za zadanie rozwiązać wszystkie Państwa wątpliwości w tym zakresie. Nasz praktyk omówi zagadnienia, które pochodzą z naszych rozmów z pracownikami spółdzielni mieszkaniowych. Dzięki temu videoszkolenie jest praktyczne i porusza najbardziej nurtujące Państwa kwestie. W programie znajdą Państwo zagadnienia omawiające postępowanie z dłużnikami, przygotowywanie pism, wezwań i pozwów, a także co robić w sytuacji braku lokali socjalnych i wiele więcej.

Prelegent omówi również sprawy związane z egzekucją oraz szukaniem spadkobierców po zmarłym dłużniku. Procedura eksmisyjna opiera się również na współpracy spółdzielnia-komornik i spółdzielnia-kurator. Praktyk opowie o prawach, obowiązkach oraz narzędziach, jakie mogą wykorzystywać wszystkie strony. Dodatkowo otrzymają Państwo wzory różnych pism i dokumentów, które ułatwią pracę związaną z eksmisją.

## W programie m.in.:

- Gmina zwleka z wydaniem lokalu socjalnego/tymczasowego dłużnikowi z nakazem eksmisji. Czy spółdzielnia może ubiegać się o odszkodowanie?
- Co w przypadku, gdy dłużnik otrzymał wyrok bez przydzielenia lokalu socjalnego? Czy spółdzielnia ma prawo do eksmisji takiej osoby?
- Dłużnik nie odbiera korespondencji, a dług wciąż rośnie - jakie są metody kontaktu z taką osobą?
- Jak postępować w przypadku, gdy sąd wyda orzeczenie o przydziale lokalu socjalnego, a gmina się z tego nie wywiązuje?
- Osoba zmarła - na kogo przechodzi dług? Co w przypadku, gdy spadkobierca jest nieznanym?
- Co zrobić, gdy spółdzielnia chce określić wartość mieszkania, ale dłużnik nie pozwala do niego wejść?
- Współpraca na linii spółdzielnia - kurator. Jakie kompetencje mają obie strony i w jakich przypadkach muszą podjąć współpracę?

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Pozew o eksmisję
- Wezwanie do zapłaty zadłużenia
- Przedłużenie terminu spłaty zadłużenia
- Wypowiedzenie umowy najmu

## Szczegółowy program szkolenia:

### 1. Procedura eksmisyjna i egzekucyjna - jak wygląda i o czym należy pamiętać?

- Eksmisja - wszczęcie postępowania, procedura, podstawy prawne; narzędzia, jakich może użyć spółdzielnia
- Od czego zacząć postępowanie eksmisyjne? Jakie wnioski i pozwy kieruje się do sądu?
- Jak złożyć pozew o eksmisję do sądu? Co jest potrzebne?
- Jak napisać odpowiednie uzasadnienie pozwu do sądu? Które argumenty najczęściej decydują o wydaniu wyroku eksmisyjnego, a które nie?
- Pozew o eksmisję - jakie osoby powinny być wpisane? Czy pozew ma dotyczyć tylko właściciela/najemcy lokalu, czy musi dotyczyć wszystkich mieszkających osób?
- Jak wygląda postępowanie egzekucyjne? Jakie są jego etapy?
- Jakich narzędzi może użyć spółdzielnia mieszkaniowa, aby przejąć mieszkanie?
- Jakie prawa ma osoba dokonująca eksmisji? Co można, a czego nie można robić?
- Terminy: W jakim terminie należy dokonać eksmisji? Kiedy obowiązuje okres ochronny dla lokatorów z nakazem eksmisji, której nie wskazano lokalu, do którego ma się przenieść? Ile czasu ma komornik na wydanie nakazu eksmisji?
- W jakich przypadkach spółdzielnia może odebrać prawo spółdzielcze do mieszkania?
- Na jaki czas spółdzielnia może wydłużyć termin na opuszczenie mieszkania?
- Jak postępować w przypadku, gdy sąd wyda orzeczenie o przydziale lokalu socjalnego, a gmina się z tego nie wywiązuje? W jakim terminie gmina ma obowiązek przekazania lokalu?
- Gmina nie posiada już wolnych lokali socjalnych - czy eksmisja musi zostać odroczone? Jakie są dalsze drogi postępowania w takiej sytuacji?
- Budynek mieszkalny należy do spółdzielni, ale grunt, na którym on się znajduje już nie - czy można dokonać eksmisji?
- Kto uczestniczy w mediacjach? Czy pracownik spółdzielni może sprawować rolę mediatora?
- Postępowanie spadkowe w przypadku osób małoletnich - Co zrobić, jeśli dłużnik zmarł, a spadkobiercą została osoba małoletnia?
- Czy jest możliwość skrócenia czasu oczekiwania na lokal socjalny?
- Kiedy skorzystać z asysty policji przy eksmisji? Czy potrzeba do tego jakiś dokumentów?
- Kiedy spółdzielnia może wypłacić wkład mieszkaniowy? Komu on przysługuje? Jak go obliczyć?
- Czy wkład mieszkaniowy wchodzi w skład spadku? Kto dziedziczy wkład mieszkaniowy?
- Dobrowolne oddanie lokalu spółdzielni przez dłużnika - jakie korzyści przynoszą osobie eksmitowanej?
- Z jakich powodów może dochodzić do eksmisji? Czy zadłużenie lokalu jest jedyną możliwą przyczyną do wszczęcia postępowania eksmisyjnego?
- Żona, która mieszka w mieszkaniu lokatorskim chce eksmitować swojego męża. Jak spółdzielnia powinna zareagować? Jakie są rozwiązania takich sporów?

