Windykacja w SM

Windykacja w spółdzielniach mieszkaniowych: jak skutecznie ściągać długi? Kiedy stosować umorzenie, raty lub odroczenie? Jak przeprowadzić eksmisję i sprzedać zadłużone mieszkanie?

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

Co z dłużnikami, którzy ogłosili upadłość konsumencką?

Podczas szkolenia wieloletni specjalista do spraw windykacji czynszów opowie, jakie są najbardziej skuteczne sposoby ściągania należności. Otrzymają Państwo informacje o tym, jakie terminy obowiązują w przedawnieniach, kiedy należy przekazać sprawę do komornika czy sądu, a także jak skutecznie dokonywać eksmisji z lokali. Nie zabraknie także popularnego ostatnio tematu - jak skutecznie odnaleźć dłużników, którzy się ukrywają bądź są nieznani?

W programie m.in.:

- Czy zadłużenie, które objęte jest upadłością powinniśmy wyksięgować z kartoteki lokatora?
- Jak efektywnie ściągać zadłużenia od dłużników mieszkających poza granicami Polski?
- Czy wezwanie do kilku dłużników musi być wysłane do każdego osobno?
- W jaki sposób ustalać tożsamość spadkobierców zadłużonego mieszkania przestrzegając RODO?
- W jakim momencie przekazać sprawę do komornika?
- Jak polubownie rozwiązać problem zadłużenia najemcy oraz właścicieli mieszkań?
- Jak dokonać eksmisji z lokalu oraz licytacji zadłużonego mieszkania?

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:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniej edycji szkolenia

- Co w przypadku, gdy wezwania nie odebrał dłużnik, tylko ktoś z jego rodziny?
- Czy po jednym wysłanym wezwaniu do zapłaty możemy skierować sprawę do sądu?
- 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 syngularna czy solidarna?

- Czy wezwanie do kilku dłużników musi być wysłane do każdego osobno?
- Czy aby doszło do licytacji komorniczej musi być uregulowana księga wieczysta? Co zrobić w przypadku, gdy dłużnicy nie mają uregulowanej księgi wieczystej?
- Jak wygląda windykacja dla lokali, gdzie główny najemca bądź właściciel zmarł?
- 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?
- 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?
- Czy mając tytuł wykonawczy obowiązujący tylko na terenie Polski i posiadając informację, że dłużnik przebywa za granicą, wierzyciel może wystąpić do sądu o wydanie europejskiego nakazu zapłaty?
- Czy jest określona ustawowo liczba wezwań do zapłaty, jaką powinniśmy wysłać do dłużnika zanim skierujemy sprawę do sądu?
- 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 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 z lokatorem, jeżeli gmina nie ma mieszkań zastępczych? Czy musimy mu zapewnić inne lokum?
- Jak zgłosić sprawę, żeby uzyskać wyrok europejski?
- Jakie są powody niechęci kupna nieruchomości z licytacji?
- Czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej może odmówić spłaty długu w ratach?
- Czy konsul ma możliwość ustalenia adresu zamieszkania dłużnika za granicą?
- Co w sytuacji, gdy w ciągu 6 miesięcy od śmierci spadkodawcy nie zgłosili się spadkobiercy, a dług na nieruchomości rośnie?

Polubowne postępowanie z dłużnikiem - jak rozmawiać z dłużnikiem?

- Jak skutecznie odzyskać zadłużenie nie wchodząc na drogę komorniczą oraz sądową?
- Jak windykować zadłużenie?
- Jakie techniki windykacji można zastosować?
- Jak postępować w przypadku nieskutecznej egzekucji?
- 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 skutecznie dostarczać pisma, wnioski, wezwania w formie elektronicznej?
- Jak dostarczać i odbierać wezwania, pisma w formie mailowej? Co, jeśli dłużnik nie odbierze takiego maila?
- Jak dostarczyć pozew do dłużnika?
- Na czym polega postępowanie EPU (Elektroniczne Postępowanie Upominawcze)?
- Jak postępować w przypadku, gdy występuje współwłasność majątkowa?
- Jeżeli tytuł prawny jest tylko na jednego z małżonków, to czy można złożyć pozew na współmałżonków?
- Czy można zasądzić koszty doręczenia?
- Czy stosować pozew na urzędowym formularzu?
- 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?
- Jak przeprowadzić **rozmowę windykacyjną** z dłużnikiem?
- 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?
- Jakie są najefektywniejsze i najbardziej skuteczne sposoby, metody postępowania 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?
- Jakie są skuteczne zwroty w rozmowie windykacyjnej, żeby zmotywować dłużnika do spłaty?
- Sankcje-czy mówimy wprost?
- Jak dokonać wpisu do Krajowego Rejestru Dłużników?
- 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?
- Jak umarzać sprawę? Jak przebiega cała procedura umarzania?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna do umorzenia sprawy dłużnika?

