

POLITYKA WINDYKACJI
UAB NORDSTREET
Zaktualizowana wersja)

Zatwierdzone: Zarządzenie nr 20251209-01 Dyrektora Generalnego UAB
NordstreetData: 9 grudnia 2025

Wilno 2025

1. Postanowienia ogólne

1.1. Niniejsza Polityka Windykacji (dalej "**Polisa**") dostawcy usług crowdfundingowych (dalej "SFPT") UAB Nordstreet (kod prawny 304565690, siedziba: A. Domaševičiaus str. 9, Wilno, Republika **Litwa**) określa procedury, zasady i działania stosowane w przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z umowy pożyczkowej przez Właściciela Projektu.

1.2. Szef MSSF lub osoba odpowiedzialna przez niego lub ją powierzy odpowiedzialność za wdrożenie niniejszej Polityki.

2. Pojęcia stosowane w polityce

2.1. **SFPT** – UAB Nordstreet, który zarządza platformą crowdfundingową. 2.2. **Finansista** – użytkownik platformy, który finansuje Projekt 2.3. **Umowa pożyczkowa** – umowa zawarta między właścicielem projektu a inwestorami dotycząca udzielenia pożyczki. 2.4. **Platforma** – system administrowany przez MSSF www.nordstreet.com. 2.5. **Projekt** – projekt finansowy opublikowany na platformie MSSF. 2.6. **Właściciel projektu** – osoba, która inicjuje projekt i otrzymuje finansowanie. 2.7. **Umowa ugodowa** – umowa między MSSF a Właścicielem Projektu, na mocy której strony rozstrzygają naruszenie zobowiązań i ustalają nowe lub dostosowane warunki spłaty długu w celu przywrócenia realizacji płatności oraz uniknięcia lub zawieszenia procesu egzekucji. Umowa ugodowa może ustalić nowy harmonogram płatności, dostosować odpowiednie odsetki, kary lub odsetki z zaległości oraz inne wzajemne zobowiązania, pod warunkiem, że takie zmiany nie są sprzeczne z interesami inwestorów, aktami prawnymi oraz zasadami określonymi w niniejszej Polityce.

3. Naruszenie i rozwiązanie umowy pożyczkowej

Umowa pożyczkowa zostanie uznana za naruszoną, gdy właściciel projektu nie przestrzega warunków płatności określonych w harmonogramie lub narusza inne istotne postanowienia umowy pożyczkowej. Po wykryciu naruszenia SFPT inicjuje kontakt z Właścicielem Projektu, aby ocenić przyczyny opóźnienia, możliwość przywrócenia płatności oraz zawarcie Umowy Ugodowej.

Jeśli naruszenie nie zostanie usunięte w terminie wyznaczonym przez MSSF (zazwyczaj 14 dni kalendarzowych), MSSF ma prawo do rozwiązania umowy pożyczkowej i żądania natychmiastowej spłaty zaległej części pożyczki, odsetek, odsetek kompensacyjnych oraz innych należnych kwot należnych na mocy umowy.

Po zakończeniu umowy pożyczkowej rozpoczynane są procedury windykacji. MSSF może kontynuować dialog z Właścicielem Projektu na temat możliwości zawarcia Umowy Ugodowej, która pozwoliłaby na zawieszenie lub zmianę dalszych działań odzyskiwanych, pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z interesami inwestorów i aktów prawnych.

4. Proces windykacji długów

4.1. Umowa ugodowa z właścicielem projektu

SFPT aktywnie utrzymuje kontakt z Właścicielem Projektu przez cały proces zarządzania długiem — aż do rozwiązania Umowy Pożyczkowej, po zakończeniu umowy oraz nawet podczas działań egzekucyjnych. Celem jest ocena możliwości zawarcia Porozumienia Pokojowego, które mogłoby być bardziej opłacalne niż przymusowa odbudowa i lepiej odpowiadać interesom inwestorów.

Najpóźniej w ciągu dwóch dni roboczych od zakończenia Umowy Pożyczki SFPT rozpocznie dialog na temat Umowy Ugodowej. Podczas negocjacji mogą być brane pod uwagę zmiany terminów płatności, korygowanie odsetek kompensacyjnych, grzywien lub odsetek z zaległości, a także stosowane są inne rozwiązania pomagające przywrócić płatności i zmniejszyć ryzyko.