## **2. Trudności, które mogą pojawić się podczas procedury eksmisyjnej. Jak sobie z nimi radzić?**

- Co w przypadku, gdy dłużnik otrzymał wyrok bez przydzielenia lokalu socjalnego? Czy spółdzielnia ma prawo do eksmisji takiej osoby?
- Lokator nie chce podpisać u komornika dokumentu o eksmisji pomimo wyroku sądu - co zrobić w takim przypadku?
- Co zrobić, jeśli osoba dostała wyrok eksmisyjny i został przydzielony jej lokal socjalny, ale nie chce go przyjąć, uzasadniając, że nie odpowiada jej standard lokalu?
- Został złożony pozew o eksmisję do sądu, ale od dłuższego czasu nie ma wydanego wyroku, a dług ciągle rośnie. Czy da się przyspieszyć całą procedurę?
- Dłużnik nie odbiera korespondencji, a dług wciąż rośnie - jakie są metody kontaktu z taką osobą?
- Po jakim czasie niepłacenia należy wysłać pismo do dłużnika o uregulowanie należności?
- Jak postępować, gdy nie ma kontaktu z osobą, która otrzymała wyrok eksmisji?
- Jak postępować z osobą niepełnosprawną? Czy postępowanie eksmisyjne jest takie samo jak w przypadku osób pełnosprawnych?
- Nieobecność osób w mieszkaniach i rosące zaległości - jakie działania można podjąć?
- Jak rozmawiać z agresywnymi mieszkańcami? W jaki sposób przekazywać informacje o ewentualnej eksmisji? Jak reagować na pierwsze przypadki zaległości z płatnościami?
- Co w przypadku, gdy ktoś wygrywa przetarg na licytacji mieszkania, a jest ono nadal zamieszkałe?
- Jak sprawdzić, czy osobom przysługuje prawo do lokalu socjalnego?
- Jakie działania podjąć, jeśli w trakcie egzekucji nieruchomości nie ma kontaktu z dłużnikiem?
- Sąd nie chce wydać wyroku o eksmisji twierdząc, że zadłużenie musi przekraczać 20% wartości mieszkania i to spółdzielnia musi tę wartość ustalić. Jak określić wartość nieruchomości? Czy spółdzielnia musi skorzystać z usług specjalisty?
- Co zrobić, gdy spółdzielnia chce określić wartość mieszkania, ale dłużnik nie pozwala do niego wejść?
- Co zrobić, gdy właścicielami nieruchomości są dwie osoby i jedna z nich ogłasza upadłość konsumencką?
- Jak postępować z agresywnym lokatorem, którego boją się mieszkańcy?
- Czy osobę eksmitowaną bez przydzielonego lokalu socjalnego można skierować do noclegowni? Jeśli tak, to czy spółdzielnia musi wybrać konkretne miejsce? Jakie dokumenty ewentualnie trzeba przygotować?
- Gmina zwleka z wydaniem lokalu socjalnego/tymczasowego dłużnikowi z nakazem eksmisji. Czy spółdzielnia może ubiegać się o odszkodowanie?
- Jakie warunki muszą być spełnione, aby takie odszkodowanie uzyskać? Jaka może być kwota takiego odszkodowania i kto ją wylicza?
- Jak złożyć wniosek o odszkodowanie?
- Czy o odszkodowanie spółdzielnia może ubiegać się w dowolnym terminie?