Inne elementy windykacji:

- 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?

Przedawnienia - kiedy następują?

- Jak prowadzić przedawnienia?
- Jakie terminy obowiązują w spawie przedawnienia?
- Kiedy następuje przedawnienie należności?
- Jakie zmiany zaszły w okresie przedawnienia?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna, aby wykonać przedawnienia?
- Czy samo złożenie pozwu o nakaz zapłaty przerywa bieg przedawnienia?

Postępowania sądowe i komornicze oraz aspekty prawne - jak współpracować z komornikiem, radcą prawnym? Jakie są zmiany w przepisach?

- Kiedy powinniśmy przekazać sprawę do **komornika**, sądu?
- Jak przebiega windykacja na etapie komorniczym?
- Jakie są najefektywniejsze i najbardziej skuteczne sposoby, metody postępowania z dłużnikiem na drodze komorniczej?
- Jak współpracować z komornikiem od początku spawy aż do etapu eksmisji z lokalu?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna, aby oddać sprawę do sądu?
- Jak współpracować z radcą prawną i kancelarią prawną?
- Jak doręczyć pisma z sądu oraz jak wygląda następna cała dalsza procedura po doręczeniu pisma?
- Jak postępować w przypadku, gdy zostaje wydane pismo sądowe do dłużnika, jednak nie zostaje ono przez niego odebrane?
- Jak przebiegają procedury **sądowe** w postępowaniu z dłużnikiem?
- Jak od strony prawnej prezentuje się kwestia ściągania długu z konta dłużnika?
- Jak składać sprawy do sądu przestrzegając kwestii RODO?
- Jakie aspekty prawne w odniesieniu do postępowania z dłużnikiem na drodze sądowej trzeba znać, aby zgodnie z przepisami prowadzić cały proces windykacyjny?
- Jakie różnice zaszły w odniesieniu do obecnie panujących z przepisami panującymi w trakcie pandemii COVID- 19?
- 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?
- Co w przypadku, gdy dłużnik ogłosi **upadłość konsumencką**?

Jak dokonać eksmisji z lokalu? Jak przebiegają licytacje zadłużonych mieszkań?

- W jaki przypadkach wydawany jest nakaz **eksmisji** z mieszkania, lokalu?
- Jak przebiega cały proces 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?
- Jak dokonać **licytacji** zadłużonego mieszkania?
- 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?
- 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 jakich przypadkach spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o odszkodowania od gminy? Jak należy podchodzić do zadłużonych lokali zastępczych?
- Jak uzyskać odszkodowanie dla spółdzielni w związku z brakiem mieszkania socjalnego dla dłużnika, które powinien otrzymać w wyniku eksmisji?
- Jak pozyskać odszkodowanie dla spółdzielni w przypadku, gdy sąd wydał wyrok o eksmisję z lokalu, gmina powinna załatwić dłużnikowi mieszkanie socjalne 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?

Dłużnicy zagraniczni oraz spadkobiercy - jak skutecznie odnaleźć dłużników, którzy się ukrywają bądź są nieznani?

- W jaki sposób poszukuje się spadkobierców zadłużonego mieszkania?
- Jak i w jaki sposób ustalić tożsamość spadkobierców zadłużonego mieszkania?
- Jak udowodnić, że nie ma spadkobierców po zmarłym lokatorze?
- Jak przebiega postepowanie związane z przeniesieniem zadłużonego mieszkania na 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?
- Jak prowadzić egzekucję dłużnika zagranicznego?
- 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 przybywa?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna w postępowaniu z dłużnikiem zagranicznym?
- Jak postępować z przypadku osób, które nie mają źródeł dochodu lub pracują za granicą? Jak ściągać od takich osób należność? Czy i jakie są programy pomagające w takich przypadkach?
- Jak postępować z przypadku dłużnika, który jest za granicą i który jest nieosiągalny? Jakie działania podjąć?

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: 13 kwietnia 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