Jeśli umowa ugodowa zostanie zawarta, postępowanie egzekucyjne może zostać zawieszone, odroczone lub w ogóle nie wszczęte. Jeśli Umowa o ugodzie nie zawiedzie, MSSF rozpocznie lub kontynuuje działania egzekucyjne opisane poniżej.

4.2. Odzyskanie za pomocą zabezpieczenia

Jeśli pożyczka jest zabezpieczona hipoteką, zastawem, poręczeniem lub innym instrumentem zabezpieczającym, SFPT rozpoczyna realizację nieruchomości. SFPT dotyczy notariusza w celu sporządzenia egzekwowalnego rejestru; Notariusz informuje dłużnika i daje mu 20 dni na uregulowanie długu. Jeśli dług nie zostanie spłacony w tym okresie, notariusz wydaje akt egzekucyjny, który SFPT przekazuje Izbie Komorników w celu wyznaczenia komornika.

Nawet po rozpoczęciu egzekwowania egzekwowania poprzez zabezpieczenie, SFPT może kontynuować negocjacje z Właścicielem Projektu w celu zawarcia Umowy Ugodowej. Jeśli umowa zostanie zawarta i nie jest sprzeczna z aktami prawnymi oraz interesami inwestorów, działania egzekucyjne mogą zostać zawieszone zgodnie z procedurą ustanowioną przez akty prawne.

4.3. Odzyskanie spraw sądowych

Odzyskanie spraw sądowych rozpoczyna się w sprawach, gdy:

- niewystarczającym zabezpieczeniem na pokrycie długu;
- dłużnik unika współpracy;
- dłużnik kwestionuje dług lub rozwiązanie umowy;

- Należy udzielić środków tymczasowych.

SFPT zwraca się do sądu o przyznanie salda pożyczki, odsetek umownych i kompensacyjnych, grzywien, odsetek z zaległości, wydatków poniesionych przez SFPT oraz zastosowanie środków tymczasowych (np. zajęcie majątku, ograniczenie środków).

W trakcie postępowania sądowego SFPT:

- monitoruje sytuację dłużnika,
- Dostarczyć sądowi dodatkowe informacje,
- inicjuje postępowania proceduralne,
- składa skargi i odwołania, gdy to stosowne.

Zawarcie ugody jest również możliwe podczas postępowania sądowego, pod warunkiem, że nie stoi ono w sprzeczności z interesami inwestorów i spełnia wymogi aktów prawnych.

Po wydaniu decyzji sądowej na korzyść SFPT, SFPT inicjuje otrzymanie nakazu wykonania i przekazuje go Izbie Komorników w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

4.4. Odzyskanie w przypadku niewypłacalności lub restrukturyzacji

Jeśli przeciwko właścicielowi projektu zostaną wszczęte postępowania niewypłacalności lub restrukturyzacji, SFPT po otrzymaniu informacji o postępowaniu składa roszczenie wierzyciela, obliczenia długu oraz dokumenty dotyczące zabezpieczenia. Jeśli pożyczka jest zabezpieczona hipoteką lub zastawem, SFPT staje się wierzycielem zabezpieczonym; Pożyczki niezabezpieczone są realizowane w ogólnej kolejności określonej przez prawo.

W przypadku restrukturyzacji SFPT:

- ocenić plan restrukturyzacji,
- komunikuje się z administratorem,
- monitoruje realizację aktywów,
- dostarczyć niezbędne informacje,
- informuje inwestora,
- ocenia możliwość zawarcia Ugody, pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z prawem.

Wszystkie płatności otrzymane w trakcie niewypłacalności lub restrukturyzacji będą rozdzielane między inwestorów zgodnie z kolejnością określoną w niniejszej Polisie.

5. Umowa ugodowa

5.1. Prawa MSSF w kontekście umowy ugodowej

SFPT może dostosować odsetki, kary, harmonogramy płatności oraz inne parametry, aby uwzględnić interesy inwestorów w możliwie największym stopniu.

