Eksmisje w SM

W jakich przypadkach spółdzielnia może odebrać prawo do mieszkania i jakie działania należy podjąć w razie zaległości lub braku współpracy dłużnika?

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

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 nieznany?
- 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:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia

- Czy w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rada nadzorcza pozbawia członkostwa?
- W jakich przypadkach wypłacamy wkład mieszkaniowy, a kiedy wartość rynkową?
- Co w przypadku, gdy zgłosiliśmy wierzytelność syndykowi, a drugi dłużnik podpisał ugodę na spłatę zaległości po zgłoszeniu wierzytelności? Czy mamy poinformować syndyka o ugodzie?
- Jaki dołączyć dowód na to, że spadkobiercą jest miasto?
- Jeżeli w 2019 r. złożyliśmy wniosek do sądu o nabycie praw spadkowych, to czy możemy wystąpić teraz o powołanie kuratora spadku?
- Dłużnik zmarł, a postępowanie spadkowe trwa już 6 lat, wszyscy spadkobiercy odrzucają spadek. Czy można złożyć pozew przeciwko gminie? Jeżeli spadkobiercy zostaną ustaleni po 6 latach, to czy przejmują cały dług? Czy zamiast pozwu przeciwko gminie o zapłatę należności za lokal możemy złożyć wniosek o ustanowienie gminy spadkobiercą?
- Czy wniosek o ustanowienie kuratora spadku przerywa bieg przedawnienia roszczeń?

- W jaki sposób uchylić prawo do lokalu socjalnego? Pani otrzymała prawo z uwagi na małoletnie dzieci, które już teraz są dorosłe.
- Od 10 lat gmina płaci odszkodowanie, ale z zaniżoną stawką. Czy SM może domagać się podwyższenia odszkodowania, jeżeli nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu?
- Co zrobić z mieszkaniem, w którym znajdują się pluskwy, co zgłosiliśmy do sanepidu, ale tenże odpisał, że rozwiązanie sytuacji leży w naszym interesie?

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 odroczona? 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 rosnące 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 nieznany?
- 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:

Maciej Kurek - Od ponad 10 lat pracuje jako **Kierownik Sekcji Windykacji w jednej z największych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce - RSM Praga w Warszawie**. Prowadzimy windykację na

każdym etapie postępowania własnymi siłami, począwszy od postępowania mediacyjnego i kierowania pozwów skończywszy na sprzedaży licytacyjnej i poszukiwaniu majątku dłużnika. **Rocznie wszczynamy średnio 500 postępowań o zapłatę**. W posiadającej ponad 18.000 członków spółdzielni miałem okazję radzić sobie z galerią wszelkich nietypowych dłużników i sytuacji. W mojej karierze **przeprowadziłem ponad 100 eksmisji**, doprowadziliśmy do sprzedaży licytacyjnej 80 lokali mieszkalnych, a jeszcze więcej przypadków rozwiązano na drodze polubownej. Jako prawnik wykształcony na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego osobiście prowadzę sprawy sądowe przeciwko dłużnikom, prowadząc rocznie około 50 nowych spraw - odwołania od nakazów zapłaty, o eksmisję, wygaśnięcie członkostwa, skargi na czynności komornicze i inne. Za skuteczność postępowania w mojej praktyce odpowiada znajomość przepisów, praktyki sądów i komorników, rozeznanie w sytuacji dłużnika oraz pewna doza ryzyka w stosowaniu nowatorskich rozwiązań, którymi podzielę się w trakcie szkolenia.

Terminy i szkolenia

Data: 17 maja 2027 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