Windykacja w SM

Windykacja w spółdzielniach mieszkaniowych: jak prowadzić wezwania i ugody, rozliczać wpłaty, pilnować przedawnienia oraz kierować sprawę do sądu i komornika? Upadłość, spadkobiercy, dłużnicy za granicą i eksmisja.

Wideoszkolenie PCC Poland przeznaczone dla pracowników spółdzielni mieszkaniowych zajmujących się windykacją, gospodarką czynszową oraz księgowością.

Jak odzyskać należności, gdy dłużnik nie odbiera pism, ogłasza upadłość albo po śmierci lokatora nie ustalono spadkobierców?

Szkolenie prowadzi przez kolejne etapy odzyskiwania należności w spółdzielni mieszkaniowej: rozmowę z dłużnikiem, wezwanie do zapłaty, ugodę, pozew i egzekucję komorniczą. Omówimy odpowiedzialność współwłaścicieli i małżonków, doręczenia, rozliczanie wpłat i odsetek oraz terminy przedawnienia. Przeanalizujemy sprawy dłużników objętych upadłością, zmarłych lokatorów i spadkobierców oraz osób przebywających za granicą. Osobne bloki obejmą eksmisję, licytację zadłużonego mieszkania i roszczenia wobec gminy związane z brakiem lokalu socjalnego.

W programie m.in.:

- **Wezwania i doręczenia** - adres, odbiór przez rodzinę, kilku dłużników i dowody dla sądu.
- **Ugoda i rozmowa** - raty, trudna sytuacja dłużnika oraz równoległa sprawa sądowa lub egzekucja.
- **Rozliczanie zadłużenia** - wpłaty bez wskazanego tytułu, odsetki, koszty i rozliczenia komornika.
- **Pozew i przedawnienie** - dokumenty, EPU, współwłaściciele, małżonkowie i przerwanie biegu terminu.
- **Upadłość konsumencka** - informacja o upadłości i zadłużenie w kartotece lokatora.
- **Nieznany adres i spadkobiercy** - kurator, RODO, zakład karny oraz dłużnik za granicą.
- **Egzekucja i eksmisja** - brak majątku, licytacja mieszkania i odszkodowanie od gminy.

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- WZÓR PISMA: wezwanie do zapłaty (etap przed sądem)
- WZÓR PISMA: wezwanie do zapłaty (ugoda)
- WZÓR PISMA: wezwanie sądowe z konkretnymi artykułami i paragrafami
- Wzór: Ugoda
- Wzór: pozew sądowy
- Wzór: wniosek o egzekucję do komornika

Szczegółowy program szkolenia:

1. Nowości w programie

Zagadnienia programowe

- Od 1 marca 2027 r. określone pisma procesowe profesjonalnych pełnomocników będą wnoszone

przez Portal Informacyjny w zakresie art. 125¹ § 2 k.p.c. Przygotowanie współpracy spółdzielni z kancelarią i rozróżnienie tej procedury od EPU.

Pytania:

- Jakie pisma w sprawach o należności pełnomocnik spółdzielni będzie musiał od 1 marca 2027 r. wnosić przez Portal Informacyjny, jeżeli nie można ich wnieść przez właściwy system teleinformatyczny?
- Jak przygotować dokumenty dla pełnomocnika i sprawdzić właściwy sposób wniesienia pisma, aby uniknąć braku skutków procesowych? Jak odróżnić Portal Informacyjny od EPU?

2. Wezwania, doręczenia i odpowiedzialność za opłaty

Zagadnienia programowe

- Treść i terminy wezwań, doręczenie na znany adres, odbiór przez domownika oraz odpowiedzialność współwłaścicieli i małżonków.