5.2. Utworzenie nowej linii płatności "Wynagrodzenie za rozliczenie"

5.2.1. Po zawarciu umowy ugodowej SFPT tworzy na platformie nową linię płatności "**Odszkodowanie z Umowy Ugodowej**", która jest rozliczana jako osobna kwota do dystrybucji inwestorom. Ta linia łączy wszystkie kwoty odszkodowawcze i sankcyjne należne dłużnikowi na mocy umowy ugodowej.

5.2.2. "Wynagrodzenie ugodowe" składa się z następujących elementów:

- **5.2.2.1. Odsetki kompensacyjne** – obliczane za okres od daty zakończenia umowy pożyczkowej do daty jej zawarcia. Te odsetki odzwierciedlają rzeczywisty czas trwania niewypłacalności dłużnika i stanowią istotny element ochrony interesów inwestorów.
- **5.2.2.2. Kary za opóźnione płatności to kary naliczane** za zaległe okresowe płatności przed zakończeniem umowy pożyczkowej. Mogą być stosowane zgodnie z postanowieniami umowy pożyczkowej lub zgodnie ze stawkami zatwierdzonymi przez MSSF.
- **5.2.2.3. Kara za rozwiązanie umowy** – jeśli jest to przewidziane w umowie pożyczki lub w Ogólnych warunkach pożyczki. Ta kara rekompensuje inwestorom szkody spowodowane przez wcześniejsze rozwiązanie umowy.

5.2.3. MSSF ma prawo dostosowywać wysokość tych elementów **w świetle zdolności finansowej dłużnika oraz w celu osiągnięcia jak najlepszego rezultatu w interesie inwestorów.** Taka swoboda może być wykorzystana w celu:

- umożliwić dłużnikowi spłatę długu znacznie szybciej niż podczas procesu sądowego,
- unikanie wysokich kosztów postępowania sądowego, komornika lub innych postępowań odzyskiwania,
- osiągnięć wyższą całkowitą wartość długu, który może być odzyskany przez inwestorów.

5.2.4. SFPT, decydując się na zmianę wynagrodzenia w ramach "Umowy Ugodowej", musi stosować następujące zasady:

- **interesy inwestorów,**
- **proporcjonalności oraz analizy kosztów i korzyści;**

- **kryteria rozsądności i racjonalności,**
- **równe traktowanie inwestorów.**

5.3. Kolejność potrącenia płatności

1. **Koszty odzyskiwania poniesione przez SFPT, w tym:**
 - opłaty notarialne,
 - Koszty Izby Komorników,
 - koszty egzekwowania przez komorników,
 - Opłaty sądowe i sądowe,
 - koszty partnerów windykacyjnych,
 - Inne udokumentowane koszty.
2. **Odsetki kompensacyjne**
3. **Wynagrodzenie ugodowe (jeśli dotyczy)**
4. **Interes umowny**
5. **Saldo kredytu**

6. Ochrona interesów inwestorów

6.1. SFPT reprezentuje wszystkich inwestorów w procesie windykacji i zapewnia, że wszystkie działania są podejmowane w celu **jak największej ochrony interesów inwestorów w nieruchomościach.**

6.2. Wszystkie decyzje podejmowane przez MSSF będą opierać się na następujących podstawowych zasadach:

- **6.2.1. Priorytet interesów inwestorów.**
MSSB działają w taki sposób, że decyzje leżą w interesie finansowym inwestorów w jak największym stopniu, zapewniają odzyskanie jak największej ilości długu i minimalizują potencjalne straty.
- **6.2.2. Zasada rozsądności i analiza kosztów i korzyści.**
Przed podjęciem decyzji o działaniach odzyskiwania, MSSF ocenia ich oczekiwaną skuteczność, koszty, czas trwania, potencjalne ryzyka oraz ich relację do korzyści dla inwestorów.
- **6.2.3. Zasada szybkości i efektywności.**
MSSF będzie działać natychmiast i podjąć środki zapewniające najszybszy i najbardziej efektywny możliwy rezultat, uwzględniając rzeczywiste okoliczności dłużnika oraz sytuację majątku.
- **6.2.4. Zasada przejrzystości i informacji.**
MSSF zapewnia, że inwestorzy są informowani o najważniejszych etapach odzyskiwania należności, rozważaniach rozliczeń, postępowaniach niewypłacalnych oraz otrzymanych płatnościach.