## **3. Współpraca na linii spółdzielnia-komornik i spółdzielnia-kurator. Jakie prawa, obowiązki i uprawnienia mają obie strony?**

- Współpraca na linii spółdzielnia - kurator. Jakie kompetencje mają obie strony i w jakich przypadkach muszą podjąć współpracę?
- W jakich okolicznościach trzeba kontaktować się z kuratorem, a w jakich z komornikiem? Na jakim etapie postępowania są oni niezbędni?
- Jakie narzędzia posiada kurator, komornik a jakie spółdzielnia mieszkaniowa?
- Jakie dokumenty trzeba przygotować dla komornika i kuratora?

- Czy obowiązują konkretne terminy na przygotowywanie dokumentów?
- Komornik pyta o ślusarza - czy spółdzielnia musi mieć osobę na takim stanowisku, czy skorzystać z usług firmy zewnętrznej?
- Czy jest możliwe przeprowadzenie postępowania spadkowego bez udziału komornika?

#### **4. Jakie działania spółdzielnia musi podjąć po wykonanej eksmisji?**

- Kiedy opróżnić lokal mieszkalny po osobie eksmitowanej? Czy spółdzielnia potrzebuje do tego specjalnych pozwoleń?
- Gdzie przechowywać rzeczy po opróżnieniu mieszkania?
- Ile czasu ma spółdzielnia mieszkaniowa na opróżnienie lokalu i kto powinien to robić? Czy konieczne jest wynajęcie firmy przeprowadzkowej? Kto ponosi koszty transportu rzeczy?
- Co zrobić z rzeczami, gdy dłużnik nie chce ich zabrać?
- Jak uchronić się od przypadków gdy np. rzeczy dłużnika zostały przeniesione z mieszkania, a on oskarża spółdzielnię i komornika, że zginęły mu cenne przedmioty?
- Od jakiej wysokości zadłużenia można licytować mieszkanie?
- Poszukiwanie spadkobierców - jak ich znaleźć, kiedy należy ustanowić kuratora i kto może to robić?
- Czy konieczne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego?
- Ile czasu trwa sprawa spadkowa w sądzie?
- Osoba zmarła - na kogo przechodzi dług? Co w przypadku, gdy spadkobierca jest nieznan?
- Co zrobić, gdy nie jest znane miejsce pobytu spadkobiercy po dłużniku?
- Kto ma prawo wejść do mieszkania po zmarłym dłużniku?
- Kto płaci za czynsz mieszkania po śmierci właściciela, jeśli nie są znani jego spadkobiercy?
- Dłużnik był obywatelem Stanów Zjednoczonych i zmarł. Jak zacząć szukanie spadkobierców? Jakie są procedury postępowania spadkowego w przypadku osób niebędących obywatelami Polski?
- Dłużnik otrzymał lokal tymczasowy - kto za niego płaci? Czy jeśli koszty opłaca spółdzielnia, to jak można później odzyskać pieniądze?

## **Prowadzący:**

**Wykładowca mgr. Dorota Kurowska** Od 2009r specjalista ds. windykacji czynszów Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie. Najważniejszymi zadaniami prowadzącej są działania związane z obsługą windykacji w spółdzielni oraz wspólnot, nadzór nad dłużnikami, redagowanie wezwań do zapłaty, negocjowanie ugód, sporządzanie pozwów i przygotowanie materiałów dla kancelarii prawnej do postępowań sądowych i komorniczych. Absolwentka wydziału zarządzania na kierunku "polityka ekonomiczna" na Wyższej Szkole Zarządzania i Bankowości w Krakowie. Od 2010r. regularnie uczestnicząca w kursach podnoszących kwalifikacje zawodowe.

## **Terminy i szkolenia**

**Data:** 01 lipca 2024 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*