Pytania:

- Co w przypadku, gdy wezwania nie odebrał dłużnik, tylko ktoś z jego rodziny?
- Czy wezwanie do zapłaty możemy wysłać na nazwisko dłużnika, ale na inny adres, pod którym wiemy, że obecnie przebywa?
- Czy kwota w wezwaniu do zapłaty musi być taka sama, jak w pozwie?
- Jak wygląda odpowiedzialność współwłaścicieli lokalu za opłaty eksploatacyjne przy założeniu, że żaden z dwóch współwłaścicieli nie mieszka w lokalu? Czy jest ona podzielna czy solidarna?
- Czy wezwanie do kilku dłużników musi być wysłane do każdego osobno?
- Czy wezwanie do zapłaty musi być za potwierdzeniem odbioru?
- Czy w wezwaniu do zapłaty trzeba informować o możliwości licytacji lub wygaszeniu prawa?
- Jakie są aktualne formy doręczenia pism dla dłużników ?
- W jaki sposób informować dłużnika o jego zadłużeniu? Jak reagować na negatywny odbiór tej informacji?
- Jak często wysyłać monity przy krótszych 1-2 miesięcznych zaległościach ? zwykłym listem czy poleconym?
- Czy wezwanie zwykłym listem bez potwierdzenia odbioru można dołączyć do pozwu, czy takie jest nieważne dla sądu?
- Czy można stosować przedsądowe wezwanie do zapłaty w przypadku jednego miesiąca zaległości?
- Czy można wysyłać pisma do miejsca pracy dłużnika lub kontaktować się telefonicznie z miejscem pracy dłużnika, prosząc o rozmowę z nim?
- Jak dostarczyć pozew do dłużnika?
- Jak postępować w przypadku, gdy występuje współwłasność majątkowa?
- Jeżeli tytuł prawny jest tylko na jednego z małżonków, to czy można złożyć pozew na współmałżonków?

3. Ugody i rozmowa z dłużnikiem

Zagadnienia programowe

- Negocjowanie spłaty, raty, sytuacja zdrowotna i finansowa, odmowa współpracy oraz ugoda podczas procesu lub egzekucji.

Pytania:

- Czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej może odmówić spłaty długu w ratach?
- Polubowne postępowanie z dłużnikiem - jak rozmawiać z dłużnikiem?
- Jak skutecznie odzyskać zadłużenie nie wchodząc na drogę komorniczą oraz sądową?
- W jaki sposób można zmotywować dłużnika do zapłaty zadłużenia? Jak rozmawiać z dłużnikiem, aby zachęcić go do współpracy? Jakie są sposoby na efektywną rozmowę z dłużnikiem?
- Jak radzić sobie z dłużnikiem, który nie chce współpracować?
- Jak prowadzić windykację miękką w postępowaniu z dłużnikiem, który jest obecnie w trudnej sytuacji finansowe lub jest chory?
- Jak przebiega postępowanie ugodowe?
- Jak rozkładać zadłużenie na raty?
- Czy przy podpisywaniu ugody lub najmach przepis art 777 k.p.c., stosujemy poddanie się egzekucji?
- Jeśli sprawa jest w sądzie i u komornika, to czy należy je wstrzymać przy podpisywaniu ugody?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna do umorzenia sprawy dłużnika?

4. Rozliczanie wpłat i przedawnienie

Zagadnienia programowe

- Wpłaty przed i po pozwie, kolejność rozliczania należności, kosztów i odsetek oraz kontrola terminów przedawnienia.

Pytania:

- Jeżeli główna księgowa ustaliła, że wpłaty komornika mamy księgować najpierw na zaległość czynszową, a później na odsetki, natomiast na końcu wszelkie koszty sądowe i nie posiadamy żadnego regulaminu windykacji, to czy powinniśmy zacząć księgować wpłaty w taki sposób w jaki robi to komornik?
- Jeżeli został złożony jeden pozew, to czy po kilku miesiącach możemy złożyć kolejny pozew o zapłatę nowopowstałych zaległości?
- Złożyliśmy pozew o zapłatę należności do sądu. Dłużnik wpłaca, ale w tytule przelewu nie wpisuje za co dokonuje zapłaty. Czy możemy zaksięgować wpłaconą kwotę na najstarszą zaległość nieobjętą przyszłym nakazem? Czy mamy obowiązek zaksięgowania wpłaty na zaległość, którą podaliśmy w pozwie i informować sąd o wpłacie pomniejszającej zadłużenie zawarte w pozwie?
- Kiedy następuje przedawnienie należności?
- Jak udokumentować ustalenie, że należność jest przedawniona?
- Czy samo złożenie pozwu o nakaz zapłaty przerywa bieg przedawnienia?
- Jakie zmiany nastąpiły w naliczaniu odsetek?
- Jak rozliczać wpłaty dłużnika na zadłużenie i odsetki?
- Jaka jest kolejność księgowania przy ściąganiu wierzytelności od komornika? Czy na początku ściągamy należność główną, czy koszty zastępstwa procesowego?