- **6.2.5. Zasada niedyskryminacji.**

Wszyscy inwestorzy są traktowani równo, a decyzje są stosowane wobec każdego proporcjonalnie do wielkości ich inwestycji.

6.3. SFPT ma prawo wyboru optymalnego wzorca działań w każdej konkretnej sytuacji, w tym:

- 6.3.1. decyzję o wszczęciu postępowania sądowego;
- 6.3.2. decyzję o zawarciu ugody;
- 6.3.3. decyzję o dostosowaniu odsetek kompensacyjnych, grzywien lub innych kwot;
- 6.3.4. decyzję o złożeniu dodatkowych roszczeń poręczycielom lub zastawnikom;
- 6.3.5. decyzja o wszczęciu przejęcia roszczenia wierzyciela lub o reprezentowaniu inwestorów w postępowaniach upadłościowych.

Wszystkie takie decyzje muszą opierać się na ochronie interesów inwestorów oraz na celu zapewnienia jak najwyższego procentu odzysków.

6.4. MSSF będzie nieustannie oceniać następujące czynniki ryzyka:

- 6.4.1. wypłacalność i sytuacja finansowa dłużnika;
- 6.4.2. wartość, płynność oraz możliwy czas realizacji aktywów dłużnika;
- 6.4.3. możliwe spory prawne i ich wpływ na czas trwania dochodzenia należności;
- 6.4.4. dodatkowe zobowiązania dłużnika wobec innych wierzycieli;
- 6.4.5. Groźby związane z zajęciem, zastawem lub zastawem nieruchomości.

Ta analiza pozwala SFPT wybrać najbardziej odpowiedni plan działania dla konkretnej sprawy.

6.5. SFPT zapewnia, że wszystkie płatności otrzymane podczas procesu odzyskiwania są rozdzielane wyłącznie w kolejności określonej w niniejszej Polityce, nie pozostawiając miejsca na różne interpretacje ani indywidualne traktowanie inwestorów. W wyjątkowych przypadkach Platforma może dostosować kolejność płatności zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Polityce, ale nigdy nie może stosować indywidualnego traktowania inwestorów.

6.6. W razie potrzeby MSSF może angażować zewnętrznych ekspertów, takich jak prawnicy, specjaliści od windykacji, rzeczoznawcy nieruchomości lub inni profesjonaliści. Wszystkie ich działania są koordynowane przez MSSF i realizowane zgodnie z zasadami ochrony interesów inwestorów.

6.7. MSSF zapewni, że wszystkie dokumenty istotne dla interesów Inwestorów (umowy, roszczenia, roszczenia wierzycieli, orzeczenia sądowe) są odpowiednio przechowywane, udokumentowane i w razie potrzeby przekazywane odpowiednim instytucjom.

7. Postanowienia końcowe

7.1. Polityka może być zmieniana i aktualizowana decyzją szefa MSSF, uwzględniając zmienione przepisy, praktyki rynkowe lub potrzebę wyraźniejszej regulacji procesów windykacji.

7.2. Zmiany w Polityce wchodzi w życie od daty ich zatwierdzenia, chyba że w zarządzeniu Szefa SFPT określono inny termin wejścia w życie.

7.3. Polityka ma zastosowanie do wszystkich postępowań odzyskiwanych wszczętych po wejściu w życie Polisy. W przypadku postępowań odzyskawczych wszczętych przed wejściem w życie niniejszej Polisy, MSSF może stosować wcześniejszą wersję Polisy, jeśli leży to bardziej w interesie inwestorów.

7.4. Polisa jest wewnętrznym dokumentem SFPT i jest stosowana razem z umowami pożyczkowymi, ogólnymi warunkami pożyczki, obowiązującymi aktami prawnymi oraz innymi dokumentami zatwierdzonymi przez SFPT.

7.5. Jeśli postanowienia Polityki są interpretowane inaczej w niektórych przypadkach, zasada ochrony interesów inwestorów ma pierwszeństwo.