5. Pozew, EPU i współpraca z pełnomocnikiem

Zagadnienia programowe

- Dokumenty i wybór procedury sądowej, PESEL, koszty doręczenia, nieodebrana korespondencja oraz współpraca z kancelarią.

Pytania:

- Na czym polega postępowanie EPU (Elektroniczne Postępowanie Upominawcze)?

- Czy można zasądzić koszty doręczenia?
- Jak prawidłowo sporządzić pozew i kiedy stosuje się urzędowy formularz?
- Jakie są dalsze postępowania w przypadku, gdy korespondencja sądowa nie zostanie odebrana przez dłużnika? Jak przebiega cały proces?
- W jaki sposób udokumentować sądowi, że ktoś zamieszkuje w danym lokalu?
- Jeżeli doręczenie korespondencji komornika jest bezskuteczne, to czy możemy wystąpić do sądu o odstąpienie? Czy nie musimy wówczas występować o kuratora do doręczeń?
- Jak długo trwa postępowanie sądowe o ustanowienie kuratora? /przykład : czy pracownik SM może być kuratorem/
- Podaliśmy komornikowi datę urodzenia do doręczenia korespondencji. Są do uzupełnienia braki formalne o wskazanie numeru PESEL. Czy jest to niezbędne?
- Kiedy powinniśmy przekazać sprawę do komornika, sądu?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna, aby oddać sprawę do sądu?
- Jak współpracować z radcą prawną i kancelarią prawną?
- Jak przebiegają procedury sądowe w postępowaniu z dłużnikiem?
- Jak składać sprawy do sądu przestrzegając kwestii RODO?

6. Upadłość konsumencka

Zagadnienia programowe

- Ustalenie ogłoszenia upadłości, postępowanie z należnościami i kartoteką lokatora oraz dalsze działania spółdzielni.

Pytania:

- Czy zadłużenie, które objęte jest upadłością powinniśmy wyksięgować z kartoteki lokatora?
- Co z dłużnikami, którzy ogłosili upadłość konsumencką?
- Skąd pozyskać informację o tym, że dłużnik ogłosił upadłość konsumencką?

7. Adres dłużnika, śmierć lokatora i spadkobiercy

Zagadnienia programowe

- Ustalanie danych i miejsca pobytu, współpraca z urzędem i OPS, śmierć lokatora, nieustaleni spadkobiercy i kilka osób dziedziczących.

Pytania:

- Jak wygląda windykacja dla lokali, gdzie główny najemca bądź właściciel zmarł?
- Co w przypadku, gdy mamy potwierdzenie z urzędu gminy, że dłużnik jest zameldowany pod danym adresem, ale komornik mimo wszystko uznaje korespondencję za niedoręczoną, ponieważ sąsiedzi potwierdzają, że ta osoba tam nie mieszka?
- Co w sytuacji, gdy w ciągu 6 miesięcy od śmierci spadkodawcy nie zgłosili się spadkobiercy, a dług na nieruchomości rośnie?
- Jak przebiega proces wymeldowania osób, z którymi nie ma kontaktu, są nieuchwytne, a są zameldowane pod adresem zadłużonego mieszkania?
- Jak współpracować z MOPR, OPS, MOPS, GOPS, MGOPS? Kiedy zwrócić się do tych instytucji?
- Jak współpracować z urzędem miasta w przypadku, gdy osoba zadłużyła mieszkanie, w którym już nie mieszka, jednak nie mamy danych osobowych tej osoby? Jak uzyskać takie informacje od urzędu w przypadku RODO?

- Jak znaleźć dłużnika, który przebywa w zakładzie karnym, lecz nie wiemy w którym?
- Jak postępować w sytuacji, gdy mieszkanie, którego nikt nie zamieszkuje jest zadłużone a dłużnik nie żyje oraz nie ma żadnych spadkobierców? Jak wygląda proces licytacji takiego mieszkania?
- W jaki sposób poszukuje się spadkobierców zadłużonego mieszkania?
- Jak dochodzić należności po zmarłym lokatorze od ustalonych spadkobierców?
- Jakich terminów należy przestrzegać w sprawach spadkowych?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna w postępowaniu z dłużnikiem w wyniku spadku?
- Jak postępować w przypadku mieszkania, które jest zadłużone i jest spadkiem dla kilku osób, a każda z tych osób mieszka w różnych częściach świata?

8. Dłużnik za granicą

Zagadnienia programowe

- Doręczenia i poszukiwanie adresu, właściwy instrument dochodzenia należności, dokumentacja i koszty egzekucji transgranicznej.

Pytania:

- Jaki instrument prawny można zastosować do egzekucji polskiego tytułu wykonawczego, gdy dłużnik przebywa za granicą? Kiedy właściwy jest europejski nakaz zapłaty?
- Czy konsul ma możliwość ustalenia adresu zamieszkania dłużnika za granicą?
- Jak wysokie są koszty ustalenia adresu dłużnika w UE?
- Jak przebiega cały proces postępowania z dłużnikiem, który mieszka poza granicami kraju a jest zameldowany w zadłużonym mieszkaniu, w którym nie przebywa?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna w postępowaniu z dłużnikiem zagranicznym?

9. Egzekucja komornicza, eksmisja i licytacja

Zagadnienia programowe

- Przekazanie sprawy komornikowi, bezskuteczna egzekucja, nieruchomość bez uporządkowanej księgi, eksmisja i roszczenia wobec gminy.

Pytania:

- Czy aby doszło do licytacji komorniczej musi być uregulowana księga wieczysta? Co zrobić w przypadku, gdy dłużnicy nie mają uregulowanej księgi wieczystej?
- Co w sytuacji, gdy jest prawomocne orzeczenie sądu i nakaz zapłaty, a dłużnik nie spłaca zaległości terminowo?
- Co w sytuacji, gdy zajmowane jest konto dłużnika, na którym nie ma żadnych środków i nie ma z czego ściągnąć długu?
- Czy licytację mieszkania przeprowadzamy w momencie, gdy nie możemy ściągnąć należności?
- Co zrobić z wykonaniem wyroku eksmisyjnego, gdy gmina nie dysponuje lokalem wymaganym w danej sprawie? Czy spółdzielnia ma obowiązek zapewnić inne lokum?
- Jak dokonać wpisu do Krajowego Rejestru Dłużników?
- Jak przebiega windykacja na etapie komorniczym?
- Jak współpracować z komornikiem od początku spawy aż do etapu eksmisji z lokalu?
- Jak od strony prawnej prezentuje się kwestia ściągania długu z konta dłużnika?
- W jaki przypadkach wydawany jest nakaz eksmisji z mieszkania, lokalu?
- Czy można przyspieszyć proces eksmisji z lokalu? W jaki sposób tego dokonać?

- Kiedy można wszcząć egzekucję z nieruchomości? Jakie warunki muszą być spełnione?
- Jakie przebiega licytacja mieszkań oraz rozdzielenie pobranych należności między wierzycieli?
- Jak przebiega licytacja i sprzedaż zadłużonego mieszkania? Kiedy nowy nabywca staje się właścicielem takiego mieszkania?
- W jakich przypadkach spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o odszkodowania od gminy? Jak należy podchodzić do zadłużonych lokali objętych postępowaniem eksmisyjnym?
- Jak pozyskać odszkodowanie dla spółdzielni w przypadku, gdy sąd wydał wyrok o eksmisję z lokalu, gmina powinna załatwić dłużnikowi lokal w ramach najmu socjalnego jednak tak się nie dzieje? Jak wygląda taki proces oraz cała procedura? Jaka dokumentacja jest wymagana? Po jakim czasie można ubiegać się o takie odszkodowanie?

Prowadzący:

Dorota Kurowska - od 2009 r. **specjalista ds. windykacji czynszów Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie.** Najważniejszymi zadaniami realizowanymi przez prowadzącą są działania związane z obsługą windykacji w spółdzielni oraz wspólnotach, 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 2010 r. regularnie uczestnicząca w kursach podnoszących kwalifikacje zawodowe.

Terminy i szkolenia

Data: 02 grudnia 2026 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